

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**KOCAELİ İLİ GEBZE İLÇESİ'NDE YER ALAN
GEBZE EMLAK KONUTLARI 3. ETAP 2. KISIM
PROJESİ'NDE 8 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	24.04.2020
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	28.04.2020
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	01.06.2020
RAPOR TARİHİ	02.06.2020
RAPOR NO	EML-2004028
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	8 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	KİRAZPINAR MAHALLESİ 2744. SOKAK EMLAK KONUT 3. ETAP 2. KISIM PROJESİ PROJESİ GEBZE/KOCAELİ
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur BÜYÜK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:404674) Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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 Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.6 - 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 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4** - 8 Adet Bağımsız Bölümün Değer Listesi
- Ek 5** - Tapular (kopya)
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 7** - Yapılaşmaya İlişkin Belgeler

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,
* değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 8 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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.

Barbaros Mah. Mor Sümbül Sk. No:7/2 B 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 8 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için iş bu rapor EML-2004028 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Onur BÜYÜK raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce 3 adet rapor hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	EML-1907041	EML-1910005	EML-2001057
Rapor Tarihi	12.07.2018	08.10.2019	27.01.2020
Rapor Konusu	KOCAELİ GEBZE EMLAK KONUTLARI 3. ETAP 2.KISIM KONUT İNŞAATLARI İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞİ	KOCAELİ GEBZE EMLAK KONUTLARI 3. ETAP 2.KISIM KONUT İNŞAATLARI İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞİ	KOCAELİ GEBZE EMLAK KONUTLARI 3. ETAP 2.KISIM KONUT İNŞAATLARI İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞİ
Raporu Hazırlayanlar	Onur BÜYÜK Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Onur BÜYÜK Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Onur BÜYÜK Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	381.720.000	407.660.000	4.393.000

1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KOCAELİ GEBZE EMLAK KONUTLARI 3. ETAP 2.KISIM KONUT İNŞAATLARI İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞİ-8 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	02.06.2020

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	KOCAELİ İLİ, GEBZE İLÇESİ, GÜZELLER MAHALLESİ, ADA: 6741 PARSEL:1-2-3-4 A4 BLOK 72 NUMARALI, A1 BLOK 107 NUMARALI, A2 BLOK 32 NUMARALI, A3 BLOK 32 NUMARALI, A3 BLOK 105 NUMARALI, C2 BLOK 9 NUMARALI, A4 BLOK 11, E1 BLOK 40 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜMLER MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
MEVCUT KULLANIM	RAPOR KONUSU 8 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM HALİHAZIRDA BOŞ DURUMDADIR.
İMAR DURUMU	6471 ADA 1 PARSEL E=1.40 HMAX=SERBEST KONUT 6471 ADA 2 PARSEL E=1.40 HMAX=SERBEST KONUT 6471 ADA 3 PARSEL E=1.40 HMAX=SERBEST KONUT 6471 ADA 4 PARSEL E=1.40 HMAX=SERBEST KONUT ALANI YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHİPTİR.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
8 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	3.344.400,00 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli : KOCAELİ
İlçesi : GEBZE
Bucağı :
Mahallesi : GÜZELLER
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No : G22b20a4c
Ada No : EKTEDİR
Parsel No : EKTEDİR
Alanı (m²) : EKTEDİR
Vasfı : EKTEDİR
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : Kat Mülkiyeti
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Ada No	Parsel No	Arsa Yüzölçümü	Ana Gayrimenkul Niteliği	B.Bi No	Blok	Kat	Arsa Payı		Niteliği	Cilt No	Sayfa No
6471	1	18791,22	BİR ADET YIRMI KATLI BETONARME APARTMAN (A4 BLOK) , BİR ADET ON DÖRT KATLI BETONARME APARTMAN (E3 BLOK) , 3 ADET ALTI KATLI BETONARME APARTMAN (F10, F11 VE F12 BLOK) , 1 ADET BİR KATLI BETONARME SITE YÖNETİMİ BİNASI VE ARSASI	72	A4	11	384	/ 75454	DAİRE	153	15094
6471	1			11	A4	1	360	/ 75454	DAİRE	152	15033
6471	2	21013,06	BİR ADET YIRMI İKİ KATLI BETONARME APARTMAN (A3 BLOK) , 1 ADET ONBEŞ KATLI BETONARME APARTMAN (E2 BLOK) , 3 ADET ALTI KATLI BETONARME APARTMAN (F7, F8 VE F9 BLOK) , 1 ADET BİR KATLI BETONARME SITE YÖNETİMİ BİNASI VE ARSASI	32	A3	4	274	/ 84942	DAİRE	155	15254
6471	2			105	A3	17	396	/ 84942	DAİRE	155	15327
6471	3	27419,17	BİR ADET YIRMI DÖRT KATLI BETONARME APARTMAN (A2 BLOK) , BİR ADET ON BEŞ KATLI BETONARME APARTMAN (C1 BLOK) , BİR ADET ON İKİ KATLI BETONARME APARTMAN (C2 BLOK) , 1 ADET ON BİR KATLI BETONARME APARTMAN (C3 BLOK) , 2 ADET ALTI KATLI BETONARME APARTMAN (F5 VE F6 BLOK) , 1 ADET BİR KATLI BETONARME SITE YÖNETİMİ BİNASI VE ARSASI	32	A2	5	366	/ 110522	DAİRE	157	15480
6471	3			9	C2	1	444	/ 110522	DAİRE	158	15636
6471	4	23550,37	BİR ADET YIRMI BİR KATLI BETONARME APARTMAN (A1 BLOK) , BİR ADET ON İKİ KATLI BETONARME APARTMAN (D1 BLOK) , BİR ADET ON ÜÇ KATLI BETONARME APARTMAN (E1 BLOK) , 4 ADET ALTI KATLI BETONARME APARTMAN (F1, F2, F3 VE F4 BLOK) , 1 ADET BİR KATLI BETONARME SITE YÖNETİMİ BİNASI VE ARSASI	107	A1	18	302	/ 95112	DAİRE	160	15830
6471	4			40	E1	6	366	/ 95112	DAİRE	161	15911

