

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2016



KOCAELİ KÖRFEZKENT 1. ETAP

20160039

12.01.2016

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.



İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 31.12.2015 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 12.01.2016 tarihinde, 20160039 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan sorumlu değerlendirme uzmanları Bülent YAŞAR ve Dilara DİNÇYÜREK'in beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

BEYANIMIZ

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

beyan ederiz.

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	31.12.2015
DEĞERLEME TARİHİ	08.01.2016
RAPOR TARİHİ	12.01.2016
RAPOR NO	20160039
GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Yavuz Sultan Selim Mahallesi, Mevlana Caddesi No:164/U TOKİ Körfez Konutları B1 Blok D:4 Körfez / KOCAELİ
KOORDİNATLAR	40.774852, 29.797701
TAPU BİLGİLERİ	Mülkiyeti Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait olan Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Yarımca (Şuyulandırma) Mahallesi, 1916 Ada, 1 Parselde, B1 Blok, 4 bağımsız bölüm numaralı mesken üzerinde kısıtlayıcı herhangi bir şerh bulunmamakta olup bir adet beyan yer almaktadır. (Bkz. Madde 4.2.)
İMAR DURUMU	15.12.2011 tasdik tarihli 1/1000 Uygulama İmar Planı dahilinde kalmaktadır. Konut Alanı Bkz. Madde 4.3.
ÇALIŞMANIN TANIMI	İş bu rapor, yukarıda açık adresi verilen bağımsız bölümün güncel rayiç değerinin tespiti için hazırlanmıştır.
4 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI MESKENİN KDV HARİÇ PİYASA RAYİÇ DEĞERİ	103.000,-TL (Yüzüçbin Türk Lirası)
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 Bülent YAŞAR (SPK Lisans No: 400343)	 Dilara DİNÇYÜREK (SPK Lisans No:401437)

Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

- Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Bu raporda mülk üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.

- Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

İçindekiler

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	7
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası	7
1.2.	Rapor Türü	7
1.3.	Raporu Hazırlayanlar	7
1.4.	Değerleme Tarihi	7
1.5.	Dayanak Sözleşmesi	7
1.6.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
1.7.	Şirket ve Müşteriyi Tanıtıcı Bilgileri	8
BÖLÜM 2	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR	10
2.1.	Değer Tanımları	10
2.1.1.	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	10
2.1.2.	Düzenli Likidasyon Değeri	10
2.1.3.	Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)	10
2.1.4.	Faal İşletme Değeri	11
2.2.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler	11
2.2.1.	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	11
2.2.2.	Gelirin İndirilmesi Yaklaşımı	11
2.2.3.	Maliyet Yaklaşımı	12
2.2.4.	Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları	12
2.3.	Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar	13
2.3.1.	İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)	13
2.3.2.	Varsayımlar	14
2.3.3.	Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value)	14
2.3.4.	İç Verim Oranı (IRR)	14
2.3.5.	Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)	14
2.3.6.	Şerefiye	14
2.3.7.	Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri	14
2.3.8.	Rapor Tarihi	14
BÖLÜM 3	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER	15
3.1.	Türkiye Demografik Veriler (*)	15
3.2.	2015 Yılı Ekonomik Görünüm (*)	16
3.3.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	18
3.3.1.	Kocaeli İli (*)	18
3.3.2.	Körfez İlçesi	20

BÖLÜM 4	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER	22
4.1.	Çevre ve Konum.....	22
4.2.	Taşınmazın Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri	23
4.2.1.	Taşınmazın Takyidat Bilgisi	24
4.3.	Parselin İmar Bilgisi.....	24
4.4.	Projenin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler	27
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi	27
4.4.2	Belediye İncelemesi	27
4.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	27
4.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler.....	27
4.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler.....	28
4.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	28
4.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	28
4.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları	28
4.10.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş	28
4.11.	Proje Genel Özellikleri ve Taşınmaz İle İlgili Açıklamalar	28
4.12.	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler	29
BÖLÜM 5	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ.....	30
5.1.	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	30
5.1.1.	Emsal Analizi	30
5.1.2.	Emsal Karşılaştırma İle Ulaşılan Sonuç	32
5.2.	Gelir İndirgeme Yöntemiyle Ulaşılan Sonuç	32
5.9.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	32
BÖLÜM 6	TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU	33
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ.....	34

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 12.01.2016 tarihinde, 2016/0039 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Yavuz Sultan Selim Mahallesi, Mevlana Caddesi, No:164/U TOKİ Körfez Konutları B/1 Blok D:4 posta adresinde kayıtlı ve tapuda Yarımca(şuyulandırma) Mahallesi, 1916 ada 1 nolu parselde, B1 Blok, Zemin katta, 4 bağımsız bölüm numaralı meskenin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği güncel piyasa rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; gayrimenkulün mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi - kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. . Bu rapor şirketimiz sorumlu değerlendirme uzmanları Bülent YAŞAR ve Dilara DİNÇYÜREK tarafından hazırlanmıştır. Değerleme uzman yardımcıları Naim KULAOĞLU ve Candeğer Murat KILINÇ değerlendirme çalışmalarına yardımcı olmuşlardır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu için resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 12.01.2016 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Atatürk Mah. Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir / İSTANBUL adresindeki EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 31.12.2015 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan bağımsız bölümün Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme rapordur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

