

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2021



Körfezkent 4.Etap Projesi
1925 Ada 2 Parsel
B2 Blok 4 No.lu Bağımsız Bölüm
Körfez / Kocaeli

2021/0334

02.08.2021

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 18.06.2021 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 02.08.2021 tarihinde, 2021/0334 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı Doruk PARS ve sorumlu değerlendirme uzmanları Dilara SÜRMEK ve Bülent YAŞAR'ın beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülk ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını ve gelecekte ilişkisinin bulunmayacağını;
- Rapor konusu gayrimenkul/gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;
- Rapor içeriğinde belirtilen analizler ve sonuç değerine giden yolda Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uyulduğunu

beyan ederiz.



YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	18.06.2021
DEĞERLEME TARİHİ	30.07.2021
RAPOR TARİHİ	02.08.2021
RAPOR NO	2021/0334
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Yavuz Sultan Selim Mahallesi, Orhan Gazi Caddesi, Körfezkent 4.Etap Projesi'nde B2 Blok 4 No.lu Bağımsız Bölüm Körfez/ KOCAELİ
KOORDİNATLARI	1925/2: 40.7716° , 29.8040°
TAPU BİLGİLERİ	TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen ekli tapu kayıt belgesine göre, Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetindeki Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Yarımca(Şuyulandırma) Mahallesi, 1925/2 parselde B2 Blok zemin katta konumlu 4 no.lu bağımsız bölümdür. (Bkz. Raporumuz 4.2. bölümü)
İMAR DURUMU	Bkz. Raporumuz 4.3. bölümü
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen Körfezkent 4.Etap Projesinde stokta yer alan 1 adet bağımsız bölümün güncel rayiç değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

	TL	USD
Taşınmazın KDV Hariç Pazar Değeri	290.000,00	34.360,19
Taşınmazın KDV Dâhil Pazar Değeri	292.900,00	37.703,79

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 8,44- TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 Doruk PARS (SPK Lisans No: 407874)	 Bülent YAŞAR (SPK Lisans No:400343)	 Dilara SÜRME (SPK Lisans No:401437)

Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

- ✓ Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- ✓ Mülk ile ilgili hiçbir bilgede değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- ✓ Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- ✓ Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- ✓ Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- ✓ Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerinde değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- ✓ Bu raporda mülk üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.
- ✓ Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerinde düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- ✓ Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

İçindekiler

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2.	Rapor Türü	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar	6
1.4.	Değerleme Tarihi	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	7
1.7.	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
BÖLÜM 2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	8
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	8
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	9
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	9
BÖLÜM 3	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER	10
3.1.	Türkiye Demografik Veriler	10
3.2.	Ekonomik Durum Genel Değerlendirme	12
3.3.	2021 Yılı I. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası	15
3.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	20
3.4.1	Kocaeli İli	20
3.4.2.	Körfez İlçesi	22
BÖLÜM 4	GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER	24
4.1.	Çevre ve Konum	24
4.2.	Gayrimenkulün Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi	26
4.2.1.	Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi	26
4.3.	Gayrimenkulün İmar Bilgisi	27
4.4.	Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler	28
4.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi	28
4.4.2	Belediye İncelemesi	28
4.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	28

4.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler	28
4.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	28
4.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	28
4.8.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş	29
4.9.	Gayrimenkuller İle İlgili Fiziksel Bilgiler	29
4.10.	Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler	32
BÖLÜM 5	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR	33
5.1.	Değerleme Yöntemleri	33
5.1.1.	Pazar Yaklaşımı	33
5.1.2.	Gelir Yaklaşımı	34
5.1.3.	Maliyet Yaklaşımı	35
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	37
6.1.	Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları	37
6.2.	Pazar Yaklaşımı İle Taşınmazın Değer Tespiti	38
6.3.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	39
6.3.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Ulaşılan Değerler	39
6.3.2.	Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler	39
6.3.3.	Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş	40
6.3.4.	Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş	40
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ	41

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz değerlendirme uzmanları tarafından 02.08.2021 tarihinde 2021/0334 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine Kocaeli İli, Körfez İlçesi, tapu kayıtlarında Yarımca(Suyulandırma) Mahallesi 1925/2 ada/parsel, ilgili idaresinde Yavuz Sultan Selim Mahallesi, Orhan Gazi Caddesi üzerinde konumlu Körfezkent 4.Etap Projesi'nde B2 Bloкта konumlu 4 no.lu bağımsız bölümün SPK mevzuatı ve sözleşme gereği rayiç değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak şirketimiz değerlendirme uzmanı Doruk PARS, sorumlu değerlendirme uzmanları Dilara SÜRMEYEN ve Bülent YAŞAR tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin değerlendirme uzmanları tarafından 02.08.2021 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak No: 7/2 B Ataşehir/İSTANBUL adresindeki Emlak Konut GYO A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 18.06.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalarak hazırlanmıştır.

1.6. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş. talebine istinaden, Şirket portföyünde bulunan projenin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Düzenlemeleri Kapsamında (Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasına Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında) hazırlanmıştır.

1.7. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkullerin şirketimiz tarafından daha önce hazırlanmış son üç değerlemeye ilişkin bilgiler rapor eklerinde sunulmuştur.



2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

ÜNVANI	: Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ	: İçerenköy Mahallesi Kayışdağı Caddesi Günbey Plaza No:80/3 Kat:2 D:3 Ataşehir / İstanbul
İLETİŞİM	: 0 216 573 96 96 (Tel) 0 216 577 75 34 (Faks) info@atakgd.com.tr (e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 14.04.2011
SERMAYESİ	: 300.000,-TL
TİCARET SİCİL NO'SU	: 773409 (İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu)
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi, özel, gerçek ve tüzel kuruluşlara ait her türlü gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, bu değerleri etkileyen gayrimenkullerin niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, ulusal ve uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları ve esasları çerçevesinde değerlendirme raporlarını hazırlamak.
İZİNLER/YETKİLERİ	: Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17/02/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de Seri: VIII, No: 35 ile yayımlanan "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 16.02.2012 tarih ve 7 sayılı toplantısında uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 05.06.2014 tarih ve 5888 sayılı Kararı ile Şirketimize "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ÜNVANI	:Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ADRESİ	:Barbaros Mahallesi Mor Sümbül Sokak No:7/2B Ataşehir / İSTANBUL
İLETİŞİM	: 0 216 579 15 15 (Tel) 0 216 456 48 75 (Faks) info@emlakkonut.com.tr (e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 1953 Yılında kurulmuştur.
FAALİYET KONUSU	: Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştiğal 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.
HALKA ARZ TARİHİ	: 02.12.2010
GYO TESCİL TARİHİ	: 22.07.2002
SERMAYESİ	: 3.800.000.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)
PORTFÖY BİLGİLERİ	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 50,66

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine Kocaeli İli, Körfez İlçesi, tapu kayıtlarında Yarımca(Şuyulandırma) Mahallesi 1925/2 ada/parsel, ilgili idaresinde Yavuz Sultan Selim Mahallesi, Orhan Gazi Caddesi üzerinde konumlu Körfezkent 4.Etap Projesi'nde B2 Bloкта konumlu 4 no.lu bağımsız bölümün SPK mevzuatı ve sözleşme gereği rayiç değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

Değerleme raporuyla ilgili tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.



3.1. Türkiye Demografik Veriler¹

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 197 bin 770 kişi azalarak 1 milyon 333 bin 410 kişi oldu. Bu nüfusun %49,7'sini erkekler, %50,3'ünü kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2019 yılında binde 13,9 iken, 2020 yılında binde 5,5 oldu.



Türkiye'de 2019 yılında %92,8 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2020 yılında %93 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7,2'den %7'ye düştü.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 56 bin 815 kişi azalarak 15 milyon 462 bin 452 kişiye düştü. Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 663 bin 322 kişi ile Ankara, 4 milyon 394 bin 694 kişi ile İzmir, 3 milyon 101 bin 833 kişi ile Bursa ve 2 milyon 548 bin 308 kişi ile Antalya izledi.

