



# KOCAELİ KÖRFEZKENT EMLAK KONUTLARI 3.ETAP PROJESİ DEĞERLEME RAPORU

<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ</b>	
<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	Kocaeli Körfezkent Emlak Konutları 3.Etap Konut, Sosyal Donatı İle Altyapı Ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi
<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM</b>	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</b>	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>RAPOR TARİHİ</b>	18.12.2014
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>	
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Yarımca Mahallesi'nde 1924 ada 10 parsel ile 1927 ada 2 parsel
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	Parsel üzerinde inşai faaliyetler devam etmektedir.
<b>İMAR DURUMU</b>	Bknz. İmar Durum Bilgileri
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</b>	
<b>PROJENİN ARSA DEĞERİ</b>	25.016.384,75 ₺
<b>PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA PAZAR DEĞERİ</b>	97.579.321,73 ₺
<b>PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM PAZAR DEĞERİ</b>	126.957.959,61 ₺
<b>PROJE BÜNYESİNDEKİ 875 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ANAHTAR TESLİM ŞARTLARININ YERİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDAKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ</b>	122.487.750,00 ₺

## İÇİNDEKİLER

RAPOR BİLGİLERİ .....	3
Rapor Tarihi .....	3
Rapor Numarası.....	3
Rapor Türü.....	3
Şirket Bilgileri.....	3
Raporu Hazırlayanlar .....	3
Sorumlu Değerleme Uzmanı .....	4
Müşteri Ünvanı ve Bilgileri .....	4
Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar) .....	4
Değerleme Tarihi .....	4
Dayanak Sözleşme .....	4
GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER.....	5
Gayrimenkullerin Konumu ve Çevresel Özellikleri .....	5
Gayrimenkullerin Ulaşım Özellikleri .....	7
Gayrimenkullerin Takyidatlı Tapu Bilgileri.....	8
Gayrimenkullerin Kadastral Bilgileri .....	9
Gayrimenkullerin İmar Durumu .....	10
Gayrimenkullere Ait Yasal İzin ve Belgeler .....	14
Gayrimenkullerin Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi .....	18
Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler .....	18
Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu Özellikler.....	18
Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumsuz Özellikler .....	18
BÖLGESEL ANALİZLER .....	19
Kocaeli İli.....	19
Körfez İlçesi.....	21
GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ .....	23
Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler .....	23
Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi .....	23
Yeniden İnşa (İkame) Etme Maliyet Yöntemi .....	24
Gelir Yöntemi.....	24
Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri .....	24
NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	25
Emsal Araştırması .....	25
Çevrede Arsa Emsal Araştırması.....	25
Çevrede Konut ve Ticari Emsal Araştırması .....	25
Değer Takdiri .....	27
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri.....	27
Gelir İndirgeme Yönetimine Göre Değer Takdiri .....	27
Projenin Tamamlanması Halinde Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Bağımsız Bölüm Bazında Pazar Değeri .....	31
En Verimli Kullanım Analizi.....	31
DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER .....	32

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Rapor Tarihi

18.12.2014

### 1.2 Rapor Numarası

EMLAK KONUT – 12.14 – 164

### 1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut GYO'nun talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının Kocaeli Körfezkent Emlak Konutları 3. Etap Konut, Sosyal Donatı İle Altyapı Ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi 1924 ada 10 parsel ve 1927 ada 2 parsel üzerinde bulunan 875 adet bağımsız bölüme ilişkin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı gereği, proje değerlerinin tespitine yönelik, Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının ilgili tüm kurum ve kuruluşlardan temin edilebilen güncel ve doğru bilgiler kullanılarak hazırlanmış **Gayrimenkul Değerleme Raporudur.**

### 1.4 Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi [www.ygd.com.tr](http://www.ygd.com.tr) olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

### 1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Sinem YEDİKARDAŞLAR tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Harita Yüksek Mühendisi Fatih PEKTAŞ tarafından kontrol edilmiştir.

### 1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkan Vekili olan Fatih PEKTAŞ, Harita Yüksek Mühendisidir. Tapu ve Kadastro Meslek Lisesi'ni bitirdikten sonra Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bünyesinde 2 yıl çalışıp Mühendislik eğitimi için ayrılmış, sonrasında Harita Mühendislik hizmetleri sunan bir şirket kurmuş ve 10 yıl süre ile bu hizmeti sürdürmüştür. Bu arada Yüksek Lisansını tamamlayan Fatih PEKTAŞ, Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı lisansına sahip olup, şirketimiz kurucu ortaklarından.

### 1.7 Müşteri Ünvanı ve Bilgileri

**Müşteri Ünvanı** : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**Müşteri Adresi** : Atatürk Mah. Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir / İSTANBUL

### 1.8 Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)

Kocaeli Körfezkent Emlak Konutları 3. Etap Konut, Sosyal Donatı İle Altyapı Ve Çevre Düzenleme İnşaatları İşi 1924 ada 10 parsel ve 1927 ada 2 parsel üzerinde bulunan 875 adet bağımsız bölüme ilişkin SPK mevzuatı ve sözleşme gereğince, araştırmaların yapılması, belgelerin temini ve güncel rayiç değerlerinin tespiti ile bu araştırmalara ilişkin bilgi ve belgeleri içerir değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

**1.9 Değerleme Tarihi** : 15.12.2014

### 1.10 Dayanak Sözleşme

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile Şirketimiz tarafından imzalanan 03.12.2014 tarih 2014-094 sayılı sözleşmedir.

