

DEĞERLEME RAPORU
EMLAK KONUT GYO A.Ş.
Körfez / KOCAELİ
(KÖRFEZKENT 3 PROJESİ)

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum / Kişi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep Tarihi	: 07 Mart 2013
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 08 Mart 2013
Rapor Tarihi	: 13 Mart 2013
Müşteri / Rapor No	: 031 – 2013/1240
Değerleme Konusu	: Emlak Konut Körfezkent 3 Projesi,
Gayrimenkullerin Adresi	: 1924 ada, 10 no'lu parsel ve 1927 ada 2 no'lu parsel Körfez / KOCAELİ
Tapu Bilgileri Özeti	: Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Yarımca Mahallesi, 1924 ada, 10 no'lu parsel ile 1927 ada 2 no'lu parsel
Sahibi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İmar Durumu	: Lejantı: Konut Alanı Emsal (E): 1,50 ve H _{max} : 30,50 m
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen projenin mevcut durumuyla pazar değerinin ve projenin tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

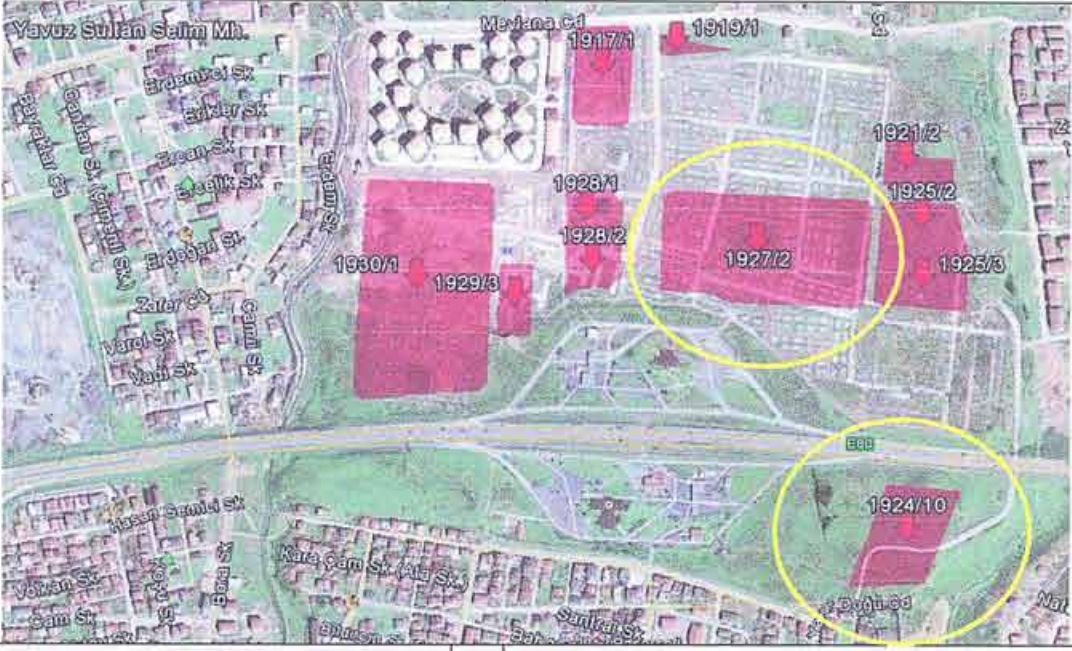
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER		
Proje arsalarının pazar değeri	21.935.000,-TL	12.156.000,-USD
Projenin mevcut durumuyla pazar değeri	23.910.000,-TL	13.250.000,-USD
Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü toplam pazar değeri	108.950.000,-TL	60.377.000,-USD
Proje bünyesinde yer alan 875 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki toplam pazar değeri	114.980.000,-TL	63.718.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	

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	7
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	13
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi	13
4.4.2	Belediye İncelemesi	13
4.4.3	Kadastro İncelemesi.....	13
5. BÖLÜM	PROJENİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ.....	14
5.1	PROJENİN ÇEVRE VE KONUMU.....	14
5.2	EMLAK KONUT KÖRFEZKENT 3 PROJESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	15
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	17
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	18
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ.....	18
6.2	BÖLGE ANALİZİ	19
6.3	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	20
6.4	PİYASA ARAŞTIRMASI	21
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ	23
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	23
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	23
8. BÖLÜM	PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA DEĞERİNİN TESPİTİ.....	24
8.1	MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	24
9. BÖLÜM	PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	30
10. BÖLÜM	TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU	30
11. BÖLÜM	SONUÇ.....	31

1. BÖLÜM
DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	:	Emlak Konut Körfezkent 3 Projesi
		
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	:	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	:	13 Mart 2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ		
TAPU BİLGİLERİ	:	Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Yarımca Mahallesi, 1924 ada, 10 no'lu parsel ile 1927 ada 2 no'lu parsel
MEVCUT KULLANIM	:	Parseller boş durumda, üzerlerinde konut projesi geliştirilmesi için yapı ruhsatları mevcuttur.
İMAR DURUMU	:	Konut Alanı Emsal (E): 1,50 ve H _{max} : 30,50
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER		
Projenin mevcut durumuyla pazar değeri	:	23.910.000,-TL
Projenin tamamlanması durumunda bugünkü toplam pazar değeri	:	108.950.000,-TL

2. BÖLÜM

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

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

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

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

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Atatürk Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı, Gardenya Plaza, No: 11/B Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 (216) 579 15 15
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 2.500.000,- TL
KURULUŞ TARİHİ	: 1953
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 25
FAALİYET KONUSU	: 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.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

3. BÖLÜM

DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen projelerin mevcut durumuyla ve tamamlanması durumundaki bugünkü 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 değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım - satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan gayrimenkuller için 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:

- Raporunda sunulan bulgulara sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle 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 değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda 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

