

**DEĞERLEME RAPORU**  
**EMLAK KONUT GYO A.Ş.**  
**Gebze / KOCAELİ**  
**(17 Adet Parsel)**

**YÖNETİCİ ÖZETİ**

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>İlgi Yazısı/Talep Tarihi</b>	: 01 Şubat 2013 ilgi yazısına istinaden / 22 Ekim 2013
<b>Sözleşme Tarihi</b>	: 11 Kasım 2013
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam mülkiyet
<b>Raporun Konusu</b>	: Pazar değeri tespiti
<b>Ekspertiz Tarihi</b>	: 28 Kasım 2013
<b>Rapor Tarihi</b>	: 04 Aralık 2013
<b>Müşteri / Rapor No</b>	: 031 - 2013/4768
<b>Değerleme Konusu</b>	: Kirazpınar Mahallesi, 17 adet parsel
<b>Gayrimenkullerin Adresi</b>	: Gebze / KOCAELİ
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Güzeller Mahallesi'nde kayıtlı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait toplam 4.746,73 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 17 adet parsel
<b>Sahibi</b>	: Emlak Konut GYO A.Ş.
<b>İmar Durumu</b>	: Bkz. Belediyede yapılan incelemeler
<b>Parsellerin Toplam Yüzölçümü</b>	: 4.746,73 m <sup>2</sup>
<b>Raporun Konusu</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parsellerin toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

<b>GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)</b>		
<b>Toplam Pazar Değeri</b>	<b>480.000,-TL</b>	<b>237.000,-USD</b>
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>		
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>Değerleme Uzmanı</b>	
Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	Semih ARDAHAN (SPK Lisans Belge No: 402228)	

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.

## İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ .....	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI .....	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	5
3.3	UYGUNLUK BEYANI .....	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	7
4.1	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU.....	7
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER .....	8
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	9
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi.....	9
4.4.2	Belediye İncelemesi .....	9
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ .....	10
5.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU.....	10
5.2	PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	11
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....	11
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	12
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ.....	12
6.2	BÖLGE ANALİZİ .....	13
6.3	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER .....	14
6.4	PİYASA ARAŞTIRMASI .....	15
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ .....	16
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	16
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER .....	16
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ .....	16
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	16
8.1.2.	Emsal Analizi.....	17
8.1.2.	Ulaşılan Sonuç.....	17
8.2	TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU .....	18
9. BÖLÜM	SONUÇ.....	19



## 1. BÖLÜM

## DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	: Gebze, Kirazpınar Mahallesi'nde konumlu 17 adet parselin toplam pazar değerinin tespiti
	
<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM</b>	: Emlak Konut GYO A.Ş.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>RAPOR TARİHİ</b>	: 04 Aralık 2013
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>	
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	: Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Güzeller Mahallesi'nde kayıtlı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait toplam 4.746,73 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 17 adet parsel
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	: Parseller boş durumdadırlar.
<b>İMAR DURUMU</b>	: Bkz. 4.3. İlgili Belediye'de yapılan incelemeler
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV Hariç)</b>	
<b>Toplam Pazar Değeri</b>	: <b>480.000,-TL</b>

## 2. BÖLÜM

## ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Atatürk Mahallesi, Vedat Günyol Caddesi, Zümrüt Sitesi, No: 3, Daire: 4 Ataşehir / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: +90 (216) 455 36 69
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 16 Mayıs 2011
<b>SERMAYESİ</b>	: 270.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 777424
<b>KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU</b>	: 23 Mayıs 2011 / 7820

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

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

### 2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Atatürk Mahallesi, Çitlenbik Caddesi, No:4 Ataşehir/İstanbul
<b>TELEFON NO</b>	: 0 (216) 5791515
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 3.800.000,- TL
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: % 50,66
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
<b>PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER</b>	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller



## 3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

### 3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen taşınmaların toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

#### **Pazar değeri:**

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

### 3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

### 3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

#### 4. BÖLÜM

### GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

#### 4.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

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

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

(\*) Taşınmazların toplam yüzölçümü **4.746,73 m<sup>2</sup>'dir.**



## 4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Kocaeli İli, Gebze İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