### Değerleme Uzmanı

**Sinem YEDİKARDAŞLAR**  
Lisans No:402908

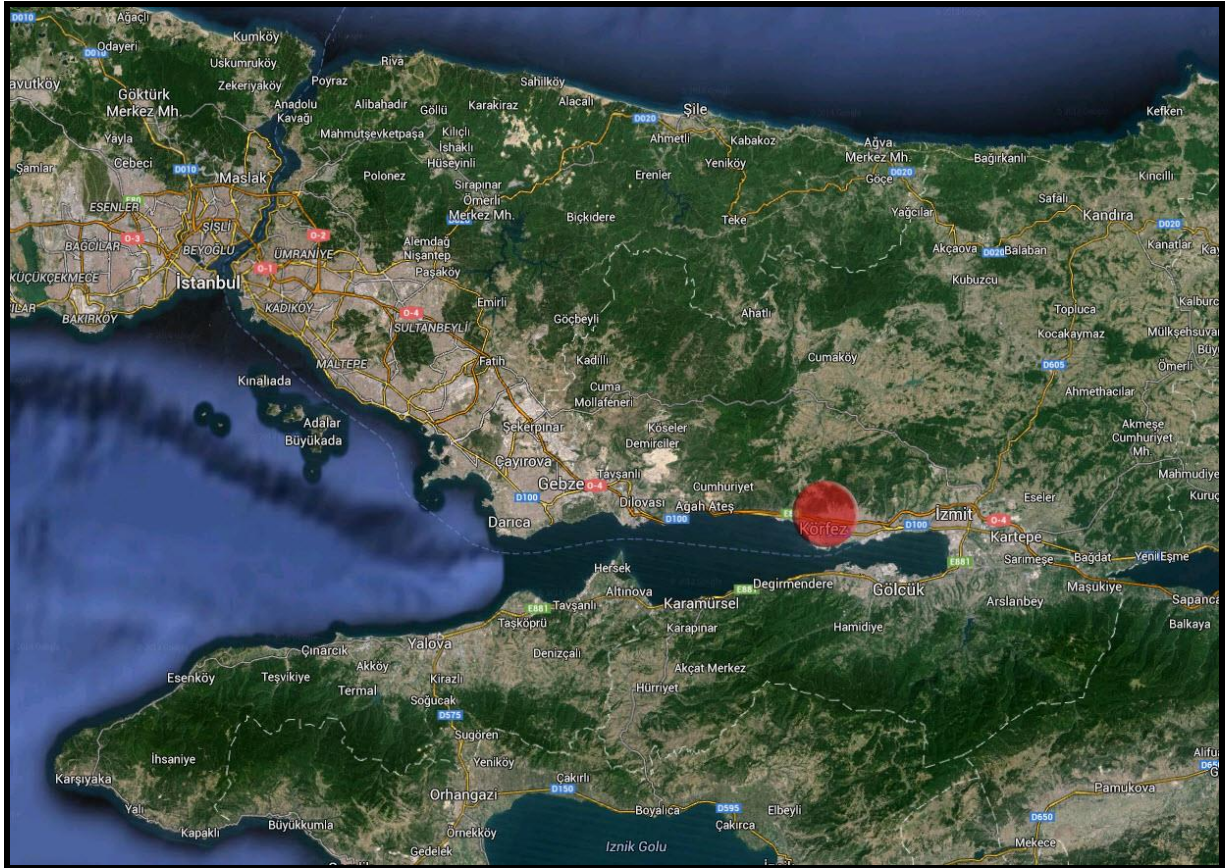
### Sorumlu Değerleme Uzmanı

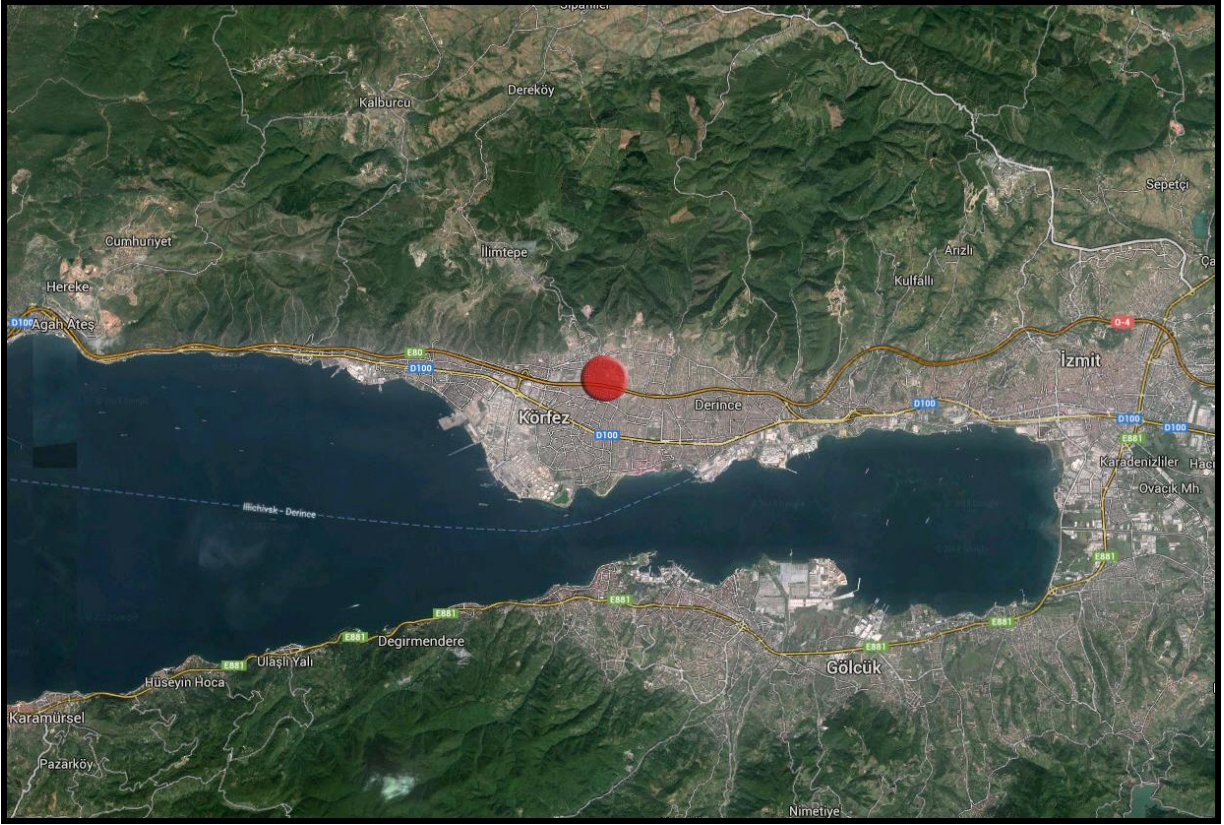
**Fatih PEKTAŞ**  
(Harita Yüksek Mühendisi)  
Lisans No: 400375

## 2. GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

### 2.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevresel Özellikleri

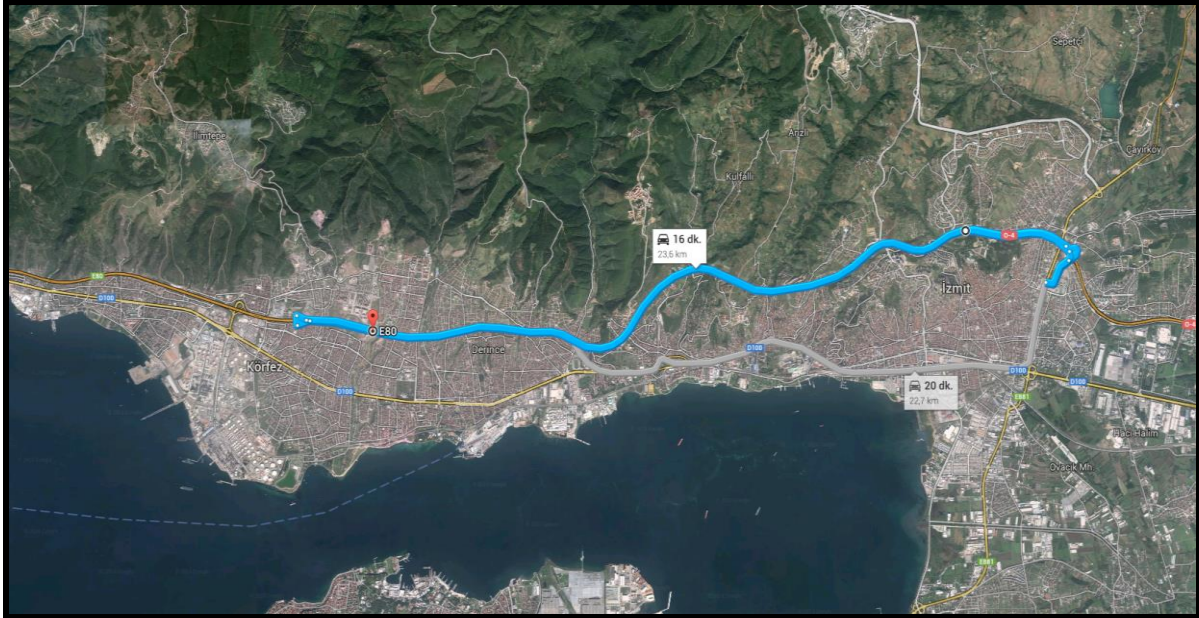
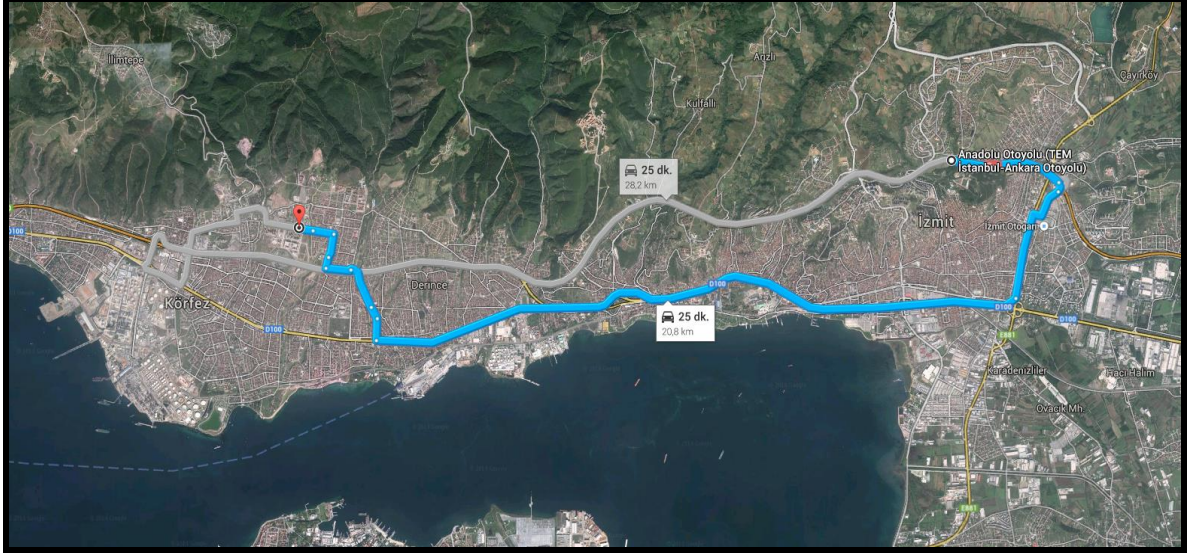
Rapora konu gayrimenkuller Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Yarımca Mahallesi'nde 1924 ada 10 parsel ile 1927 ada 2 parsel üzerinde yer alan Körfezkent Emlak Konutları 3. Etapıdır. Gayrimenkullerin yakın çevresinde, Körfezkent 1 ve 2 sitesi, Mimaş Sanayi Sitesi, Körfez Belediyesi Artıma Tesisleri yer almaktadır.





## 2.2 Gayrimenkullerin Ulaşım Özellikleri

Rapora konu alana ulaşım için E-80 Otoyolu üzerinde İzmit-İstanbul istikametinde ilerlerken, Körfez Çıkışı K-10 ile D-100 Karayolu'na bağlanılır. 1927 ada 2 parsel için Hatip Kaplan Bulvarı ile Yaşar Doğu Caddesi takip edilerek taşınmazın bulunduğu Mehmet Akif Ersoy Caddesi'ne ulaşılır. 1924 ada 10 parsel için Hatip Kaplan Bulvarı takip edilerek taşınmazın bulunduğu Yaşar Doğu Caddesi'ne ulaşılır.