	1927 / 2	1924 / 10
SAHİBİ	Emlak Konut GYO A.Ş.	Emlak Konut GYO A.Ş.
İLİ	Kocaeli	Kocaeli
İLÇESİ	Körfez	Körfez
MAHALLESİ	Yarımca	Yarımca
PAFTA NO	---	---
ADA NO	1927	1924
PARSEL NO	2	10
NİTELİĞİ	Arsa	Arsa
ARSA ALANI	46.772,75	14.840,67
ARSA PAYI	Tamamı	Tamamı
CİLT NO	263	281
SAYFA NO	25811	27663
YEVMIYE NO	6972	8054
TAPU TARİHİ	24.09.2007	20.09.2011

Not: Arsalar üzerinde gerçekleştirilen proje için henüz kat irtifakı kurulmamıştır. Ancak Emlak Konut GYO A.Ş. firmasından projeler üzerinde kat irtifakına esas olan bağımsız bölüm listesi temin edilmiş olup değerlemede bu liste dikkate alınmıştır. Bağımsız bölüm listesi rapor ekinde sunulmuştur.

4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Kocaeli İli, Körfez İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nün 12.03.2013 tarihli takyidatlı tapu kayıt belgelerine göre rapor konusu taşınmazlar üzerinde kısıtlayıcı herhangi bir şerh, haciz ve ipotek bulunmamaktadır. Takyidatlı tapu kayıt belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

Tapu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Kocaeli İli, Körfez Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde değerlemeye konu taşınmazların TOKİ tarafından hazırlanan 16.08.2007 tarih ve 582-2839 no'lu ve 15.06.2011 tarih ve 3339 sayılı 1/1000 ölçekli Tütünciftlik Mevkii Gecekondu Dönüşüm Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı tadilatı kapsamında kaldıkları belirlenmiş olup, sahip oldukları lejantlar ve yapılaşma şartları aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	LEJANTI	YAPILAŞMA ŞARTI
1	1924	10	14.840,13	Konut	Emsal (E): 1,50 H _{max} : 30,50 m
2	1927	2	46.772,75	Konut	Emsal (E): 1,50 H _{max} : 30,50 m

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

Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir.

1. GENEL HÜKÜMLER

- 1.1. Bu plana göre hazırlanacak 1/1000 ölçekli imar planları onanmadan uygulama yapılamaz.
- 1.2. Planlama alanı bütününde her türlü yapılar için ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüd raporları hazırlanmadan uygulama yapılamaz.
- 1.3. 14.03.2006 tarih ve M.41.0.KBB.0.13.07/96 sayılı yazı ile Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Tütünciftlik Mahallesi, Toplu Konut Alanı İmar Planına jeolojik – jeoteknik etüd raporu doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 1.4. Planda gösterilen enerji nakil hatlarının geçtiği imar adalarında TEDAŞ, TEİAŞ grüp işletme müdürlüklerinin görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 1.5. Uygulama imar planında, sosyal teknik altyapı alanı olarak belirlenen alanlar kamu eline geçmeden inşaat uygulaması yapılamaz.
- 1.6. Sosyal ve teknik altyapı alanlarında (yönetim, eğitim, sağlık vb.) ilçe belediyesice onaylanacak mimri avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

- 1.7. Kentsel hizmet alanlarında belediye hizmet alanı, kültürel tesis alanları, tiyatro, konferans salonları, semt konakları, muhtarlık binaları, sağlık ocakları vb. yer alabilir.
- 1.8. Parsellerde yapılacak binaların otopark ihtiyacı bu alanlarda yapılacak kapalı ve açık otoparklar şeklinde düzenlenebilir.
- 1.9. Planlama alanı içinde ilgili kurum kuruluşların görüşleri alınmak kaydı ile meydan ve yeşil alanlarda (park alanlarında) ağaç ve bitki yaşamının sürdürülebileceği toprak derinliği bırakılarak ve doğal zemin biçimi değiştirilmeyecek şekilde olağanüstü durumlarda sığınak olarakta kullanılabilir yeraltı otopark alanları düzenlenebilir.
- 1.10. Park ve yeşil alanlarda yeraltı ve yer üstü trafoları yapılabilir.
- 1.11. Plan bütününde tabii zemin her noktasında + 0,50 kotuna göre ve bina cephe hattı gerisinde kalmak kaydıyla yan ve arka bahçede parsel tamamında otopark yapılabilir.
- 1.12. Planda ana yollar dışındaki yaya ve tali yollar ile kamuya terk edilen diğer alanlarda yol kenarı yeşil bantlar, cep otoparkları, oyun yerleri, parklar vb. için kullanıma uygun düzenlemeler yapılabilir.
- 1.13. Uygulama net imar parselleri üzerinden yapılacaktır.
- 1.14. Planlama alanında 3194 sayılı imar kanununun 18. maddesine göre uygulama yapılacaktır.
- 1.15. Kot alma noktası binanın oturacağı tabii zemin ortalamasıdır.
- 1.16. Eğimden kazanılan katlar emsale dahil değildir ve iskan edilemez. Ancak ortak kullanıma açık sosyal ve idari tesis olarak kullanılabilir.
- 1.17. İmar adalarında verilen emsal değeri düzenlenecek mimari avan projeler ile ada içinde farklı oranlarda dağıtılabilir.
- 1.18. Blokların bahçe mesafeleri vaziyet planı ve mimari avan projelerle belirlenir.
- 1.19. Yapılar ayrık, blok ve sıra blok şeklinde düzenlenebilir ve parsel bütününde ifraz yapılmadan birden fazla yapı yapılabilir.
- 1.20. Yapı adalarında blok ebatları serbest olup, blok boyutları ve parsel yapılanma şartları ilçe belediyesinde onaylanacak avan proje ile belirlenecektir.
- 1.21. Teras katı, çekme katı ve çatı katı yapılamaz. Çatı meyilinden kazanılan alan bağımsız birim olmamak üzere son (alt) kata ilişkili olarak kullanılabilir. Çatı meyilinden dolayı kazanılan bu alanlar bağlı olduğu bağımsız birim alanının % 30'unu geçemez. Bu alanlar emsale dahil değildir.
- 1.22. Çatı şekli serbest olup solaryum, çatı bahçesi vb. yapılabilir.
- 1.23. Açık ve kapalı çıkmalar maksimum 1 m'dir. Açık ve kapalı çıkmalar emsale dahildir. Açık çıkmalar (balkonlar) kapatılamaz.
- 1.24. Planda belirtilen ön, yan ve arka bahçe mesafeleri açık ve kapalı çıkmalardan sonraki mesafedir.
- 1.25. Açıklanmayan hususlarda 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