1.7. Şirket ve Müşteriyi Tanıtıcı Bilgileri

DEĞERLEME ŞİRKETİNİ TANITICI BİLGİLER

ÜNVANI	: Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ	: İçerenköy Mahallesi Hal Yolu Caddesi Sağlık Sokak Erdoğanlar Apt. No:1 Kat:4 D:18 Ataşehir/İstanbul
İLETİŞİM	: 0 216 573 96 96 (Tel) 0 216 577 75 34 (Faks) info@atakgd.com.tr (e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 14.04.2011
SERMAYESİ	: 300.000,-TL
TİCARET SİCİL NO'SU	: 773409 (İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu)
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi, özel, gerçek ve tüzel kuruluşlara ait her türlü gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, bu değerleri etkileyen gayrimenkullerin niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, ulusal ve uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları ve esasları çerçevesinde değerlendirme raporlarını hazırlamak.
İZİNLER/YETKİLERİ	: Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17/02/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de Seri: VIII, No: 35 ile yayımlanan "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 16.02.2012 tarih ve 7 sayılı toplantısında uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 05.06.2014 tarih ve 5888 sayılı Kararı ile Şirketimize "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ÜNVANI	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ADRESİ	: Atatürk Mah. Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir / İSTANBUL
İLETİŞİM	: 0 216 579 15 15 (Tel) 0 216 456 48 75 (Faks) info@emlakkonut.com.tr (e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 1953 Yılında kurulmuştur.
FAALİYET KONUSU	: Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
HALKA ARZ TARİHİ	: 02.12.2010
GYO TESCİL TARİHİ	: 22.07.2002
SERMAYESİ	: 3.800.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi) 4.000.000,-TL (Kayıtlı Tavan Sermaye)
PORTFÖY BİLGİLERİ	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 50,66

BÖLÜM 2 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR

2.1. Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise “değer” denir.

Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.¹

Fiyat, bir malın, hizmetin veya emtianın değiş tokuşuna ilişkin bir kavramdır. Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Değiş tokuş işlemi gerçekleştirildikten sonra ise, ister açıklansın ister açıklanmasın fiyat artık tarihsel bir gerçek niteliğine kavuşacaktır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder.

2.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu - olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde pazarda kalacağı,
- Gayrimenkulün satışı için yeterli pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere “Piyasa Değeri” denir.

¹ UDES –Uluslararası Değerleme Standartları –Değer ve Fiyat

2.1.2. Düzenli Likiditasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

2.1.3. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

2.1.4. Faal İşletme Değeri

İşletmenin bir bütün olarak değeridir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez. Kullanılan tesisler, işletmenin kendi tesisleriyse bunlar da işletmeye kattıkları değer esas alınarak faaliyetini sürdüren işletme değerinin bir parçasını oluştururlar. Bu kavram, süregelen bir işletmenin değerlemesini de içerir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez.²

2.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Geliştirme Yaklaşımı”dır.

² UDES - Uluslararası Değerleme Standartları Faal İşletme Değeri Tanımı

2.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

2.2.2. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

Gelir indirgenmesinde, değerlendirme konusu mülkten elde edilecek net işletme gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran uygulanarak veya bir getiri veya yatırım getirisi ölçümleri verilerini yansıtan belirli bir iskonto oranının, belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır. Gelirlerin indirgenmesi yaklaşımına göre bu Direkt Kapitalizasyon ve Gelirlerin Kapitalizasyonu diyebileceğimiz bu iki yöntem temelde mülkün getirdiği gelirlerin öngörülmesi ve kabullerle gelecek yıllarda elde edeceği gelirlerin günümüze getirilmesi temeline kuruludur.³

Direkt Kapitalizasyon

Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, değerinin hesaplanmasıdır.

Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)

Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması. Bu teknik özellikle kira getirisi olan gayrimenkullerde mülkün yıllık elde ettiği net işletme gelirleri hesaplanarak mülkün değerine ulaşmak için kullanılır. Bu çalışmalarda mülklerin kira kontratları incelenerek kontratların yarattığı olası dönem gelirleri hesaplanır. Getiri kapitalizasyonu işlemi belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerden olası giderlerin düşülerek güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

³ UDES –Uluslararası Değerleme Standartları

2.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir. Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiri yapılır.

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

2.2.4. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Özellikle ülkemizdeki gayrimenkullerin imar durumlarının çok farklılık göstermesi ve bu nedenle emsal karşılaştırmanın her zaman mümkün olmaması söz konusudur. Geliştirme modellemesi ile sayesinde mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

2.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar

2.3.1. İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)

Gelecekte ödenecek veya alınacak parasal bir meblağı şu anki değere dönüştürmek amacıyla kullanılan bir getiri oranıdır. Teorik olarak bu oran, sermayenin fırsat maliyetini, yani benzer risklere sahip olan diğer kullanım alanlarına yatırıldığında sermayenin kazanabileceği getiri oranını yansıtmalıdır. Ayrıca getiri oranı olarak da adlandırılır.

- İndirgeme Oranı Hesaplamasında Kullanılan Yöntem

Dünyanın içinde bulunduğu ekonomik durum ve ekonomik dengelerdeki problemler değerlemede indirgeme oranı belirlenmesi konusunda belirsizliklere neden olmuştur. Değerleme tekniklerinde gayrimenkulün gelirlerinin indirgenmesinde kullanılan; risksiz getiri ve risk primi oranının toplanmasından oluşan indirgeme oranlarının belirlenmesinde dünyada olduğu gibi ülkemizde de sıkıntılar mevcuttur. Özellikle Türkiye’de uzun vadeli mevduatların olmaması, finans çevrelerince piyasadaki en uzun vadeli enstrüman olan Eurobond’ların faiz oranlarının “risksiz getiri oranı” olarak kullanılması sonucunu getirmiştir. Bugün finans çevreleri, ekonomideki belirsizlik ve rakamların keskin değişkenliği nedeni ile bahsi geçen eurobondların belli bir gün için değerinin değerlemede kullanılmasının doğru bir yaklaşım olmadığını düşünmektedir.