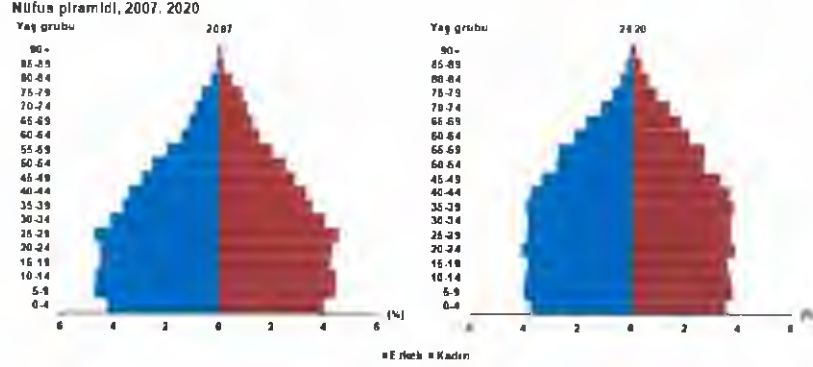
Bayburt, 81 bin 910 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 83 bin 443 kişi ile Tunceli, 96 bin 161 kişi ile Ardahan, 141 bin 702 kişi ile Gümüşhane ve 142 bin 792 kişi ile Kilis takip etti.

En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2020

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 462 452	7 750 830	7 711 616	18,49	18,49	18,49
Ankara	5 663 322	2 805 877	2 857 445	6,77	6,69	6,85
İzmir	4 394 694	2 187 226	2 207 468	5,26	5,22	5,29
Bursa	3 101 833	1 550 767	1 551 066	3,71	3,70	3,72
Antalya	2 548 308	1 281 943	1 266 365	3,05	3,06	3,04

¹ Demografik veriler TÜİK'nun yayımlanmış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları raporundan alınmıştır.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2020 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

Türkiye'de 2019 yılında 32,4 olan ortanca yaş, 2020 yılında 32,7'ye yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 31,7'den 32,1'e, kadınlarda ise 33,1'den 33,4'e yükseldiği görüldü.

Ortanca yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 41,4 ile en yüksek ortanca yaş değerine sahip olduğu görüldü. Sinop'u, 40,6 ile Balıkesir ve Kastamonu izledi. Diğer yandan 20,4 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 21,2 ile Şırnak ve 22,3 ile Ağrı takip etti.

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2020 yılında %67,7 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,8'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,5'e yükseldi.

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2019 yılında %47,5 iken 2020 yılında %47,7'ye yükseldi.

Ekonomik olarak aktif olan birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %34,1'den, %33,7'ye gerilerken, çalışan birey başına düşen yaşlı birey sayısını ölçen yaşlı bağımlılık oranı ise %13,4'ten %14,1'e yükseldi. Diğer bir ifadeyle, Türkiye'de 2020 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 33,7 çocuğa ve 14,1 yaşlıya bakmaktadır.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2019 yılına göre 1 kişi artarak 109 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 976 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 553 kişi ile Kocaeli ve 366 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 58, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 326 olarak gerçekleşti.

3.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme²

Koronavirüs salgınına karşı küresel ölçekteki kapanma önlemlerinin kademeli şekilde gevşetilmesi, salgın boyunca alınan ve yoğunluğu hâlen devam eden ekonomik ve finansal destekleyici tedbirler ve takip eden dönemde aşı konusundaki gelişmelerin katkısıyla, 2020 yılı ikinci yarısından itibaren küresel iktisadi faaliyette toparlanma eğilimi başlamıştır. Bu doğrultuda 2020 yılı Ekim ayından bu yana gelişmekte olan ülke (GOÜ) hisse senedi piyasaları ve zaman zaman dalgalanma göstermekle birlikte tahvil piyasalarına portföy girişi yaşanmıştır. Gelişmiş ülkeler ile Türkiye ve emsal ülkeler başta olmak üzere GOÜ borsaları karantina önlemlerinin azaltılmaya başladığı Mayıs 2020'den bu yana olumlu performans sergilemiştir. Diğer yandan, salgının ve salgın döneminde sağlanan mali desteklerin etkisi ile artan reel sektör ve kamu sektörünün yüksek borçluluğu hem gelişmiş ülkelerde hem GOÜ'lerde birer kırılma noktası olarak ön plana çıkmıştır.

Yurt içi iktisadi faaliyet 2020 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren iç talepte daha belirgin olmak üzere, güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. Kredilerdeki ivmelenme iç talep kanalıyla ithalatı artırmıştır. Öte yandan, 2020 yılı ikinci yarısında ihracatta görülen artış eğilimi, küresel büyüme görünümünün kademeli şekilde iyileşmesi ve önemli ticaret ortaklarımızın bulunduğu Avrupa ülkelerinde salgın kaynaklı kısıtlamaların daha ziyade hizmetler sektörüyle sınırlı kalmasıyla 2021 yılı Ocak-Nisan dönemi itibarıyla devam etmiştir. Sanayi üretimindeki güçlü seyre karşın, salgının yayılımının devam etmesi başta turizm olmak üzere hizmet sektöründeki toparlanmayı sınırlamaktadır. Güçlü seyreden iç talebin yanı sıra ithalat fiyatlarındaki artış da dış dengeyi olumsuz etkilemektedir. Buna karşın, ihracattaki güçlü artış eğilimi, altın ithalatındaki belirgin gerileme ve finansal koşullardaki sıkılaştırmanın etkisiyle kredilerde gözlenen yavaşlama cari işlemler hesabında öngörülen iyileşmeyi desteklemektedir. İstihdamı korumaya yönelik tedbirler salgının

² T.C.M.B Finansal İstikrar Mayıs 2021 raporlarından derlenmiştir.

işgücü piyasası üzerindeki olumsuz etkilerini sınırlandırırken, işgücüne katılım oranındaki yükselme eğilimi son aylarda işsizlik oranını artırıcı etki yapmaktadır. Uluslararası emtia fiyatlarındaki artışların yanı sıra talep ve maliyet unsurları, bazı sektörlerdeki arz kısıtları ve enflasyon beklentilerindeki yüksek seviyeler, fiyatlama davranışları ve enflasyon görünümü üzerinde risk oluşturmaya devam etmektedir.

2020 yılı son çeyreğinden itibaren sıkılaştırılan para politikası ve salgına yönelik tedbirler kapsamında gerçekleştirilen kredi kampanyalarının son bulması ile birlikte kredi büyümesi son Rapor döneminden itibaren düşüş eğilimine girmiştir. 2020 yılı Eylül ayı ile karşılaştırıldığında 2021 yılı Nisan ayı itibarıyla kur etkisinden arındırılmış yıllık (KEA) toplam kredi büyümesi yüzde 25'ten yüzde 13'e, KEA ticari kredi büyümesi de yüzde 19'dan yüzde 8'e gerilemiştir. Bireysel kredi büyüme oranı ise 2020 yılı Eylül ayında yüzde 50'yi aşmış ve 2021 yılı Nisan ayında yüzde 34 seviyesinde gerçekleşmiştir. Kredi büyümesine ilişkin yakın dönem eğilimler göz önünde bulundurulduğunda, mevcut sıkı parasal duruşun krediler üzerindeki yavaşlatıcı etkisinin önümüzdeki dönemde belirginleşmesi ve yaz aylarında baz etkilerinin de devreye girmesiyle yıllık kredi büyüme oranlarının gerilemeye devam etmesi beklenmektedir.

Mevcut Rapor döneminde reel sektörün yabancı para (YP) açık pozisyonundaki gerileme YP mevduatlarıdaki artış ve YP borçlarda devam eden düşüş kaynaklı olarak devam etmiştir. Sektörün kısa vadeli döviz pozisyonu fazlası ise 2020 yılı başından bu yana hızlı şekilde artarak 2021 yılı Şubat ayında yaklaşık 26 milyar ABD doları seviyesine ulaşmış, kısa vadeli YP varlıkların kısa vadeli yükümlülükleri karşılama oranı yüzde 127 seviyesine çıkmıştır. YP pozisyonuna ilişkin söz konusu göstergelerde süregelen iyileşme reel sektör firmalarının mali bünyelerinin kur gelişmelerine karşı dayanıklılığını artırmaktadır. Aynı dönemde, salgın kaynaklı olarak artan finansman ihtiyacının bankacılık sektörü tarafından TL cinsi olarak etkin bir şekilde karşılanması ve kur artışının YP borç stoku üzerindeki etkisi ile reel sektör finansal borçlarının GSYİH'ye oranı yüzde 57'den yüzde 63'e yükselmiştir. Buna karşın, Türkiye'de reel sektör borçluluk oranı 2020 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla GOÜ, G20 ve dünya ortalamalarının gerisinde seyretmeye devam etmiştir.