2. KONUT ALANLARI

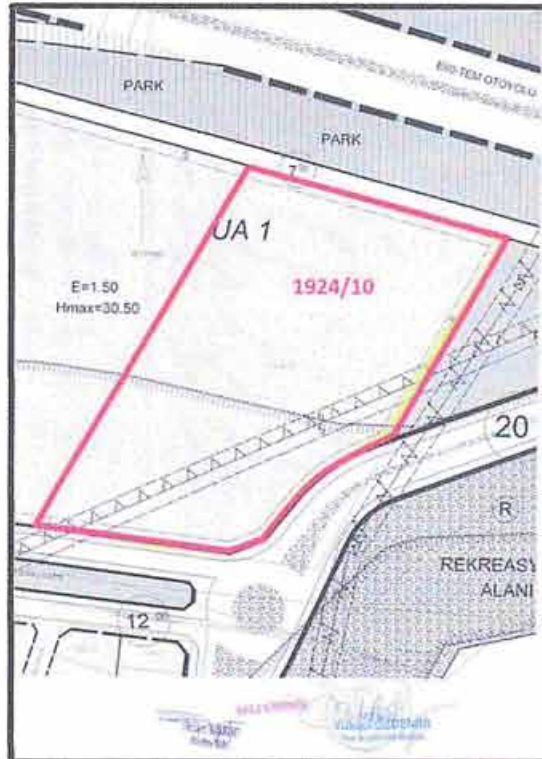
- 2.1 Bu alanlarda planda tanımlanmış yapılaşma şartlarını geçmemek koşuluyla mimari avan projeye göre uygulama yapılabilir.
- 2.2 Konut alanlarında;
- KAKS: 1,50 (600 ki/ha)
 - H_{max} : 30,50 m
 - TAKS: % 30
- 2.3 Konut yapı adalarında yapı yaklaşma sınırları aranmaksızın 25 m'yi geçmeyen bekçi kulubeleri ve 100 m'yi geçmeyen trafolar yapılabilir. Bu alanlar TAKS ve KAKS hesabına dahil değildir.
- 2.4 Konut alanlarında % 5'i geçmemek şartıyla bağımsız ya da konut altı ticari kullanımlara yer verilebilir. Ticari kullanıma ilişkin detay ve konum mimari avan projesinde belirlenecektir.

3. ÖZEL HÜKÜMLER

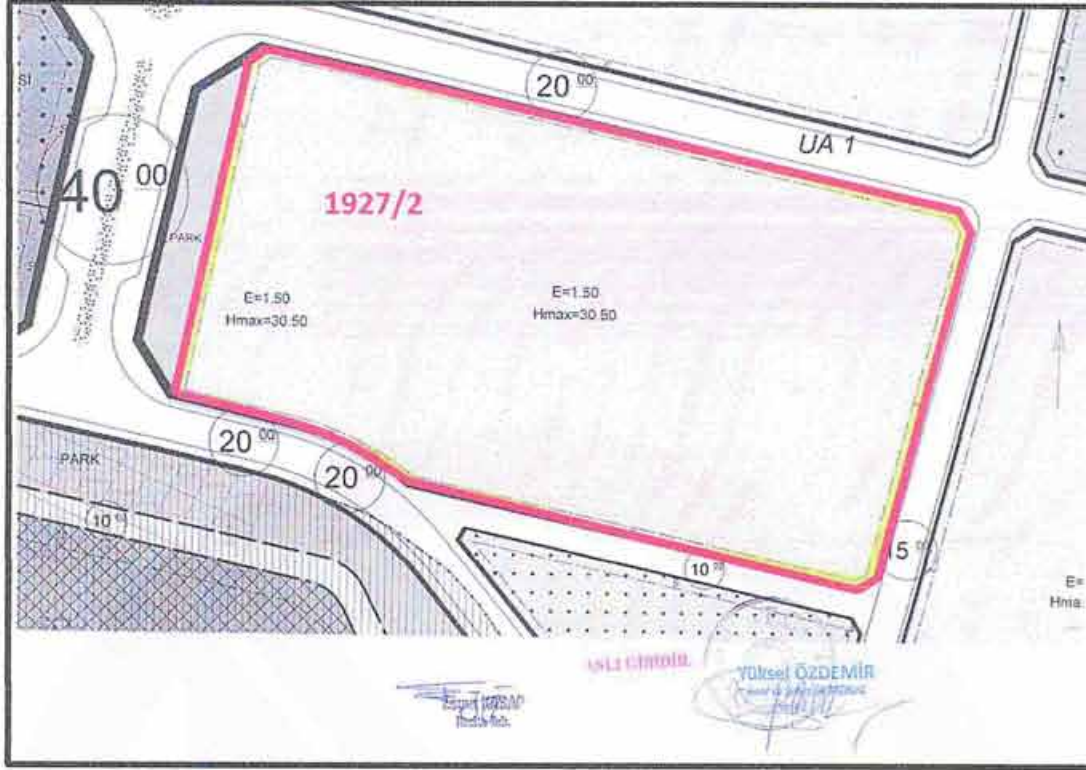
- 7.1 Konut alanlarında 1924, 1925, 1927 ve 1930 adalarda toplam inşaat alanının % 20'sine kadar ticaret alanı yapılabilir. Bu tür ticaret kullanımları emsal hesabına dahil değildir.