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 28.04.2020-02.06.2020 tarihli TAKBİS Belgesi Emlak Konut GYO A.Ş. Yetkililerinden tarafımıza iletilmiş olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde müşterek olarak;

Beyanlar:

* Yönetim Planı: 09/09/2019 (02/12/2019 tarih 28537 yevmiye)

Şerh:

6471 ada 1 nolu parselde

* İş bu taşınmazın 112,50 m²lik kısmında 1 TL bedel karşılığında karşılığında kira sözleşmesi vardır. (28.04.2019 tarihinden itibaren, 99 yıllığına, 1 TL bedelle, Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi tesisi) (02.07.2019 tarih 14802 yevmiye)

6471 ada 2 nolu parselde

*İş bu taşınmazın 77,56 m²lik kısmında 1 TL bedel karşılığında karşılığında kira sözleşmesi vardır. (28.04.2019 tarihinden itibaren, 99 yıllığına, 1 TL bedelle, Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi tesisi) (02.07.2019 tarih 14802 yevmiye)

6471 ada 3 nolu parselde

*İş bu taşınmazın 180,31 m²lik kısmında 1 TL bedel karşılığında karşılığında kira sözleşmesi vardır. (28.04.2019 tarihinden itibaren, 99 yıllığına, 1 TL bedelle, Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi tesisi) (02.07.2019 tarih 14802 yevmiye)

6471 ada 4 nolu parselde

*İş bu taşınmazın 149,12 m²lik kısmında 1 TL bedel karşılığında karşılığında kira sözleşmesi vardır. (28.04.2019 tarihinden itibaren, 99 yıllığına, 1 TL bedelle, Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi tesisi) (02.07.2019 tarih 14802 yevmiye)

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller üzerinde yer alan takyidatların; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde irdelendiğinde; rapora konu taşınmazların sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bina olarak bulunmasında herhangi bir sakınca oluşturmadığı kanaatine varılmıştır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Son üç yıllık mülkiyet bilgileri sorgulandığında 02.12.2019 tarihinde 28537-28539-28543-28545 yevmiye ile kat mülkiyeti tesisi ile tescil edilmiştir.

Daha öncesinde, değerlendirme konusu taşınmazlar ana gayrimenkul olup 07.05.2018 tarihinde 9946 yevmiye no'su ile imar uygulaması sonucu oluşmuştur. Öncesinde 23.08.2016 tarihinde imar uygulaması görmüş, 17810 yev. no'su ile tescil edilmiştir.

6471 ada 1 parsel eskisi 6163 ada 1 parsel

6471 ada 2 parsel eskisi 6163 ada 2 parsel

6471 ada 3 parsel eskisi 6163 ada 3 parsel

6471 ada 4 parsel eskisi 6163 ada 4 parsel'dir.

6163 ada 1-3-4 parseller 23.08.2016 tarihinde imar uygulaması sonucu, 6163 ada 2 parsel 10.10.2016 tarihinde satış işleminden tescil edilmiştir.

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Gebze Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan imar durumu bilgisine göre; değerlendirme konusu parseller 22.05.2017 tarih 2322 sayılı Kirazpınar Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında 6471 ada 1-2-3-4 nolu parseller; Emsal:1.40, Ayrık Nizam, H:Serbest, Konut alanında kalmaktadır.



2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Yürürlükte olan 1/1000 ölçekli Kirazpınar Revizyon Uygulama İmar Planı öncesinde 07.02.2014 tarih 1966 sayılı Gebze Güzeller Sultan Orhan Kirazpınar Mahalleleri Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında, mevcut parsellerin denk geldiği 6438 ada 3 parselin eskisi olan 6153 ada 3 parsel dini tesis alanında, 6471 ada 1 parsel eskisi 6163 ada 1 parsel - 6471 ada 2 parsel eskisi 6163 ada 2 parsel - 6471 ada 3 parsel eskisi 6163 ada 3 parsel - 6471 ada 4 parsel eskisi 6163 ada 4 parseller emsal:1.40, ayırık nizam, h:serbest, konut alanında kalmaktadır. Yani mevcut geçerli olan revizyon uygulama imar planına göre fonksiyonlarda değişiklik olmadığı bilgisi alınmıştır. Bu plan ile ilgili olarak 16.10.2014 tarihli uygulama imar planı değişikliği ile 27.05.2015 tarihinde plan notu değişikliği yapılmıştır. Daha öncesinde de 13.01.2009 tarih 205 sayılı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmakta olup, bu plan Kocaeli 2. idare mahkemesinin 2013/394 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