### Gayrimenkullerin Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, İzmit'e yaklaşık 13 km, Sabiha Gökçen Havalimanı'na yaklaşık 45 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne yaklaşık 71 km, E-80 Otoyoluna yaklaşık 300 m, D-100 Karayolu'na yaklaşık 1,5 km uzaklıktadır.



### 2.3 Gayrimenkullerin Takyidatlı Tapu Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkullerin takyidatlı tapu bilgileri, Tapu Ve Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden 11.12.2014 tarih, 11:06 saatinde alınmıştır.

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	KOCAELİ	Ada	1924
İlçe	KÖRFEZ	Parsel	10
Mahalle	YARIMCA (ŞUYULANDIRMA)	Yüzölçümü	14.840,67 m <sup>2</sup>
Cilt/Sayfa	281/27663	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	20.09.2011/8054		
Edinme Sebebi	TEVHİT İŞLEMİ (TSM)		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz/ Şerh/ Rehin/ Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	27.08.2012 TARİH 7433 yevmiye no ile İzmit İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı lehine 2942 sayılı kamulaştırma kanununun 7. Maddesine göre belirtme		

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	KOCAELİ	Ada	1927
İlçe	KÖRFEZ	Parsel	2
Mahalle	YARIMCA (ŞUYULANDIRMA)	Yüzölçümü	46.772,75 m <sup>2</sup>
Cilt/Sayfa	281/27663	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	24.09.2007/6972		
Edinme Sebebi	TEVHİT İŞLEMİ (TSM)		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz/ Şerh/ Rehin/ Hak ve Mükellefiyet/Beyan	YOKTUR		

Arsalar üzerinde gerçekleştirilen proje için henüz kat irtifakı kurulmamıştır. Ancak Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından kat irtifakına esas olan bağımsız bölüm listesi temin edilmiş olup değerlemede bu liste dikkate alınmıştır.

*Yapılan incelemeler sonucunda taşınmazların son üç yıl içerisinde mülkiyetlerinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.*

**Tapu incelemesi itibariyle rapora konu taşınmazların sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “proje” olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.+**

#### **2.4 Gayrimenkullerin Kadastral Bilgileri**

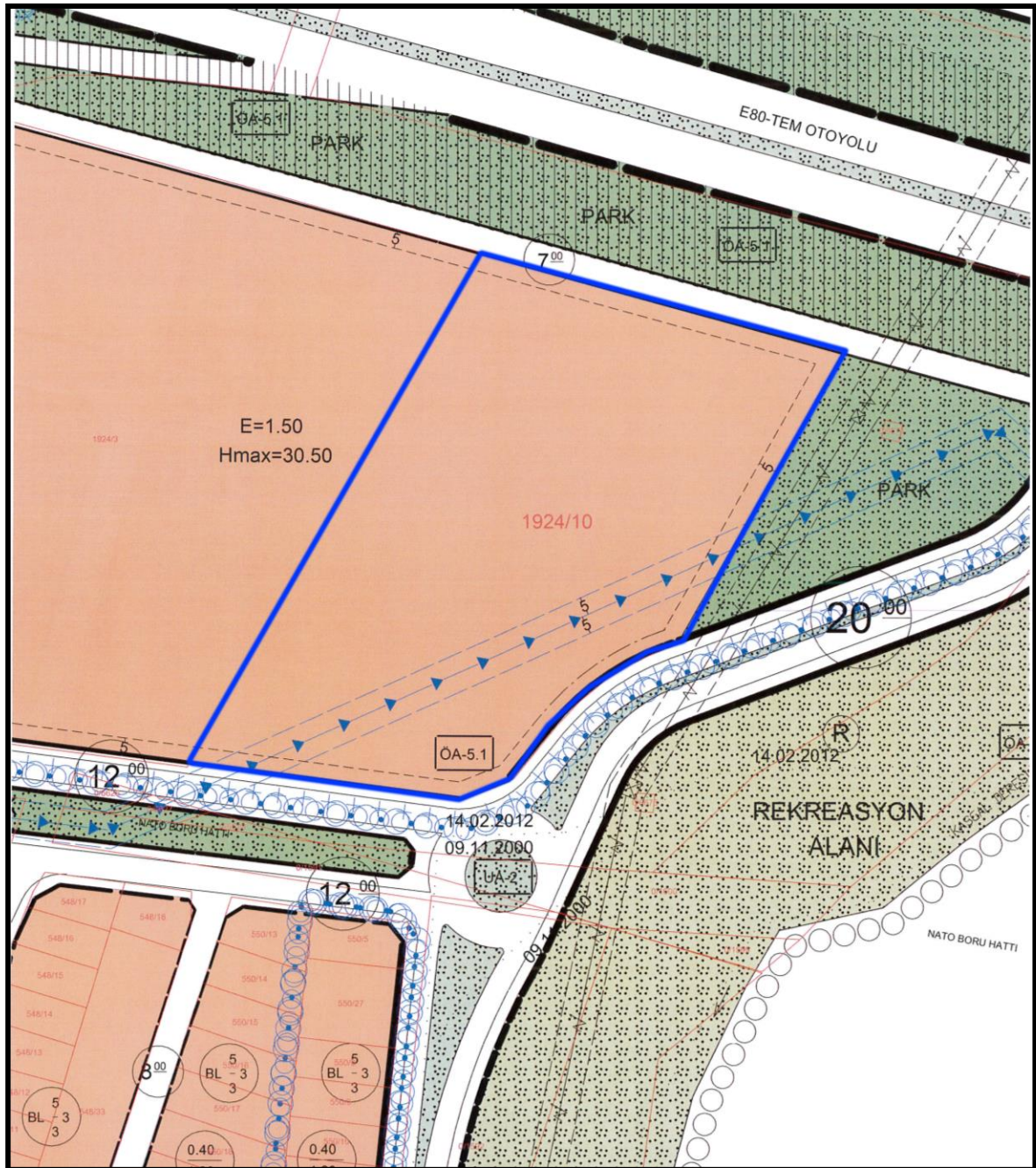
İncelemeye konu gayrimenkuller Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Yarımca Mahallesi, 1924 ada 10 parsel ve 1927 ada 2 parsel numarası ile kayıtlıdır.

- 1924 ada 10 parsel: **14.840,67 m<sup>2</sup>**
- 1927 ada 2 parsel: **46.772,75 m<sup>2</sup>**
- Toplam: **61.613,42 m<sup>2</sup>** yüzölçümüne sahiptir.



## 2.5 Gayrimenkullerin İmar Durumu

**1924 Ada 10 Parsel:** 15.06.2011 tasdik tarihli ve 3339 sayılı 1/1000 ölçekli Tütünciftlik Mevkii Gecekondu Dönüşüm Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı tadilatı kapsamında  $E=1,50$ ,  $H=30,50$  yapılaşma koşulları ile “**Konut Alanı**” olarak planlanmıştır. Alınan bilgiye göre Boru Hattından 5'er m çekme mesafesi bırakılması gerekmektedir ve bu mesafelerde yapılaşma yapılamamaktadır.



**1927 Ada 2 Parsel:** 15.06.2011 tasdik tarihli ve 3339 sayılı 1/1000 ölçekli Tütünciftlik Mevkii Gecekondu Dönüşüm Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı tadilatı kapsamında E=1,50, H=30,50 yapılaşma koşulları ile **"Konut Alanı"** olarak planlanmıştır.



## 15.06.2011 TASDİK TARİHLİ VE 3339 SAYILI 1/1000 ÖLÇEKLİ TÜTÜNÇİFTLİK MEVKİİ GECEKONDU DÖNÜŞÜM ALANI REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI TADİLATI

