

## EMLAK KONUT

### GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KOCAELİ İLİ KÖRFEZ İLÇESİ'NDE YER ALAN  
KÖRFEZKENT 2. ETAP PROJESİ BÜNYESİNDEKİ  
790 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
TALEP TARİHİ - NO	21.03.2013
SÖZLEŞME TARİHİ	21.03.2013
DEĞERLEME TARİHİ	24.03.2013
RAPOR TARİHİ	08.04.2013
RAPOR NO	EML-1303034
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	KÖRFEZKENT 2. ETAP PROJESİ BÜNYESİNDEKİ 790 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
DEĞERLEME ADRESİ	YAVUZ SULTAN SELİM MAHALLESİ, MEVLANA CADDESİ NO:129 KÖRFEZKENT 2. ETAP PROJESİ BÜNYESİNDEKİ 790 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM  KÖRFEZ / KOCAELİ

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No : 402003

Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No : 401732

## 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 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 - Piyasa Değeri Yaklaşımı
- 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

#### 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı
- 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

#### 7 - Sonuç

## EKLER

- Ek 1** - Bağımsız Bölüm Mülkiyet Listesi
- Ek 2** - Bağımsız Bölüm Değer Listesi
- Ek 3** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 4** - Tapu Kaydı - kopya)
- Ek 5** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 6** - Yapı Kullanma İzin Belgeleri(kopya)
- Ek 7** - Mahal Listesi(kopya)
- Ek 8** - Çarşaf Liste (kopya)
- Ek 9** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 790 adet bağımsız bölümün değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile 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 değerleme 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.**

Atatürk Mah. Turgut Özal Bulvarı Gardenya Plaza No: 11/B

K: 1-2-3-4-5-6-7-8 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 790 adet taşınmazın ( 1/1 hisseli ), değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

### **1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkuller İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler**

Söz konusu taşınmazlar için 08.04.2013 tarih ve EML-1303034 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Eren KURT ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almış olup, Onur BÜYÜK raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur. Aynı taşınmazlar için 23.12.2012 tarih ve EML-1211024 nolu rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

### 1.5 - Değerleme Rapor Özeti

<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ</b>	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KOCAELİ KÖRFEZKENT EMLAK KONUTLARI 2. ETAP PROJESİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	08.04.2013
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. EK-4
MEVCUT KULLANIM	RAPOR KONUSU 790 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN 3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN SATIŞI HENÜZ GERÇEKLEŞMEMİŞ OLUP 787 ADEDİNİN İSE SATIŞ SÖZLEŞMELERİ YAPILMIŞ, ANCAK TAPU DEVİRLERİ HENÜZ GERÇEKLEŞMEMİŞTİR. BAĞIMSIZ BÖLÜMLER KONUT OLARAK KULLANIMA UYGUN OLUP HALİ HAZIRDA BAZI BAĞIMSIZ BÖLÜMLER KULLANILMAKTA, BAZILARI İSE BOŞ DURUMDADIR.
İMAR DURUMU	15.11.2012 TARİHİNDE KÖRFEZ BELEDİYESİ'NDEN ALINAN YAZILI İMAR DURUMUNA GÖRE ; 1920 ADA 2 NUMARALI PARSEL1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA TOPLU KONUT ALANINDA KAMAKTA OLUP E=1.50, Hmax=30.50 m.' DİR.
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</b>	
31 MART 2013 İTİBARIYLA SATIŞI HENÜZ GERÇEKLEŞMEMİŞ 3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞERİ	276.457,28 TL
31 MART 2013 İTİBARIYLA SATIŞI GERÇEKLEŞMİŞ ANCAK TAPU DEVİRLERİ HENÜZ YAPILMAMIŞ 787 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	88.828.718,76 TL

**2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ****2.1 - Tapu Kayıtları**

İli	:	<b>Kocaeli</b>
İlçesi	:	<b>Körfez</b>
Bucağı	:	
Mahallesi	:	<b>Yarımca</b>
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	<b>1920</b>
Parsel No	:	<b>2</b>
Alanı	:	<b>53.966,20 m<sup>2</sup></b>
Vasfı	:	<b>YİRMİ BLOKLU ON KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI</b>
Sınırı	:	<b>Planındadır.</b>
Tapu Cinsi	:	<b>Kat Mülkiyeti</b>
Sahibi	:	<b>EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.</b>
Bağımsız Bölüm	:	<b>Bağımsız bölüm bilgileri EK-1 ve Ek-4' deki listede sunulmuştur.</b>

**2.2 - Takyidat Bilgileri**

Körfez Tapu Müdürlüğü'nden 28.03.2013 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren belgeler ekte sunulmuştur. Taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

Beyan: Yönetim Plan (18.03.2011-2458)