Gebze Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde tarafımıza gösterilen dosyada 02.02.2017 tarih ve 2016/1030 ve 2016/1031 Esas numarası ile özetle 3194 sayılı Kanununun 18. Maddesi uygulaması işleminin iptali ve yürütmenin durdurulması talebi ile açılan davada yürütmenin durdurulmasına karar verildiği içerikli mahkeme kararı olduğu görülmüştür. Gebze Belediyesi Kentsel Tasarım Müdürlüğünden alınan şifahi bilgiye göre, değerlendirme konusu parsellere ilişkin açılan davalarda herhangi bir plan iptali kararının olmadığı, parsellere ilişkin çalışmalar için uygulamanın durdurulması kararları olduğu ancak 2018 yılında yeniden bir parsellere ilişkin çalışma yapıldığı, bundan dolayı daha önceki parsellere ilişkin yürütmenin durdurulması kararlarının hükmünün düştüğü bilgisi edinilmiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Gebze Belediyesi imar arşivinde yapılan incelemelerde, 6471 ada 1 parsel (eski 6163 ada 1 parsel), 6471 ada 2 parsel (eski 6163 ada 2 parsel), 6471 ada 3 parsel (eski 6163 ada 3 parsel), 6471 ada 4 parsel (eski 6163 ada 4 parsel) ve 6438 ada 3 parsel için alınmış olan yapı ruhsat bilgilerine ulaşılmış olup, yapı ruhsatlarına ve iskan belgelerine ilişkin bilgiler aşağıda tablo halinde verilmiştir.

Tadilat Ruhsatı'na göre onaylı olan onaylı mimari projeleri incelenmiştir. Her blok için aynı tarihli ayrı proje mevcuttur. Yapı Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine ilişkin bilgiler aşağıda tablo halinde verilmiştir.

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ (YENİ YAPI)											
ADA/PARSEL NO	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
E. 6163 ADA 1 PARSEL Y.6471 ADA 1 PARSEL	A4	28.10.2016	1439	YENİ YAPI	MESKEN	103	4C	12.371,00		6.016,00	18.387,00
E. 6163 ADA 2 PARSEL Y.6471 ADA 2 PARSEL	A3	28.10.2016	1431	YENİ YAPI	MESKEN	116	5A	13.904,00		6.301,00	20.205,00
E. 6163 ADA 3 PARSEL Y.6471 ADA 3 PARSEL	A2	28.10.2016	1424	YENİ YAPI	MESKEN	126	VA	15.113,00		6.897,00	22.010,00
E. 6163 ADA 3 PARSEL Y.6471 ADA 3 PARSEL	C2	28.10.2016	1423	YENİ YAPI	MESKEN	42	IVC	7.124,00		2.342,00	9.466,00
E. 6163 ADA 4 PARSEL Y.6471 ADA 4 PARSEL	A1	28.10.2016	1429	YENİ YAPI	MESKEN	110	5A	13.187,00		6.084,00	19.271,00
E. 6163 ADA 4 PARSEL Y.6471 ADA 4 PARSEL	E1	28.10.2016	1425	YENİ YAPI	MESKEN	61	4C	8.066,00		5.196,00	13.262,00

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ (İSİM DEĞİŞİKLİĞİ)											
ADA/PARSEL NO	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
E. 6163 ADA 1 PARSEL Y.6471 ADA 1 PARSEL	A4	21.02.2017	260	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	103	4C	12.371,00		6.016,00	18.387,00
E. 6163 ADA 2 PARSEL Y.6471 ADA 2 PARSEL	A3	21.02.2017	254	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	116	5A	13.904,00		6.301,00	20.205,00
E. 6163 ADA 3 PARSEL Y.6471 ADA 3 PARSEL	A2	21.02.2017	245	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	126	VA	15.113,00		6.897,00	22.010,00
E. 6163 ADA 3 PARSEL Y.6471 ADA 3 PARSEL	C2	21.02.2017	247	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	42	IVC	7.124,00		2.342,00	9.466,00
E. 6163 ADA 4 PARSEL Y.6471 ADA 4 PARSEL	A1	16.02.2017	195	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	110	5A	13.187,00		6.084,00	19.271,00
E. 6163 ADA 4 PARSEL Y.6471 ADA 4 PARSEL	E1	16.02.2017	202	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	61	4C	8.066,00		5.196,00	13.262,00

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ											
ADA/PARSEL NO	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
E. 6163 ADA 1 PARSEL Y.6471 ADA 1 PARSEL	A4	05.08.2019	574	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	103	VA	12.371,00		6.016,00	18.387,00
E. 6163 ADA 2 PARSEL Y.6471 ADA 2 PARSEL	A3	18.07.2019	533	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	116	5A	13.904,00		6.301,00	20.205,00
E. 6163 ADA 3 PARSEL Y.6471 ADA 3 PARSEL	A2	18.07.2019	525	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	126	VA	15.113,00		6.897,00	22.010,00
E. 6163 ADA 3 PARSEL Y.6471 ADA 3 PARSEL	C2	18.07.2019	527	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	42	IVC	7.124,00		2.342,00	9.466,00
E. 6163 ADA 4 PARSEL Y.6471 ADA 4 PARSEL	A1	09.07.2019	505	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	110	5A	13.187,00		6.084,00	19.271,00
E. 6163 ADA 4 PARSEL Y.6471 ADA 4 PARSEL	E1	09.07.2019	504	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	61	4C	8.066,00		5.196,00	13.262,00

2.3.5 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmaz için mimari proje onaylanmış, yapı ruhsatı ve yapı kullanım izin belgesi alınmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinler alınarak inşaat tamamlanmıştır. Kat mülkiyeti kurulmuş ve yaşam başlamıştır.

2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Rapora konu projeye ilişkin yapı denetimleri Merkez Mahallesi, Albay Burak Cad. No:5 İç Kapı No:27 Gölcük/Kocaeli adresli PETEK Yapı Denetim Limited Şirketi, Merkez Mahallesi Albay Burak Cad. No: 5, İç Kapı No: A Gölcük/Kocaeli adresli BRTK Yapı Denetim Limited Şirketi, Arapçeşme Mahallesi, 1044/3. Sok. No: 3 İç Kapı No: 2 Gebze/Kocaeli adresli ÇİM Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılmıştır.