### PLAN NOTLARI

### GENEL HÜKÜMLER

- 1- Bu plana göre hazırlanacak 1/1000 ölçekli imar planları onanmadan uygulama yapılamaz.
- 2- Planlama alanı bütününde her türlü yapılar için ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüd raporları hazırlanmadan uygulama yapılamaz.
- 3- 14.03.2006 tarih ve M.41.0.KBB.0.13.07/96 sayılı yazı ile Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Tütünçiftlik Mahallesi, Toplu Konut Alanı İmar Planına jeolojik – jeoteknik etüd raporu doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 4- Planda gösterilen enerji nakil hatlarının geçtiği imar adalarında TEDAŞ, TEİAŞ grup işletme müdürlüklerinin görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 5- Uygulama imar planında, sosyal teknik altyapı alanı olarak belirlenen alanlar kamu eline geçmeden inşaat uygulaması yapılamaz.
- 6- Sosyal ve teknik altyapı alanlarında (yönetim, eğitim, sağlık vb.) ilçe belediyesince onaylanacak mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
- 7- Kentsel hizmet alanlarında belediye hizmet alanı, kültürel tesis alanları, tiyatro, konferans salonları, semt konakları, muhtarlık binaları, sağlık ocakları vb. yer alabilir.
- 8- Parsellerde yapılacak binaların otopark ihtiyacı bu alanlarda yapılacak kapalı ve açık otoparklar şeklinde düzenlenebilir.
- 9- Planlama alanı içinde ilgili kurum kuruluşların görüşleri alınmak kaydı ile meydan ve yeşil alanlarda (park alanlarında) ağaç ve bitki yaşamının sürdürülebileceği toprak derinliği bırakılarak ve doğal zemin biçimi değiştirilmeyecek şekilde olağan üstü durumlarda sığınak olarakta kullanılabilir yeraltı otopark alanları düzenlenebilir.
- 10- Park ve yeşil alanlarda yeraltı ve yer üstü trafoları yapılabilir.
- 11- Plan bütününde tabi zemin her noktasında + 0,50 kotuna göre ve bina cephe hattı gerisinde kalmak kaydıyla yan ve arka bahçede parsel tamamında otopark yapılabilir.
- 12- Planda ana yollar dışındaki yaya ve tali yollar ile kamuya terk edilen diğer alanlarda yol kenarı yeşil bantlar, cep otoparkları, oyun yerleri, parklar vb. için kullanıma uygun düzenlemeler yapılabilir.
- 13- Uygulama net imar parselleri üzerinden yapılacaktır.
- 14- Planlama alanında 3194 sayılı imar kanununun 18.maddesine göre uygulama yapılacaktır.
- 15- Kot alma noktası binanın oturacağı tabi zemin ortalamasıdır.
- 16- Eğimden kazanılan katlar emsale dahil değildir ve iskan edilemez. Ancak ortak kullanıma açık sosyal ve idari tesis olarak kullanılabilir.
- 17- İmar adalarında verilen emsal değeri düzenlenecek mimari avan projeler ile ada içinde farklı oranlarda dağıtılabilir.
- 18- Blokların bahçe mesafeleri vaziyet planı ve mimari avan projelerle belirlenir.

- 19- Yapılar ayırık, blok ve sıra blok şeklinde düzenlenebilir ve parsel bütününde ifraz yapılmadan birden fazla yapı yapılabilir.
- 20- Yapı adalarında blok ebatları serbest olup, blok boyutları ve parsel yapılanma şartları ilçe belediyesince onaylanacak avan proje ile belirlenecektir.
- 21- Teras katı, çekme katı ve çatı katı yapılamaz. Çatı meyilinde kazanılan alan bağımsız birim olmamak üzere son (alt) kata ilişkili olarak kullanılabilir. Çatı meyilinden dolayı kazanılan bu alanlar bağlı olduğu bağımsız birim alanının %30'unu geçemez. Bu alanlar emsale dahil değildir.
- 22- Çatı şekli serbest olup solaryum, çatı bahçesi vb. yapılabilir.
- 23- Açık ve kapalı çıkmalar maksimum 1 m'dir. Açık ve kapalı çıkmalar emsale dahildir. Açık çıkmalar (balkonlar) kapatılamaz.
- 24- Planda belirtilen ön, yan ve arka bahçe mesafeleri açık ve kapalı çıkmalardan sonraki mesafedir.
- 25- Açıklanmayan hususlarda 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

## ÖZEL HÜKÜMLER

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

## KONUT ALANLARI:

- 1- Bu alanlarda planda tanımlanmış yapılaşma şartlarını geçmemek koşuluyla mimari avan projeye göre uygulama yapılabilir.
- 2- Konut alanlarında;
  - a. KAKS:1,50 (600 ki/ha)
  - b. H<sub>max</sub>:30,50 m
  - c. TAKS: %30
- 3- Konut yapı adalarında yapı yaklaşma sınırları aranmaksızın 25 m'yi geçmeyen bekçi kulübeleri ve 100 m'yi geçmeyen trafolar yapılabilir. Bu alanlar TAKS ve KAKS hesabına dahil değildir.
- 4- Konut alanlarında %5'i geçmemek şartıyla bağımsız ya da konut altı ticari kullanımlara yer verilebilir. Ticari kullanıma ilişkin detay ve konum mimari avan projesinde belirlenecektir.

*Taşınmazların son üç yılda imar hareketlerinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.*

**Taşınmazların imar durumu itibariyle sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "proje" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.**

## 2.6 Gayrimenkullere Ait Yasal İzin ve Belgeler

Parseller üzerinde inşa edilen rapora konu proje için alınan yapı ruhsatları bulunmaktadır. Alınan ruhsatlara göre projeye ait bağımsız bölüm sayı ve toplam inşaat alanları tablolarda gösterilmiştir.

Ada/Parsel	Blok	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	B.B. Sayısı	Toplam İnşaat Alanı, m <sup>2</sup>	Yapı Sınıfı
1927/2	A1	18.10.2012	413/18	Yeni Yapı	38	5.967	III-B
	A2	18.10.2012	413/18	Yeni Yapı	38	5.967	III-B
	A3	18.10.2012	413/18	Yeni Yapı	38	5.967	III-B
	A4	18.10.2012	413/18	Yeni Yapı	34	5.479	III-B
	A5	18.10.2012	413/18	Yeni Yapı	30	4.991	III-B
	A6	18.10.2012	413/18	Yeni Yapı	30	4.991	III-B
	A7	18.10.2012	413/18	Yeni Yapı	26	4.503	III-B
	A8	18.10.2012	413/18	Yeni Yapı	26	4.503	III-B
	A9	18.10.2012	413/18	Yeni Yapı	30	4.991	III-B
	A10	18.10.2012	413/18	Yeni Yapı	30	4.991	III-B
	A11	18.10.2012	413/18	Yeni Yapı	34	5.479	III-B
	A12	18.10.2012	413/18	Yeni Yapı	38	5.967	III-B
	A13	18.10.2012	413/18	Yeni Yapı	38	5.967	III-B
	A14	18.10.2012	413/18	Yeni Yapı	38	5.967	III-B
	B1	18.10.2012	413/18	Yeni Yapı	30	5.131	III-B
	B2	18.10.2012	413/18	Yeni Yapı	26	4.573	III-B
	B3	18.10.2012	413/18	Yeni Yapı	26	4.564	III-B
	B4	18.10.2012	413/18	Yeni Yapı	30	5.120	III-B
	C1	18.10.2012	413/18	Yeni Yapı	44	9.041	III-B
	C2	18.10.2012	413/18	Yeni Yapı	44	9.041	III-B
-	18.10.2012	413/18	Yeni Yapı	1	600	III-B	
1924/10	C	28.12.2012	414/46	Yeni Yapı	11	1.871	III-A
	B1	28.12.2012	414/46	Yeni Yapı	42	6.763	III-B
	A4	28.12.2012	414/46	Yeni Yapı	34	5.437	III-B
	A5	28.12.2012	414/46	Yeni Yapı	34	5.437	III-B
	A2	28.12.2012	414/46	Yeni Yapı	30	4.949	III-B
	A3	28.12.2012	414/46	Yeni Yapı	30	4.949	III-B
	A1	28.12.2012	414/46	Yeni Yapı	26	4.461	III-B

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

Ruhsat tarihi itibarıyla; Emlak Konut GYO A.Ş., gerek kendi mevzuatına, gerekse Kamu İhale Kurumu ile Yüksek Denetleme Kurulu'na göre kamu kurumudur. T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü tarafından yazılmış olan 19.01.2004 tarih ve 669 sayılı yazıya göre Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından yaptırılacak yapıların fenni mesuliyeti; 3194 sayılı İmar Kanununun 26. Maddesi uyarınca kuruluşun kendisinde ve/veya kuruluşta görevli meslek adamlarınca ayrı ayrı üstlenilecektir.

## 2.7 Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özellikleri

Rapora konu gayrimenkuller Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Yarımca Mahallesi, 1924 ada 10 parsel ve 1927 ada 2 parsel üzerinde bulunan 876 adet bağımsız bölümdür. Parsellerin yüzölçümü toplam 61.613,42 m<sup>2</sup> dir. Parseller üzerinde, Körfezkent Emlak Konutları 3. etabı kapsamında 776 adet daire, 11 adet dükkan, 88 adet ofis ve 1 adet kafeterya bulunmaktadır. (Onaylı çarşaf liste doğrultusunda bağımsız bölümlerin tip ve özellikleri aşağıda sunulmuş olup, kafeterya (1 adet b.b.) alanı onaylı çarşaf listede bulunmadığından yer verilmemiştir.)