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

- Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

**2471 ada 6 no'lu parsel, 2477 ada 1 parsel, 2627 ada 8 parsel, 2627 ada 9 parsel, 2634 ada 1 parsel, 2634 ada 2 parsel, 2634 ada 6 parsel, 2634 ada 7 parsel, 2634 ada 8 parsel, 2634 ada 9 parsel, 2634 ada 12 parsel, 2634 ada 13 parsel, 2636 ada 18 parsel, 2082 ada 3 parsel, 2082 ada 8 parsel üzerinde:**

### **Beyanlar bölümü:**

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

### **2636 ada 18 no'lu parsel üzerinde ayrıca:**

### **Beyanlar bölümü:**

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

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

## 4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Kocaeli İli, Gebze Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden temin edilen 05.11.2013 tarih ve 96473191/310.05.02/2163/138133 sayılı imar durumu yazısına göre Gebze, Güzeller Mahallesi, 2634 adanın tamamı, 2639 ada 2 parsel, 2627 ada 8, 9 parsel, 2636 ada 16 ve 18 parseller, Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 18.06.2010 tarih ve 355 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım imar planında, karayolları kamulaştırma sınırı içerisinde kalmaktadır.

Gebze, Güzeller Mahallesi, 2082 ada 3, 8 parsel, 2477 ada 1, 2471 ada 6 no'lu parselleri kapsayan alanda, TOKİ tarafından 13.01.2009 tarih ve 205 sayılı kararı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmış, ancak mahkeme kararı ile iptal edilmiştir. Söz konusu parselleri kapsayan alanda TOKİ tarafından yeni bir revizyon imar planı çalışması yürütülmektedir.

Değerlemede bu bilgiler de dikkate alınmıştır.

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

#### 4.4 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

##### 4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde son 3 yıl içerisinde taşınmazların mülkiyetindeki herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

##### 4.4.2 Belediye İncelemesi

Gebze Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde son 3 yıl içerisinde taşınmazların imar durumundaki değişikliklerin aşağıdaki şekilde olduğu öğrenilmiştir.

- Gebze, Güzeller Mahallesi, 2634 adanın tamamı, 2639 ada 2 parsel, 2627 ada 8, 9 parsel, 2636 ada 16 ve 18 parsellerin imar durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.
- Gebze, Güzeller Mahallesi, 2082 ada 3, 8 parsel, 2477 ada 1, 2471 ada 6 no'lu parselleri kapsayan alanda, TOKİ tarafından 13.01.2009 tarih ve 205 sayılı kararı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmış, ancak 05.04.2013 tarihinde mahkeme kararı ile iptal edilmiştir.

## 5. BÖLÜM

## GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

### 5.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar; Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Kirazpınar Mahallesi'nde konumlu, muhtelif büyüklükteki toplam 17 adet parseldir.

Bölgeye ulaşım, TEM Otoyolu ve D100 (E-5) Karayolu ile sağlanabilmektedir. Ana arterlere yakınlığı nedeniyle taşınmazlara ulaşım kolaydır.

