

EMLAK KONUT
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KOCAELİ İLİ GEBZE İLÇESİ'NDE YER ALAN
EMLAK KONUTLARI GEBZE 1. ETAP BÜNYESİNDEKİ
535 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	23.03.2013
RAPOR TARİHİ	08.04.2013
RAPOR NO	EML-1303036
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	EMLAK KONUTLARI GEBZE 1. ETAP BÜNYESİNDEKİ 535 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
DEĞERLEME ADRESİ	KIRAZPINAR MAHALLESİ YENİ BAĞDAT CADDESİ EMLAK KONUTLARI GEBZE 1. ETAP SİTESİ GEBZE / KOCAELİ

Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No : 402003

Sorumlu Değerleme Uzmanı



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 535 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 değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

* **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

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 535 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-1303036 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Eren KURT ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almış olup, Serdar ETİK raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur. Aynı taşınmazlar için 31.12.2012 tarih ve EML-1211009 nolu rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

1.5 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KOCAELİ GEBZE 1. ETAP EMLAK KONUTLARI İNŞAATLARI İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞLERİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	08.04.2013

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. EK-1 VE EK-4
MEVCUT KULLANIM	RAPOR KONUSU 535 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN 9 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN SATIŞI HENÜZ GERÇEKLEŞMEMİŞ OLUP 526 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	TOKİ TARAFINDAN HAZIRLANAN 13.01.2009 TARİH VE 205 SAYILI KARARI İLE ONAYLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ KOCAELİ- GEBZE KIRAZPINAR MAHALLESİ SULTANORHAN REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANINA GÖRE E=1.00 YAPILAŞMA KOŞULLARINDA KONUT ALANI OLARAK PLANLANMIŞTIR

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
31 MART 2013 İTİBARIYLA SATIŞI HENÜZ GERÇEKLEŞMEMİŞ 9 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞERİ	1.135.840,00 TL
31 MART 2013 İTİBARIYLA SATIŞI GERÇEKLEŞMİŞ ANCAK TAPU DEVİRLERİ HENÜZ YAPILMAMIŞ 526 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	65.221.619,61 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	Kocaeli
İlçesi	:	Gebze
Bucağı	:	
Mahallesi	:	Güzeller
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	5797
Parsel No	:	1
Alanı	:	63.242,70 m²
Vasfı	:	7 ADET 17 KATLI 2 ADET 15 KATLI 3 ADET 2 KATLI BETONERME BİNA VE ARSASI
Sınırı	:	Planındadır.
Tapu Cinsi	:	Kat Mülkiyeti
Sahibi	:	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Blok No	:	
Kat No	:	Bağımsız bölüm bilgileri ekdeki listede sunulmuştur.
Bağımsız Bölüm No	:	

2.2 - Takyidat Bilgileri

Gebze Tapu Müdürlüğü'nden 27.03.2013 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren belgeler ekte sunulmuştur. Taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

* Tedaş Genel Müdürlüğü lehine 123,54m²'lik irtifak hakkı mevcuttur.18.01.2012 tarih 726 yevmiye

(İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

* 16.02.2012 tarih 1971 yevmiye ile kayıtlı Yönetim Planı beyanı mevcuttur.

* 30.11.2012 tarih 15948 yevmiye ile kat mülkiyetine çevrilmiştir beyanı mevcuttur.

* 26.03.2013 tarih 4712 yevmiye ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığının Ön Alım hakkı vardır.

(Gecekondu önleme bölgelerinde TOKİ mevzuatı gereği bu alanların rehabilite edilebilmesi amacıyla alandaki diğer mülkiyetlere ön alım hakkı önleyici bir unsur olarak konulmaktadır. Bu alanlarda Emlak Konut GYO tarafından satın alınmış taşınmazların üzerindeki şerhler, şerhin lehtar ve satıcısı TOKİ olduğundan Emlak Konut GYO açısından her hangi bir sakınca teşkil etmemektedir.)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan 535 adet bağımsız bölümün son üç yıllık dönemde mülkiyetinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