Ada/Parsel	Blok	Bağımsız Bölüm Tipi	Brüt Alan, m <sup>2</sup>	Adet	Toplam
1924/10	A1	2+1	97,75 - 98,78	12	26
		3+1	135,22 - 149,15	11	
		4+1	162,76 - 167,82	3	
1924/10	A2	2+1	97,63 - 98,66	14	30
		3+1	135,05 - 148,96	13	
		4+1	162,56 - 167,61	3	
1924/10	A3	2+1	97,63 - 98,66	14	30
		3+1	135,05 - 148,96	13	
		4+1	162,56 - 167,61	3	
1924/10	A4	2+1	97,54 - 98,56	16	34
		3+1	134,92 - 148,82	15	
		4+1	162,40 - 167,45	3	



1924/10	A5	2+1	97,54 - 98,56	16	34
		3+1	134,92 - 148,82	15	
		4+1	162,40 - 167,45	3	
Ada/Parsel	Blok	Bağımsız Bölüm Tipi	Brüt Alan, m <sup>2</sup>	Adet	Toplam
1924/10	B1	1+1	46,64 - 52,85	4	42
		2+1	121,52	1	
		3+1	125,48 - 135,20	37	

Ada/Parsel	Blok	Bağımsız Bölüm Tipi	Brüt Alan, m <sup>2</sup>	Adet	Toplam
1924/10	C	Dükkan	32,15 - 198,75	11	11

Ada/Parsel	Blok	Bağımsız Bölüm Tipi	Brüt Alan, m <sup>2</sup>	Adet	Toplam
1927/2	A1	2+1	97,46 - 98,48	18	38
		3+1	134,82 - 148,7	17	
		4+1	162,28 - 167,32	3	
1927/2	A2	2+1	97,46 - 98,48	18	38
		3+1	134,82 - 148,7	17	
		4+1	162,28 - 167,32	3	
1927/2	A3	2+1	97,46 - 98,48	18	38
		3+1	134,82 - 148,7	17	
		4+1	162,28 - 167,32	3	
1927/2	A4	2+1	97,54 - 98,56	16	34
		3+1	134,92 - 148,82	15	
		4+1	162,40 - 167,45	3	
1927/2	A5	2+1	97,63 - 98,66	14	30
		3+1	135,05 - 148,96	13	
		4+1	162,56 - 167,61	3	
1927/2	A6	2+1	97,63 - 98,66	14	30
		3+1	135,05 - 148,96	13	
		4+1	162,56 - 167,61	3	
1927/2	A7	2+1	97,75 - 98,78	12	26
		3+1	135,22 - 149,15	11	
		4+1	162,76 - 167,82	3	
1927/2	A8	2+1	97,75 - 98,78	12	26
		3+1	135,22 - 149,15	11	

		4+1	162,76 - 167,82	3	
1927/2	A9	2+1	97,63 - 98,66	14	30
		3+1	135,05 - 148,96	13	
		4+1	162,56 - 167,61	3	
1927/2	A10	2+1	97,63 - 98,66	14	30
		3+1	135,05 - 148,96	13	
		4+1	162,56 - 167,61	3	
1927/2	A11	2+1	97,54 - 98,56	16	34
		3+1	134,92 - 148,82	15	
		4+1	162,40 - 167,45	3	
1927/2	A12	2+1	97,46 - 98,48	18	38
		3+1	134,82 - 148,70	17	
		4+1	162,28 - 167,32	3	
1927/2	A13	2+1	97,46 - 98,48	18	38
		3+1	134,82 - 148,70	17	
		4+1	162,28 - 167,32	3	
1927/2	A14	2+1	97,46 - 98,48	18	38
		3+1	134,82 - 148,70	17	
		4+1	162,28 - 167,32	3	

Ada/Parsel	Blok	Bağımsız Bölüm Tipi	Brüt Alan, m <sup>2</sup>	Adet	Toplam
1927/2	B1	1+1	46,74 - 52,96	4	30
		2+1	121,78	1	
		3+1	125,75 - 135,49	25	
1927/2	B2	1+1	46,8 - 53,06	4	26
		2+1	121,93	1	
		3+1	125,90 - 135,65	21	
1927/2	B3	1+1	47,68 - 53,97	4	26
		2+1	122,74	1	
		3+1	126,68 - 136,49	21	
1927/2	B4	1+1	47,58 - 53,86	4	30
		2+1	122,48	1	
		3+1	126,42 - 136,2	25	

Ada/Parsel	Blok	Bağımsız Bölüm Tipi	Brüt Alan, m <sup>2</sup>	Adet	Toplam
1927/2	C1	1+1 (Ofis)	61,26 - 83,82	4	44
		3+1 (Ofis)	136,02 - 145,98	14	
		4+1 (Ofis)	179,98 - 180,99	26	
1927/2	C2	1+1 (Ofis)	66,04 - 83,82	4	44
		3+1 (Ofis)	136,02 - 145,98	14	
		4+1 (Ofis)	179,98 - 180,99	26	

## 2.8 Gayrimenkullerin Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi

- Rapora konu gayrimenkuller Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Yarımca Mahallesi 1924 ada 10 parsel ve 1927 ada 2 parsel ile kayıtlı bulunan, toplam 61.613,42 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olan parsellerin üzerinde bulunan Körfezkent Emlak Konutları Projesinin 3.etabıdır.
- Rapora konu projenin üzerinde konumlandığı parseller; 15.06.2011 tasdik tarihli ve 3339 sayılı 1/1000 ölçekli Tütünçiftlik Mevkii Gecekondu Dönüşüm Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı tadilatı kapsamında E=1,50, H=30,50 yapılaşma koşulları ile “Konut Alanı” olarak planlanmıştır.

## 2.9 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler

### 2.9.1 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu Özellikler

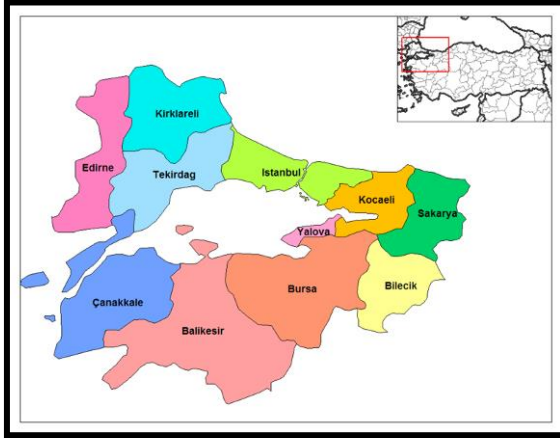
- Rapora konu projenin E-80 Otoyoluna ve D-100 Karayolu’na yakın konumlu olmaları,
- Taşınmazlar üzerinde projesine göre, ticari ve sosyal yapılarıyla bütünlüklü bir proje geliştirilmiş olması.

### 2.9.2 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumsuz Özellikler

- Gayrimenkullerin bulunduğu bölgenin 1. derece deprem bölgesi olması.

### 3. BÖLGESEL ANALİZLER

#### 3.1 Kocaeli İli



**Kocaeli İli;** Marmara Bölgesinde yer almaktadır. Batısında İstanbul ve Marmara Denizi ve Yalova, güneyinde Bursa, doğusunda Sakarya, kuzeyinde Karadeniz yer almaktadır.



3505 km<sup>2</sup>'lik yüzölçümü ile Ülkemizin en küçük illerinden biri olan Kocaeli'nin 2002 yılı Genel Nüfus Sayımına göre nüfusu 1.206.085 kişi olup, 2006 yılı nüfusu ise 1.378.000 kişi km<sup>2</sup>'ye düşen nüfus yoğunluğu 344'dür. Asya ile Avrupa'yı birbirlerine bağlayan yolların kavşağında bulunan, Avrupa'yı Anadolu üzerinden Ortadoğu'ya bağlayan geçiş koridoru üzerinde yer alan ve ilkçağlardan itibaren yerleşim için cazibe teşkil eden Kocaeli 1924 yılında il olmuştur. Kocaeli'de sanayinin 1960 sonlarında patlamasını ve yapısal bir dönüşümün gerçekleşmesini sağlamıştır.

Kocaeli, bir yüzüyle; Türkiye'nin en çok üreten, en çok göç alan, en hızlı kentleşen ve en çok veren; öbür yüzüyle de çevresi en önce ve en çok kirlenen, tarihsel ve kültürel kimliğini en acımasız ölçüde yitiren ili olmuştur. Kocaeli yeni düzenlemelere göre; Darıca, Çayırova, Gebze, Dilovası, Körfez, Derince, Kandıra, İzmit, Kartepe, Başiskele, Gölcük, Karamürsel olmak üzere toplam 12 ilçesi vardır.

### **Kocaeli Sanayi:**

Kocaeli Sanayi Odasına bağlı yaklaşık 1800 sanayi kuruluşu faaliyetini sürdürmektedir. Sanayi kuruluşları ağırlıklı olarak Gebze, İzmit ve Körfez ilçelerinde toplanmıştır. Ülkemizin 100 büyük sanayi kuruluşunun 27'si Kocaeli'nde bulunmaktadır. Türkiye İmalat Sanayi Tüketim Mallarının %2,82'si, Ara Mallarının %22,03'ü ve Yatırım Mallarının %10,23'ü Kocaeli'nde üretilmektedir. Kocaeli'nin imalat sanayi açısından ülke içindeki payı %13, dış ticaretteki payı ise %18'dir. Kocaeli'nde faaliyet gösteren önemli sektörlerin Türkiye içerisindeki payı incelendiğinde %28 ile Kimya sanayi birinci sırada yer almaktadır. Bunu sırasıyla metal eşya sanayi, metal ana sanayi, otomotiv sanayi, makine sanayi ve taş ile toprağa dayalı sanayi izlemektedir. Ülke genelinde tüketilen elektrik enerjisinin yaklaşık %10'u Kocaeli sanayi tarafından tüketilmektedir. Üretiminde % 33'ü ileri teknoloji kullanan Kocaeli sanayicisi, küresel ölçekte rekabet edebilme imkanını arttırmıştır. Kocaeli'nde sayıları 100'ü aşkın yabancı sermayeli sanayi kuruluşu bulunmaktadır. Bu kuruluşlar arasında Almanya birinci sırada yer almaktadır.