Salgın dönemine özgü uygun koşullu kredi kampanyalarının akabinde kredi koşullarının sıkılaşması ve azalan ihtiyati nakit ve nakit benzeri varlık tutma tercihinin belirleyici etkileriyle hanehalkı finansal varlık ve yükümlülüklerinin büyümesi mevcut Rapor döneminde yavaşlamıştır. Söz konusu dönemde yükümlülük büyümesine en büyük katkı görece güçlü bir artış sergileyen ihtiyaç kredisi ve bireysel kredi kartı hareketlerinden gelirken; varlık kalemi üzerinde tasarruf mevduatı, hisse senedi ve kıymetli maden tercihleri belirleyici olmuştur. 10 yıllık ortalaması yüzde

47 seviyesinde bulunan hanehalkı finansal kaldıraç oranının son yıllarda gösterdiği kademeli düşüş eğilimi salgın döneminde sona ermiş, kaldıraç oranı mevcut Rapor döneminde yüzde 36 seviyesinde yatay bir seyir izlemiştir. Diğer taraftan, Türkiye’de yüzde 18 civarında olan hanehalkı borcunun GSYİH’ye oranı, yüzde 51 seviyesindeki GOÜ ortalamasının altında seyretmeye devam etmektedir. Genel Değerlendirme 2 Salgının firmaların nakit akışı ve hanehalkının borç ödeme kapasitesi kanalıyla bankacılık sektörü aktif kalitesi görünümü üzerindeki olası etkileri, alınan kapsamlı politika tedbirleriyle sınırlandırılmıştır. Kredi taksitlerinin ötelenmesi, TGA ve yakın izlemedeki krediler için gecikme sürelerinin belirlenen bir dönem için uzatılması, KGF teminatlı krediler gibi tedbir ve uygulamalar sonucu TGA bakiyesi yataya yakın seyretmiş, kredi bakiyesi kuvvetli bir şekilde artmış ve sektörün TGA oranı 2021 yılı Mart ayı itibarıyla yüzde 3,8 seviyesine gerilemiştir.

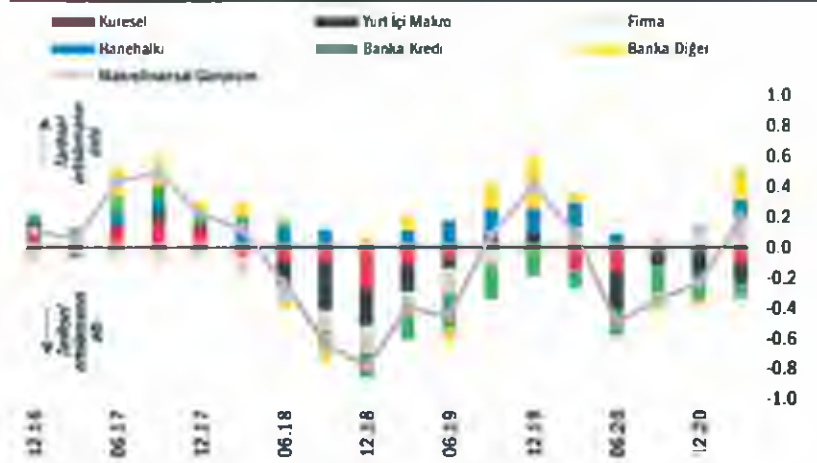
Bankacılık sektörünün kısa ve uzun vadeli likidite pozisyonları güçlü görünümünü korumaktadır. Likidite karşılama oranları (LKO) yasal alt limitlerin oldukça üstünde olup, sektörün kredi/mevduat (K/M) oranı 2021 yılı Nisan ayı itibarıyla yüzde 100 seviyesinde dengeli bir seyir izlemektedir. Mevcut Rapor döneminde küresel ve yurt içi gelişmelere bağlı olarak artan risk primine karşın bankalar yurt dışı borçlanma piyasasında sendikasyon kredilerini önceki yılın aynı dönemine göre benzer maliyetlerle ve yüzde 100’ün üzerinde yenilemektedir.

Bankacılık sektörü kârlılığında mevcut Rapor döneminde görülen gerilemede, net ücret ve komisyon gelirleri ile artan fonlama maliyetleri üzerinden net faiz gelirlerindeki düşüş etkili olmuştur. Aktif-pasif vade farkı ve 2020 yılında kullanılan düşük faizli krediler kaynaklı olarak net faiz gelirlerinde görülen düşüş, güçlü kredi büyümesi kaynaklı hacim etkisiyle bir miktar dengelenmiştir. 2021 yılı ilk çeyreğinde net ücret ve komisyon gelirleri kârlılığı desteklerken, önümüzdeki dönemde kredilerdeki yeniden fiyatlama sürecinin devamıyla birlikte net faiz marjı kanalından gelen kârlılığı sınırlayıcı etkinin hafifleyeceği öngörülmektedir. Bankacılık sektörü sermaye yapısı güçlü görünümünü korumaktadır.

Finansal İstikrar Raporunun temel göstergeler kullanılarak hesaplanan Makrofinansal Görünüm Endeksi, 2020 yılı ilk yarısında küresel salgının olumsuz etkileri sonucunda geriledikten sonra izleyen dönemde kademeli şekilde toparlanarak 2021 yılı ilk çeyreği itibarıyla tarihsel ortalamasının üzerine çıkmıştır (Grafik I.1).



Grafik I.1: Makrofinansal Görünüm Endeksi (Standardize Endeks ve Katkılar)



Son iki çeyrek itibarıyla krediler ve bankacılık sistemi bilanço sağlamlık göstergeleri ile firma kesimi ve hanehalkı finansal gelişmeleri daha destekleyici bir konumda olmuştur. Küresel finansal koşullar bu dönemde olumsuz yönde gelişirken, yurt içi makroekonomik ortam iktisadi faaliyette kaydedilen güçlü seyir ile bir miktar iyileşirken enflasyon ve cari dengeye yönelik riskler önemini korumuştur. Yılın geri kalanında sıkı parasal duruşun etkilerinin belirginleşmesiyle cari dengede ve enflasyon görünümünde beklenen iyileşme makrofinansal istikrarı destekleyecektir. Fiyatlar genel düzeyinde sağlanacak istikrar, ülke risk primlerinde düşüş, ters para ikamesinin başlaması, döviz rezervlerinin artış eğilimine girmesi ve finansman maliyetlerinin kalıcı olarak gerilemesi yoluyla önümüzdeki dönemde makroekonomik ve finansal istikrarı olumlu etkileyecektir.

3.3. 2021 Yılı I. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası³

2021 yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların, sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse de talep yönlü bu olumsuz süreçten etkilenmiştir.

³ TÜGEM ve ENDEKSA, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 / 1 Çeyrek raporlarından derlenmiştir.

Salgın ve buna bağılı aşılama sürecinin başlaması ekonomik ve sosyal hayatta normalleşebilme sürecinin hızlanacağı beklentisini yükseltmiştir. Ancak 2021 yılı Ocak ayı itibarıyla virüsün daha hızlı bulaşan mutasyonlara uğraması ekonomileri yeniden tehdit etmeye başlamıştır. Salgının 2021 ikinci çeyreğinden sonra daha çok kontrol altına alınabileceği ve buna bağılı küresel ekonomik faaliyetlerin normale yaklaşacağı beklentisi hâkimdir. Özellikle IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2021 Dünya Ekonomik Görünüm) raporunda Türk ekonomisinin 2021 yılında %6 büyüyeceği tahmininde bulunurken, 2022 için büyüme tahmini %3,5 olarak teyit etmiştir.

Türkiye’de 2021 yılının 1. çeyreğinde 263.050 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bu netice ile geçen senenin aynı dönemine göre toplamda %23, ikinci el konut satışlarında ise %22 düşüş gözlenmiştir. Buna karşılık 1. çeyrek sonu itibarı ile Türkiye genelinde konut fiyatlarında yıllık %34 artış görülmüştür. 1. çeyrek sonu itibarı ile Türkiye’de ortalama konut metrekare satış fiyatı 3.081 TL, ortalama amortisman süresi 21 yıl, ortalama pazarlama süresi ise 66 gün olarak hesaplanmıştır. 1. çeyrek sonu itibarı ile İstanbul’da 237.260, Ankara’da 121.634, İzmir’de ise 76.562 adet konut stoğu bulunmaktadır.