31.11.2012 tarihinde kat mülkiyeti kurulmuştur.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Gebze Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 5797 ada 1 parsel için, 21.12.2012 tarih 2484/79606 sayılı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'ye hitaben düzenlenmiş olan imar durum belgesine göre,
Rapora konu gayrimenkullerin TOKİ tarafından hazırlanan 13.01.2009 tarih ve 205 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Kocaeli-Gebze Kirazpınar Mahallesi Sultanorhan Revizyon Uygulama İmar Planına göre E=1.00 yapılaşma koşullarında konut alanı olarak planlanmıştır

Gayrimenkullerin bulunduğu bölgenin üst ölçek planları 18.07.2008 tasdik tarihli ve 403 sayılı 1/25000 Ölçekli Gebze Revizyon Nazım İmar Planı ve 18.07.2008 tasdik tarihli 1/5000 Ölçekli Gebze Nazım İmar Planıdır. Bu planlara göre bölge konut alanında kalmaktadır.



2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

5797 Ada 1 parselde bulunan bloklara ait yeni yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri incelenmiştir.

Yapı Ruhsatı Bilgileri

Ada / Parsel	Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Bağımsız Bölüm Adedi	İnşaat Alanı
5797/1	A1	12.05.2010	261	60	7.126,00
5797/1	A2	12.05.2010	250	52	6.303,00
5797/1	A3	12.05.2010	263	52	6.303,00
5797/1	B1	12.05.2010	255	60	9.001,00
5797/1	B2	12.05.2010	258	60	9.001,00
5797/1	B3	12.05.2010	259	60	9.001,00
5797/1	B4	12.05.2010	257	60	9.001,00
5797/1	B5	12.05.2010	260	60	9.001,00
5797/1	C	12.05.2010	253	60	12.097,00
5797/1	T1	12.05.2010	251	5	390,00
5797/1	T2	12.05.2010	262	5	390,00
5797/1	T3	12.05.2010	256	1	390,00
5797/1	KAFETERYA	12.05.2010	254	1	530,00
5797/1	BEKÇİ KULÜBESİ	12.05.2010	252	2	32,00
TOPLAM RUHSAT İNŞAAT ALANI					78.566,00

Yapı Kullanma İzin Belgesi Bilgileri

Ada / Parsel	Blok No	Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarihi	Yapı Kullanma İzin Belgesi No	Bağımsız Bölüm Adedi	İnşaat Alanı
5797/1	A1	21.09.2012	214	60	7.126,00
5797/1	A2	21.09.2012	216	54	6.335,00
5797/1	A3	21.09.2012	215	52	6.303,00
5797/1	B1	21.09.2012	224	60	9.001,00
5797/1	B2	21.09.2012	223	60	9.001,00
5797/1	B3	21.09.2012	222	60	9.001,00
5797/1	B4	21.09.2012	221	60	9.001,00
5797/1	B5	21.09.2012	220	60	9.001,00
5797/1	C	21.09.2012	212	60	12.097,00
5797/1	T1	21.09.2012	217	5	390,00
5797/1	T2	21.09.2012	218	5	390,00
5797/1	T3	21.09.2012	219	1	390,00
5797/1	KAFETERYA	21.09.2012	213	1	530,00
İSKAN BELGESİNDE BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TOPLAM ALANI					78.566,00

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 kurumunu 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 kuruluştaki 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 olantaşınmazlar; Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Güzeller Mahallesi 5797 ada1 Parselde kain 63.242,70 m² alanlı arsa üzerinde inşa edilmiş olan Gebze 1.Etap Projesi kapsamında yer alan 524 adet konut ve 11 adet ticari üniteden oluşan toplamda 535 adet bağımsız bölümdür.

Kocaeli Gebze 1. Etap Emlak Konutları projesinde, konut olarak toplam 9 konut bloğunda 524 konut ve 3 adet ticaret bloğunda 11 adet ticari ünite, 1 adet sosyal tesis ile ada içi altyapı ve çevre düzenlemesi işleri bulunmaktadır.

Halihazırda bazı bağımsız bölümler konut olarak kullanılmakta, bazı bağımsız bölümler ise boş durumda olduğu görülmüştür. Ticari ünitelerde de birkaç ünitenin dükkan olarak (market, perdedi, emlak ofisi) kullanıldığı diğerlerinin boş durumda olduğu gözlemlenmiştir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmazlar, Gebze Kirazpınar Mahallesi konumlandır. Taşınmazların bulunduğu bölgede toplu konut yapılaşmalarının yeni başladığı görülmüştür. Yakın çevrede Gebze Plastikçiler Organize Sanayi Bölgesi ,Gebze Emlak Konutları 2. Etap, boş arsalar, eski yapılar, Gebze Belediyesi Çöplüğü bulunmaktadır. Bölgeye ulaşım özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile ulaşım sağlanabilmektedir.