İrtifak(AT)Diğer İrtifak Hakkı: TEDAŞ Genel Müdürlüğü Lehine A=102,60 M<sup>2</sup>, B=102,60 m<sup>2</sup>, C=91,00 m<sup>2</sup> irtifak hakkı vardır. (Başlama tarih: 06/08/2012 Süre:99 yıl) (08.08.2012-6998)

(İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

Beyan(AT Bu taşınmazın mülkiyeti KM ne çevrilmiştir.(Başlama Tarih:23/10/2012) (23.10.2012-9452)

### 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan 790 adet bağımsız bölümün son üç yıllık dönemde mülkiyetinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

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

#### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Körfez Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 1920 ada 2 parsel için, 15.11.2012 tarih M.41.3.KÖR.0.13.03.00-310-05-919-2053-7726 sayılı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'ye hitaben düzenlenmiş olan imar durum belgesine göre, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "toplu konut" alanında kalmaktadır. E:1,50 ve hmax: 30,50 m.dir.

Son üç yılda planlarda değişiklik olmamıştır.



### 2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

1920 Ada 2 parselde bulunan bloklara ait 05.01.2010 tarih 390/78 nolu yeniden alınan yapı ruhsatları, A bloklar için 16.12.2009 tarih 390-31 nolu, B bloklar için 17.12.2009 tarih ve 45 nolu ilk yapı ruhsatları incelenmiştir. 14.08.2012 tarih 377 nolu bütün bloklara ait yapı kullanma izin belgeleri incelenmiştir.

#### Yapı Ruhsatı Bilgileri

Ada / Parsel	Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Bağımsız Bölüm Adedi	İnşaat Alanı
1920 / 2	A1	05.01.2010	390/78	39	4.357,00
1920 / 2	A2	05.01.2010	390/78	39	4.357,00
1920 / 2	A3	05.01.2010	390/78	39	4.357,00
1920 / 2	A4	05.01.2010	390/78	39	4.357,00
1920 / 2	A5	05.01.2010	390/78	39	4.357,00
1920 / 2	A6	05.01.2010	390/78	39	4.357,00
1920 / 2	A7	05.02.2010	390/78	39	4.357,00
1920 / 2	A8	05.01.2010	390/78	39	4.357,00
1920 / 2	A9	05.01.2010	390/78	39	4.357,00
1920 / 2	B1	05.01.2010	390/78	40	5.470,00
1920 / 2	B2	05.01.2010	390/78	40	5.470,00
1920 / 2	B3	05.01.2010	390/78	40	5.470,00
1920 / 2	B4	05.01.2010	390/78	40	5.470,00
1920 / 2	B5	05.01.2010	390/78	40	5.470,00
1920 / 2	B6	05.02.2010	390/78	40	5.470,00
1920 / 2	B7	05.01.2010	390/78	40	5.470,00
1920 / 2	B8	05.01.2010	390/78	40	5.470,00
1920 / 2	B9	05.02.2010	390/78	40	5.470,00
1920 / 2	B10	05.01.2010	390/78	40	5.470,00
1920 / 2	B11	05.01.2010	390/78	40	5.470,00
<b>TOPLAM RUHSAT İNŞAAT ALANI</b>					99.383,00



**Yapı Kullanma İzin Bilgileri**

Ada / Parsel	Blok No	Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarihi	Yapı Kullanma İzin Belgesi No	Bağımsız Bölüm Adedi	İnşaat Alanı
1920 / 2	A1	14.08.2012	377/29	39	3.699,00
1920 / 2	A2	14.08.2012	377/30	39	3.699,00
1920 / 2	A3	14.08.2012	377/31	39	3.699,00
1920 / 2	A4	14.08.2102	377/32	39	3.699,00
1920 / 2	A5	14.08.2012	377/33	39	3.699,00
1920 / 2	A6	14.08.2012	377/34	39	3.699,00
1920 / 2	A7	14.08.2012	377/35	39	3.699,00
1920 / 2	A8	14.08.2102	377/36	39	3.699,00
1920 / 2	A9	14.08.2012	377/37	39	3.699,00
1920 / 2	B1	14.08.2012	377/38	40	4.801,00
1920 / 2	B2	14.08.2012	377/39	40	4.801,00
1920 / 2	B3	14.08.2102	377/40	40	4.801,00
1920 / 2	B4	14.08.2012	377/41	40	4.801,00
1920 / 2	B5	14.08.2012	377/42	40	4.801,00
1920 / 2	B6	14.08.2012	377/43	40	4.801,00
1920 / 2	B7	14.08.2102	377/44	40	4.801,00
1920 / 2	B8	14.08.2012	377/45	40	4.801,00
1920 / 2	B9	14.08.2012	377/46	40	4.801,00
1920 / 2	B10	14.08.2012	377/47	40	4.801,00
1920 / 2	B11	14.08.2102	377/48	40	4.801,00
<b>TOPLAM</b>					<b>86.102,00</b>

### **2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş**

Taşınmazların ruhsat, iskan ve projelerine uygun inşa edildiği görülmüştür.