PARSELLERE AİT İMAR PLANI ÖRNEKLERİ

1924 ADA 10 NO'LU PARSEL



10

1927 ADA 2 NO'LU PARSEL


Proje bünyesinde yer alan bloklara ait yapı ruhsatları aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

ADA / PARSEL NO	BLOK NO	YAPI RUHSAT TARİHİ/RUHSAT NO	BAĞ. BÖL. ADEDİ	ORTAK ALAN DAHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
1924 / 10	A1	28.12.2012 / 414-46	26	4.461	III-B
	A2	28.12.2012 / 414-46	30	4.949	III-B
	A3	28.12.2012 / 414-46	30	4.949	III-B
	A4	28.12.2012 / 414-46	34	5.437	III-B
	A5	28.12.2012 / 414-46	34	5.437	III-B
	B	28.12.2012 / 414-46	42	6.763	III-B
	C	28.12.2012 / 414-46	11	1.871	III-B
1927 / 2	A1	18.10.2012 / 413-18	38	5.967	III-B
	A2	18.10.2012 / 413-18	38	5.967	III-B
	A3	18.10.2012 / 413-18	38	5.967	III-B
	A4	18.10.2012 / 413-18	34	5.479	III-B
	A5	18.10.2012 / 413-18	30	4.991	III-B

A6	18.10.2012 / 413-18	30	4.991	III-B
A7	18.10.2012 / 413-18	26	4.503	III-B
A8	18.10.2012 / 413-18	26	4.503	III-B
A9	18.10.2012 / 413-18	30	4.991	III-B
A10	18.10.2012 / 413-18	30	4.991	III-B
A11	18.10.2012 / 413-18	34	5.479	III-B
A12	18.10.2012 / 413-18	38	5.967	III-B
A13	18.10.2012 / 413-18	38	5.967	III-B
A14	18.10.2012 / 413-18	38	5.967	III-B
B1	18.10.2012 / 413-18	30	5.131	III-B
B2	18.10.2012 / 413-18	26	4.573	III-B
B3	18.10.2012 / 413-18	26	4.564	III-B
B4	18.10.2012 / 413-18	30	5.120	III-B
C1	18.10.2012 / 413-18	44	9.041	III-B
C2	18.10.2012 / 413-18	44	9.041	III-B
TOPLAM		875	147.067	

Emlak Konut GYO A.Ş., gerek kendi mevzuatına, gerekse Kamu İhale Kurumu ile Yüksek Denetleme Kurulu'na göre kamu kurumudur. T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü tarafından yazılmış olan ve bir örneği rapor ekinde sunulan 19.01.2004 tarih ve 669 sayılı yazıya göre Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından yaptırılacak yapıların fenni mesuliyeti; 3194 sayılı İmar Kanununun 26. Maddesi uyarınca kuruluşun kendisince ve/veya kuruluşta görevli meslek adamlarınca ayrı ayrı üstlenilecektir. Yapı denetimine ilişkin açıklamaların yer aldığı tüm resmi yazışmalar rapor ekinde sunulmuştur. (Bkz. Rapor Ekler - Yapı denetimine ilişkin yazışmalar)

İlgili mevzuat uyarınca arsa üzerinde gerçekleştirilen projenin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

Taşınmazların imar durumu itibarıyla sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde 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 değişikliklerin aşağıdaki şekilde olduğu tespit edilmiştir.

- Tapu kütüğünün 263 cilt, 25803 ve 25804 no'lu sayfalarında kayıtlı bulunan **1924 ada, 4 ve 5 no'lu parseller** imar uygulaması sonucunda; 281 cilt, 27663 no'lu sayfada **1924 ada, 10 no'lu parsel** olarak 20.09.2011 tarih ve 8054 yevmiye no ile tescil edilmiştir.
- 1927 ada, 2 no'lu parselin tapu kayıtlarında son üç yıl içerisinde değişiklik gerçekleşmemiştir.

4.4.2 Belediye İncelemesi

Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlu olduğu bölge 18.08.2006 tastik tarih ve 554 sayılı ile 16.08.2007 tarih ve 552 sayılı 1/1000 ölçekli TOKİ Gecekondu Dönüşüm Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında konumludur. Belediye yetkililerinden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu gayrimenkullerin konumlu olduğu bölgede 1924 ada ve 1927 ada 2 parseli kapsayan alanlarda 5793 sayılı Kanunun, 7. maddesi uyarınca 23.11.2010 tarih ve 5696 sayılı Makam oluru ile onaylanan plan tadilatının Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'ne gönderildiği ve Büyükşehir Belediyesi 14.01.2011 tarih ve 47 sayılı Belediye Meclis Kararı ile tadilen onayladığı ve askıya çıkarıldığı, askı süresince Emlak Konut GYO tarafından plana itiraz edildiği ve 15.06.2011 tarih ve 3339 sayılı Makam oluru ile onaylandığı belirtilmiştir. Söz konusu değişimler plan notlarının üzerinde belirtilmiş olup bu değişimler;

- Rekreasyon alanlarında $KAKS_{max}$: 0,10, H_{max} :6,50 m'dir.
- Konut alanlarında 1924, 1925, 1927 ve 1930 adalarda toplam inşaat alanının %20 sine kadar ticaret alanı yapılabilir ve bu tür ticaret kullanımları emsal hesabına dahil değildir.
- Özel kreş alanlarında H_{max} : 12,50 m olarak uygulanacaktır.

4.4.3 Kadastro İncelemesi

1924 ada, 10 no'lu parsel 1924 ada, 4 ve 5 no'lu parsellerin tevhit işlemi sonucunda olduğu belirlenmiştir. 1924 ada 10 parselin bir kısmı 18.12.2012 tarih ve 11284 yevmiye no ile kamuya terk edilmiştir. Parselin yüzölçümü 15.891,11 m²'den 14.840,67 m²'ye düşmüştür.