Grafik 1: Çeyrek bazında konut satış adetleri



İkinci el konut satışı toplam satışların %69’unu, kredili konut satışları ise %18’ini oluşturmuştur.

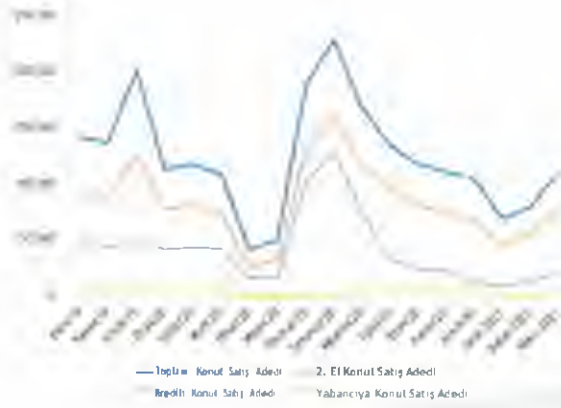
1. çeyrekte 182.680 adet ikinci el konut satışı gerçekleşmiş, bu rakam ile ikinci el konut satışları bir önceki çeyreğe göre %20, geçen sene aynı döneme göre ise %22 düşüş göstermiş oldu.

1. çeyrekte kredili konut satışları ise toplam konut satışlarının %18’ini oluşturarak 47.216 adet olarak gerçekleşti. Kredili konut satışları bir önceki çeyreğe göre %27, geçen senenin aynı dönemine göre ise %63 düşüş göstermiş oldu.

Yabancıya konut satışı geçen sene aynı döneme göre %10 düştü.

1.çeyrekte yabancı uyruklu kişilere toplam 9.887 adet konut satışı gerçekleşti. Bu adet ile yabancıya konut satışı bir önceki çeyreğe göre %32, geçen senenin aynı dönemine göre %10 düşüş göstermiş oldu.

Grafik 2: Ay bazında konut satış adetleri



İstanbul'da 51.602 adet ile 1. çeyrekteki konut satışlarının %20 'si gerçekleşti ve konut fiyatları son 1 yılda %25 oranında artış gösterdi, ortalama metrekare satış fiyatı 4.551 TL oldu.

Ankara'da 25.395 adet ile 1 çeyrekteki konut satışlarının %10'u gerçekleşti ve konut fiyatları son 1 yılda %30 oranında artış gösterdi, ortalama metrekare satış fiyatı 2.396 TL oldu.

Konut satışlarının %6'sının gerçekleştiği İzmir'de 15.358 adet satış gerçekleşti ve konut fiyatları son 1 yılda %37 artış gösterdi, ortalama metrekare satış fiyatı 4.106 TL oldu.

En fazla konut satışı olan iller içerisinde en fazla stok adedinin İstanbul'da olduğu görülüyor. 1. çeyrek sonu itibarı ile İstanbul'da 237.260 adet konut stoku bulunuyor. Stok adedi, Ankara'da 121.634 adet, İzmir'de ise 76.562 adet.

Tablo 1: 1. çeyrek konut satış adetleri karşılaştırma

	Q1 2021	Bir önceki çeyreğe göre değişim (%)	Bir önceki yıla göre değişim (%)
Toplam Konut Satış Adedi	263.050	-22%	-23%
2. El Konut Satış Adedi	182.680	-20%	-22%
Kredili Konut Satış Adedi	47.216	-27%	-63%
Yabancıya Konut Satış Adedi	9.887	-32%	-10%

Tablo 2: En fazla konut satışı yapılan ilk 50 ilde ortalama fiyat, değer değişimi, pazarlama ve amortisman süresi, stok adedi

	1.Çeyrek Konut Satış Adedi	Toplam Satış İçinde Payı (%)	Ortalama Konut Satış Metrekare Fiyatı (TL/m ²)	1 Yıllık Satış Fiyatı Değer Değişimi (%)	Amortisman Süresi(Yıl)	Ortalama Pazarlama Süresi (Gün)	Stok Adedi	Stok Oranı (%)
Istanbul	51.602	20%	4.551	25	22	67	237.260	4
Ankara	25.395	10%	2.396	30	18	67	121.634	5
İzmir	15.358	6%	4.106	37	22	67	76.562	4
Antalya	11.980	5%	3.804	53	20	64	48.592	4
Bursa	9.628	4%	2.740	26	20	62	26.146	2
Mersin	7.750	3%	2.323	33	19	65	5.814	1
Gaziantep	6.391	2%	2.765	41	18	61	15.165	2
Konya	6.345	2%	2.090	31	22	62	13.812	1
Tekirdağ	6.213	2%	2.155	26	20	66	19.576	3
Kocaeli	5.886	2%	2.554	25	22	66	19.841	2
Aydın	5.869	2%	3.997	54	26	72	32.898	0
Balıkesir	5.644	2%	3.237	33	25	68	25.038	1
Kayseri	5.540	2%	2.010	29	27	62	12.922	2
Şanlıurfa	5.331	2%	1.802	43	17	61	5.052	1
Adana	5.131	2%	2.457	34	21	62	21.470	1
Muğla	4.722	2%	7.582	65	30	73	20.397	1
Manisa	4.405	2%	2.689	33	23	61	12.827	1
Hatay	4.372	2%	1.937	32	21	65	7.077	1
Samsun	4.207	2%	2.452	31	22	66	12.138	1
Sakarya	4.162	2%	2.526	34	20	68	10.822	1
Eskişehir	3.577	1%	2.689	30	20	64	10.504	1
Diyarbakır	3.338	1%	2.096	42	20	60	5.141	1

Denizli	3.033	1%	2.786	31	22	65	12.100	2
Kahramanmaraş	2.569	1%	2.220	45	21	60	4.474	1
Yalova	2.447	1%	2.816	24	19	73	4.336	2
Trabzon	2.146	1%	2.369	24	26	73	4.679	1
Çanakkale	2.099	1%	3.319	33	22	64	6.686	2
Malatya	2.054	1%	2.034	30	23	61	4.492	1
Ordu	1.967	1%	2.387	26	24	76	3.187	1
Elazığ	1.821	1%	2.068	24	20	63	2.979	1
Afyonkarahisar	1.709	1%	2.283	25	25	75	2.668	1
Erzurum	1.610	1%	1.567	25	21	61	4.040	1
Sivas	1.521	1%	1.914	28	25	62	2.507	1
Çorum	1.519	1%	2.119	33	27	67	3.095	1
Mardin	1.466	1%	1.718	54	20	60	1.743	1
Adıyaman	1.424	1%	2.200	38	22	60	2.201	1
Düzce	1.355	1%	2.132	34	20	74	2.719	1
Van	1.352	1%	2.192	29	18	61	2.452	1
Bolu	1.277	0%	2.392	28	23	63	2.273	1
Kırklareli	1.267	0%	2.277	25	21	65	2.528	1
Kütahya	1.205	0%	2.052	25	20	66	2.596	1
Edirne	1.192	0%	2.890	26	19	68	2.934	1
Aksaray	1.185	0%	2.210	29	30	63	2.026	1
Giresun	1.183	0%	2.194	26	23	82	1.596	1
Niğde	1.154	0%	1.574	26	27	62	1.785	1
Osmaniye	1.143	0%	1.858	38	22	63	2.232	1
Tokat	1.137	0%	2.179	26	24	67	1.936	1
Kırıkkale	1.043	0%	1.650	24	21	63	2.230	1
Kastamonu	1.034	0%	2.323	26	28	69	1.811	1
Zonguldak	1.016	0%	2.561	21	21	66	2.328	1



3.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.4.1 Kocaeli İli⁴

Kocaeli İli, doğu ve güneydoğusunda Sakarya, güneyinde Bursa, batısında İstanbul ve Yalova illeri, İzmit Körfezi, Marmara Denizi, kuzeyinde ise Karadeniz ile çevrilidir. İlin yüzölçümü 3.418 km²'dir.

Sakarya Irmağı'nın batı kıyısından başlayarak Pamukova ve İzmit Gölü'nün kuzeyinden Bozburun'a kadar uzanan Samanlı Dağları, İzmit, Sapanca ve Adapazarı çöküntü alanına hakim bir konumdadır. Başlıca ovaları Kocaeli Kenti ile Sapanca Gölü arasında uzanan düzlükler ile Dilovası'dır.