2.3.7 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.8 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bloklara ait 06.05.2019 tarihinde alınmış C sınıfı enerji verimlilik sertifikası bulunmaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan proje; Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Kirazpınar Mahallesi, 6471 ada 1-2-3-4 nolu parsellerde yer alan toplam 90.773,82 m² alanlı arsa üzerinde tanımlanmış olan Emlak Konut Gebze 3. Etap 2. Kısım Projesi'nde yer alan 6 adet bağımsız bölümdür. Söz konusu parselde iskan ruhsatları alınmış ve kat mülkiyetine geçilmiş olduğundan değerlendirme raporunda bina kapsamında değerlendirme yapılmış olup, değerlendirme tarihi itibarıyla mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş."ye ait 6 adet bağımsız bölüm için değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

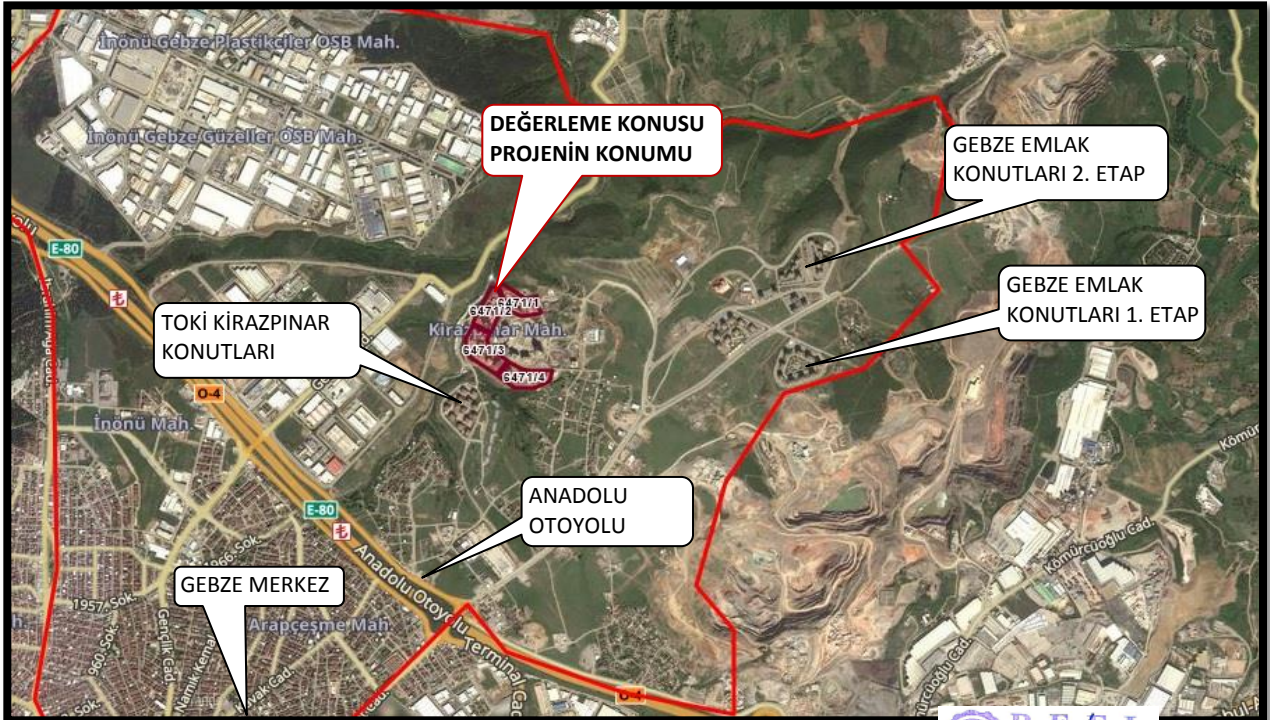
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