1927 ada, 2 no'lu parselin kadastral durumunda son üç yıl içerisinde değişiklik gerçekleşmemiştir.

5. BÖLÜM

PROJENİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 PROJENİN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar; Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Yarımca Mahallesi'nde konumlu 1924 ada 10 no'lu parsel ve 1927 ada 2 no'lu parseller üzerinde geliştirilen Emlak Konut Körfezkent 3. Etap Projesidir.

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

Yakın çevrede; boş parseller, TOKİ Körfezkent 1 ve TOKİ Körfezkent 2 Siteleri, Kavanium Körfez Projesi, 2 - 3 katlı binalar, Mimaş Sanayi Sitesi, Körfez Belediyesi Arıtma Tesisi ve Yenikent Konutları bulunmaktadır.

Konumu, ulaşım rahatlığı, bölgenin tamamlanmış altyapısı ve bölgenin hızlı gelişimi taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Taşınmazlar genel olarak TEM Otoyolu'na (kuşbakışı) yaklaşık 300 m, Körfez Devlet Hastanesi'ne 1,5 km, Körfez Kaymakamlığı'na 3,5 km, Gebze ilçesine 30 km, İstanbul Boğaz Köprüsü'ne ise yaklaşık 90 km mesafededir.

Taşınmazlar, Körfez Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadırlar.



5.2 EMLAK KONUT KÖRFEZKENT 3 PROJESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- o Proje kapsamında 1924 ada 10 no'lu parsel üzerinde A1, A2, A3, A4, A5, B ve C Blok, 1927 ada 2 no'lu parsel üzerinde A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, B1, B2, B3, B4, C1 ve C2 Blok bulunacaktır.
- o Proje bünyesinde 2 farklı parsel üzerinde toplam 875 adet bağımsız bölüm bulunacaktır.
- o Bağımsız bölümlerin alanlarının genel özellikleri aşağıda ana başlıklar altında tablo halinde sunulmuştur.
 - Bağımsız bölümlerin bloklara göre dağılımı:

ADA/ PARSEL NO	BLOK NO	KAT ADEDİ	BAĞ. BÖL. ADEDİ
1924/10	A1	8 (bodrum + zemin + 6 normal kat)	26
	A2	9 (bodrum + zemin + 7 normal kat)	30
	A3	9 (bodrum + zemin + 7 normal kat)	30
	A4	10 (bodrum + zemin + 8 normal kat)	34
	A5	10 (bodrum + zemin + 8 normal kat)	34
	B	11 (bodrum + zemin + 9 normal kat)	42
	C	3 (bodrum + zemin + 1 normal kat)	11
1927/2	A1	11 (bodrum + zemin + 9 normal kat)	38
	A2	11 (bodrum + zemin + 9 normal kat)	38
	A3	11 (bodrum + zemin + 9 normal kat)	38
	A4	10 (bodrum + zemin + 8 normal kat)	34
	A5	9 (bodrum + zemin + 7 normal kat)	30
	A6	8 (bodrum + zemin + 7 normal kat)	30
	A7	8 (bodrum + zemin + 6 normal kat)	26
	A8	8 (bodrum + zemin + 6 normal kat)	26
	A9	9 (bodrum + zemin + 7 normal kat)	30
	A10	9 (bodrum + zemin + 7 normal kat)	30
	A11	10 (bodrum + zemin + 8 normal kat)	34
	A12	11 (bodrum + zemin + 9 normal kat)	38
	A13	11 (bodrum + zemin + 9 normal kat)	38
	A14	11 (bodrum + zemin + 9 normal kat)	38
	B1	8 (bodrum + zemin + 6 normal kat)	30
	B2	7 (bodrum + zemin + 5 normal kat)	26
	B3	7 (bodrum + zemin + 5 normal kat)	26
	B4	10 (bodrum + zemin + 8 normal kat)	30
	C1	8 (bodrum + zemin + 6 normal kat)	44
C2	8 (bodrum + zemin + 6 normal kat)	44	
TOPLAM			875

- Bloklar bünyesinde yer alan bağımsız bölümlerin tipleri ve kullanım alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA/ PARSEL NO	BLOK NO	TİP	KULLANIM ALANI ARALIĞI BRÜT (m ²)	ADEDİ	TOPLAM
1924/10	A1	2+1	97,75 - 98,78	12	26
		3+1	135,22 - 149,15	11	
		4+1	162,76 - 167,82	3	
	A2 - A3	2+1	97,63 - 98,66	14	60
		3+1	135,05 - 148,96	13	
		4+1	162,56 - 167,61	3	
	A4 - A5	2+1	97,54 - 98,56	16	68
		3+1	134,92 - 148,82	15	
		4+1	162,40 - 167,45	3	
	B	1+1	46,64 - 52,85	4	42
		2+1	121,52	1	
		3+1	125,48 - 135,20	37	
C	Dükkan	32,15 - 198,75	11	11	
1927/2	A1-A2-A3	2+1	97,46 - 98,48	18	228
	A12-A13	3+1	134,82 - 148,70	17	
	A14	4+1	162,28 - 167,32	3	
	A4 - A11	2+1	97,54 - 98,56	16	68
		3+1	134,92 - 148,82	15	
		4+1	162,40 - 167,45	3	
	A5 - A6 A9 - A10	2+1	97,63 - 98,66	14	120
		3+1	135,05 - 148,96	13	
		4+1	162,56 - 167,61	3	
	A7 - A8	2+1	97,75 - 98,78	12	52
		3+1	135,22 - 149,15	11	
		4+1	162,76 - 167,82	3	
	B1	1+1	46,74 - 52,96	4	30
		2+1	121,78	1	
		3+1	125,75 - 135,49	25	
	B2	1+1	46,80 - 53,03	4	26
		2+1	121,93	1	
		3+1	125,68 - 135,65	21	

1927 / 2	B3	1+1	47,68 – 53,97	4	26	
		2+1	122,74	1		
		3+1	126,68 – 136,49	21		
	B4	1+1	47,58 – 53,86	4	30	
		2+1	122,48	1		
		3+1	126,42 – 136,20	25		
	C1 – C2	Ofis	61,26 – 180,99	44	88	
	TOPLAM					875

Bağımsız bölümlerin teknik özellikleri rapor ekinde sunulan onaylı mahal listesinde sunulmuştur.