Anadolu Otoyolu üzerinde Ankara istikametine ilerlerken İzmit tabelasından sağa doğru çıkış yapılarak D-100 Karayolu'na giriş yapılır. D-100 Karayolu üzerinde 900 m ilerleyip sağa Gebze Organize Sanayi Yolu'na dönülür. Sanayi yolu üzerinde 1.6 km devam edildikten sonra sağa Yeni Bağdat Caddesi'ne girilir. Yeni Bağdat Caddesi üzerinde 1.2 km ilerlendiğinde sağa tarafta Emlak Konutları 1. Etap Evleriene ulaşılabilir.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar, Kocaeli İli, Gebze İlçesi Kirazpınar Mahallesi'nde yer almaktadır. Ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Yeni yeni gelişmekte olan bir konut alanının bulunduğu bölgede yer almaktadır. Tem otoyoluna 1.8 km, D-100 Karayolu'na takribi 3.4 km, Sabiha Gökçen Havalimanı'na 28 km, Eskişehir-Topçular Arabalı Vapur İskelesi'ne 11 km uzaklıktadır



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. Site, 3 farklı tipte toplam 9 adet konut bloğu, 3 adet ticaret bloğu bulunmaktadır. Toplam 524 adet konut, 11 adet ticari ünite olmak üzere 535 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Proje tamamlanmış olup, oturma geçilmiştir. Doluluk oranı satış ofisinden edinilen bilgiye göre yaklaşık % 80 düzeyindedir.

3 adet A Blok mevcut olup 2+1 daire tiplerinden, 5 Adet B Blok mevcut olup 3+1 daire tiplerinden, 1 adet C blok mevcut olup 4+1 daire tipinden oluşmaktadır.

Apartmanların 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.

Ticari üniteler ise site girişinde bulunmaktadır.





Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K.
Yapı Nizamı	:	BLOK
Yapı Sınıfı	:	IV-A
Kullanım Amacı	:	KONUT
Elektrik	:	ŞEBEKE
Su	:	ŞEBEKE
Isıtma Sistemi	:	DOĞALGAZ/MERKEZİ
Kanalizasyon	:	ŞEBEKE
Su Deposu	:	MEVCUT
Hidrofor	:	MEVCUT
Asansör	:	MEVCUT
Jeneratör	:	-
Intercom Tesis	:	MEVCUT
Yangın Tesisatı	:	MEVCUT
Dış Cephe	:	DIŞ CEPHE BOYASI-KAPLAMA
Park Yeri	:	MEVCUT
Güvenlik	:	MEVCUT
Hasar Durumu	:	-
Manzarası	:	YEŞİL ALAN-SİTE İÇİ
Cephesi	:	EKLİ LİSTEDE BELİRTİLMİŞTİR.

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. Dairelerin 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 km²'dir. Asya ile Avrupa'yı birleştiren önemli bir yol kavşağında bulunmaktadır. Doğal bir liman olan İzmit Körfezi, işlek bir denizyoludur. İlin kuzeybatı yüzündeki İstanbul il sınırı, Gebze ile İstanbul arasında akan Kemiklidere'nin doğusundan geçer. Güneybatıda İstanbul-Kocaeli sınırı İzmit Körfezi'nin karşı kıyısında Yalova topraklarıyla son bulur. Bursa sınırını Samanlı Dağları'nın tepelerinden geçen hat oluşturur. Güneydoğuda bu sınır Maşukiye'nin hemen yanındaki Sapanca Gölü kıyısında Sakarya vilayetine dayanır. 2011 yılı itibarıyla nüfusu 1.601.720'dir. İlin yıllık nüfus artış hızı %27'dir. Km² ye düşen nüfus miktarı 398 kişiye ulaşarak İstanbul'dan sonra ülkenin en kalabalık ili olmuştur. Yüzölçümü bakımından Türkiye'nin en küçük 7. ilidir.