Bölgede yoğunlaşan sanayi kuruluşları ile birlikte, bilimsel araştırma ve geliştirme merkezleri de Kocaeli'nde yer almaktadırlar. Kocaeli Üniversitesi, 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 gelişmesine olanak sağlayacak kurum ve kuruluşlardır.

Kişi başına düşen yıllık milli gelir açısından ise Kocaeli son 10 yıldır ülke genelinde birinci sırada yer almaktadır. Bu değer, Türkiye ortalamasının yaklaşık iki buçuk katıdır. Genel bütçe ve vergi gelirlerine katkı bakımından da Kocaeli %17,41 ile Türkiye sıralamasında 2. sırada yer almaktadır. Kocaeli bir sanayi kenti olarak il GSYİH'nın %69,9'unu sanayi sektöründe yarattığı bir bölgedir.

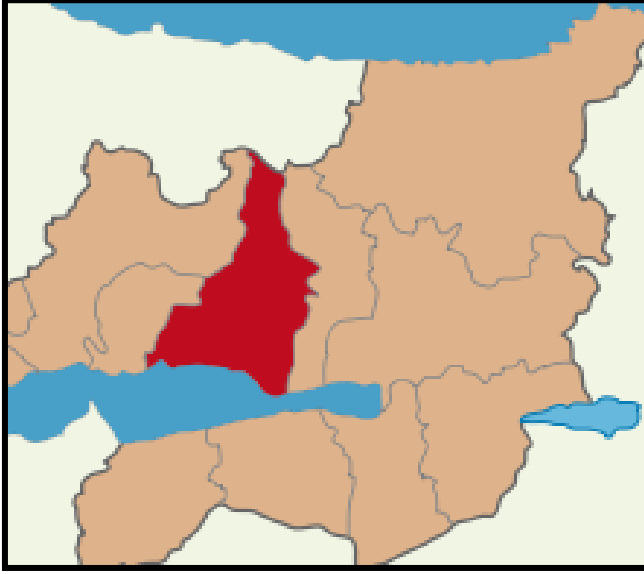
Bölgede ticari yapı incelendiğinde, il çapında yaklaşık 45.000 civarında ticarethane bulunduğu görülmektedir. Büyük mağazacılık girişimleri yörede ticari yapının bölgesel nitelik kazanmasına yol açmaktadır. Outlet Center, Özdilek, Belsa Plaza, Carrefoursa, Migros gibi büyük tüketici odak merkezleri kentin ticaret yapısının gelişmesine katkı sağlamaktadır.

### **Sanayi- Ulaşım İlişkisi:**

Kocaeli'nin sanayileşmesinde en önemli etken, tüm ulaşım olanaklarına 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'ni 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 90 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 olanakları açısından tüm Anadolu'nun en iç noktasındadır.

### **3.2 Körfez İlçesi**

İlçe düzlük bir alana kurulmuştur. Yarımca'dan Tütünciftliğe kadar geniş bir alanı kaplar. İlçenin kuzey kesimi Çenedağ'ının devamı gibidir. Bu yükselti batıya devam ederek Hereke sırtlarını oluşturur. Yarımca'dan Hereke'ye doğru bir yükselti iyice dikleşir. Kıyı kesimi fazla girintili çıkıntılı değildir. İlçede geçiş iklimi mevcuttur. Yazları çok sıcak ve kurak olmayan,



yağışlı ve ılık geçen bir iklim görünür. İlçe makro klima tipi Akdeniz iklim kuşağına girmektedir.

İlçenin ekonomisi tarım, hayvancılık, sanayiye dayalıdır. Bölgeye sanayi gelene kadar uğraş olarak (sebze, meyve) bahçivanlığı ve tarımı seçen yöre halkının 1950'li yıllarda başlayan ve hızlanan sanayileşme sonucu Körfez'de tüten ve yükselen fabrika

bacalarının çoğalmasıyla geçim kaynağı sanayiye kaymış durumdadır. İlçedeki sanayii kuruluşlarından ötürü tarım ve hayvancılık köylerde yapılmakta olup, yetiştirilen başlıca tarımsal ürünler buğday, arpa, ayçiçeği, mısır, zeytin, armut, elma, üzüm, kirazdır. Hayvancılıkta büyük ve küçükbaş hayvan besiciliği, tavukçuluk ve arıcılık yapılmaktadır.

Tüpraş, Petkim, İgşaş ilçenin belli başlı büyük sanayi kuruluşlarıdır. Ayrıca Hereke çok eski bir yerleşim bölgesidir. Hereke halı dokumacılığı ile ünlü olup, halı dokuma fabrikası bulunmaktadır. İpek halıcılığı alanında dünyaca tanınmaktadır. İhraç edilen halılar önemli bir gelir kaynağıdır. Körfezin diğer bölgelerinde de halıcılık yapılmaktadır.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Nüfus Sayım Sonuçlarına göre 2013 yılında 142.884 kişidir. 1987 yılında ilçe statüsü kazanmıştır.

## 4. GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ

### 4.1 Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

#### 4.1.1 Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi

Piyasa Yaklaşımı, öncelikle bir gayrimenkulün yeni satılmış olan diğer benzer gayrimenkuller ile yapılan bir mukayesesine ve ayrıca cari fiyat talebi ve tekliflerine dayanır, böylece söz konusu gayrimenkule karşı piyasanın gösterdiği reaksiyon ölçülmüş olur. Gayrimenkuller arasındaki farkı göstermek için mukayese sürecinde ayarlamalar genellikle para birimi veya yüzde olarak gayrimenkullerin gerçek satış bedelleri üzerinden yapılır. Fonksiyonel ve ekonomik sapmalar ile birlikte fiziksel varyasyonlar (değişimler) da dikkate alınarak ayarlamalar bunlara uygun olarak yapılmalıdır. Örneğin; zayıf zemin planı olan veya bir benzin istasyonuna bitişik konumdaki bir konut ile bu olumsuz özelliklere sahip olmayan bir ev şüphesiz tam olarak karşılaştırılmaz. Satılan gayrimenkullerin birbirleriyle karşılaştırılması çeşitli ayarlamalar için sıklıkla en mantıklı temeli oluşturur.

Mutlaka her gayrimenkul eşsizdir ancak bölgesel, fiziksel ve lokasyon özellikleri bakımından bulunan emsaller ile bunların farklılıkları kalibre edilerek nihai piyasa rayiç değerine ulaşılmaya çalışılmaktadır. Emsal alınan gayrimenkullerin çokluğu piyasa rayiç fiyatına ulaşmadaki standart sapmaları minimum düzeye çekmektedir. Emsallerin karşılaştırılması yönteminde temel; değer tespiti yapılacak gayrimenkul ile aynı bölgede ve yakın özellikteki emsal mülklerin yaş, bakım, kat, ısıtma sistemi, asansör, otopark, manzara, güvenlik, ulaşım, sosyal donatılar vs. gibi olumlu ya da olumsuz farklılıkları ortaya konularak, piyasa rayiç fiyatına etkileri değerlendirilmesidir.

#### 4.1.2 Yeniden İnşa (İkame) Etme Maliyet Yöntemi

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki



yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

#### 4.1.3 Gelir Yöntemi

Bir gayrimenkulün geri kalan ekonomik ömrü içinde bir yatırımcı veya bir kullanıcı için muhtemel net gelir akışını ele alır. Bu gelir akışı benzer gayrimenkullerden elde edilen gelirle karşılaştırılır ve yatırımdan elde edilecek olan muhtemel kazanç benzer gayrimenkullerden veya diğer tür yatırımlardan elde edilen kazançlar ile karşılaştırılır. Söz konusu gayrimenkulün, tahmini net gelir akışının, adı geçen gayrimenkulün piyasa değerinin bir göstergesine yansıtılmasında kullanılacak olan faiz ve kapitalizasyon oranı için çeşitli teknikler kullanılır. Söz konusu gayrimenkulün diğer benzer gayrimenkuller ile mukayesesinde, özellikle kira konusunda, piyasa yaklaşımında olduğu gibi aynı temel fiziksel, fonksiyonel ve ekonomik faktörler dikkate alınır.

Gelir yaklaşımı tıpkı maliyet yönteminde olduğu gibi piyasa rayicini oluşturan yeterli emsal bulunamadığı takdirde çoğunlukla kullanılmaktadır. Bu yaklaşım, detaylı matematiksel formüllere ve bu formüllerde kullanılan fazla sayıda değişkenin kapsamlı araştırmalar ile doğru tespit edilmesine dayanmaktadır.

#### 4.1.4 Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazların çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda emsal olabilecek satışların yeterli sayıda olması nedeni ile Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir İndirgeme Yöntemi kullanılarak değer takdiri yapılmıştır.