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 kullanım"dır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazların, konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri, mevcut imar durumları ve yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin halihazır kullanım şekli olan **"alt – orta ve orta gelir grubuna hitap eden kişilere yönelik bünyesinde ticari üniteleri de barındıran konut sitesi olarak geliştirilmesi"** olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

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

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

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

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

Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan 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 ilk çeyreğinde 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 bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında %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 km²'ye düşen 445 kişilik nüfus yoğunluğu ile ülkemizin önemli illerinden biridir. Kocaeli sınırları içerisinde 12 ilçe bulunmaktadır. Bunlar; Başiskele, Çayırova, Darıca, Derince, Dilovası, Gebze, Gölcük, İzmit, Kandıra, Karamürsel, Kartepe ve Körfez ilçeleridir.

Körfez İlçesi



Körfez İlçesinin kuzeyinde İstanbul İli Şile İlçesi, doğuda Derince, batıda Gebze ve Dilovası, güneyde ise İzmit körfezi bulunmaktadır. İlçe İstanbul'a yaklaşık 90 km, İzmit merkezine yaklaşık 20 km ve Sakarya'ya ise yaklaşık 70 km uzaklıkta bulunmaktadır. Toplam yüzölçümü 398 km² olan ilçenin 2011 yılı yıl sonu nüfus verilerine göre 135.692 kişi olduğu belirtilmektedir.

Körfez ilçesi Kocaeli'nin batı kısmında kara ve demiryolu üzerinde yer almaktadır. Ulaşım olanakları açısından TEM otoyolu çıkışı, D-100 Karayolu'na bağlantısı, Marmara Denizinde Limanı bulunan ilçede Petkim, Tüpraş, İgsaş gibi büyük sanayi kuruluşları bulunmaktadır. İlçe sınırları içerisinde bulunan Hereke beldesinde ünlü Hereke dokuma halıları üretilmektedir. İlçede devlet hastanesi, liman, çok sayıda ilk ve orta seviye okullar bulunmaktadır.

6.3 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- o Konumları,
- o Ulaşım kolaylığı,
- o Parsellerin mevcut imar durumları,
- o Yapı ruhsatlarının mevcut olması,
- o Proje için tüm yasal izinlerin alınmış olması,
- o Proje bünyesinde bulunan sosyal donatılar,
- o Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

6.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Bölgedeki satılık arsalar

1. Taşınmazlara yakın konumdaki Mevlana Caddesi üzerinde köşe parsel konumundaki 350 m² yüzölçümlü "Ticaret Alanı" lejantına ve "TAKS: 0,40 KAKS: 1,20 ve (H_{max}): 3 kat" yapılaşma hakkına sahip parselin satış değeri 180.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 515,-TL)
İlgilisi / Mal sahibi: 0533 207 75 75
2. Taşınmazlara yakın konumdaki Mevlana Caddesi üzerinde köşe parsel konumundaki 370 m² yüzölçümlü "Ticaret Alanı" lejantına ve "TAKS: 0,40, KAKS: 1,20 ve (H_{max}): 3 kat" yapılaşma hakkına sahip parselin satış değeri 200.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 540,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0532 797 05 63
3. Taşınmazlara yakın konumdaki Mevlana Caddesi üzerinde konumlu 368 m² yüzölçümlü "Ticaret Alanı" lejantına ve "TAKS: 0,40 KAKS: 1,20 ve (H_{max}): 3 kat" yapılaşma hakkına sahip parselin satış değeri 175.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~475,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0532 548 25 33
4. Taşınmazlara yakın konumdaki Mevlana Caddesi üzerinde konumlu 406 m² yüzölçümlü "Ticaret Alanı" lejantına ve "TAKS: 0,40, KAKS: 1,20 ve (H_{max}): 3 kat" yapılaşma hakkına sahip parselin satış değeri 190.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 470,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0532 548 25 33
5. Taşınmazlara yakın konumdaki Mevlana Caddesi ve Körfez Devlet Hastanesi Sokağı üzerinde konumlu toplamda 565 m² yüzölçümlü "Ticaret Alanı" lejantına ve "TAKS: 0,40, KAKS: 1,20 ve (H_{max}): 3 kat " yapılaşma hakkına sahip 2 adet parselin toplam satış değeri 420.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 745,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0533 266 28 37

Not: Ticari imarlı arsalarda konut+ticari yapılaşma hakkı olduğu bilgisi öğrenilmiştir.

Bölgedeki satılık konut projeleri

Bölgede yer alan konut projelerinin satış değerleri aşağıda sunulmuştur.

1. Körfezkent - 2 Sitesi bünyesinde yer alan konutların 198 adedi Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından 2012 yılı içerisinde ortalama m² birim değeri 1.130,-TL mertebesinde satılmıştır.