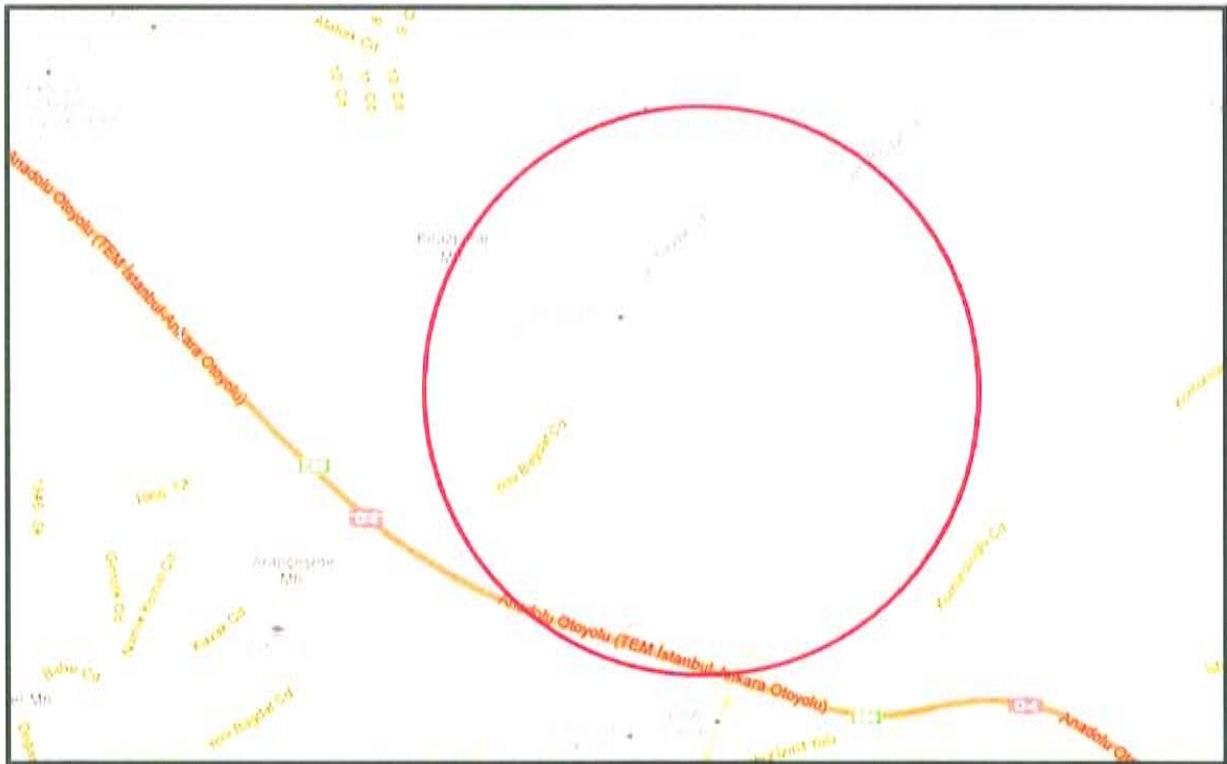
Parseller birbirlerine yakın konumdadır.

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

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

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

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





## 5.2 PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- Parsellerin toplam yüzölçümü **4.746,73 m<sup>2</sup>'dir**.
- Taşınmazların yerleri noktasal olarak tespit edilememiştir.
- Rapor, kadastral pafta üzerindeki incelemeler ve kadastro yetkilileriyle yapılan görüşmelerde elde edilen bilgiler ile yerinde bölgesel olarak yapılan incelemeler dikkate alınarak hazırlanmıştır.
- Parsellerin kesin sınırlarının tespiti için Kadastro Mühendisliği'ne başvurulması gerekmektedir.
- Bölge kısmen eğimli bir topografik yapıya sahiptir.
- Parsellerin üzerleri ise ham topraktır.
- Bölgede altyapı kısmen tamdır.

## 5.3 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

Bu tanımdan hareketle taşınmazların konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve imar durumları dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım seçeneğinin yeniden imar planları hazırlanıp onaylanıncaya kadar boş / yapısız olarak korunması olacağı görüş ve kanaatindeyiz. Ayrıca karayolları kamulaştırma sahası içerisinde kalan parsellerinde kamulaştırılması muhtemeldir.

## 6. BÖLÜM

## PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

### 6.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

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

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

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

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

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

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

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

## 6.2 BÖLGE ANALİZİ

### Kocaeli İli



Kocaeli ili, doğu ve güneydoğusunda Sakarya, güneyinde Bursa illeri, batısında Yalova ili, İzmit Körfezi, Marmara Denizi ve İstanbul ili, kuzeyinde de Karadeniz'le çevrilidir. Doğal bir liman olan İzmit Körfezi işlek bir deniz yoludur. Avrupa'yı - Anadolu üzerinden Ortadoğu'ya bağlayan geçiş koridorunu oluşturan il, Türk imalat sanayi üretimine yapmış olduğu yaklaşık %13' lük üretim katkısı ile İstanbul'dan sonra gelen en büyük ili konumundadır.