Risksiz Getiri Oranı

Bu oran içinde “ülke riskini” de barındırmaktadır. Ekonomik çevrelerde değerlemede özellikle bu dönemde kullanılması gereken kriterlerin aşağıdaki gibi olduğu kanısı yaygındır:

- Günlük ve/veya anlık Eurobond verilerinin kullanılmasının yerine özellikle uzun dönem aralıklı değerlerin ortalamalarının ve zaman serilerinin kullanılmasının tercih edilmesi,
- Projenin risklerine paralel ve uygun süreçlerde Eurobond zaman serisi verilerinin kullanılması,

Risk Primi

Her bir gayrimenkulün içinde bulunduğu piyasa ve rekabet koşulları farklıdır. Bunlar gayrimenkulün yerine, konumuna, niteliğine, sektör dinamiklerine bağlı olarak değişmektedir. Düşük performanslı bir gayrimenkulün veya sektör dinamiklerinden etkilenmiş bir gayrimenkulün Pazar-Piyasa riski primi daha yüksek olacaktır.

- Çalışmalar sırasında hesaplanan risk primleri sektörde gerçekleşen alım-satımlar, daha önce yaptığımız onlarca proje değerlemesini çalışmasından yararlanılarak takdir edilmiştir. Ancak ilgili veriler tecrübelerimizle harmanlanmış ve değerlendirme uzmanı gözü ile kritik edilerek değerlendirme konusu gayrimenkule özgü risk primi öngörülmüştür.

Net bugünkü değer çalışmalarında İndirgeme Oranı (İskonto Oranı) hesaplanmalıdır. Bu oran risksiz getiri ve risk primi oranının toplanmasından oluşarak hesaplanmalıdır.

2.3.2. Varsayımlar

Uluslararası Değerleme Standartlarına(UDS) göre varsayımlar; doğru olduğu kabul edilen tahminlerdir ve bir değerlemenin konusunu veya yöntemini etkileyen ancak doğrulanamayan veya doğrulanmasına gerek olmayan bulguları, şartları veya içinde bulunulan durumları içerir. Bir değerlemenin temelini oluşturan tüm varsayımlar makul olmalıdır.

2.3.3. Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value)

İndirgenmiş gelirler veya gelir akışları ile maliyetler veya gider akışları arasındaki farkın bir NPV analizindeki ölçümüdür. Bir yatırımın yatırım dönemi boyunca sağladığı getirinin piyasa faizi veya kendi faizi ile (iskonto edilmesi), bugüne indirgenmesi sonucu ulaşılan değerdir. Pazar-Piyasa Değerine erişmek için yapılan bir değerlemede sonuç olarak elde edilen Net Bugünkü Değer, gelir yaklaşımı yoluyla Piyasa Değerini gösterir.

2.3.4. İç Verim Oranı (IRR)

Bir projenin net nakit akışlarının mevcut değerini, sermaye yatırımının mevcut değeriyle eşitleyen indirgeme oranı. İç Verim (Karlılık) Oranı, potansiyel yatırımcılar için temel gösterge niteliğinde olan hem yatırılan sermayenin getirisini hem de orijinal yatırımın getirisini yansıtır. Projenin ima edilen veya beklenen getiri oranını bulmak için indirgenmiş nakit akışı analizinde kullanılan iç karlılık oranı, net bugünkü değeri sıfır olarak veren bir getiri oranıdır.

2.3.5. Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)

Net işletme gelirini toplam mülkün değerine dönüştürmek için kullanılan değerdir. Bu değer tek bir yılın net işletme geliri ile toplam mülk değeri arasındaki ilişkiyi yansıtan bir orandır.

2.3.6. Şerefiye

Tek tek tanımlanması ve ayrı ayrı kabul edilme olanağı olmayan varlıklardan doğan gelecekteki ekonomik faydaya şerefiye denilmektedir. 5 (UFRS 3, Ek A)

Kişisel şerefiye: Özel nitelikli ticari mülklerin satılmasıyla işin mevcut işletmecisine özellikle bağlı vergi, amortisman politikası, borç alma maliyetleri ve işe yatırılan sermaye gibi diğer finansal faktörler ile birlikte tükenen pazar beklentilerinin üstündeki karın değeridir.

Devredilebilir şerefiye: Ekonomik fayda sağlayan mülke has isim ve itibar, müşteri sürekliliği, konum, ürünler ve benzeri faktörler sonucu ortaya çıkan varlıktır. Özel kullanım amaçlı ticari mülklere ait olup, satışla birlikte mülkün yeni sahibine geçecektir.

2.3.7. Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri

Karşılaştırılabilir nitelikteki mülklerin satış fiyatlarına ilişkin verilere dayanılarak bir mülk öngörülen bir gelir getirme dönemi sonundaki kalıntı değeridir. Bir sürenin ardından bir varlığın kalan değeri olarak düşünebilecek bu değer tahmini elden çıkartma maliyetleri düşüldükten sonra ekonomik kullanım ömrünün sonunda bir varlıktan kurumun elde etmeyi beklediği net tutarı gösterir. Genellikle son yılın gelirin bulunan getiri yüzdesine bölünmesi ile elde edilir.

2.3.8. Rapor Tarihi

Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) madde 3.22'ye göre değerleme Raporu'nun tarihidir. Değerleme tarihiyle aynı veya daha sonraki bir tarih olabilir.

3.1. Türkiye Demografik Veriler (*)

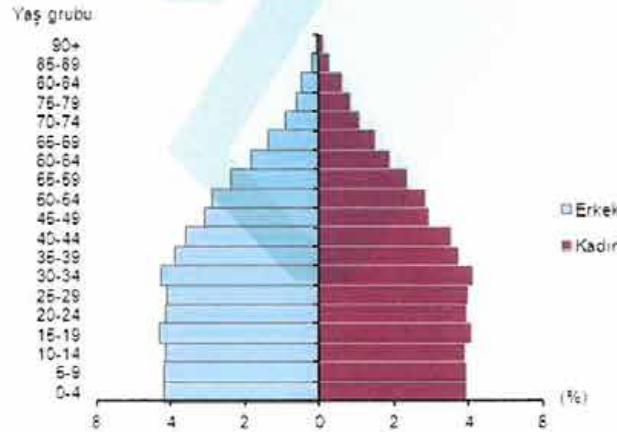
Türkiye nüfusu 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla 77 milyon 695 bin 904 kişi oldu

Türkiye’de ikamet eden nüfus 2014 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 28 bin 40 kişi arttı. Erkek nüfusun oranı %50,2 (38 984 302 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (38 711 602 kişi) olarak gerçekleşti.