## 5. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

### 5.1 Emsal Araştırması

#### 5.1.1 Çevrede Arsa Emsal Araştırması

- Kaya Emlak (0532 274 5687), Etem Kaya ile yapılan görüşmede;
  - Körfezkent Projesinin yakın çevresinde bulunan konut imarlı arsaların 300-700,00 ₺/m<sup>2</sup> aralığında, ticari imarlı arsaların 600 – 1.500,00 ₺/m<sup>2</sup> aralığında, ana caddeye cepheli arsaların ise 1.200,00 – 1.500,00 ₺/m<sup>2</sup> birim satış fiyatlarıyla el değiştirdiği,
  - Körfezkent 3. Etap Projesinin yanında bulunan, Konut + Ticaret imarlı, 19.800,00 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki arsanın 19.000.000,00 ₺ (959,60 ₺/m<sup>2</sup>) bedelle satılmak istediği ancak piyasada takribi olarak 13.000.000,00 ₺ (656,56 ₺/m<sup>2</sup>)bedelle alıcı bulunabileceği,
- Furkan İnşaat Emlak (0262 527 9320) ile yapılan görüşmede;
  - 502,00 m<sup>2</sup> konut imarlı arsanın 175.000 ₺ bedelle satıldığı (348,60 ₺/m<sup>2</sup>),
  - 1.200,00 m<sup>2</sup> konut imarlı arsanın 440.000 ₺ bedelle satılık olduğu (366,67 ₺/m<sup>2</sup>),
  - Genel olarak bölgede konut imarlı arsaların satış birim fiyatlarının 300,00-350,00 ₺/m<sup>2</sup>, ticaret imarlı arsaların ise 500,00-1.000,00 ₺/m<sup>2</sup> aralığında olduğu bilgileri alınmıştır.

#### 5.1.2 Çevrede Konut ve Ticari Emsal Araştırması

- Kaya Emlak (0532 274 5687), Etem Kaya ile yapılan görüşmede;
  - Körfezkent Projesi 1. Eapta bulunan 2+1, brüt 87 m<sup>2</sup> dairelerin 90.000-105.000,00 ₺, 3+1, brüt 117 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki dairelerin 115.000-130.000,00 ₺ aralığında,
  - Körfezkent Projesi 2. Eapta bulunan 2+1, yaklaşık 98 m<sup>2</sup> brüt alanlı dairelerin 100.000-130.000,00 ₺ aralığında, 3+1, 124 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki 150.000-170.000 ₺ aralığında el değiştirdiği,

• Dükkanların birim fiyatlarının ortalama 2.000,00 ₺/m<sup>2</sup> olduğu, 60 m<sup>2</sup> + 20 m<sup>2</sup> açık kullanım alanı bulunan dükkanın 160.000,00 ₺ bedelle satıldığı bilgileri alınmıştır.

➤ Furkan İnşaat Emlak (0262 527 9320) ile yapılan görüşmede;

• Ana caddede bulunan 70 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki dükkanlardan bir tanesinin 70.000 ₺ (1.000,00 ₺/m<sup>2</sup>) bedelle, aynı nitelikli bir başka dükkanın ise 90.000 ₺ (1.285,71 ₺/m<sup>2</sup>) satıldığı bilgileri alınmıştır.

➤ Projenin Satış Ofisinde Özgür Özceylan (0262 527 6767) ile yapılan görüşmede alınan bilgilere göre,

20 Nisan 2013 te satışlar başlamıştır. Toplam 864 bağımsız bölümden 800 tanesi satılmıştır. Toplam 776 adet dairenin tip, alan ve satış fiyat aralığı aşağıdaki gibidir. Teslim tarihi Aralık 2015 tir.

Daire tipi	Brüt Alan Aralığı (m <sup>2</sup> )		Satış Fiyatı Aralığı (₺)	
1+1	46,00	54,00	56.000 ₺	760.000 ₺
2+1	97,00	122,00	115.000 ₺	169.000 ₺
3+1	125,00	149,00	146.000 ₺	200.000 ₺
4+1	162,00	168,00	195.000 ₺	227.000 ₺
Ticari				
1+1	61,00	84,00	80.000 ₺	110.000 ₺
3+1	136,00	146,00	180.000 ₺	190.000 ₺
4+1	180,00	181,00	235.000 ₺	240.000 ₺
Satış Fiyatlarına KDV Dahildir.				

## 5.2 Değer Takdiri

### 5.2.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri

Rapora konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemeler sonucu, taşınmazların yeri, konumu, sosyal ve kültürel donatı alanlarına uzaklığı, topografik yapısı, imar durumları gibi tüm etkenler birlikte incelenerek taşınmazların birim m<sup>2</sup> değeri ve toplam değeri aşağıdaki gibi hesap ve takdir edilmiştir.

**Arsa Değeri = Arsa Alanı (m<sup>2</sup>) x Arsa m<sup>2</sup> birim değer**

1924 ada 10 no.lu parsel; 14.840,67 m<sup>2</sup> x 425,00 ₺/m<sup>2</sup> = **6.307.284,75 ₺**

1927 ada 2 no.lu parsel; 46.772,75 m<sup>2</sup> x 400,00 ₺/m<sup>2</sup> = **18.709.100,00 ₺**

**Toplam Arsa Değeri = 25.016.384,75 ₺**

### 5.2.2 Gelir İndirgeme Yönetimine Göre Değer Takdiri

Rapora konu projede daire, dükkan ve ofis satılabilir alanları onaylı çarşaf listesi doğrultusunda, kafeterya (1 adet b.b.) satılabilir alanları ise yapı ruhsatları üzerinden alınmış ve aşağıda sunulmuştur:

Nitelik	Satılabilir Alan, m <sup>2</sup>
Daire	93.722,54
Dükkan	727,27
Ofis	13.988,68
Kafeterya	600
<b>Toplam</b>	<b>109.038,49</b>

Rapora konu taşınmazların değer tespitinde; maliyetlerin, gelecek dönemlerin net nakit akımlarından farkı alınarak yatırımın belirli bir süre sonunda getireceği toplam net nakit akışını bulmak amacıyla gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemle önce projenin satışından elde edilecek toplam hasılatının bugünkü değeri hesap edilmiştir.

Projenin toplam maliyet hesabı için yapı ruhsatlarındaki yapı sınıfı ve ortak alanlar dahil blokların toplam kullanım alanları dikkate alınmıştır.

Yapı Sınıfı	Ortak Alanlar Dahil Toplam Kullanım Alanları (m <sup>2</sup> )	2014 yılı Birim Maliyeti (₺/m <sup>2</sup> )
III-A	1.871,00	550,00
III-B	145.796,00	650,00

Değerlemede taşınmazların bulunduğu bölgedeki konut projelerinde hali hazırda satışta olan emsaller bulunarak, bu verilerin düzenlenmesi sonucu daire için ortalama satış birim değerleri için 1.100,00 ₺/m<sup>2</sup>, dükkanlar için 2.300,00 ₺/m<sup>2</sup>, ofisler için 1.500,00 ₺/m<sup>2</sup> olarak alınmıştır.

Gelir İndirgeme Yöntemi uygulanırken yıllara yaygın hasılat akımları belirli bir iskonto oranı ile bugünkü değere getirilmiştir. Raporun yazıldığı tarihte gerçekleştirilecek olan satış oranının %70, 2015 yılında %30 olarak gerçekleşmesi beklenen bu satışlarla elde edilen toplam getiriye ulaşılmıştır. İnşaatın tamamlanma oranı ise öğrenilen son tamamlanma oranı olan % 72,14 ve kalan inşai faaliyetlerin 2015 yılında tamamlanacağı düşünülmüş nakit akışına yansıtılmıştır.

Tahmini %10,5 iskonto oranı ile her yıl için bugünkü değeri hesap edilen bu nakit akışlarının toplam değeri tabloda gösterilmiştir.