### **2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler**

Konu ile ilgili yazı Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'nün B.09.0.YİG.0.15.00.07/1248 sayılı yazısında geçen; "Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ilgili mevzuatı gereği kamu kuruluşu olduğu ve gerek Kamu İhale Kurumu gerekse Yüksek Denetleme Kurumu tarafından kamu kurumu olarak kabul edildiği belirtildiğinden, anılan kuruluşça yaptırılacak olan yapıların fenni mesuliyetinin 15.12.2003 tarih ve 1837/12372 sayılı yazımızda da belirtildiği üzere 3194 sayılı imar kanununun 26.maddesi uyarınca kuruluşça ve kuruluşta görevli meslek adamlarının ayrı ayrı üstlenilmesi ve bu hususun T.S.8737 Yapı Ruhsatı ve T.S. 10970 Yapı Kullanma İzin Belgesi'ne işlenmesi gerekmektedir." görüş verildiği anlaşılmıştır.

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

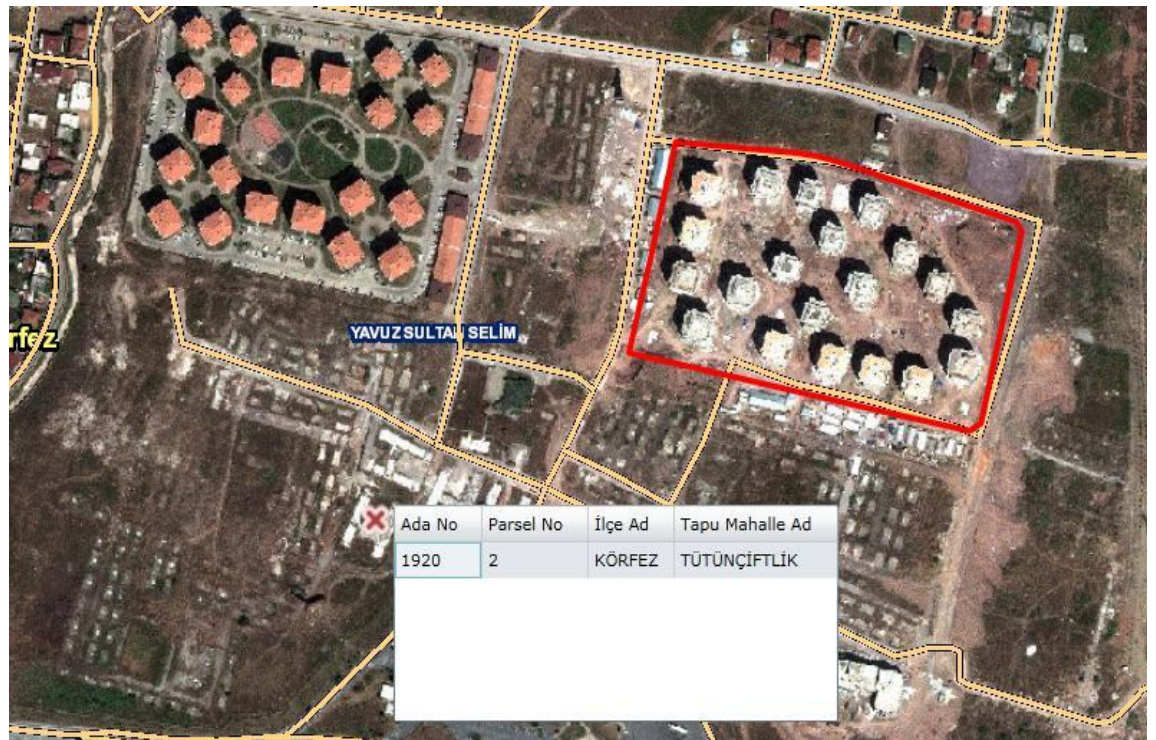
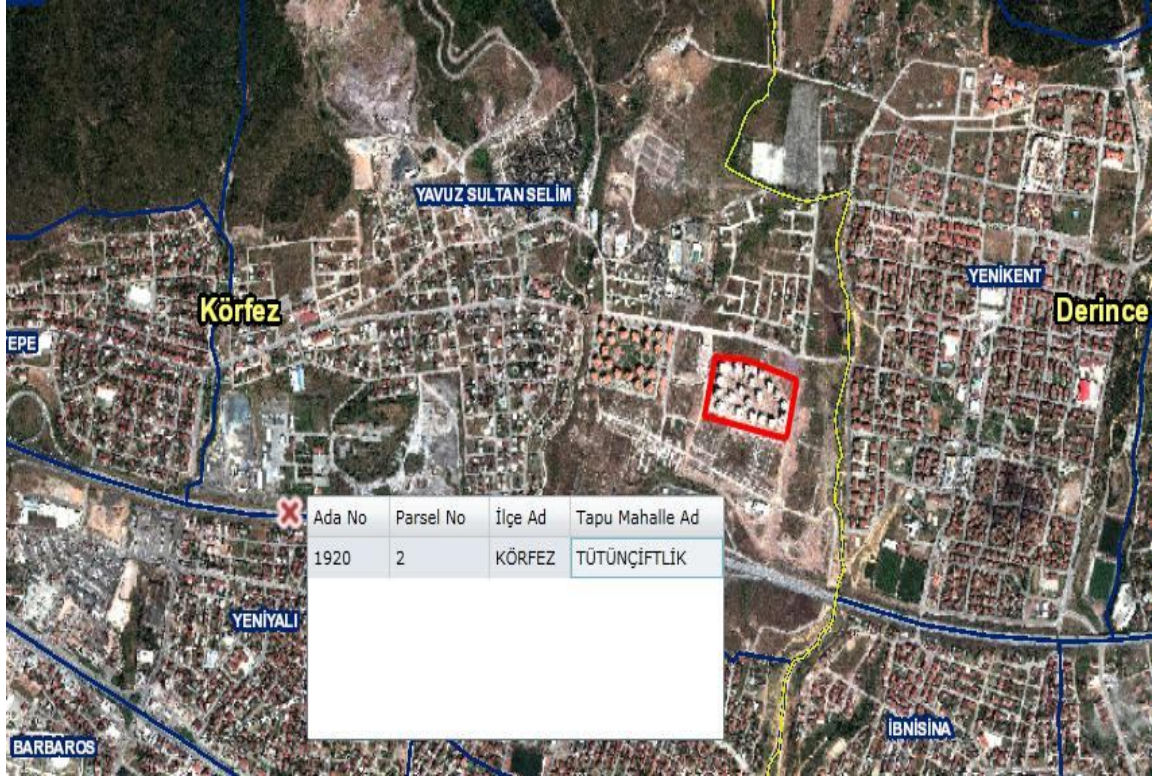
Değerleme konusu olan bağımsız bölümler; Kocaeli Körfez İlçesi Körfezkent Emlak Konut 2. Etap Projesi 1920 ada 2 Parselde kain 53.966,2 m<sup>2</sup> alanlı arsa üzerinde inşa edilmiş olan Körfezkent 2.Etap Projesi bünyesindeki konut niteliğindeki 790 adet bağımsız bölümdür.