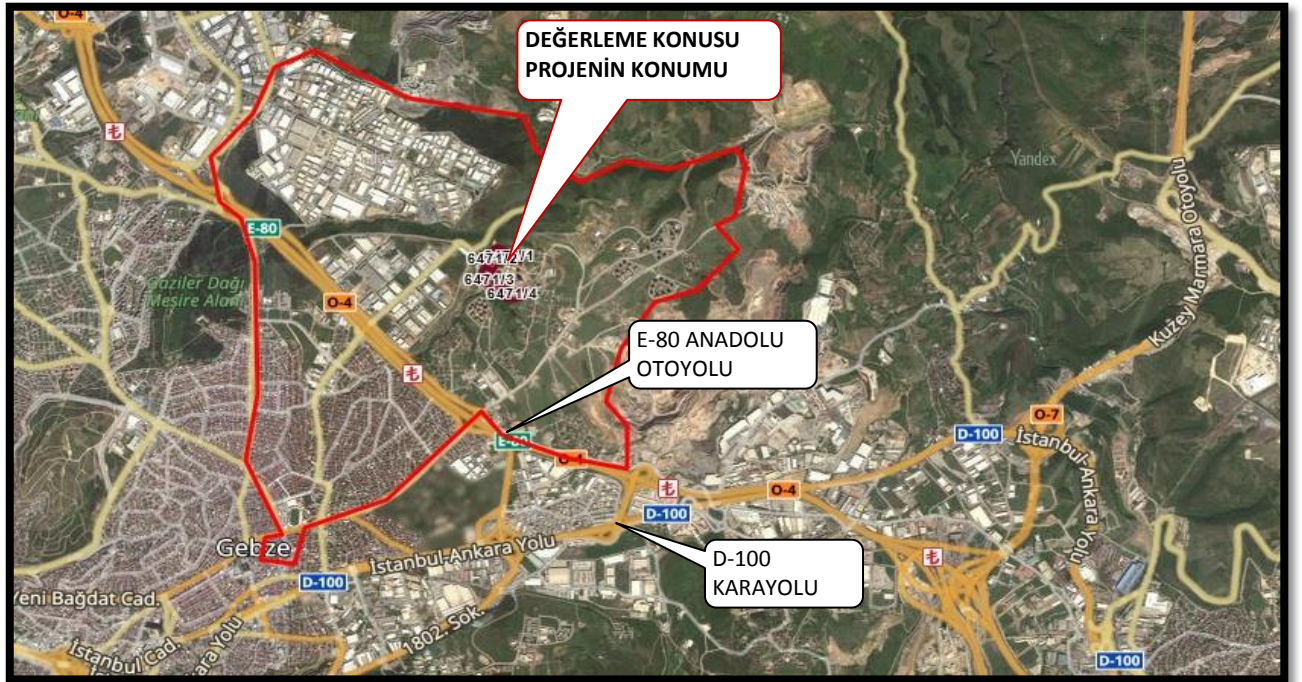
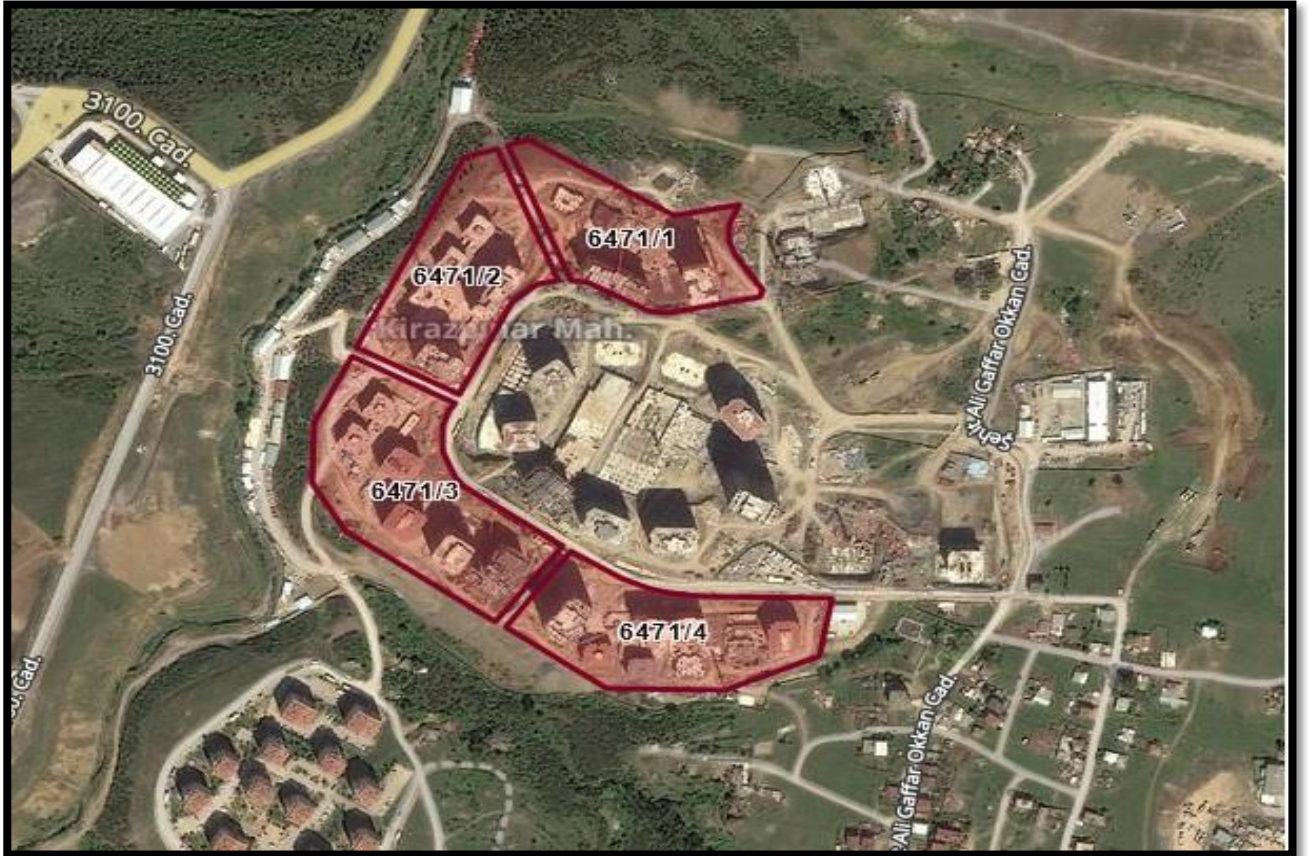
Değerleme konusu taşınmazlar; şehrin kuzey kısmında konumlanmış Yeni Bağdat Caddesine yakın konumdadır. Yakın çevresinde Toki Kirazpınar Evleri, Gebze Emlak Konutları 1. ve 2. Etap evleri, Gebze Plastikçiler Organize Sanayi Bölgesi, boş arsalar, eski yapılar bulunmaktadır. Bölgeye ulaşım özel araçlarla 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 dönlür. Sanayi yolu üzerinde 1.6 km devam edildikten sonra sağa Yeni Bağdat Caddesi'ne girilir. Yeni Bağdat Caddesi üzerinde ilerledikten sonra farklı konumlarda bulunan incelemeye konu taşınmazlara ulaşılabilir. Parseller birbirlerine yakın konumdadırlar.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar, Kocaeli İli, Gebze İlçesi Kirazpınar Mahallesinde 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, Osmangazi köprüsüne 12 km uzaklıktadır.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu Gebze Emlak Konut 3. Etap 2. Kısım projesi 5 adet parsel üzerinde geliştirilmekte olup, 6471 ada 1 parsel (eskisi 6163 ada 1 parsel) 18.791,22 m² yüzölçümlü, yamuk şeklindedir. Parsel üzerinde 5 adet blok bulunmakta olup, (A4-E3-F10-F11-F12 bloklar) 33 adet 2+1, 137 adet 3+1, 24 adet 4+1, 6 adet 4+1 dubleks daire tipleri bulunmaktadır. 6471 ada 1 parsel de 200 adet konut bulunmaktadır.