Türkiye’nin yıllık nüfus artış hızı, 2014 yılında %13,3 olarak gerçekleşti. Yıllık nüfus artış hızı 2013 yılında %13,7 iken, 2014 yılında %13,3 oldu. İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %91,8 oldu. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2013 yılında %91,3 iken, bu oran 2014 yılında %91,8’e yükseldi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %8,2 olarak gerçekleşti.

İstanbul’da ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre %1,5 artış gösterdi. Türkiye nüfusunun %18,5’inin ikamet ettiği İstanbul, 14 milyon 377 bin 18 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla %6,6 ile (5.150.072 kişi) Ankara, %5,3 ile (4.113.072 kişi) İzmir, %3,6 ile (2 787 539 kişi) Bursa ve %2,9 ile (2 222 562 kişi) Antalya illeri takip etti. Bayburt ili ise 80 bin 607 kişi ile en az nüfusa sahip il oldu.

Türkiye nüfusunun ortanca yaşı yükseldi. Ülkemizde 2013 yılında 30,4 olan ortanca yaş, 2014 yılında önceki yıla göre artış göstererek 30,7 oldu. Ortanca yaş erkeklerde 30,1 iken, kadınlarda 31,3 olarak gerçekleşti. Ortanca yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla Sinop (39,1), Balıkesir (38,6), Edirne ve Kastamonu (38) iken, en düşük olduğu iller ise sırasıyla Şırnak (19,1), Şanlıurfa (19,2) ve Ağrı (20)’dir.

Nüfus piramidi, 2014

Çalışma çağındaki nüfus bir önceki yıla göre %1,4 arttı Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2013 yılına (%67,7) göre 0,1 puan artarak %67,8 (52 640 512 kişi) olarak gerçekleşti. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %24,3'e (18 862 430 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da yaklaşık %8'e(6 192 962 kişi) yükseldi. Türkiye'de kilometrekareye düşen kişi sayısı arttı.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2013 yılına göre 1 kişi artarak 101 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 767 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 477 kişi ile Kocaeli, 342 kişi ile İzmir, 277 kişi ile Gaziantep, 267 kişi ile Bursa ve Yalova illeri takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 54, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 267 olarak gerçekleşti.

* Demografik veriler TÜİK'nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2014 raporundan alınmıştır.

3.2. 2015 Yılı Ekonomik Görünüm (*)

2014 yılı sonunda beklentilerin altında olarak %2,9 büyüyen Türkiye ekonomisi, 2014 yılının ilk yarısında geçen yılın aynı dönemine göre %3,1 büyüterek beklenenden iyi bir büyüme oranı yakalamıştır. Yılın ilk yarısındaki verilere göre, enflasyon ve döviz kuru beklentilerin üzerinde artmaya ve büyüme yavaşlamaya devam etmektedir. Ancak, cari açığı iyileşme de sürmektedir.

2014 yılı genelinde TL'de yaşanan değer kaybı, 2015 yılının ilk dokuz ayında da devam etmektedir. Merkez Bankası tarafından uygulanan sıkılaştırıcı para politikaları ve makro ihtiyati önlemler özel tüketimin azalmasına, kredi artış hızının düşmesine, özel yatırımların ve büyümenin yavaşlamasına sebep olmuştur.

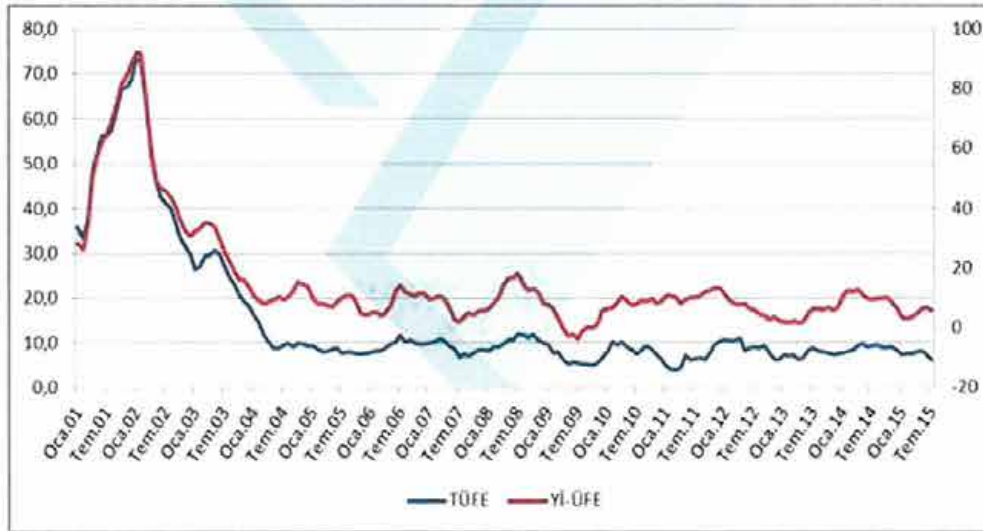
7 Haziran 2015 tarihindeki seçimlerden sonra hükümetin kurulamaması ve 1 Kasım 2015 tarihinde tekrar seçim kararı alınması; Türkiye'nin iç piyasa ve politika kaynaklı endişelerinin devam etmesine neden olmuştur.

Türkiye'deki gelişmelerin yanı sıra, küresel piyasaların seyri de Türkiye ekonomisi üzerinde etkili olmaya devam etmektedir. ABD ekonomisindeki toparlanmaya karşılık, özellikle küresel piyasalarda önemli bir yeri olan gelişmekte olan ülkelerden Çin'in büyüme ivmesindeki yavaşlama, küresel ekonomiyi olumsuz etkileyecek unsurlardandır.

Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan verilere göre, GSYH 2014'ün ilk yarısında geçen yılın aynı dönemine göre %3,1 düzeyinde arttı. GSYH yılın ilk yarısındaki artışına, tüketim 3,9 ve yatırım 1,2 puan katkı sağlarken; stok değişimi ve net ihracatın 2 puan negatif etkisi olmuştur.

ABD ekonomisindeki iyileşmeyle beraber FED'in faiz artırımlarına tahminen yılsonunda başlamasıyla birlikte sermaye akımlarının yön bulmaya çalışacağı bu süreçte, Türkiye gibi gelişmekte olan ülke ekonomilerinden para çıkışı olması beklenmektedir. Ayrıca, yurtdışında siyasi belirsizliklerin devam etmesi ve iç güvenlik endişelerinin artması ekonomik büyümede aşağı yönlü riskleri arttırmaktadır. Bu nedenle, Türkiye'nin büyüme oranındaki yavaşlamanın devam edeceği tahmin edilerek, yaklaşık %2,9 oranında büyümesi beklenmektedir. 2014 yılı sonunda cari açığın GSYH'ya oranı %5,8'e gerilemiştir. Tüketim artışının azalması ve petrol fiyatının düşmesiyle, cari açığın en önemli kalemlerinden olan Türkiye'nin enerji giderinin azalması, yılın ilk yarısında cari açığı daraltma eğilimini devam ettirmiştir. 2015 yılsonu itibarıyla cari açığın GSYH'ya oranının %4,5'e düşmesi beklenmektedir. İşgücüne katılımın istihdam artışının üzerinde seyretmesi nedeniyle işsizlik rakamı, 2014 yılsonu itibarıyla %10,4 seviyesine ulaşmıştır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun verilerine göre Haziran ayındaki işsizlik rakamı %10,4 olarak açıklanmıştır. 2015 yılsonunda işsizlik oranının %11,4 olması beklenmektedir.

2014 yıl sonu itibarıyla %8,17 olarak açıklanan yıllık enflasyon oranı tahminlerden iyi gelmiştir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın (TCMB) yılsonu için en son revize ettiği enflasyon tahmini %8,9 oranındaydı. Merkez Bankası, 2015 yılında enflasyonun orta noktası %6,9 olmak üzere %6-7,8 aralığında gerçekleşmesini beklemektedir. 2015 yılsonunda, yüksek döviz kurlarının gıda fiyatları üzerinde baskı oluşturmaya devam etmesi, dolayısıyla enflasyonun Merkez Bankası tahminleri üzerinde gerçekleşerek %7,6 düzeyinde olması beklenmektedir. Faiz oranları ve krediler TCMB'nin Temmuz ayı enflasyon raporundan, önümüzdeki dönemde daha dar bir faiz koridoru ve tek bir fonlama aracı ile para politikasına yön verileceği beklenmektedir. Halihazırda %7,5 olan politika faiz oranının, yaklaşık 100 baz puan üzerinde seyreden ağırlıklı ortalama fonlama maliyetine yaklaştırılacağı düşünülmektedir.



Kaynak: TÜİK

FED tarafından bu yıl içerisinde faiz artırımını beklenmesi ve TL'nin ABD Doları karşısındaki değer kaybını sürdürmesi dolayısıyla TCMB'nin önümüzdeki dönemde para politikasında daha fazla sıkılaşmaya ihtiyaç duyabileceği düşünülmektedir.

Ağustos ayı itibarıyla kredi hacmi yıllık olarak döviz kurundaki yükselmenin da etkisiyle %27,6 artmıştır. Yıllık artış oranı ticari kredilerde %34,3 ve konut kredilerinde %20 düzeyinde gerçekleşirken, bireysel kredilerde %11,4 ile sınırlı kalmıştır.

İnşaat Sektörü ve Gayrimenkul Piyasası

İnşaat sektörü 2014 yılında da büyümeye devam etmekle birlikte, 2013 yılına göre büyüme hızında yavaşlama görülmüştür. 2013 yılında %7 büyüme oranıyla GSYH üzerinde büyüyen inşaat sektörü, 2014 yılında %2,2 büyüme oranıyla GSYH büyümesinin altında kalmıştır. İnşaat sektörünün GSYH içerisindeki payı %4,7 oranında olmuştur.

2015 yılının ikinci çeyreğinde ise, inşaat sektörü daha önceki iki çeyrekte küçülmesinden sonra %2 oranında büyümüştür. Son dönemde hız kazanan kentsel dönüşüm çalışmaları inşaat sektöründeki büyümede önemli rol oynamıştır.

Yapı Ruhsatı sayısı 2015 yılı ilk yarısında geçen yılın aynı dönemine göre %28,38, yapı kullanım izin belgesi ise %19,45 oranında düşüş göstermiştir. Konut satışları verilerine bakıldığında ise; satışlar 2015 yılı ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre ülke genelinde %21, İstanbul'da ise %15 oranında artmıştır. Ancak, yeni konut satışlarında bu artışın bir bölümü geçen yıllarda yapılan satışların fiili tapu işlemlerinin bu yıl gerçekleştirilmesinden de kaynaklanmaktadır. (Konut satışları verisi TÜİK tarafından tapu satış işlemleri verisi ile hesaplanmaktadır).

Konut sektöründe daha çok orta-üst ve üst gelir grubuna yönelik üretim yapılmasına karşın, talebin yoğun olduğu kesim orta gelir grubudur. Özellikle orta-üst ve üst gelir grubuna hitap eden markalı konut projelerindeki artış, daha çok büyük şehirlerde stok fazlası oluşmasına neden olmaktadır. Önümüzdeki dönemde üst gelir grubuna yönelik mevcut stokun erime hızının yavaşlaması beklenmektedir.