Halihazırda bazı bağımsız bölümler konut olarak kullanılmakta, bazı bağımsız bölümler ise boş durumda olduğu görülmüştür.

#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmazın bulunduğu bölge İstanbul'un doğusunda, Ankara'nın batısında İstanbul-Ankara TEM Otoyolunun kuzeyinde yer alan bir bölgedir. Kocaeli ili sınırları içerisinde bulunan Körfez ilçesi, İlin orta kesiminde; güneyden İzmit Körfezi, doğudan Merkez, batıdan Gebze, kuzeyden Kandıra ve İstanbul'un Şile ilçeleriyle çevrilidir.

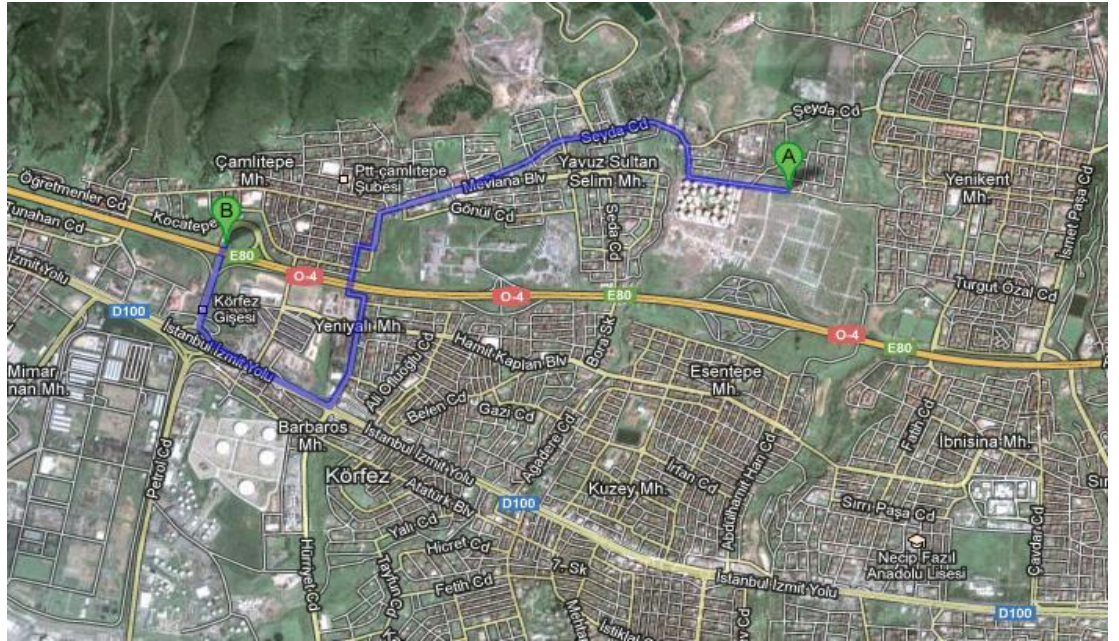
Yakın konumda boş arsalar, eski yapılar, yeni yapılmakta olan binalar ve korunaklı site içerisinde yer alan yapılar bulunmaktadır. Yakın konumda Körfezkent Emlak Konut 1. Etap Evleri yer almaktadır. Bölgeye ulaşım özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile ulaşım sağlanabilmektedir. Anadolu Otoyolu üzerinden İstanbul yönünden Ankara istikametine doğru ilerlerken Körfez kavşağından çıkış sağlanarak D-100 Karayoluna bağlanılır. D100 Karayolu üzerinde İstanbul istikametine doğru yaklaşık 400 m. ilerledikten sonra sağa Dumlupınar Sokağına girilir. Dumlupınar Sokak üzerinde yaklaşık 600 m. ilerleyerek Anadolu Otoyolu' nun altından geçtikten sonra sağa Yunusemre Caddesi' ne dönülür. Yunusemre Caddesi üzerinden de Mevlana Caddesi' ne ulaşılır. Mevlana Caddesi üzerinde doğu yönünde yaklaşık 500 m. ilerledikten sonra değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı Körfezkent 2. Etap sitesine ulaşılabilir.





### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar, Kocaeli İli, Körfez İlçesi Toplu Konut Bölgesinde yer almaktadır. Ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Düzenli olarak gelişmekte olan ve tercih edilen nitelikli bir konut alanının bulunduğu bölgede yer almaktadır. Tem otoyoluna 4,4 km, İzmit'e 17 km, İstanbul Boğaziçi Köprüsü' ne yaklaşık 80 km. mesafededir.





### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Sitenin çevresi güvenlik duvarları ile çevrilmiş olup, araç ve yaya girişleri için güvenlik noktaları mevcuttur. Sitede, 3 farklı tipte toplam 20 adet konut bloğundan oluşmaktadır. Toplam 790 adet konut olmak üzere 790 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Proje tamamlanmış olup, oturma geçilmiştir. Doluluk oranı site yönetiminden edinilen bilgiye göre yaklaşık % 80 düzeyindedir.

Tüm bloklar bodrum kat, zemin ve 9 normal kattan oluşmaktadır. 9 adet A bloğu, 11 adet B bloğu bulunmaktadır. A blokların her birinde 39 adet konut, B blokların her birinde 40 adet konut bulunmaktadır.

Apartmanın dış cephesi mantolaması yapılmış olup dış cephe boyalıdır. Apartman girişinin zemini granit, duvarları su bazlı boyalıdır. Siteye açık otopark alanları, güvenlik, çocuk oyun alanları ve yürüyüş yolları bulunmaktadır.





### Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	<b>B.A.K.</b>
Yapı Nizamı	:	<b>BLOK</b>
Yapı Sınıfı	:	<b>IV-A</b>
Kullanım Amacı	:	<b>KONUT</b>
Elektrik	:	<b>ŞEBEKE</b>
Su	:	<b>ŞEBEKE</b>
Isıtma Sistemi	:	<b>DOĞALGAZ/MERKEZİ</b>
Kanalizasyon	:	<b>ŞEBEKE</b>
Su Deposu	:	<b>MEVCUT</b>
Hidrofor	:	<b>MEVCUT</b>
Asansör	:	<b>MEVCUT</b>
Jeneratör	:	-
Intercom Tesis	:	<b>MEVCUT</b>
Yangın Tesisatı	:	<b>MEVCUT</b>
Dış Cephe	:	<b>DIŞ CEPHE BOYASI-KAPLAMA</b>
Park Yeri	:	<b>MEVCUT</b>
Güvenlik	:	<b>MEVCUT</b>
Hasar Durumu	:	-
Manzarası	:	<b>BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN BAZILARI PEYZAJ, BAZILARI KÖRFEZ, BAZILARI İSE ÇEVRESİNDEKİ KONUTLARI GÖRMEKTEDİR.</b>
Cephesi	:	<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇ MEKAN ÖZELLİKLERİNDE BELİRTİLMİŞTİR.</b>
Deprem Bölgesi	:	1.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 2.Derece <input type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

### 3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Sitede inşaat tamamlanmış olup oturma geçilmiştir.

Yerinde yapılan incelemede taşınmazların zeminleri; salon ve odalar laminant parkeli , diğer alanlarda seramik kaplıdır. Duvarları ; banyo alanında seramik kaplı, diğer alanlarda saten boyalıdır. Tavanları; banyo alanında PVC kaplama asma tavanlı , salon ve odalar kartonpiyerli , diğer alanlarda tavan boyalıdır. Mutfak alanı dolaplar mdf dir. Banyo alanında dolaplı lavabo takımı, duşakabin ve klozet bulunmaktadır.Dairenin dış kapısı çelik, iç kapıları amerikan panel kapıdır. Pencereleri PVC doğrama ve çift camlıdır.