2. Bölgede yer alan Körfezkent 2. etap konutlarındaki bir bloğun 1. normal katında yer alan 120 m² brüt kullanım alanlı, 3+1 daire için 153.000,-TL talep edilmektedir. Söz konusu taşınmazın ödemelerinin devam ettiği belirtilmiş olup 35.000,-TL peşin, kalan kısmını 1.003,-TL x 118 ay şeklinde ödemelerinin devam ettiği belirtilmiştir.
(m² satış değeri ~ 1.275,-TL)
İlgilisi / Sahibinden: 0 555 583 63 94
3. Bölgede yer alan Körfezkent 2. etap konutlarında 1. katta konumlu 120 m² brüt alanlı, 3+1 daire için 154.000,-TL talep edilmektedir. Söz konusu taşınmazın ödemelerinin devam ettiği belirtilmiş olup 35.000,-TL peşin, kalan kısmını 1.003,-TL x 119 ay şeklinde ödemelerinin devam ettiği belirtilmiştir. (m² satış değeri ~ 1.285,-TL)
İlgilisi / Sahibinden: 0 507 984 72 21
4. Bölgede yer alan Körfezkent 1. etap konutlarında konumlu 87 m² brüt alanlı, 2+1 daire için 88.000,-TL talep edilmektedir. (m² satış değeri ~ 1.010,-TL)
İlgilisi / Sahibinden: 0 555 271 22 91
5. Bölgede yer alan Körfezkent 1. etap konutlarında konumlu 114 m² brüt alanlı, 3+1 ara kat daire için satış fiyatı 115.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 1.010,-TL)
İlgilisi / Aydın Emlak: 0262 233 53 34

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;

- Projenin mevcut durumuyla pazar değerinin tespitinde proje natamam durumda olduğundan **maliyet yaklaşımı yöntemi**,
- Projenin tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitinde ise **gelir indirgeme yöntemi** kullanılmıştır.

Projenin tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır. Zira; Ülkemizde bağımsız bölüme ait arsa payı hesabında farklı hesapların kullanılması (arsa payı belirlenirken taşınmazların şerefiyelerinin dikkate alınmaması) sebebiyle bu tür gayrimenkullerin (daire, dükkân, ofis vs.) değerlemesinde maliyet yaklaşımı yöntemi her zaman çok sağlıklı sonuçlar vermemektedir.

Emsal karşılaştırma yöntemi ise, gelir indirgeme yönteminde kullanılan ortalama m² satış değerlerinin tespitinde ve arsa değerinin pazar değerinin tespitinde kullanılmıştır.

Ayrıca rapor ekinde proje bünyesinde yer alan 875 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki satış değerleri sunulmuştur.

8. BÖLÜM

PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği ve önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa veya yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değerinin eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında, geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

Maliyet yaklaşımı yöntemi ile projenin pazar değerinin tespitinde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır:

A. Arsaların değeri

B. Arsalar üzerindeki inşai yatırımların mevcut durumuyla değeri

Not: Bu bileşenler, arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklere sahiptir.

A. Arsaların değeri:

Arsaların değerinin tespitinde emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri kullanılmıştır.

I.a) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç

Bu yöntemde arsa bedelinin tespiti için taşınmazın bulunduğu bölge genelinde ve yakın dönemde pazara çıkarılmış / satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek faktörler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu proje arsası için m² birim değeri 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.

Değerlemede; lokasyon bakımından rapor konusu taşınmaza emsal teşkil edebilecek tüm satılık arsa emsalleri dikkate alınmıştır.

EMSALLERİN ANALİZİ

Rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan incelemelerde konut ve ticaret alanı lejantlarına sahip parsellerin m² satış değerlerinin 400 - 550,-TL aralığında olduğu görülmüştür. Piyasa bilgilerinde yer alan gayrimenkuller rapor konusu taşınmazlardan büyüklük olarak daha yüksek bir şerefiyeye sahiptir (Emsal parseller daha küçük yüzölçümlerine sahip olduklarından daha kolay satılabilirlik özelliklerine sahiptirler). Ancak rapora konu parseller üzerinde proje için yasal izinlerin (yapı ruhsatları) alınmış olması sebebiyle piyasa bilgilerinde yer alan taşınmazlardan daha yüksek şerefiyeye sahiptirler. Olası bir alım satım işleminde bir pazarlık payının da olacağı düşüncesiyle rapora konu konut alanı lejantına sahip olan parsellerin m² satış değerlerinin 350 - 375,-TL mertebesinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa bilgileri ve değerlendirme sürecinden hareketle değerlemeye konu parsellerin konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri, mevcut imar durumu ve üzerindeki proje inşası için yasal izinlerin alınmış olması dikkate alınarak m² birim değerleri ve toplam pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
1924	10	14.840,67	375	5.565.000
2927	2	46.772,75	350	16.370.000
TOPLAM				21.935.000

I.b) Gelir İndirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç

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

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

Bu kabulden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

I) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

II) Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

Projelere ilişkin veriler

- Değerleme konusu taşınmazların üzerinde geliştirilecek projeler için mimari projeler hazırlanmış ve yapı ruhsatları alınmıştır. Ayrıca bağımsız bölümler için satılacağına esas brüt ve net alanlar hesaplanmıştır. Yapı ruhsatlarından ve onaylı bağımsız bölüm listesinden elde edilen verilere göre toplam satılabilir alanlar ve inşaat alanları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Ada / Parsel No	Toplam satılabilir Alan (m²)		Toplam İnşaat Alanı (m²)
1924 / 10	Konut Alanı	23.820,30	33.867
	Ticari Alan	1.318,10	
1927 / 2	Konut Alanı	69.902,24	113.200
	Ticari Alan	13.988,68	
TOPLAM		109.029,32	147.067

I) Projelerin geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

- Gayrimenkul projesinin geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m² birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır.
- Yapı ruhsatlarına göre ortak alanlar dâhil toplam brüt inşaat alanı **147.067 m²**'dir.
- İnşâ edilecek olan projedeki blokların yapı sınıfı yapı ruhsatlarında III B olarak belirtilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2012 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı III B olan yapıların m² birim bedeli 560,-TL'dir. Bu maliyetlerin içerisinde

çevre düzenlemesinin de olacağı ve maliyetlerin yıllar itibariyle % 5 oranında artacağı kabul edilmiştir

• **İnşaatın Gerçekleşme Oranı :**

Proje inşaatının yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	2013	2014	2015
Satış oranı	% 40	% 40	% 20

• **İskonto Oranı Hesaplanması:**

Gelecekte elde edilecek nakit akımları belirsiz olduğu için tahmini nakit akımları belli bir risk içeren bir oranla iskonto edilir. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak % 9 - 10 aralığında nominal iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir. Rapor konusu taşınmaz için iskonto oranı 9,50 olarak belirlenmiştir.