<b>GELİŞTİRİLEN PROJEDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SATILMASI DURUMUNDA GELİR ANALİZİ</b>			
	<b>Konut</b>	<b>Dükkan</b>	<b>Ofis</b>
Projenin Satılabilir Alanı (m <sup>2</sup> )	93.722,54	1.327,27	13.988,68
Projenin 2014 Yılındaki (1. Yıl) Ortalama m <sup>2</sup> Satış Değeri (₺)	1.100,00	2.300,00	1.500,00
Projenin 2015 Yılındaki (2. Yıl) Ortalama m <sup>2</sup> Satış Değeri (₺)	1.210,00	2.530,00	1.650,00
Projenin 2016 Yılındaki (3. Yıl) Ortalama m <sup>2</sup> Satış Değeri (₺)	1.331,00	2.783,00	1.815,00
<b>İndirgeme Katsayısı</b>	<b>1,00</b>	<b>0,90</b>	
<b>GELİRLER</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	
Projenin Öngörülen Satış Hızı	<b>70,00%</b>	<b>30,00%</b>	
Projenin Satış Geliri (₺)	88.991.375	41.953.077	
<b>TOPLAM GELİRLER (₺)</b>	<b>88.991.375</b>	<b>41.953.077</b>	
İndirgeme Katsayısı	<b>1,00</b>	<b>0,90</b>	
<b>İndirgenmiş Nakit Akışı</b>	<b>88.991.375</b>	<b>37.966.585</b>	
<b>PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDEKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (₺)</b>			<b>126.957.959,61</b>
<b>GİDERLER</b>			
	<b>Alan (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Birim Maliyet (₺/m<sup>2</sup>)</b>	<b>2015 Birim Maliyet (₺/m<sup>2</sup>)</b>
III-A	1.871	550,00	566,50
III-B	145.796	650,00	669,50
	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
Projenin Öngörülen Tamamlanma Oranı	<b>75,00%</b>	<b>25,00%</b>	<b>0,00%</b>
İnşaat Maliyeti	71.847.338	24.667.586	
<b>TOPLAM GİDERLER (₺)</b>	<b>71.847.338</b>	<b>24.667.586</b>	
İndirgeme Katsayısı	<b>1,00</b>	<b>0,90</b>	
<b>İndirgenmiş Nakit Akışı</b>	<b>71.847.338</b>	<b>22.323.607</b>	
<b>İNDİRGENMİŞ TOPLAM GİDER (₺)</b>			<b>94.170.944,63</b>
<b>İndirgenmiş Net Nakit Akışı</b>	<b>17.144.037</b>	<b>15.642.978</b>	<b>0</b>
<b>GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ (₺)</b>			<b>32.787.014,99</b>

Buna göre gelir indirgeme yöntemi ile projenin tamamlanması halindeki bugünkü toplam değeri **126.957.959,61 ₺** olarak hesap edilmiştir.

Projenin toplam maliyetinin bugüne indirgenmiş değeri 94.170.944,63 ₺ olarak hesap edilmiş olup; buna göre geliştirilmiş arsa değeri;

126.957.959,61 ₺ - 94.170.944,63 ₺ = **32.787.014,99 ₺** olarak hesaplanmıştır.

Emsal değeri ile tespit edilen arsa değeri ile gelecekte elde edilecek tahmini kazançların günümüzdeki değerinin hesap edilmesi ile bulunan arsa değeri arasındaki fark değerlendirildiğinde; emsal yöntemi ile bulunan değer piyasa verilerine dayandığı için, istikrarlı bir ekonomiye ve değişmeyeceği öngörülen iskonto oranı verilerine dayalı gelir indirgeme yöntemi değerine tercih edilmiştir.

Buna göre rapora konu ana taşınmazın değeri **25.016.384,75 ₺** olarak kabul edilmiştir.

Projede inşai faaliyetler devam etmekte olup, rapor tarihi itibarıyla inşaat seviyesi % 72,14'dür. Taşınmazlar yapı ruhsatlarına göre III-A ve III-B yapı sınıfındadır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2014 yılı yapı birim maliyet bedelleri üzerinden hesaplanmıştır.

Blok	Toplam İnşaat Alanı, m <sup>2</sup>	Yapı Sınıfı	m <sup>2</sup> Birim Maliyet, ₺	Toplam Maliyet, ₺
A1	5.967	III-B	650	3.878.550
A2	5.967	III-B	650	3.878.550
A3	5.967	III-B	650	3.878.550
A4	5.479	III-B	650	3.561.350
A5	4.991	III-B	650	3.244.150
A6	4.991	III-B	650	3.244.150
A7	4.503	III-B	650	2.926.950
A8	4.503	III-B	650	2.926.950
A9	4.991	III-B	650	3.244.150
A10	4.991	III-B	650	3.244.150
A11	5.479	III-B	650	3.561.350
A12	5.967	III-B	650	3.878.550
A13	5.967	III-B	650	3.878.550
A14	5.967	III-B	650	3.878.550
B1	5.131	III-B	650	3.335.150
B2	4.573	III-B	650	2.972.450
B3	4.564	III-B	650	2.966.600
B4	5.120	III-B	650	3.328.000
C1	9.041	III-B	650	5.876.650
C2	9.041	III-B	650	5.876.650

-	600	III-B	650	390.000
C	1.871	III-A	550	1.029.050
B1	6.763	III-B	650	4.395.950
A4	5.437	III-B	650	3.534.050
A5	5.437	III-B	650	3.534.050
A2	4.949	III-B	650	3.216.850
A3	4.949	III-B	650	3.216.850
A1	4.461	III-B	650	2.899.650
Çevre Düzeni Ve Alt Yapı Maliyeti				4.789.823
<b>Toplam</b>	<b>147.667</b>			<b>100.586.272,50</b>

Toplam inşaat maliyeti 100.586.272,50 ₺ olup bu değer %72,14'ü 72.562.936,98 ₺ olarak hesap edilmiştir. Projenin mevcut değeri;

Arsa Değeri + İnşaat Maliyeti

= 25.016.384,75 ₺ + 72.562.936,98 ₺ = **97.579.321,73 ₺** olarak hesap edilmiştir.

### 5.2.3 Projenin Tamamlanması Halinde Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Bağımsız Bölüm Bazında Pazar Değeri

Değerleme konusu taşınmazların konumu, çevresel özellikleri, buldukları bölgenin niteliği, çevrede yapılan emsal araştırmaları doğrultusunda belirlenen ortalama m<sup>2</sup> fiyatları üzerinden nitelik, kat, cephe, ünite niteliği, manzara, peyzaj, bağımsız bölüm konumları vb kriterleri doğrultusunda şerefiyelendirme yapılmıştır. Değer tablosu ekte yer almaktadır.

### 5.3 En Verimli Kullanım Analizi

Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumu, büyüklükleri, fiziksel özellikleri, mevcut imar koşulları, yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin "içinde ticari üniteleri de barındıran nitelikli bir konut projesi" olacağı kanaatine varılmıştır.



## 6. DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER

Değerleme konusu gayrimenkuller Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Yarımca Mahallesi'nde 61.613,42 m<sup>2</sup> arsa üzerinde yer alan Körfezkent Emlak Konutları Projesi'nin 3.etabıdır. Parseller üzerinde yapı ruhsatları alınmış ve ruhsatlara göre 776 adet daire, 11 adet dükkan, 88 adet ofis ve 1 adet kafeterya alanı olmak üzere toplamda 876 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Emsal değeri ile tespit edilen ile gelir indirgeme yöntemi ile hesaplanan değerler arasındaki fark değerlendirildiğinde; emsal yöntemi ile bulunan değer piyasa verilerine dayandığı için, istikrarlı bir ekonomiye ve değişmeyeceği öngörülen kapitalizasyon oranı verilerine dayalı gelir indirgeme yöntemi değerine tercih edilmiştir.

Buna göre projedeki 875 adet bağımsız bölümün ayrı ayrı değerleri ekte sunulmuş olup toplam değeri 122.487.750,00 ₺ olarak hesap ve takdir edilmiştir.

**Rapora konu parseller üzerinde inşa edilecek olan projenin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "proje" olarak bulunmasında bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.**

Rapor konusu proje için daha önceden tarafımızdan hazırlanmış raporlar aşağıdaki gibidir;

<b>Rapor Numarası</b>	<b>EMLAK KONUT-10.11-118</b>
<b>Rapor Tarihi</b>	30.12.2011

İşbu Değerleme Raporu, incelemeye konu taşınmaz için resmi kurumlardan temin edilebilen arşiv kayıtları ile ilgililerinden alınan bilgi ve belgeler uyarınca Şirketimiz Değerleme Uzmanlarının tecrübe ve bilgileri doğrultusunda;

- Değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi olmadan,
- Değerleme ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadan,
- Ahlaki kural ve performans standartlarına göre,
- Mesleki eğitim şartlarına haiz olarak,
- Bu tür raporlamalarda daha önceden deneyim sahibi olarak,
- Bizzat denetleyerek,
- Kendi ve çalışma grubu ile birlikte,
- Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak,
- Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre azami dikkatle hazırlanmıştır. Temin edilemeyen bilgi ve belgeler sonucu oluşabilecek değişimlerden rapor etkilenebilir.
- Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

Rapor, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere beş nüsha olarak, Şirketimizce oluşturulan ve Sermaye Piyasası Kurulunca kabul gören "Gayrimenkul Değerleme Rapor Formatı"nda düzenlenmiştir. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

#### Değerleme Uzmanı

**Sinem YEDİKARDAŞLAR**  
Lisans No: 402908

#### Sorumlu Değerleme Uzmanı

**Fatih PEKTAŞ**  
(Harita Yüksek Mühendisi)  
Lisans No: 400375

#### Rapor Ekleri

- 1- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Fotoğraflar
- 2- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Vaziyet ve Kat Planları
- 3- 875 Adet Bağımsız Bölüm Değer Listesi
- 4- Değerleme Uzmanı Lisans Belgeleri
- 5- Rapora Konu Gayrimenkullerin Tapu Belgeleri
- 6- Rapora Konu Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları
- 7- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait İmar Durum Belgesi
- 8- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Yapı Ruhsatları
- 9- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Çarşaf Liste
- 10- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Mahal Listesi