## 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 km<sup>2</sup>'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. Km<sup>2</sup> 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.



**Harita 1 - Kocaeli'nin Konumu**

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) hazırlamış olduğu 2011 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Kocaeli'nin Toplam Nüfusu 1.601.720 (% 94) kişidir. Toplam nüfus içerisinde 1.499.958 kent nüfusu, 101.762 (% 6) da kırsal nüfustur.

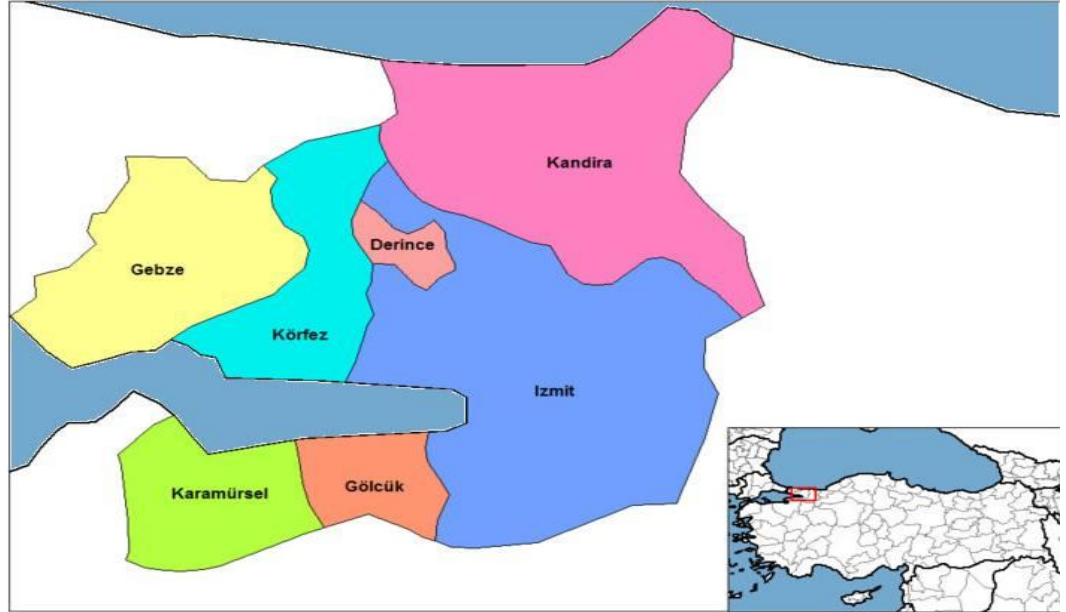
2010 TUIK verilerine göre ilde 12 ilçe ve 243 köy vardır. Kocaeli ilinin en kalabalık ilçesi İzmit, en az nüfusa sahip ilçesi de Dilovası olmuştur.

#### 4.1.2 - Körfez İlçesi

Körfez, Kocaeli'nin 7 ilçesinden biri olup, son nüfus sayımına göre nüfusu 107.058'dir. İlçe merkezinin nüfusu ise, 83.174'tür. Denize 13.500 metre kıyısı ve çok eski tarihe sahip olan ilçemiz tarih içerisinde; brunga, Grünge, brunca, Satryas gibi isimleri taşıdıktan sonra 1420 yıllarında Türklerin eline geçmesiyle, yarım kalmış konut yerlerinde oluşmasından dolayı Yarımca ismini almıştır. 27.05.1964 yılında belediye teşkilatının kurulmasıyla çalışmalarına başlamış ve son olarak da 1988 yılında Körfez ismini alarak ilçe olmuştur.

Körfez ilçesi; ilçe merkezi, Hereke bucağı, Kirazlıyalı Beldesi ve 16 köyden teşekkül etmiştir. Önceleri Merkez ilçe İzmit' e bağlı bir yerleşim yeri iken, 1987 yılında daha sonra Tütünçiftlik, Yarımca ve Gebze' ye bağlı olan Hereke bucağını da bünyesine alarak Körfez ilçesi oluşturulmuştur. İlçenin ekonomisi tarım, hayvancılık, sanayie dayalıdır. İlçedeki sanayii kuruluşlarından ötürü tarım ve hayvancılık köylerde yapılmakta olup, yetiştirilen başlıca tarımsal ürünler buğday, arpa, ayçiçeği, mısır, zeytin, armut, elma, üzüm, kirazdır. Sebze ve meyvecilik ön plandadır. Hayvancılıkta büyük ve küçükbaş hayvan besiciliği, tavukçuluk ve arıcılık yapılmaktadır.