Kaynak: Turkey Real Estate Review | İKİNCİ YARI 2015 Colliers

3.3. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.3.1. Kocaeli İli (*)

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

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

Kocaeli İli'nin Ankara'ya olan uzaklığı 342 km., İstanbul İli'ne olan uzaklığı ise 111 km.'dir. Kocaeli, 1,5 milyonu aşkın nüfusu, 12 ilçesi, 1'i büyükşehir, 12'si ilçe belediyesi olmak

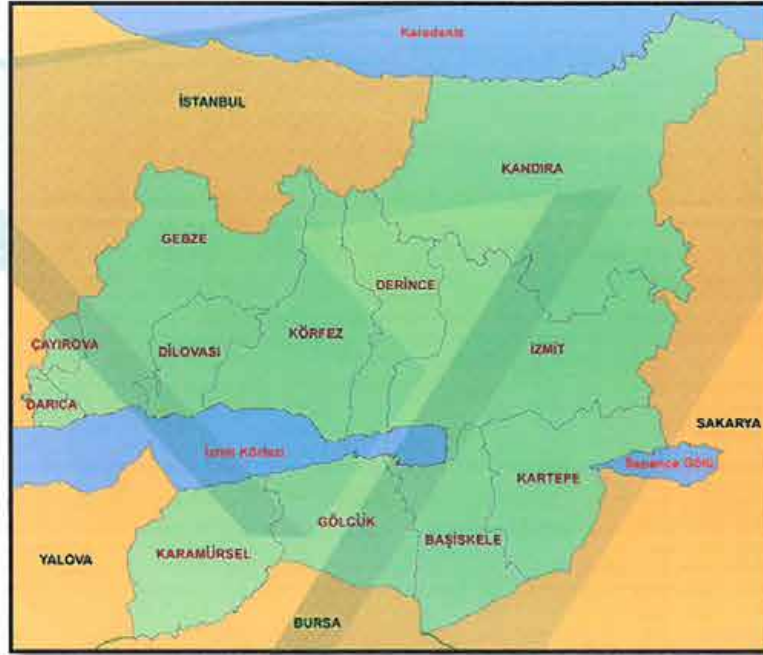


ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

üzere toplam 13 belediyesi, 243 köyü ve km²'ye düşen 445 kişilik nüfus yoğunluğu ile ülkemizin önemli illerinden biridir.

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

Kocaeli'nin bitki örtüsü, kıyısıyla dağlık alanlar arasında önemli farklılıklar göstermektedir. Kuzeyden güneye doğru gidildikçe Karadeniz'e özgü bitki topluluklarının yerini Akdeniz bitki örtüsü almaya başlar. Samanlı dağları ile Karadeniz Kıyısı arasındaki alanlar sık ve nemcil ormanlarla kaplıdır. Samanlı Dağları'nın yüksek kesimleri iğne yapraklılarla örtülüdür. İzmit Körfezinin kuzey ve doğusunda Akdeniz iklimine özgü makilere rastlanır.



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

Avrupa'yı - Anadolu üzerinden Ortadoğu'ya bağlayan geçiş koridorunu oluşturan il, Türk imalat sanayi üretimine yapmış olduğu yaklaşık %13'lük üretim katkısı ile İstanbul'dan sonra gelen en büyük ili konumundadır.

Kocaeli, bir sanayi kenti olarak GSYİH'nın yüzde 69,9'unun sanayi sektöründe 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. Kocaeli'nin imalat sanayi açısından

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

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

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

() İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir*

3.3.2. Körfez İlçesi

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

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

Devlet karayolunun ortasından geçtiği Çiftlik bölgesinin değeri her geçen gün artarak hızlı bir gelişme göstermiştir. 1970 yılında yapılan bir referandumla belde olarak Yarımca Belediyesi

sınırlarına dahil edilmiş ve 23 Aralık 1970 tarihinde Bakanlar Kurulunca onanarak Yarımca'nın bir mahallesi olmuştur. Gelişim hızlı bir şekilde artarak 1971 yılında karayolu referans alınarak iki mahalleye ve daha sonra da bu günkü idari yapılanmaya dönüştürülmüştür.

İlçe düzlük bir alana kurulmuştur. Yarımca'dan Tütüncüflüğe 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.

Düz alanın yükseklikle buluştuğu yerde karayolu geçmektedir. Bölgenin en önemli dağları Saman Dağlarıdır. Önünde akarsu yoktur. İlçe içerisinden geçerek denize dökülen derelerde yıllık yağışların fazla olduğu zamanda akıntı olmaktadır. Su kaynaklarının az olması önemli bir sıkıntı oluşturmaktadır.

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

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

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

22 Kasım 2000 yılı Genel Nüfus sayımına göre ilçe merkezi 81938 nüfusa sahiptir. Hereke Beldesinin nüfusu 16189, Kirazlıyalı Beldesinin nüfusu ise 2831 dir. Buna göre bağlı 16 köyde bulunan 4337 nüfus ile ilçemizin toplam nüfusu 105295' dir. Körfez ilçesi 2000 yılı Genel Nüfus sayımı sonuçlarına göre Kocaeli İlinin ilçeleri içerisinde nüfus itibariyle Gebze İlçesinden sonra 2. ilçe durumundadır.

Nüfus yoğunluğu oranı kıyı şeridinde yüksek içlere gidildikçe düşmektedir. 2000 yılı sayımına göre ortalama yoğunluk km² ye 268 kişi düşmektedir.

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

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

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

Not: İlçe ve bölge hakkındaki bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenerek hazırlanmıştır.

4.1. Çevre ve Konum

Rapora konu taşınmaz Yavuz Sultan Selim Mahallesi, Mevlana Caddesi No:164/U TOKİ Körfez Konutları B1 Blok D:4 Körfez / KOCAELİ posta adresinde konumlu meskendir.