Kocaeli'nin sanayileşmesinde en önemli etken, tüm ulaşım imkanlarına sahip olmasıdır. Kara ve demiryolu ağları ile yapılan taşımacılık özellikle Avrupa ve Ortadoğu'ya yapılmakta olup, limanlar ile yapılan deniz taşımacılığı da önemli bir boyuta ulaşmıştır. İstanbul ve Bursa gibi önemli ticaret ve sanayi merkezlerine yakınlığı, yatırımlar açısından Kocaeli'yi öncelikli kılmaktadır. Kocaeli'nin şehir merkezi İzmit'in İstanbul'a uzaklığı 85 km'dir. İstanbul'un batı yakasında bulunan Atatürk Hava Limanı ve doğusunda faaliyet gösteren hemen yakınındaki Sabiha Gökçen Havalimanı ile dünyaya açılan Kocaeli, Ankara'ya da TEM otoyolu ile bağlıdır. Uluslararası İstanbul Atatürk Havalimanı 97 km. mesafededir. Ayrıca Uluslararası Sabiha Gökçen Havalimanı'na 50 km. mesafededir. 5'i Kamu Limanı (Derince ve Yarımca) ve 35 özel iskele ile deniz ulaşımı imkanları açısından tüm Anadolu'nun en iç noktasındadır.



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.

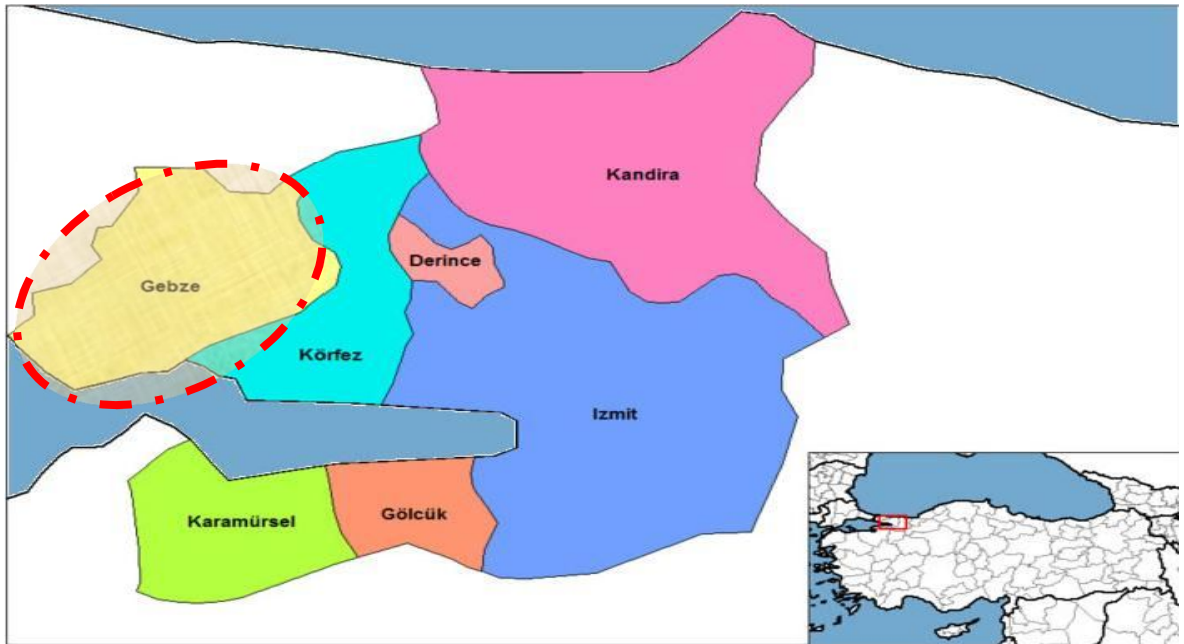
Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2011 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Kocaeli'nin Toplam Nüfusu 1.601.720 (% 94) kişidir. Toplam nüfus içerisinde 1.499.958 kent nüfusu, 101.762 (% 6) da kırsal nüfusedir.