Tüpraş, Petkim, İgşaş ilçenin belli başlı büyük sanayi kuruluşlarıdır. Ayrıca Hereke halı dokumacılığı ile ünlü olup, halı dokuma fabrikası bulunmaktadır



#### **4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi**

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

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

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

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

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara ( site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb ) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye 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 seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılındaki beklentilere bakıldığında, 2012 yılının son çeyreğinde yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası(Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) dahilinde inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren mütekaabiliyet yasaasının 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. Son çeyrekte yaşanan bu hızlanmanın, koşullar aynı şekilde devam ederse 2013 yılında da süreceği, konut alımına olan talebin artması ile konut fiyatlarında da artışların olacağı beklentisi oluşmuştur.

#### **4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler**

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

#### **4.3 - Bilgilerin Kaynağı**

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Körfez Belediyesi İmar Müdürlüğü, Körfez Tapu Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

#### **4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler**

##### **4.4.1 - Olumlu Faktörler**

- \* Korunaklı sitede yer almaktadır.
- \* Kat mülkiyeti kurulmuştur.
- \* Hızla gelişmekte olan bir bölgede yer almaktadır.
- \* Tem otoyoluna ve Körfez gişelerine yakındır.
- \* Toplu Konut alanında kalmaktadır.

##### **4.4.2 - Olumsuz Faktörler**

- \* Merkeze uzak konumda bulunmaktadır.

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı

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

### 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

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

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Körfezkent bünyesindeki 790 adet bağımsız bölümün değerlemesinde Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemi, Gelir İndirgeme Yöntemleri kullanılmıştır.

(Değerleme Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'den alınan stok listesine göre yapılmıştır. Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından İmar Yönetmeliği'ne göre hesaplanmıştır.)

### 6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı

#### Satılık Emsaller

##### \* Soynur Emlak

Tel : 0262 365 15 18

Körfezkent 2. etapta 2. katta bulunan 3+1, 120 M<sup>2</sup> peyzaj manzaralı dairenin 125.000-TL pazarlanmakta olduğu bilgisi alınmıştır. (1.042.-TL/M<sup>2</sup>)

##### \* Fedaral Emlak

Tel : 262 3239834

Körfezkent 2. etapta A blokta 2. katta bulunan 2+1, 96 M<sup>2</sup> güney cepheci daire 118.000-TL pazarlanmaktadır. (1.229.-TL/M<sup>2</sup>) 45.000 TL peşin, gerisi 76 ay ayda 961 TL taksitle olduğu bilgisi alınmıştır.

##### \* Sahibinden

Tel : 0505 254 44 10

Körfezkent 2. etapta 3. katta bulunan 3+1, 120 M<sup>2</sup> güney-doğu cepheci daire 150.000-TL pazarlanmaktadır. (1.250.-TL/M<sup>2</sup>) 39.000 TL peşin, gerisi 115 ay ayda 970 TL taksitle olduğu bilgisi alınmıştır.

##### \* AYDIN EMLAK

Tel : (262) 233 53 34

Körfezkent 1. etapta 5. katta bulunan 3+1, 114 M<sup>2</sup> güney-doğu cepheci daire 120.000-TL pazarlanmaktadır. (1.052.-TL/M<sup>2</sup>)

##### \* Kılıç Gayrimenkul

Tel : 0532 426 95 26

Körfezkent 1. etapta A-6 blok 3. katta bulunan 3+1, 110 M<sup>2</sup> daire 105.000-TL pazarlanmaktadır. (955.-TL/M<sup>2</sup>)

**\* Sahibinden**

Tel : 0505 482 61 98

Körfezkent 1. etapta 3. katta bulunan 2+1, 90 M<sup>2</sup> daire 110.229-TL pazarlanmaktadır. (1.225.-TL/M<sup>2</sup>) 43.000 TL peşin, gerisi 75 ay ayda 851 TL taksitle olduğu bilgisi alınmıştır.

**Kiralık Emsaller**

**\* Sahibinden**

Tel : 0537 568 74 75

Körfezkent 2. etapta A-4 blokta 7. katta bulunan 2+1, 96 M<sup>2</sup> daire 420-TL kiraya verildiği bilgisi alınmıştır. (4.37.-TL/M<sup>2</sup>)

**\* Reatix Gayrimenkul**

Tel : (262) 325 36 66

Körfezkent 2. etapta 8. katta bulunan 2+1, 96 M<sup>2</sup> daire 450-TL kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (4.68.-TL/M<sup>2</sup>)

**\* Sahibinden**

Tel : 505 2214727

Körfezkent 2. etapta 1. katta bulunan 3+1, 120 M<sup>2</sup> daire 500-TL kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (4.16-TL/M<sup>2</sup>)

**\* Sahibinden**

Tel 262 2333640

Körfezkent 2. etapta B-6 blokta 6. katta bulunan 3+1, 130 M<sup>2</sup> daire 500-TL kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (3,84-TL/M<sup>2</sup>)