Körfezkent Evleri TEM Otoyolu ve D-100 (E5) Karayolu'nun kuzeyinde konumlu olup konu gayrimenkule ulaşım, TEM Otoyolu ve D100 (E5) Karayolu ile kolaylıkla sağlanabilmektedir.

TEM Otoyolu veya D-100 (E5) Karayolu üzerinden Körfez bağlantısı ile Milli Egemenlik Caddesi ve Mevlana Bulvarı takip edilerek Körfezkent Evleri'ne ulaşılabilir.

Yakın çevrede; TOKİ Körfezkent 1 ve TOKİ Körfezkent 2 Siteleri, Kavanium Körfez sitesi, 2-3 katlı binalar, Mimaş Sanayi Sitesi, Körfez Belediyesi Arıtma Tesisi ve Yenikent Konutları bulunmaktadır.

Taşınmaz TEM Otoyolu'na yaklaşık 300 m., Körfez Kaymakamlığı'na 3,5 km, Körfez Belediyesi'ne 3,5 km ve Kocaeli İl Merkezi'ne 20 km mesafededir.

Taşınmaz Körfez Belediyesi sınırları içinde yer almaktadır.



4.2. Taşınmazın Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

Rapora konu taşınmazın tapu kayıt bilgileri TAKBİS sisteminden temin edilen ve raporumuz ekinde sunulan kayıtlara göre düzenlenmiştir.

SAHİBİ-HİSSESİ	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi-Tam
İLİ	: Kocaeli
İLÇESİ	: Körfez
MAHALLESİ	: Yarımca (Şuyulandırma)
MEVKİİ	:
ADA	: 1916
PARSEL NO	: 1
YÜZÖLÇÜMÜ	: 59.784,13 m ²
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: A Tipi 13 Adet B Tipi 8 Adet Bloktan Oluşan 11'er Katlı Betonarme Apartman Binası İle T Tipi İki Adet Birer Katlı Betonarme İşyeri Binası ve Arsası
BLOK NO	: B1
KAT NO	: Zemin
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: 4
ARSA PAYI	: 98/101898 (*)
NİTELİĞİ	: Mesken
CİLT NO	: 226
SAYFA NO	: 22329
YEVMIYE NO	: 8424
TAPU TARİHİ	: 13.08.2008

(*) Rapor konusu taşınmaz üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olup taşınmazın arsa payına düşen arsa miktarı 57,50 m² dir.

4.2.1. Taşınmazın Takyidat Bilgisi

TAKBİS sisteminden tarafımızca temin edilen tapu kayıtlarına göre aşağıdaki takyidat bilgileri düzenlenmiştir.

Beyanlar Hanesi :

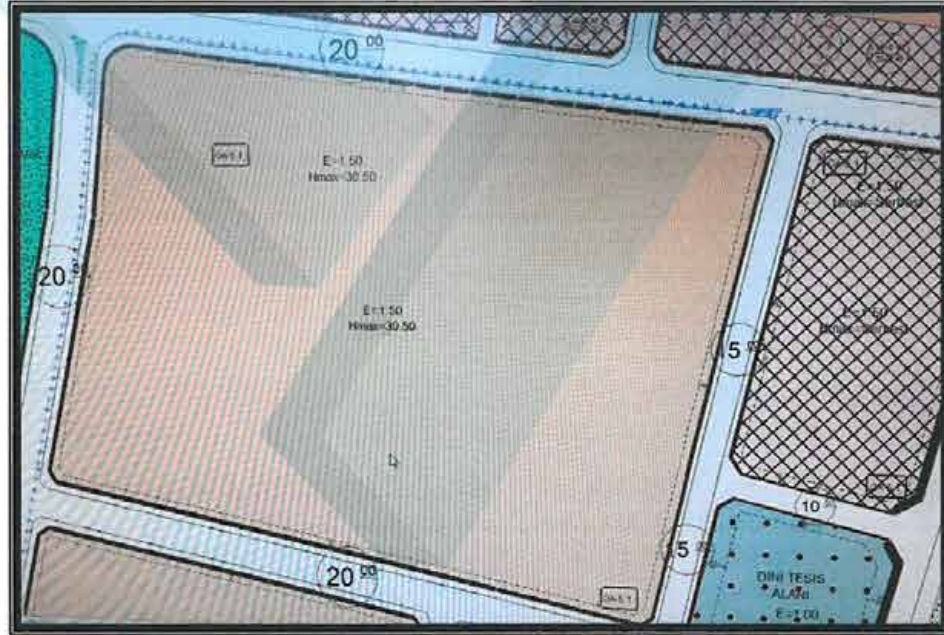
- Yönetim Planı Tarihi: 13.08.2008

Yukarıdaki beyanın taşınmaz üzerinde herhangi bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Tapu incelemesi sonucunda rapor konusu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.3. Parselin İmar Bilgisi

Körfez Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede ve temin edilen imar pafta örneğine göre rapor konusu taşınmaz 15.12.2011 tarih 702 sayılı Belediye Meclisi Kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Körfezkent Merkezi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında "Konut Alanı" imar lejantına sahip olduğu öğrenilmiştir.