Bünyesinde barındırdığı 400 adet 1. sınıf ve yaklaşık 7000 adet 2. ve 3. sınıf Gayri Sıhhi Müessesesi (GSM) ile bir Sanayi Kenti, İki Üniversitesi, TÜBİTAK - Marmara Araştırma Merkezi ve TÜSSİDE - Türkiye Sanayi Sevk ve İdare Enstitüsü ile bir bilim kenti olan Kocaeli, kurulan ve kuruluş çalışmaları devam eden 16 adet OSB'si ve 4 adet teknoparkı ile Ülke Sanayii'nin Başkenti konumunda olup, Teknokent vizyonuna doğru hızla ilerlemektedir. İl nüfusu 2011 yılı verileri doğrultusunda bir önceki yıla göre %2,63 artış ile 1.601.720 kişiye yükselmiştir. Kocaeli, 1,5 milyonu aşkın nüfusu, 12 İlçesi, 1'i büyükşehir, 12'si İlçe belediyesi olmak üzere toplam 13 belediyesi, 243 köyü ve km<sup>2</sup>'ye düşen 445 kişilik nüfus yoğunluğu ile ülkenin önemli illerinden biridir. Kocaeli sınırları içerisinde 12 ilçe bulunmaktadır. Bunlar; Başiskele, Çayırova, Darıca, Derince, Dilovası, Gebze, Gölcük, İzmit, Kandıra, Karamürsel, Kartepe ve Körfez ilçeleridir.



## Gebze ilçesi



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

2012 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 319.307 kişidir. Doğusunda İzmit, batısında İstanbul, kuzeyinde Şile, güneyinde İzmit Körfezi'yle sınırlanan ilçe; yayla görünümünde bir tepe üzerinde kurulmuştur. İlçe merkezinin genel boyutları doğudan-batıya 10 km kuzeyden-güneye 15 km'dir. Marmara sahiline 7 km, İzmit'e 49 km, İstanbul'a 45 km uzaklıkta bulunmaktadır. Deniz seviyesinden yüksekliği 130 metredir. Kara, deniz ve demiryollarının birbirleriyle kesiştiği önemli kavşak noktasında bulunmaktadır. Yüzeyi kuzeydoğuda dağ ve sırtlardan, güneyde kıyıya yakın bölümlerinde düzlüklerden ibarettir.

### 6.3. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

#### Olumlu etkenler:

- Ulaşım kolaylığı,
- Gelişmekte olan bir bölgede yer alması,
- Bölgenin kısmen tamamlanmış altyapısı.

#### Olumsuz etkenler:

- İmar planlarının iptal edilmiş olması,
- İmar durumu açısından kısıtlılık arz etmesi,
- 2471 ada 6 no'lu parsel ve 2082 ada 8 no'lu parselin yüzölçümlerinin çok az olması.

## 6.4. PİYASA ARAŞTIRMASI

### Bölgedeki satışta olan arsalar

1. Rapor konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan 4.100 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,00 ve bina yüksekliği (H<sub>max</sub>): Serbest" yapılaşma hakkına sahip olduğu belirtilen parselin satış değeri 1.350.000,-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 330,-TL) İlgilisi /Güvercinoğlu Emlak: 0262 658 84 94
2. Rapor konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan 5.000 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip, "Ticari Alan" lejantına ve "Emsal (E): 1,50 ve bina yüksekliği (H<sub>max</sub>): Serbest" yapılaşma hakkına sahip olduğu belirtilen parselin satış değeri 3.000.000,-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri 600,-TL) İlgilisi /Marmara Emlak: 0262 744 19 41
3. Rapor konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan 5.000 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,00 ve bina yüksekliği (H<sub>max</sub>): Serbest" yapılaşma hakkına sahip olduğu belirtilen parselin satış değeri 1.750.000,-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri 350,-TL) İlgilisi /Land & Plus GYD: 0262 642 51 59
4. Rapor konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan 3.600 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,00 ve bina yüksekliği (H<sub>max</sub>): Serbest" yapılaşma hakkına sahip olduğu belirtilen parselin satış değeri 1.200.000,-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 335,-TL) İlgilisi /Turgay Yıldırım: 0533 227 85 36
5. Rapor konusu taşınmazların 2013 yılı m<sup>2</sup> emlak rayiç bedelleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA NO	PARSEL NO	2013 YILI EMLAK RAYİCİ (M <sup>2</sup> /TL)
2471	6	37,04
2477	1	37,04
2627	8	43,21
2627	9	43,21
2634	1	43,21
2634	2	43,21
2634	6	43,21
2634	7	43,21
2634	8	43,21
2634	9	43,21
2634	12	43,21
2634	13	43,21
2636	16	43,21
2636	18	43,21
2639	2	43,21
2082	3	123,44
2082	8	123,44

**Not:** Yukarıda belirtilen taşınmazlar rapor konusu taşınmazlara bire bir emsal olmamakla birlikte bilgi amaçlı olarak sunulmuştur.