Kocaeli İli'nin Ankara'ya olan uzaklığı 342 km., İstanbul İli'ne olan uzaklığı ise 111 km.'dir. Kocaeli, 1,5 milyonu aşkın nüfusu, 12 ilçesi, 1'i büyükşehir, 12'si ilçe belediyesi olmak üzere toplam 13 belediyesi, 243 köyü ve km²'ye düşen 445 kişilik nüfus yoğunluğu ile ülkemizin önemli illerinden biridir.

İlde iklim yapısı, Körfez Kıyıları ile Karadeniz Kıyısı'nda ılıman, dağlık kesimlerde daha sert bir iklim hüküm sürmektedir. Bu özelliğiyle Akdeniz İklimi ile Karadeniz İklimi arasında bir geçiş oluşturduğu söylenebilir. İl merkezinde yazlar sıcak ve az yağışlı, kışlar yağışlı, zaman zaman karlı ve soğuk geçer.

Kocaeli'nin bitki örtüsü, kıyısıyla dağlık alanlar arasında önemli farklılıklar göstermektedir. Kuzeyden güneye doğru gidildikçe Karadeniz'e özgü bitki topluluklarının yerini Akdeniz bitki örtüsü almaya başlar. Samanlı dağları ile Karadeniz Kıyısı arasındaki alanlar sık ve nemcil

⁴ İl hakkındaki bilgi ve görseller çeşitli internet sayfalarından derlenerek hazırlanmıştır.

ormanlarla kaplıdır. Samanlı Dağları'nın yüksek kesimleri iğne yapraklılarla örtülüdür. İzmit Körfezinin kuzey ve doğusunda Akdeniz iklimine özgü makilere rastlanır.

Kocaeli, coğrafi konumu, İstanbul Metropolü'ne yakınlığı, kara, deniz ve demiryolu ulaşım imkânlarına sahip olması gibi nedenlerle yoğun bir sanayileşmeye ve buna paralel olarak hızlı bir nüfus artışına sahne olmaktadır.

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.

Kocaeli, bir sanayi kenti olarak GSYİH'nın yüzde 69,9'unun sanayi sektöründe yarattığı 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. Kocaeli'nin imalat sanayi açısından ülke içindeki ve dış ticaretteki payı ise yüzde 13'tür. Kocaeli'nde faaliyet gösteren önemli sektörlerin Türkiye içindeki payı incelendiğinde yüzde 28 ile kimya sanayi birinci sırada yer almaktadır. Bunu sırasıyla metal eşya, otomotiv, makine ve taş ile toprağa dayalı sanayi izlemektedir. Ülke genelinde tüketilen toplam elektrik enerjisinin yaklaşık yüzde 10'u Kocaeli sanayisi tarafından değerlendirilmektedir. Üretiminde ileri teknoloji kullanan Kocaeli sanayicisi, küresel ölçekte rekabet edebilme imkanını arttırmıştır. Kocaeli'nde sayıları 100'ü aşkın yabancı sermayeli sanayi kuruluşu bulunmaktadır. İl genelinde ayrıca 7'si faal olmak üzere, 12 organize sanayi bölgesi bulunmaktadır. Bölgede yoğunlaşan sanayi kuruluşlarının yanı sıra bilimsel araştırma ve geliştirme merkezleri de Kocaeli ekonomisine güç katmaktadır. Kocaeli Üniversitesi başta olmak üzere bölge sınırındaki Sabancı Üniversitesi, Marmara Araştırma Merkezi, Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü, TÜBİTAK, TSE Merkez Laboratuvarları, TEKMER (Teknoloji Geliştirme Merkezi), TÜBİTAK Teknoparkı, GOSB Teknoparkı ve KOÜ Teknoparkı sanayinin teknolojik gelişimine ivme katan kurum ve kuruluşlardır.

Kocaeli İli, "Sanayi Kenti" ve "Bilim Kenti" olma vizyonu yanında "Kartepe Dağ Turizm Merkezi Projesi" nin tamamlanmasıyla "Turizm Kenti" olma vizyonuna da sahiptir.

Bir sanayi kenti olan Kocaeli aynı zamanda; tarihi ve kültürel mekânları ile kültür turizmi, Kerpe, Kefken, Cebeci, Eskihisar ve Karamürsel Sahilleri ile yaz turizmi ve Kartepe Dağ Turizm Merkezi ile de kış turizmi açısından bir turizm cazibe merkezidir. İlde Kartepe Kültür ve Turizm Koruma Gelişim Bölgesi, Kocaeli - Sakarya Kıyı Bandı Kültür ve Turizm Koruma Gelişim Bölgesi ve Kocaeli - Yazlık - Yeniköy- Termal Turizm alanları oluşturulmuştur.



3.4.2. Körfez İlçesi ⁵

Cumhuriyet döneminde, 1937 yılında Romanya'dan 60 göçmen getirilerek her bir aile reisine 15 ve ailelerin her birine ise 10'ar dönüm arazi verilmiştir. 1939 yılında da gelen göçmenler bu bölgeye yerleştirilmiştir. 1951 Yılında Yarımca Köyü Muhtarlığı'na bağlanan çiftliğin bu ilk yerleşimcilerinin önemli bir bölümü sıtma vb. gibi çeşitli hastalıklar nedeni ile daha sonraki yıllarda başka bölgelere göç etmek zorunda kalmışlardır.



Kiraz ve üzüm bağlarıyla kaplı olan Yarımca bölgesi köy yaşamını ve durgun ekonomisini gerilerde bırakarak, 1950 yılından itibaren hızlanan sanayileşme sürecine girmiştir. Sanayileşmeyle birlikte hızla göç alan Yarımca'nın yanında Tütünçiftlik bölgesinin de gelişmesine neden olmuş ve bu günkü yerleşim alanları oluşmuştur.

Devlet karayolunun ortasından geçtiği Çiftlik bölgesinin değeri her geçen gün artarak hızlı bir gelişme göstermiştir. 1970 yılında yapılan bir referandumla belde olarak Yarımca Belediyesi sınırlarına dahil edilmiş ve 23 Aralık 1970 tarihinde Bakanlar Kurulunca onanarak Yarımca'nın bir mahallesi olmuştur. Gelişim hızlı bir şekilde artarak 1971 yılında karayolu referans alınarak iki mahalleye ve daha sonra da bu günkü idari yapılanmaya dönüştürülmüştür.

İlçe düzlük bir alana kurulmuştur. Yarımca'dan Tütünçiftliği'ne kadar geniş bir alanı kaplar. İlçenin kuzey kesimi Çenedağı'nın devamı gibidir.

Bu yükselti batıya devam ederek Hereke sınırlarını oluşturur. Yarımca'dan Hereke'ye doğru bir yükselti iyice dikleşir. Kıyı kesimi fazla girintili çıkıntılı değildir.

Düz alanın yükseklikle buluştuğu yerde karayolu geçmektedir. Bölgenin en önemli dağları Saman Dağlarıdır. Önünde akarsu yoktur. İlçe içerisinden geçerek denize dökülen derelerde yıllık

⁵ İlçe hakkındaki bilgi ve görseller çeşitli internet sayfalarından derlenerek hazırlanmıştır.

yağışların fazla olduğu zamanda akıntı olmaktadır. Su kaynaklarının az olması önemli bir sıkıntı oluşturmaktadır.

İlçede geçiş iklimi mevcuttur. Yani yazları çok sıcak ve kurak olmayan, yağışlı ve ılık geçen bir iklim görünür. İlçe makro klima tipi Akdeniz iklim kuşağına girmektedir.

Bu iklime uygun olarak alçak kesimlerde zeytinlikler, kısa çalılar, yüksek alanların tahrip edilmesi nedeniyle ince toprak tabakası erozyona uğramıştır. İlçede bölgenin en güzel kirazları yetişmektedir. Ayrıca her çeşit sebze ve meyvenin yetişmesi için uygun koşullar mevcuttur.

Körfez ilçesi; ilçe merkezi, Hereke bucağı, Kirazlıyalı Beldesi ve 16 köyden teşekkül etmiştir.

Körfez nüfusu 2020 yılına göre 173.064 kişidir. Bu nüfus, 87.110 erkek ve 85.954 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,33 erkek, %49,67 kadındır.