**\* Sahibinden**

Tel : 0535 819 53 62

Körfezkent 2. etapta 8. katta bulunan 2+1, 95 M<sup>2</sup> daire 400-TL kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (4.21-TL/M<sup>2</sup>)



### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (120,247 m <sup>2</sup> )				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL	EMSAL	EMSAL
SATIŞ FİYATI		125.000	118.000	150.000
SATIŞ TARİHİ		-		
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	120,47	120	96	120
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		1.042	1.229	1.250
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -10%	BENZER 0%
İMAR KOŞULLARI				
<b>YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON				
<b>FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
<b>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER				
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-7%	-5%	-10%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-7%	-15%	-10%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>1050</b>	<b>969</b>	<b>1.045</b>	<b>1.125</b>

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede bulunan konut vasıflı site içinde konumlu konutların pazarlanan birim m<sup>2</sup> değerlerinin 950- 1.200 TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği gözlemlenmiştir. Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerden 120,47 m<sup>2</sup> alana sahip olan bağımsız bölümler için karşılaştırma tablosu düzenlenmiştir. Diğer bağımsız bölümlerin her biri için birim m<sup>2</sup> değeri bu verilerden yararlanılarak ve düzeltmeler yapılarak takdir edilmiştir.

**Bu yöntem ile 790 adet bağımsız bölüm için toplam değerinin 89.105.176,04.-TL olarak takdir edilmiştir.**

## 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerindeki yapılar yeni inşa edilmiş olduklarından bu yöntem kullanılmamıştır.

## 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bölgede yapılan incelemelerde kapitalizasyon oranının % 4,5 - % 5,5 civarında olduğu gözlemlenmiş olup, bu çalışmada kapitalizasyon oranı % 4,7 olarak kullanılmıştır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

### 6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

- Yukarıda belirtilen hesaplamalar doğrultusunda oluşturulan net gelir-değer tablosundan da görüleceği üzere, 790 adet taşınmazın bu yöntemle göre toplam değeri olarak 87.806.057,74.-TL takdir edilmiştir.

## 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı

Taşınmazların konumları, büyüklükleri mimari projeleri ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut kullanımı olan konut kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

## 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Piyasa Değeri Yaklaşımına göre;  
790 adet bağımsız bölümün toplam değeri: **89.105.176,04.-TL** olarak hesaplanmıştır.
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre **790** adet bağımsız bölümün toplam değeri : **87.806.057,74.-TL** olarak hesaplanmıştır.

İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve emsal karşılaştırma yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olması nedeni ile sonuç bölümüne 790 adet bağımsız bölüm için piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değerlerin yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU	
	790 Adet Taşınmazın Değeri
TOPLAM (.-TL)	89.105.716
TOPLAM (.- USD)	49.503.176

#### 6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirilme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.

Katma Değer Vergisi (KDV) net alanı 150 m<sup>2</sup>'den küçük konutlar için %1 olarak hesaplanmış ve değer tablosuna eklenmiştir.

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

Taşınmazların kat mülkiyeti kurulmuş ve sitede oturma başlamıştır. Taşınmazların değerlendirilmesinde Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi kullanılmamıştır.

#### 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.

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

Mevzuat açısından herhangi bir sakıncalı duruma rastlanmamıştır.

#### **6.5.5 - Kira Değeri Analizi**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu sitede taşınmazların büyüklükleri, site içinde konumlarına göre aylık kira birim m<sup>2</sup> değerlerinin 3,00 - 4,50.-TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği gözlemlenmiştir.

#### **Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması, 6.5.6 - Sermaye Piyasası Mevzuatı erevesinde Devrinde Bir Engel Olup/Olmadığı Hakkında Görüş**

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan 790 adet bağımsız bölümün Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

**İmar bilgilerinde yapılan incelemede;** Sermaye Piyasası Mevzuatının Seri VI No: 11 Tebliği'nin 25 Maddesi kapsamında "bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

**Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;** Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

## 7 - SONUÇ

Rapor konusu mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.' ye ait olan ve henüz satışı gerçekleşmemiş olan 3 adet 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 3 adet taşınmazın

08.04.2013 tarihli arsa payı dahil toplam değeri için ;

**276.457 .-TL**

**(İkiyüzyetmişaltıbindörtüzyelliyediTürkLirası )**

kıymet takdir edilmiştir.

TL	USD	EURO
( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )
<b>276.457</b>	<b>153.587</b>	<b>117.641</b>

*Bu değerlere KDV dahil değildir. KDV oranı, net 150 m<sup>2</sup>'den küçük konutlar için %1, ticari üniteler ve net 150 m<sup>2</sup>'den büyük gayrimenkuller için %18'dir.*

1 USD = 1,8000 .-TL

1 EURO = 2,3500 .-TL

**Değerleme Uzmanı**



**Eren KURT**

Lisans No : 402003

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**Berrin KURTULUŞ SEVER**

Lisans No : 401732

- \* 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.