2010 TÜİK 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 - Gebze İlçesi

Gebze, Marmara Bölgesinin doğusunda, İzmit Körfezi'nin kuzey kesiminde yer alan, zengin bir tarihi geçmişe sahip, ekonomisi, tarım, hayvancılık ve sanayiye dayalı Türkiye'nin hızla gelişen ve büyüyen bir ilçesidir. Gebze, Kocaeli'nin endüstrisinin büyük bölümünü barındıran, Marmara Denizi'nin kuzeyi ile İstanbul'un 45 kilometre doğusunda yer alan bir ilçedir. Marmara bölgesinin en büyük ikinci ilçesi olup Türkiye sanayisinin %15'ini barındırmaktadır. Gebze nüfusu 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre 305.557 kişidir.

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



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, 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 iyiyeye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan 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 müteakabiliyet 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.

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu bölgenin yeni gelişim gösterdiği gözlemlenmiştir. Yakın çevresinde boş araziler yer almaktadır. Genelde çarpık yapılaşmanın bulunduğu bir bölgede yer alır. Orta gelir grubunun konut yerleşimi olarak tercih ettiği bir bölgedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Gebze Belediyesi İmar Müdürlüğü, Gebze 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.
- * Gelişmekte olan bir bölgede yer almaktadır.
- * Tem otoyoluna ve gişelere yakın konumdadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Merkeze uzak konumda bulunmaktadır.
- * Yakın çevresinde Çöp toplama merkezi bulunmakta olup alınan şifahi bilgiye göre yakın zamanda taşınacağı öğrenilmiştir.

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

Gebze Emlak Konutları 1. Etap bünyesindeki 535 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

*** Sahibi**

Tel : 0 532 5829208

Emlak Konutları 1. Etapta A blokta 13.katta 100m² 2+1 daire için 45.000.-TL peşin 602*138 ay=86.194.-TL toplamda 143.194.-TL satış bedeli istenmektedir.(1.322.-TL/m²)

*** Sahibi**

Tel : 0 535 3588906

Emlak Konutları 1. Etapta A2 blokta 6. katta 100m² 2+1 daire için 148.000.-TL satış bedeli istenmektedir.(1.480.-TL/m²)

*** Satış Ofisi**

Emlak Konutları 1. Etapta C blokta 143m² olarak pazarlanan 4+1 zemin kat daire için 178.000.-TL satış bedeli istenmektedir.(1.245.-TL/m²)

*** Sahibi**

Tel : (544) 837 54 88

Emlak Konutları 1. Etapta A3 blokta 12.katta 99m² 2+1 daire için 60.000.-TL peşin 955*87 ay=83.085.-TL toplamda 143.085.-TL satış bedeli istenmektedir.(1.445.-TL/m²)

*** Remax Uzman**

Tel : 0 262 655 9444

Emlak Konutları 1. Etapta A2 blokta 12. katta 105m² 2+1 daire için 45.000.-TL peşin 650*142 ay= 87.216-TL toplamda 132.216.-TL satış bedeli istenmektedir.(1.260.-TL/m²)

Emlak Konutları 1. Etapta B3 blokta zemin katta 126m² 3+1 daire için 42.500.-TL peşin 940*115 ay= 108.100.-TL toplamda 150.600.-TL satış bedeli istenmektedir.(1.195.-TL/m²)

Emlak Konutları 1. Etapta B3 blokta 4. katta 126m² 3+1 daire için 58.000.-TL peşin 1040*113 ay= 117.520.-TL toplamda 175.520.-TL satış bedeli istenmektedir.(1.393.-TL/m²)

*** Taşköprü Emlak**

Tel : 0 532 4415687

Şekerpınar Toki Evlerinde 2. katta 97m² 2+1 daire için 85.000.-TL satış bedeli istenmektedir.(876.-TL/m²)

*** Esen-ce Emlak**

Tel : 0 262 3321622

Şekerpınar Toki Evlerinde 5. katta 96m² 2+1 daire için 98.000.-TL satış bedeli istenmektedir.(1.020.-TL/m²)

*** Sahibi**

Tel : 0 533 4323557

Şekerpınar Toki Evlerinde 2. katta 132 m² 3+1 daire için 120.000.-TL satış bedeli istenmektedir.(909.-TL/m²)

Satılık Dükkan Emsalleri

*** Satış Ofisi**

Tel : 0530 825 25 67

Emlak Konutları 2. Etap'ta 50m² depolu dükkan için 174.000.-TL satış bedeli istenmektedir.(3.480.-TL/m²)

Emlak Konutları 2. Etap'ta 52m² depolu dükkan için 185.000.-TL satış bedeli istenmektedir.(3.357.-TL/m²)