Yıl	Körfez Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2020	173.064	87.110	85.954
2019	169.304	85.370	83.934
2018	165.503	83.456	82.047
2017	162.230	81.723	80.507
2016	157.282	79.221	78.061
2015	151.149	76.086	75.063
2014	146.210	73.551	72.659
2013	142.884	71.874	71.010
2012	139.220	69.982	69.238
2011	135.692	68.222	67.470
2010	132.779	66.636	66.143
2009	130.730	65.786	64.944
2008	129.110	64.964	64.146
2007	123.289	61.914	61.375

İlçe, 1960 yılında çok az bir nüfusa sahip iken (2000-3000 gibi) sanayi tesislerinin kurulması ile hızlı bir nüfus artışına sahip olmuştur.

İlçe nüfusunun %90' ı dışardan gelen vatandaşlarımızdan oluşmaktadır. "Manav" tabir edilen yerli nüfus % 10 seviyesine düşmüştür.

17 Ağustos 1999 tarihinde meydana gelen deprem sonucunda bazı vatandaşlarımız ilçeden kendi memleketlerine dönmüşlerse de bir süre sonra hayatın normale dönmesiyle bu insanlarımızın birçoğu geriye dönmeye başlamıştır.

4.1. Çevre ve Konum

Rapora konu taşınmaz; Kocaeli İli, Körfez İlçesi, tapu kayıtlarında Yarımca(Suyulandırma) Mahallesi 1925/2 ada/parsel, ilgili idaresinde Yavuz Sultan Selim Mahallesi, Orhan Gazi Caddesi üzerinde konumlu Körfezkent 4.Etap Projesi'nde B2 Bloкта konumlu 4 bağımsız bölüm no.lu meskendir.

Taşınmazın konumlu olduğu Yavuz Sultan Selim Mahallesi, Körfez İlçesi'nin doğusunda, Derince İlçesi'ne sınır konumda yer almaktadır. Yavuz Sultan Selim Mahallesi'nin güneyinde Yeni Yalı ve Esentepe Mahallesi, batısında Çamlıdere ve İlimtepe Mahallesi, kuzeyinde İlimtepe Mahallesi ve doğusunda Derince İlçesi bulunmaktadır.

Rapora konu taşınmazın bulunduğu Körfezkent 4.Etap Projesi'ne; Anadolu Otoyolu'nun (TEM İstanbul-Ankara Otoyolu) kuzeyinde kalan bölgede konumludur. Taşınmaza Orhan Gazi Caddesi üzerinden ulaşılabilir. Bölgenin ana ulaşım arteri olan Mevlana Caddesi üzerinde doğu yönünde ilerlenir. Bulvarın sonundan sağa Orhan Gazi Caddesi'ne dönülerek taşınmaza ulaşılır.

Rapora konu taşınmazın yakın çevresinde en bilindik yerler; Körfez Devlet Hastanesi, Derince Devlet Hastanesi, Necmettin Erbakan Kültür Merkezi, Derince İl Milli Eğitim Müdürlüğü, Kocaeli Spor Tesisleri ve Yenikent Polis Amirliği olarak gösterilebilmektedir. Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, Sabiha Gökçen Havalimanı'na 54 km. Osmangazi Köprüsü'ne 30 km, Derince Belediyesi'ne 8 km. uzaklıktadır.





4.2. Gayrimenkulün Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

Rapora konu taşınmazın tapu kayıt bilgileri TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt belgesine istinaden düzenlenmiş aşağıda tablo olarak gösterilmiştir. Söz konusu tapu kayıt belgesi raporumuz ekinde tarafınıza sunulmuştur.

İli	: Kocaeli
İlçesi	: Körfez
Mahallesi	: Yarımca(Şuyulandırma)
Mevkii	: -
Ada/Parsel No	: 1925/2
Niteliği	: 2 Adet 9 Katlı, 3 Adet 10 Katlı, 2 Adet 11 Katlı Betonarme Apartmanlar Ve Arsası
Yüzölçümü (m²)	: 19.079,91
Blok No	: B2
Kat No	: Zemin
Bağımsız Bölüm No	: 4
Niteliği	: Mesken
Cilt/Sayfa No	: 462/46733
Tarih/Yevmiye No	: 12.07.2018/8695

4.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi

TKGM Tapu Kayıt Bilgi Sistemi'nden alınan 24.06.2021 tarihi itibarı ile alınan TAKBİS belgesine göre taşınmazın tapu kaydı üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır. TAKBİS belgesi rapor eklerinde sunulmuştur.

Beyanlar Hanesi:

- Yönetim Planı: 13/06/2018 (12.07.2018 Tarih ve 8695 Yevmiye No)
- ...KM ne Çevrilmiştir. (26.09.2018 Tarih ve 11696 Yevmiye No)

İrtifaklar Hanesi:

- Diğer İrtifak Hakkı: TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 200,83 M2 İRTİFAK HAKKI VARDIR.(06.06.2018 Tarih 7175 Yevmiye No)

Beyanlar hanesinde yer alan “Yönetim Planı” ve “...KM ne Çevrilmiştir.” kayıtları Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında rutin uygulamalar olup satış kabiliyeti üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

İrtifaklar hanesinde yer alan TEDAŞ lehine “TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı vardır” şerh kaydı ana taşınmaz üzerinde olup satış kabiliyeti üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

Rapora konu taşınmazların devredilebilmesi konusu ile ilgili herhangi bir sınırlama mevcut değildir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde; rapora konu taşınmazın sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “Bina” olarak bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.



4.3. Gayrimenkulün İmar Bilgisi

Körfez Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu parselin; 15.12.2011 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Körfez Kent Merkezi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında "Konut Alanı" imar fonksiyonunda kaldığı bilgisi alınmıştır.

Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan Körfez Belediyesi sınırları dâhilinde 1/1000 ölçekli uygulama imar plan hükümleri revizyonu kapsamında Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.02.2014 tarih 149 sayılı kararı onaylanmıştır. Ayrıca Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından Körfez Belediyesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümlerinin Yapı/Yapılaşmaya ilişkin hükümler kısmında yapılması gereken düzenlemelere ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri Değişikliği 14.07.2015 tarih 412 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onaylanmıştır.

Parselin imar lejantı ve yapılaşma bilgisi aşağıda tabloda sunulmuştur.

Ada/Parsel	İmar Lejantı	Yapılaşma Şartları
1925/2	Konut Alanı	Emsal:1,50 Hmax: 30,50 m.



4.4. Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler

4.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde rapor konusu projenin üzerinde konumlandığı parselle ilişkin son üç yıl içerisindeki mülkiyet değişimleri aşağıda özetlenmiştir.

- Proje bünyesindeki parsel üzerinde 12.07.2018 tarihinde kat irtifakı tesis edilmiş, taşınmaz 26.09.2018 tarihinde kat mülkiyetine geçmiştir.

4.4.2 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazın son üç yıl içerisinde imar planında herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazın son üç yıl içerisinde kadastral durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Rapor konusu taşınmazın konumlu olduğu Körfezkent 4.Etap Projesi, 1925 ada 2 no.lu parsel üzerinde bünyesinde ticari üniteler bulunan konut projesi olup aşağıda rapora konu taşınmazın konumlu olduğu bloka ait ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi bilgileri sunulmuştur.

Sıra No	Veriliş Nedeni	Belge Tarihi	Belge No	Bağımsız Bölüm Niteliği	Bağımsız Bölüm Adedi	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Kat Adedi	Yapı Sınıfı
1	Yeni Yapı Ruhsatı	18.11.2014	426/94	Mesken	40	5.813,00	9	IV A
2	Yapı Kullanma İzni	22.6.2018	467/19	Mesken	40	5.813,00	9	IV A

4.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Rapor konusu yapıların yapı denetim işleri Mimarsinan Mahallesi, Eşref Bitlis Caddesi, No: 365, İç Kapı No: 5 Körfez / KOCAELİ adresinde konumlu olan Kentsel Yapı Denetim Hizmetleri Ticaret Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

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

4.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı ana taşınmaz imar planı doğrultusunda yapılaşmış olup mevcut kullanımının en etkin ve verimli kullanım olduğu düşünülmektedir.