6471 ada 2 parsel (eskisi 6163 ada 2 parsel) 21.013,06 m² yüzölçümlü olup, beşgen şekline benzemekte olup, yamuk şeklindedir. Parsel üzerinde 5 adet blok bulunmakta olup, (A3-E2-F7-F8-F9 bloklar) 38 adet 2+1, 158 adet 3+1, 24 adet 4+1, 6 adet 4+1 dubleks daire tipleri bulunmaktadır. 6471 ada 2 parsel de 226 adet konut bulunmaktadır.

6471 ada 3 parsel (eskisi 6163 ada 3 parsel) 27.419,17 m² yüzölçümlü olup, yamuk şeklindedir. Parsel üzerinde 6 adet blok bulunmakta olup, (A2-C1-C2-C3-F5-C6 bloklar) 48 adet 2+1, 97 adet 3+1, 126 adet 4+1, 4 adet 4+1 dubleks daire tipleri bulunmaktadır. 6471 ada 3 parsel de 275 adet konut bulunmaktadır.

6471 ada 4 parsel (eskisi 6163 ada 4 parsel) 23.550,37 m² yüzölçümlü olup, yamuk şeklindedir. Parsel üzerinde 7 adet blok bulunmakta olup, (A1-D1-E1-F1-F2-F3-F4 bloklar) 41 adet 2+1, 168 adet 3+1, 32 adet 4+1, 8 adet 4+1 dubleks daire tipleri bulunmaktadır. 6471 ada 3 parsel de 249 adet konut bulunmaktadır.

6438 ada 3 parsel ise 5.003,30 m² yüzölçümlü, dirkdörtgene benzemekte olup, yamuk şeklindedir. Parsel üzerinde 1549 m² cami için projesi planlanmıştır.

Değerleme konusu Gebze Emlak Konut 3. Etap 2. Kısım projesi toplamda 950 adet konut ünitesinden oluşmaktadır. Toplam inşaat alanı 231.534,00 m² dir. Toplam satılabilir 148.841,38 m² dir.

Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı Gebze Emlak Konut Evleri 3. Etap 2. Kısım projesi betonarme karkas sistemle ayırık nizamda inşaa edilmiş bloklardan oluşmaktadır. Taşınmazlar farklı bloklarda yer almaktadır. Site dahilinde kapalı otopark, açık spor sahaları ve güvenlik bulunmaktadır. Genel olarak blok dış cepheleri kompozit giydirme cephe ve boyalı, giriş sahanlıkları ve merdivenler mermer döşeme dış kapısı alüminyum doğrama, çift asansörlüdür. Bloklarda jeneratör ve su depoları bulunmaktadır.

Değerleme konusu 8 adet bağımsız bölüme ilişkin kat, konum, alan vb. bilgiler ekteki değer tablolarında belirtilmiştir.

Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	: B.A.K
Yapı Nizamı	: BLOK
Yapı Sınıfı	: 4A
Kullanım Amacı	: KONUT
Elektrik	: MEVCUT
Su	: MEVCUT
Isıtma Sistemi	: MEVCUT
Kanalizasyon	: MEVCUT
Su Deposu	: MEVCUT
Hidrofor	: MEVCUT
Asansör	: MEVCUT
Jeneratör	: MEVCUT
Intercom Tesis	: MEVCUT
Yangın Tesisatı	: MEVCUT
Dış Cephe	: KOMPOZİT-BOYA
Park Yeri	: MEVCUT
Güvenlik	: MEVCUT
Manzarası	: SİTE İÇİ
Cephesi	: GÜNEY-DOĞU-KUZEY-BATI
Deprem Bölgesi	1.Derece <input type="checkbox"/> 2.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Taşınmazlar mimari projesine göre farklı tiplerde kullanımlı olup (2+1-3+1-4+1) Emlak GYO A.Ş. tarafından tarafımıza gönderilmiş olan icmal listesine göre yaklaşık net kullanım alanları ve satışa esas brüt alanı aşağıda tabloda belirtilmiştir. Taşınmazların genel itibarı ile malzeme ve işçilik kalitesi iyi durumda olup, lüks malzemelerle inşaa edilmiştir. Zeminler laminat parke ve seramik; duvarlar su bazlı boyadır. Dış kapı çelik doğrama, iç kapılar ahşap panel kapıdır. Mutfak dolapları mdf, tezgahı mermerdir. Mutfakta ankstre ürünler bulunmaktadır. Banyoda duşakabin, ayaklı lavobo, wc bulunmaktadır. Taşınmazın imalatları tamamlanmış durumdadır. Herhangi bir eksik imalata rastlanmamıştır.