Emlak Konutları 1. Etap'ta 39m² depolu dükkan için 168.000.-TL satış bedeli istenmektedir.(4.307.-TL/m²)

Emlak Konutları 1. Etap'ta 39m² depolu dükkan için 132.000.-TL satış bedeli istenmektedir.(3.385.-TL/m²)

Emlak Konutları 1. Etap'ta 195 m² depolu dükkan için 885.000.-TL satış bedeli istenmektedir.(4.538.-TL/m²)

*** Sahibi**

Tel : (533) 213 34 14

Emlak Konutları 2. Etap'ta 120 m² depolu dükkan için 270.000.-TL satış bedeli istenmektedir.(2250.-TL/m²)

Kiralık Emsaller

*** Sahibi**

Tel : 0 542 4835993

1. Etapta 11. katta 126m² 3+1 daire için 500.-TL/AY kira bedeli istenmektedir.(3,97.-TL/Ay)

Tel : 533 6381888

1. Etapta A2 blokta 2. katta 100m² 3+1 daire için 400.-TL/AY kira bedeli istenmektedir.(4.-TL/Ay)

*** Sahibi**

Tel : 0543 694 89 24

1. Etapta C blokta 7. katta 143m² 4+1 daire için 600.-TL/AY kira bedeli istenmektedir.(4,20.-TL/Ay)

*** Öz Altürk Emlak**

Tel : 0532 311 01 98

1. Etapta B3 blokta 3. katta 126m² 3+1 daire için 600.-TL/AY kira bedeli istenmektedir.(4,76.-TL/Ay)

*** Remax Uzman**

Tel : 0262 655 94 44

1. Etapta B4 blokta 6. katta 126m² 3+1 daire için 450.-TL/AY kira bedeli istenmektedir.(3,57.-TL/Ay)

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (100 m ²)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL	EMSAL	EMSAL
SATIŞ FİYATI		98.000	178.000	120.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	100	96 1.021	143 1.245	132 909
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BÜYÜK 20%	ORTA BÜYÜK 10%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA İYİ -10%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-10%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		-15%	0%	-8%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	980	868	1.245	836

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede bulunan konut vasıflı site içinde konumlu konutların pazarlanan birim m² değerlerinin 850- 1.200 TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiştir. Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerden 100 m² alana sahip olan bağımsız bölümler için karşılaştırma tablosu düzenlenmiştir. Diğer bağımsız bölümlerin her biri için birim m² değeri bu verilerden yararlanılarak ve düzeltmeler yapılarak takdir edilmiştir.

Bu yöntem ile 535 adet bağımsız bölüm için toplam değerinin 66.357.459,61.-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 % 5 olarak kullanılmıştır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulün 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, **535** adet taşınmazın bu yöntemle göre toplam değeri olarak **58.708.776,72.-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-dükkan kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Piyasa Değeri Yaklaşımına göre; **535** adet bağımsız bölümün toplam değeri: **66.357.459.61.-TL** olarak hesaplanmıştır.
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre **535** adet bağımsız bölümün toplam değeri : **58.708.776,72.-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 535 adet bağımsız bölüm için piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değerlerin yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU	
	535 Adet Taşınmazın Değeri
TOPLAM (.-TL)	66.357.460
TOPLAM (.- USD)	36.865.255

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 m²'den küçük konutlar için %1 , 150 m²'den büyük konutlar ve ticari üniteler için %18 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 mesken nitelikli taşınmazların büyüklükleri, site içinde konumlarına göre aylık kira birim m² değerlerinin 3-5.-TL/m² aralığında, dükkan nitelikli taşınmazların ise 10-15.-TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiştir.

Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması, 6.5.6 - Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde Bir Engel Olup/Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan 535 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 9 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 9 adet taşınmazın

08.04.2013 tarihli arsa payı dahil toplam değeri için ;

1.135.840 .-TL

(BirmilyonyüzotuzbeşbinsekizyüzkırkTürkLirası)

kıymet takdir edilmiştir.

TL	USD	EURO
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)
1.135.840	631.022	483.336

Bu değerlere KDV dahil değildir. KDV oranı, net 150 m²'den küçük konutlar için %1, ticari üniteler ve net 150 m²'den büyük gayirmenkuller 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 Değer 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.