4.8. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş

Kocaeli İli, Körfez İlçesi, tapu kayıtlarında Yarımca(Suyulandırma) Mahallesi 1925/2 ada/parselde, ilgili idaresinde Yavuz Sultan Selim Mahallesi, Orhan Gazi Caddesi üzerinde konumlu Körfezkent 4.Etap Projesi'nde konumlu B2 Blok 4 no.lu bağımsız bölümün Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde 'Bina' başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.9. Gayrimenkuller İle İlgili Fiziksel Bilgiler

Rapora konu taşınmaz Kocaeli İli, Körfez İlçesi, tapu kayıtlarında Yarımca (Suyulandırma) Mahallesi 1925/2 ada/parselde, ilgili idaresinde Yavuz Sultan Selim Mahallesi, Orhan Gazi Caddesi üzerinde Körfezkent 4.Etap Projesi'nde konumludur. Taşınmazın konumlu olduğu Körfezkent 4.Etap Projesi'ne ait bilgiler aşağıda sunulmuştur.

Projenin Adı	: Körfezkent 4.Etap
Ada/Parsel	: 1930 Ada 1 Parsel ve 1925 Ada 2 Parsel
Proje Başlangıç Yılı	: 2014
Proje Bitiş Yılı	: 2018
İnşaat Tarzı	: Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	: Ayrık
Dış Cephe	: Kısmen dekoratif taş kaplama, kısmen dış cephe boyalı
Güvenlik	: Mevcut
Otopark	: Kapalı ve açık otopark mevcut

- Rapora konu taşınmazın konumlu olduğu Körfezkent 4.Etap 1930 ada 1 no.lu parsel, 60.724,28 m² yüzölçümüne, Körfezkent 4.Etap 1925 ada 2 no.lu parsel, 19.079,91 m² yüzölçümüne sahiptir.
- Körfezkent 4.Etap Projesi 1930 Ada 1 Parselde; A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A11, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, T1 ve T2 olarak isimlendirilmiş 22 adet blok, Körfezkent 4.Etap Projesi 1925 Ada 2 Parselde; A1, A2, A3, A4, A5, B1 ve B2 olarak isimlendirilmiş 7 adet blok olmak üzere projede toplam 29 adet blok bulunmaktadır.
- Projede toplam bağımsız bölüm sayısı 1124 adettir.

KÖRFEZKENT 4.ETAP 1930/1			
Ada/Parsel No	Blok No	Bağımsız Bölüm Adedi	Toplam Satışa Esas Brüt Alanı (m ²)
1930/1	A1	40	5333,86
	A10	40	4946,5
	A11	40	4946,5
	A2	40	4946,5
	A3	40	4946,5
	A4	40	4946,5
	A5	41	5212,92
	A6	40	4946,5
	A7	40	4946,5
	A8	42	5322,61
	A9	40	4946,5
	B1	45	6116,49
	B2	45	6116,49
	B3	45	6116,49
	B4	45	6269,67
	B5	45	6269,67
	B6	40	5576,4
	B7	45	6269,67
	B8	45	6269,67
	B9	45	6269,67
T1	2	203,56	
T2	2	371,6	
TOPLAM		847	111.290,77

KÖRFEZKENT 4.ETAP 1925/2			
Ada/Parsel No	Blok No	Bağımsız Bölüm Adedi	Toplam Satışa Esas Brüt Alanı (m ²)
1925/2	A1	45	6332,35
	A2	40	4946,5
	A3	40	4946,5
	A4	36	4453,38
	A5	36	4453,38
	B1	40	5576,4
	B2	40	5342,56
TOPLAM		277	36.051,07

Toplam Bağımsız Bölüm Adedi	Toplam Satışa Esas Brüt Alanı (m ²)
1124	147.341,84

- Projede, 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 tipte konutlar bulunmaktadır.
- Projede farklı büyüklüklerde, dükkânlar, asma katlı dükkânlar ve depolu dükkânlar bulunmaktadır.



- Rapora konu projeye ait bağımsız bölüm adetleri, kullanım aralıkları, toplam satılabilir brüt alanları aşağıda tabloda sunulmuştur.

Bağımsız Bölüm Tip	Bağımsız Bölüm Adedi	Brüt Kullanım Aralığı (m ²)	Toplam Satışa Esas Brüt Alan (m ²)
1+1	2	87,34	174,68
2+1	500	104,16~119,47	54.863,08
3+1	533	141,53~146,97	76.569,71
4+1	61	178,91~179,01	10.915,11
Asma Katlı Dükkan	12	80,86~355,09	2.184,49
Depolu Dükkan	7	129,90~425,95	1.616,95
Dükkan	9	56,54~189,60	1.017,82

Teknik Detaylar

- Rapor konusu taşınmazın nitelik, kat, cephe ve satışa esas brüt alan bilgileri aşağıda tabloda sunulmuştur.

Blok No	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Cephesi	Satışa Esas Brüt Alanı (m ²)
B2	Zemin	4	Mesken	G-B	117,40

- Rapor konusu B2 Blok 4 no.lu bağımsız bölüm zemin katta, güney ve doğu cephede konumlanmıştır. Taşınmaz, 2+1 daire tipinde olup, 117,40 m² satışa esas brüt alanı sahiptir. Taşınmazın oda ve salon hacimlerinde, zeminler laminat parke, duvarları sıva üzeri boyalıdır. Antre, hol, mutfak hacimlerinde zeminler seramik kaplama duvarlar sıva üzeri boyalıdır. Banyo ve ebeveyn banyoda zemin ve duvarlar seramik kaplamadır. Islak hacimlerde; dolaplı lavabo, klozet kabinli duş teknesi ile armatürler mevcuttur. Mutfak hacminde MDF dolap ve tezgâh bulunmaktadır. Taşınmazın girişinde çelik kapı, iç kapıları panel kapıdır. Taşınmazın iç tefrişatı bakımlı ve iyi seviyededir.

4.10. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- Sanayi istihdamının yoğun olduğu bölgede konumlu olması,
- Nitelikli projede konumlu olması,
- Kat Mülkiyetine geçmiş olması,
- Ulaşımın kolay olması,

Olumsuz Özellikler

- Bölgede henzer nitelikte çok sayıda proje bulunması,
- Küresel çapta ve bölgesel olarak yaşanan pandeminin neden olduğu ekonomik krizin gayrimenkul piyasaları üzerindeki etkisi ekonomik gelişmelerde yaşanan dalgalanmalar.
- Bankaların yaptığı faiz kampanyalarının neden olduğu gayrimenkul piyasalarındaki spekülâtif hareketler

5.1. Değerleme Yöntemleri⁶

Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi'nin Yayınlanmış olduğu 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'na göre; Aşağıda bahsi geçen üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

Bu yaklaşımlar;

(a) Pazar Yaklaşımı, (b) Gelir Yaklaşımı, ve (c) Maliyet Yaklaşımı şeklindedir.

5.1.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmele birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir.

Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

⁶ 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'ndan alınmıştır.

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

5.1.2. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,



(b) değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,

(c) değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geğmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya

(d) değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeye giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

5.1.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde geręekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma



önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

BÖLÜM 6

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

Gayrimenkullerin değerlendirilmesinde genel itibarı ile kullanılabilir olan üç farklı ana değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bunlar “Pazar Yaklaşımı”, “Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesinde de bahsi geçen bu üç yaklaşım dolaylı olarak kullanılmaktadır.

Değerlemesi yapılacak taşınmazın veya projelerin özelliklerine ve yapısal özelliklerine göre farklı yöntemlerin birlikte ve/veya ayrı olarak tercih edilmesi uygun olacaktır. Ancak rapor konusu taşınmaz için hölgede yapılan emsal araştırmasında yeterli sayıda veri olması sebebiyle taşınmazın değer tespitinde, tek yöntem, “Pazar Yaklaşımı” Yöntemi kullanılmıştır. Gayrimenkulün değerinin belirlenmesinde, yakın zamanda finansal piyasalardaki çalkantıların gayrimenkul piyasasına yapacağı etkiler de dikkate alınmıştır. Gayrimenkul pazarındaki benzer gayrimenkullerin satış fiyatları araştırılarak, taşınmazın rayiç değerleri tespit edilmiştir.

6.1. Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları

Emsal Araştırmaları:

Taşınmazın rayiç değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş tam mülkiyet durumundaki konut emsalleri incelenmiştir. Satışa sunulmuş olan emsaller peşin satış fiyatlarını ifade etmektedir.