Blok	Kat	Bağ.Bi. No	Net Alan (m ²)	Satışa Esas Brüt Alan (m ²)
A4	11	72	105,09	151,10
A3	4	32	75,52	112,56
A3	17	105	105,09	150,25
A2	5	32	105,09	149,33
C2	1	9	137,46	188,54
A1	18	107	75,52	113,81
A4	1	72	105,09	151,10
E1	6	40	101,56	148,40

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun

3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar için yapu kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

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 itibariyle 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.



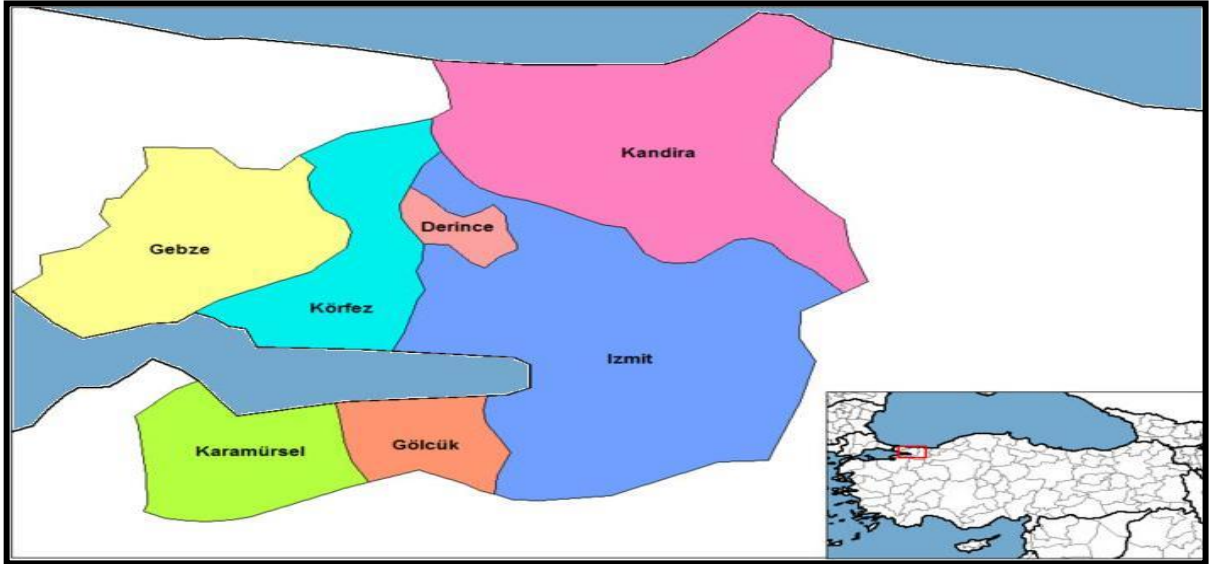
Kocaeli bir sanayi kenti olarak GSYİH'nın yüzde 69.9'unun sanayi sektöründe yaratıldığı bir bölgedir ve ilde Sanayi Odası'na bağlı yaklaşık bin 300 sanayi kuruluşu faaliyet göstermektedir. Bu sanayi kuruluşları ağırlıklı olarak Gebze, İzmit ve Körfez ilçelerinde toplanmıştır. Ülkemizin en büyük 100 sanayi 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) hazırlanmış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Kocaeli'nin Toplam Nüfusu 1.953.035 kişidir.

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 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 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre 382.166 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 özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidüş 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 seyretteği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılında yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren Mütakabiliyet Yasasının 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. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gerek ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu, Gezi olaylarından sonra piyasalarda yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde 'Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir.

Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.

Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da 2. yarıda alınan ekonomik kararlara da bağılı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğerkredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğinin artmasını sağlamıştır. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan bu hareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir. Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ülkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgını nedeniyle ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağılı olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de duraklama oluşmuştur. Bu sürecin aşılmasına bağılı olarak yeniden alınan tedbirlere bağılı olarak gayrimenkul sektöründe hareketliliğinin oluşabileceği düşünölmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Gebze Belediyesi, Gebze Tapu Müdürlüğü, Emlak Konut GYO A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişen bir bölgede yer almaktadır.
- * Yakın çevresinde toplu konut projelerinin bulunduğu gözlemlenmiştir.
- * Altyapısı tamamlanmış bir bölgede konumludur.
- * Parseller üzerinde nitelikli bir proje geliştirilmektedir.
- * Ulaşım imkanları iyidir.
- * Projenin sosyal donatı imkanları mevcuttur.
- * Kat mülkiyeti kurulmuştur.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Projede sosyal donatı alanları kısıtlıdır.
- * Yakın konumda yer yer niteliksiz yapılar ve gecekondular bulunmaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar 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

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;
Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Konut Emsalleri

1 Sedat Özer Gayrimenkul

Tel 0507 194 44 84

Değerleme konusu projede Emlak Konut 3. etap evlerinde 7. katta konumlu 155 m² kullanım alanlı 3+1 daire 112.000.-TL nakit, geri kalan borç tutarı 390.000.-TL dir. Ancak kalan borç tutarı nakit ödeme durumunda %20 civarında indirim uygulanmaktadır.

SATILIK	155 .-M ²	424.000 .-TL	2.735 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

2 Ali Rıza Gayrimenkul

Tel 0532 704 68 94

Değerleme konusu projede Emlak Konut 3. etap evlerinde B5 blokda 11. katta konumlu 155 m² kullanım alanlı 3+1 daire 173.000.-TL nakit, geri kalan borç tutarı 383.175.-TL dir. Ayrıca 1 adet 30.000.-TL ara ödmesi bulunmaktadır. Kalan borç tutarı nakit ödeme durumunda %20 civarında indirim uygulanmaktadır.