• **Maliyet Paylaşımı :**

Arsa sahibinin toplam maliyetin tamamını finanse edeceği varsayılmıştır.

• **Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda projenin toplam maliyet değeri **77.309.060,-TL (~ 77.310.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

II) Projelerin hasılatının bugünkü finansal değeri

Varsayımlar ve kabuller :

• **Satış Değeri ve Satılabilir Alan :**

- Konut ve ticaret alanlarının finansal değerinin bulunmasında bu alanların tamamının satılacağı varsayımı ile satış gelirleri dikkate alınmıştır.
- Yakın bölgede yer alan konut projelerinden hareketle değerlendirme konusu projeler bünyesindeki konutların m² satış değerlerinin 1.000 – 1.100,-TL aralığında değişeceği, konutların ortalama m² satış değerinin ise **1.050,-TL** mertebesinde olacağı kabul edilmiştir. Proje bünyesinde yer alacak ofislerinde bölgedeki genel gayrimenkul arz ve talebi dikkate alındığında konutların ortalama m² birim satış değeri ile hemen hemen aynı mertebelerde olacağı görüş ve kanaatindeyiz. Proje

bünyesinde yer alan dükkanların ise ortalama m² birim satış değerinin 2.250,-TL mertebesinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

- m² başına satış değerinin 2014 ve 2015 yılları için yıllık % 5 kadar artacağı öngörülmüştür.
- Proje bünyesindeki satılabilir alanların onaylı bağımsız listesine göre dağılımı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	Satılabilir Alan (m ²)
Konut	93.722,54
Dükkan	1.318,10
Ofis	13.988,68

• **Satışların Gerçekleşme Oranı :**

Satışların yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	2013	2014	2014
Satış oranı	% 40	% 40	% 20

• **İskonto Oranı Hesaplanması:**

Gelecekte elde edilecek nakit akımları belirsiz olduğu için tahmini nakit akımları belli bir risk içeren bir oranla iskonto edilir. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak % 9 - 10 aralığında nominal iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir. Rapor konusu taşınmaz için iskonto oranı 9,50 olarak belirlenmiştir.

• **Hasılat Paylaşımı :**

Arsa sahibinin toplam satış hasılatının tamamına sahip olacağı varsayılmıştır.

• **Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda projenin finansal değeri **108.947.954,-TL (~ 108.950.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemiyle Ulaşılan Sonuç:

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

	(TL)
Projenin hasılatının bugünkü toplam değeri	108.950.000
Proje geliştirme maliyeti (Fark)	- 77.310.000
GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ	31.640.000

Arsaların değerinin tespiti ile ilgili değerlendirme uzmanı görüşü

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	21.935.000,-TL
Gelir İndirgeme	31.640.000,-TL

Görülebileceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark olmaktadır.

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

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

Buna göre rapor konusu parsellerin pazar değeri **21.935.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

B. Arsa üzerindeki inşa yatırımlarının değeri:

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den edinilen bilgilere göre rapor tarihine kadar toplam harcamanın 1.976.050,47,-TL (~1.975.000,-TL) olduğu belirtilmiştir.

MALİYET YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:

Arsaların toplam.....: 21.935.000,-TL
Ruhsat ve mimari proje maliyetleri: 1.975.000,-TL olmak üzere
Taşınmazların toplam pazar değeri 23.910.000,-TL'dir.

9. BÖLÜM**PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ**

Projenin tamamlanması halinde toplam pazar değeri raporumuzun (8.1.b) bölümünde **108.950.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

10. BÖLÜM**TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Rapor konusu taşınmazlar için Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne son üç yıl içerisinde tarafımızdan hazırlanmış projeye yönelik gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

11. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre **toplam pazar değeri için;**

	TL	USD	EURO
Proje arsasının pazar değeri	21.935.000	12.156.000	9.338.000
Projenin mevcut durumuyla pazar değeri	23.910.000	13.250.000	10.179.000
Projenin tamamlanması durumunda bugünkü toplam pazar değeri	108.950.000	60.377.000	46.381.000
Proje bünyesinde yer alan 875 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumunda toplam pazar değeri	114.980.000	63.718.000	48.948.000

(*) Rapor tarihi itibarıyla; 1,-USD = 1,8045 TL ve 1,-EURO = 2,3490 TL'dir.

Proje bünyesindeki 875 adet bağımsız bölümlerin anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumunda KDV dahil toplam pazar değeri 118.912.020,-TL'dir. Bilindiği üzere KDV oranı net 150 m²'den küçük konutlar için % 1, ticari üniteler ve net 150 m²'den büyük konutlar için ise % 18'dir. Kiralamalarda da KDV oranı % 18'dir.

Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 13 Mart 2013

(Ekspertiz tarihi: 07 Mart 2013)

Saygılarımızla,



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
 İnşaat Mühendisi
 Sorumlu Değerleme Uzmanı



Tayfun KURU
 Şehir ve Bölge Plancısı
 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

- İNA tabloları
- Uydu görüntüleri
- Bağımsız bölümler için ayrı ayrı takdir olunan pazar ve kira değerleri tablosu
- Tapu suretleri ve takyidat yazıları
- İmar durumu örnekleri
- Yapı ruhsatları
- Onaylı bağımsız bölüm listesi ve onaylı mahal listesi
- Fotoğraflar
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)