Emsal No	Konum/Proje/ Etap	Daire Tip	Kat	Açıklama	Net Alan (m ²)	Satışa Esas Brüt Alan (m ²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi (İletişim)
1	Yavuz Selim Mah. Körfezkent 4	2+1	Bahçe Katı	1930 Ada 1 Parsel'de Otobana En Uzak Blokta, Aylık Kira Bedeli: 800,-TL	73,00	105,00	305.000,00	2.904,76	Körfez Modern Gayrimenkul (531 224 15 92)
2	Yavuz Selim Mah. Körfezkent 4	2+1	Bahçe Katı	1931 Ada 1 Parsel'de Doğu Cephe, Peyzaj Manzaralı Aylık Kira Bedeli: 1.000,-TL	73,00	105,00	315.000,00	3.000,00	Körfez Modern Gayrimenkul (531 224 15 92)
3	Yavuz Selim Mah. Körfezkent 3	2+1	Giriş Katı	Kuzey Cepheli,	76,00	99,00	330.000,00	3.333,33	Citylife Gayrimenkul (546 971 98 60)
4	Yavuz Selim Mah. Körfezkent 3	2+1	Yüksek Giriş	Doğu Cepheli. Aylık Kira Bedeli: 1.050,-TL	83,00	96,00	325.000,00	3.385,42	İdol Gayrimenkul (532 374 64 03)
5	Yavuz Selim Mah. Körfezkent 2	2+1	Bahçe Katı	Peyzaj Manzaralı Aylık Kira Bedeli: 1.000,-TL	75,00	90,00	270.000,00	3.000,00	Körfez Modern Gayrimenkul (531 224 15 92)
6	Yavuz Selim Mah. Körfezkent 1	2+1	Giriş Katı	Aylık Kira Bedeli: ~ 900,-TL	70,00	80,00	255.000,00	3.187,50	Bahadır Emlak (538 776 51 88)



Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu gayrimenkul ile benzer sayılabilir özelliklere satılık emsallere ulaşılmıştır. Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internetten aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Ayrıca şirketimiz mevcut data bilgileri ile mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir. Emsal taşınmazların konumlu olduğu etaplara gösterir kroki aşağıda sunulmuştur.



6.2. Pazar Yaklaşımı İle Taşınmazın Değer Tespiti

Taşınmazın değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş konut emsalleri incelenmiştir. Elde edilen emsal verileri büyüklük, konumları, cephesi ve benzer özellikleri çerçevesinde rapor konusu taşınmaz ile kıyaslanmış ve taşınmazın değerine ulaşmak için bu kriterler doğrultusunda düzeltmeler getirilmiştir. Bu düzeltmeler ilişkin hazırlanan tablolar aşağıda sunulmuştur.

Söz konusu tablolarda rapor konusu taşınmazın birim değerine ulaşmak için emsal taşınmazların satışa sunulun birim değerlerine emsal taşınmazların konu taşınmaza oranla olumlu özellikleri için negatif (-) düzeltme oranları, olumsuz özellikleri için pozitif (+) düzeltme oranları uygulanmıştır.

Düzeltilme Tablosu	Konum	Daire Tip	Kat	Satışa Esas Brüt Alanı (m ²)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m ²)	Büyüklik Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	Fiziksel Özellik Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m ²)
Emsal 1	Körfezkent 4.Etap	2+1	Bahçe Katı	105,00	2.904,76	10%	2.614,29	-10%	0%	0%	2352,86
Emsal 2	Körfezkent 4.Etap	2+1	Bahçe Katı	105,00	3.000,00	10%	2.700,00	-10%	0%	0%	2430,00
Emsal 3	Körfezkent 3.Etap	2+1	Giriş Katı	99,00	3.333,33	15%	2.833,33	-10%	0%	0%	2550,00
Emsal 4	Körfezkent 3.Etap	2+1	Yüksek Giriş	96,00	3.385,42	15%	2.877,60	-15%	0%	0%	2445,96
Emsal 5	Körfezkent 2.Etap	2+1	Bahçe Katı	90,00	3.000,00	10%	2.700,00	-15%	0%	5%	2430,00
Emsal 6	Körfezkent 1.Etap	2+1	Giriş Katı	80,00	3.187,50	15%	2.709,38	-20%	0%	10%	2438,44
Ortalama Birim Değeri (TL/m²)											~ 2.450,-

Düzeltilme tablosunda görüleceği üzere rapora konu B2 Blok 4 no.lu bağımsız bölümün birim değeri için ~ 2.450,-TL/m² değer takdir olunmuştur. Taşınmazın KDV hariç toplam değeri için **290.000,-TL** bedel takdir olunmuştur.

Ada/ Parsel No	Blok No	Bağımsız Bölüm No	Satışa Esas Brüt Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	KDV Hariç Ekspertiz Değeri (TL)
1925/2	B2	4	117,40	2.450,00	287.630,00
					~ 290.000,00

6.3. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

6.3.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Ulaşılan Değerler

Pazar yaklaşımı yönteminde satılık/satılmış benzer nitelikte yeterli veriye ulaşılmış olması, ulaşılan veriler doğrultusunda Pazar Yöntemi Yaklaşımının doğru ve güvenilir karar verilmesi için yeterli bulunduğu kanaatine varılmış olması nedeni ile taşınmazın nihai değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır. Taşınmazın, KDV hariç toplam değeri "Pazar Yaklaşımı" ile **290.000,-TL** takdir edilmiştir.

6.3.2. Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler

Raporumuz içeriğinde Sayfa 15'de; "4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler" ve "4.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler" başlıkları altında belirtildiği üzere taşınmazın mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeleri tam ve eksiksizdir.



6.3.3. Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş

Raporumuz içeriğinde Sayfa 12’de; “4.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi” başlığı altında belirtildiği üzere taşınmazın tapu kayıtlarında yapılan incelemelere göre; üzerinde değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamakta olup taşınmazın devredilebilmesi konusu ile ilgili herhangi bir kısıtlayıcılığı bulunmamaktadır.

6.3.4. Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş

Kocaeli İli, Körfez İlçesi, tapu kayıtlarında Yarımca(Suyulandırma) Mahallesi 1925/2 ada/parsel, ilgili idaresinde Yavuz Sultan Selim Mahallesi, Orhan Gazi Caddesi üzerinde konumlu Körfezkent 4.Etap Projesi’nde B2 Bloкта konumlu 4 no.lu bağımsız bölümüdür.

Rapora konu taşınmaz tam mülkiyet olup mülkiyet hakkı değerlendirilmiştir. Bu değerlendirme raporu, gayrimenkul üst hakkı veya devre mülk hakkı vs. gibi özel hakları içermemekte olup herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Raporumuz içeriğinde Sayfa 15’de “4.8. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş” başlığı altında belirtildiği üzere rapora konu; Mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.’ne ait olan Kocaeli İli, Körfez İlçesi, tapu kayıtlarında Yarımca(Suyulandırma) Mahallesi 1925/2 ada/parsel, ilgili idaresinde Yavuz Sultan Selim Mahallesi, Orhan Gazi Caddesi üzerinde konumlu Körfezkent 4.Etap Projesi’nde B2 Bloкта konumlu 4 no.lu bağımsız bölümün Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde ‘Bina’ başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

BÖLÜM 7

DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ

Değerleme konusu gayrimenkul; Kocaeli İli, Körfez İlçesi, tapu kayıtlarında Yarımca(Suyulandırma) Mahallesi 1925/2 ada/parsel, ilgili idaresinde Yavuz Sultan Selim Mahallesi, Orhan Gazi Caddesi üzerinde konumlu Körfezkent 4.Etap Projesi'nde B2 Bloкта konumlu 4 no.lu bağımsız bölümdür.

Rapor konusu taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, ulaşım imkânları, cephesi, işçilik ve malzeme kalitesi gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu taşınmaz için piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan değerler aşağıda tablo olarak sunulmuştur.

	TL	USD
Taşınmazın KDV Hariç Pazar Değeri	290.000,00	34.360,19
Taşınmazın KDV Dâhil Pazar Değeri	292.900,00	37.703,79

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 8,44- TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 Doruk PARS (SPK Lisans No: 407874)	 Bülent YAŞAR (SPK Lisans No:400343)	 Dilara SÜR MEN (SPK Lisans No:401437)

EKLER

- Şirketimiz Tarafından Hazırlanmış Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- Tapu Senedi Sureti ve Tapu Kayıt Belgesi
- İmar Durumu Örneği ve Plan Notları
- Yapı Ruhsatı
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Mimari proje/kat planları
- Uydu Görüntüsü ve Fotoğraflar
- Raporu Hazırlayanların Özgeçmiş ve SPK Lisans Belgesi Örnekleri
- Raporu Hazırlayanların Tecrübe Belgeleri