SATILIK	155 .-M ²	509.540 .-TL	3.287 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

3 Çare Gayrimenkul

Tel 0532 450 62 53

Değerleme konusu projede Emlak Konut 3. etap evlerinde B-5 blokda 3. katta konumlu 113 m² kullanım alanlı 2+1 daire borçsuz 365.000.-TL satılıktır.

SATILIK	113 .-M ²	365.000 .-TL	3.230 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

4 Sahibinden

Tel 0539 297 57 13

Değerleme konusu projede Emlak Konut 3. etap evlerinde E-2 blokda 8. katta konumlu 172 m² kullanım alanlı 4+1 daire borçsuz 550.000.-TL satılıktır.

SATILIK	172 .-M ²	550.000 .-TL	3.198 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

5 Sahibinden

Tel 0532 615 45 38

Değerleme konusu projede Emlak Konut 3. etap evlerinde A-5 blokda 6. katta konumlu 151 m² kullanım alanlı 3+1 daire 90.000.-TL nakit, geri kalan borç tutarı 326.772.-TL dir. Ayrıca 1 adet 62.900.-TL, 1 adet de 32.500.-TL ara ödmesi bulunmaktadır. Kalan borç tutarı nakit ödeme durumunda %20 civarında indirim uygulanmaktadır.

SATILIK	151 .-M ²	446.817 .-TL	2.959 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

6 Coldwell Banker Nobis Gayrimenkul

Tel 0530 845 53 53

Yakınında Emlak Konut 2. etap evlerinde 13. katta konumlu 105 m² kullanım alanlı 2+1 daire 159.000.-TL nakit, geri kalan borç tutarı 84.500.-TL dir. Ancak kalan borç tutarı nakit ödeme durumunda %20 civarında indirim uygulanmaktadır.

SATILIK	105 .-M ²	226.600 .-TL	2.158 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

7 Sedat Özer Gayrimenkul

Tel 0507 194 44 84

Yakınında Emlak Konut 2. etap evlerinde 3. katta konumlu 118 m² kullanım alanlı 3+1 daire borçsuz 309.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	118 .-M ²	309.000 .-TL	2.619 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

8 Bölge Gayrimenkul

Tel 0542 353 14 41

Yakınında Emlak Konut 1. etap evlerinde 11. katta konumlu 85 m² kullanım alanlı 2+1 daire borçsuz 205.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	85 .-M ²	205.000 .-TL	2.412 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

9 Çare Gayrimenkul

Tel 0532 450 62 53

Yakınında Emlak Konut 1. etap evlerinde 14. katta konumlu 126 m² kullanım alanlı 3+1 daire borçsuz 310.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	126 .-M ²	310.000 .-TL	2.460 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

10 Pastel Emlak

Tel 0532 375 28 41

Yakınında Emlak Konut 1. etap evlerinde 4. katta konumlu 127 m² kullanım alanlı 3+1 daire borçsuz 298.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	127 .-M ²	298.000 .-TL	2.346 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme yapılan bağımsız bölüm için benzer nitelikteki üç adet emsal seçilerek karşılaştırma tablosu hazırlanmış olup, A4 blok 72 nolu bağımsız bölüm nolu daire baz alınmıştır. Diğer bağımsız bölümlerde bu taşınmaza göre şerefiyesi dikkate alınarak değer takdirinde bulunulmuştur. Taşınmazın değer takdirinde satışa esas alanı kullanılmış olup, net, brüt ve satışa esas kullanım alanları Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından gönderilen icmal listesi esas alınmıştır.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunulmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (A4 BLOK 72 NUMARALI B.B. İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-3
SATIŞ FİYATI		424.000	509.540	365.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	151,10	155 2.735	155 3.287	113 3.230
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -3%
KAT	11	7	11	3
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 3%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 8%
NİTELİK	YENİ PROJE			
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER		borçlu	borçlu	borçlu
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-11%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-2%	-6%	-5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2.941	2.681	3.077	3.065

8 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	3.344.400,00 TL
---------------------------------------	-----------------

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olması nedeni ile 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. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

Gelir yönteminde bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

8 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	3.344.400,00
--	---------------------

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken kat mülkiyetli olması nedeni ile Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir yönteminde ise bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

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 değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemeye konu taşınmazlar yukarıda belirtilen 8 adet bağımsız bölüm olup, Pazar yaklaşımına göre değer takdiri yapılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - 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.

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

Yapılan incelemeye göre yasal gereklere yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazın inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesi alınmış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin kira değeri analizi yapılmamıştır.

6.5.7 - Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi

Taşınmazlar konut niteliğindedir.

6.5.8 - Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli ve tüm hisseleri Şirkete ait olduğundan bu kapsam dışındadır.

6.5.9 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın 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 ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazın inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu 6 Adet bağımsız bölümün;

04.05.2020 tarihli toplam değeri için ;

3.344.400 .-TL

(Üç Milyon Üç Yüz Kırk Dört Bin Dört Yüz Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

3.377.844 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

8 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (%1)
3.344.400	491.397	441.657	3.377.844

1 USD = 6,8059 .-TL 04.05.2020 Tarihli TCMB Döviz Alış Kuru)

1 EURO = 7,5724 .-TL 04.05.2020 Tarihli TCMB Döviz Alış Kuru)

Değerleme Uzmanı



Onur BÜYÜK

Lisans No: 404674

* 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.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3 şahıslara verilemez.

* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003