## 7. BÖLÜM

## GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

### 7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

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

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

### 7.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde **emsal karşılaştırma yöntemi** kullanılmıştır. Parsellerin halihazırda herhangi bir imar planı kapsamında kalmaması nedeniyle gelir indirgeme yöntemi kullanılmamıştır.

## 8. BÖLÜM

## GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

### 8.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu parseller için m<sup>2</sup> birim değerleri belirlenmiştir.

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



### 8.1.2. EMSAL ANALİZİ

Rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan incelemelere göre konut lejantına sahip parsellerin m<sup>2</sup> satış değerleri 330 - 350,-TL aralığındadır. Rapor konusu parsellerin halihazırda imar planı kapsamında kalmaması ve bir önceki planda da karayolları kamulaştırma alanı içerisinde kalmaları sebebiyle parsellerin m<sup>2</sup> birim değerlerinin 100,-TL mertebesinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz. 2082 ada 3 ve 8 no'lu parseller konum olarak daha iyi şerefiyeye sahiptirler. Bu nedenle bu parsellerin m<sup>2</sup> birim değerlerinin 125,-TL mertebesinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

### 8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu parsellerin konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumları (plansız alan) dikkate alınarak takdir olunan m<sup>2</sup> birim ve toplam pazar değerleri aşağıda tablolar halinde listelenmiştir.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (M <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)	PAZAR DEĞERİ (TL)	M <sup>2</sup> KİRA DEĞERİ (TL)
2471	6	4,39	100	439	0,42
2477	1	643,85	100	64.385	0,42
2627	8	308,00	100	30.800	0,42
2627	9	311,00	100	31.100	0,42
2634	1	344,00	100	34.400	0,42
2634	2	216,00	100	21.600	0,42
2634	6	247,00	100	24.700	0,42
2634	7	273,00	100	27.300	0,42
2634	8	298,00	100	29.800	0,42
2634	9	279,00	100	27.900	0,42
2634	12	359,00	100	35.900	0,42
2634	13	249,00	100	24.900	0,42
2636	16	401,00	100	40.100	0,42
2636	18	407,00	100	40.700	0,42
2639	2	223,00	100	22.300	0,42
2082	3	153,70	125	19.213	0,42
2082	8	29,79	125	3.724	0,42
<b>TOPLAM</b>				479.261 ~ <b>480.000</b>	

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

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

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

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

## 8.2 TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

### 2013 yılı içerisinde hazırlanan raporlar

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

## 9. BÖLÜM

## SONUÇ

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

**480.000,-TL** (Dört yüz seksenbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

$(480.000,-TL \div 2,0217 TL/USD (*) \cong 237.000,-USD)$

$(480.000,-TL \div 2,7172 TL/EURO (*) \cong 177.000,-EURO)$

(\*) Rapor tarihi itibarıyla; 1,-USD = 2,0217 TL ve 1,-EURO = 2,7172 TL'dir.

Taşınmazların KDV dâhil toplam pazar değeri 566.400,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak dikkate alınmıştır.

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

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

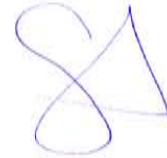
Bilgilerinize sunulur. 04 Aralık 2013

(Ekspertiz tarihi: 28 Kasım 2013)



Tayfun KURU  
Şehir ve Bölge Plancısı  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Saygılarımızla,



Semih ARDAHAN  
İnşaat Mühendisi  
Değerleme Uzmanı

### Eki:

- Uydu görünüşleri
- Fotoğraflar
- Takyidat yazıları
- İmar planı iptaline ilişkin mahkeme kararı
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)