1.GENEL HÜKÜMLER

- ✓ Planlama alanı bütününde her türlü yapılar için ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüd raporları hazırlanmadan uygulama yapılamaz.
- ✓ 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.
- ✓ Planda gösterilen enerji nakil hatlarının geçtiği imar adalarında TEDAŞ, TEİAŞ, grup işletme müdürlüklerinin görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

- ✓ Uygulama imar planında, sosyal teknik altyapı alanı olarak belirlenen alanlar kamu eline geçmeden inşaat uygulaması yapılamaz.
- ✓ Sosyal Teknik altyapı alanlarında (yönetim, eğitim, sağlık vb.) ilçe belediyesince onaylanarak mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
- ✓ Kentsel hizmet alanlarında belediye hizmet alanı, kültürel tesis alanları, tiyatro, konferans salonları, semt konakları, muhtarlık binaları, sağlık ocakları vb. yer alabilir.
- ✓ Parsellerde yapılacak binaların otopark ihtiyacı bu alanlarda yapılacak kapalı ve açık otoparklar şeklinde düzenlenebilir.
- ✓ Planlama alanı içinde ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınmak kaydı ile meydan ve yeşil alanlarda (park alanlarında) ağaç ve bitki yaşamının sürdürüleceği toprak derinliği bırakılarak ve toprak zemin biçimi değiştirilmeyecek şekilde olağanüstü durumlarda sığınak olarakta kullanılabilen yeraltı otopark alanları düzlenebilir.
- ✓ Park ve yeşil alanlarda yer altı ve yer üstü trafoları yapılabilir.
- ✓ Plan bütününde tabii zemin her noktasında +0,50 kotuna göre ve bina cephe hattı gerisinde kalmak kaydıyla yan ve arka bahçede parsel tamamında otopark yapılabilir.
- ✓ 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.
- ✓ Uygulama net imar parselleri üzerinden yapılacaktır.
- ✓ Planlama alanında 3194 sayılı imar kanununun 18.maddesine göre uygulama yapılacaktır. İmar uygulaması etaplar halinde veya bütün olarak yapılabilir.
- ✓ Kot alma noktası binanın oturacağı tabii zemin ortalamasıdır.
- ✓ Eğimden kazanılan katlar emsale dahil değildir ve iskan edilemez. Ancak ortak kullanıma açık sosyal ve idari tesis olarak kullanılabilir.
- ✓ İmar adalarında verilen emsal değeri düzenlenecek mimari avan projeler ile ada içinde farklı oranlarda dağıtılabilir.
- ✓ Blokların bahçe mesafeleri vaziyet planı ve mimari avan projelerle belirlenir.
- ✓ Yapıların ayırık, blok ve sıra blok şeklinde düzenlenebilir ve parsel bütününde ifraz yapılmadan birden fazla yapı yapılabilir.
- ✓ Yapı adalarında blok ebatlarını serbest olup, blok boyutları ve parsel yapılanma şartları ilçe belediyesinde onaylanacak avan proje ile belirlenecektir.
- ✓ Teras katı, çekme katı ve çatı katı yapılamaz. Çatı meyilinden 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.
- ✓ Çatı şekli serbest olup solaryum, çatı bahçesi vb. yapılabilir.
- ✓ Açık ve kapalı çıkmalar maksimum 1m'dir. Açık ve kapalı çıkmalar emsale dahildir. Açık çıkmalar (balkonlar) kapatılamaz.
- ✓ Planda belirtilen ön, yan ve arka bahçe çekme mesafeleri açık ve kapalı çıkmalardan sonraki mesafelerdir.
- ✓ Açıklanmayan hususlarda 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmenlik hükümleri geçerlidir.

2.KONUT ALANLARI

- ✓ Bu alanlarda planda tanımlanmış yapılaşma şartlarını geçmemek koşulu ile mimari avan projeye göre uygulama yapılabilir.
- ✓ Konut alanlarında;
- KAKS:1,50 (600 ki/ha)

- Hmaks:30,50
- TAKS:%30
- 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.
- Konut alanlarında %5'i geçmemek şartıyla bağımsız yada konut altı ticari kullanımlara yer verilebilir. Ticari kullanıma ilişkin detay ve konum mimari avan projesinde belirlenecektir.

3.İŞ MERKEZİ-TİCARET ALANLARI

- ✓ Bu alanlarda ticari amaçlı yapılar, iş hanları, gazino, lokanta, çarşı, mağazalar, bankalar, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro,gibi sosyal ve kültürel tesisler ve yönetimle ilgili yapılar vb. tesisler yer alabilir.
- ✓ Ticaret alanlarında;
 - KAKS:1,50 (600 Kki/ha)
 - Hmaks:Serbest
 - Çekme mesafeleri sınırları içerisinde kalmak şartıyla mimari avan projeye göre yapılabilecektir.

4.REKREASYON ALANLARI

- ✓ Rekreasyon alanlarında; yeşil alan düzenlemesi, ağaçlandırma, göletler, yaya ve bisiklet yolları, parklar, oyun alanları, açık hava tiyatrosu, toplantı ve gösteri yerleri, seyir terasları, spor tesisleri, acil müdahale merkezleri, restoran, lokanta, kafeterya, büfe vb. yapılabilir.
- ✓ Bu alanlarda yapılaşma şartları;
 - KAKS:0,10
 - Hmaks:6,50 m'dir.
 - Mimari avan proje doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

5.SPOR ALANLARI

- ✓ Spor alanlarında; basketbol, futbol, voleybol, ten,s vb. fonksiyonlar ve bunlara ilişkin tesisler yer alabilir.
- ✓ Bu alanlarda yapılaşma şartları;
 - KAKS:0,10
 - Hmaks:6,50 m'dir.
 - Mimari avan projeye doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

6.ÖZEL KREŞ ALANLARI

- ✓ Bu alanlarda yapılaşma şartları;
 - KAKS:1,00
 - Hmaks:6,50 m'dir.
 - Mimari avan projeye doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
 - Bu alanda ticaret alanı olarak kullanılabilir.
- ✓ Özel kreş alanında toplam inşaat alanının %30 en çok %50'si özel kreş alanı olarak kullanılacaktır. Kalan inşaat hakkı ticaret olarak kullanılabilir. Özel kreş alanında ticaret alanlarında ticaret kullanımları için H=12,50 M olarak uygulanacaktır.

7.ÖZEL HÜKÜMLER

- ✓ Konut alanlarında 1924, 1925, 1927 ve 1928 adalarda toplam inşaat alanının %20'sine kadar ticaret alanı yapılabilir. Bu tür ticaret kullanımları emsal hesabına dahil değildir.

4.4. Projenin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumdaki Değişiklikler

4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Körfez Tapu Müdürlüğü'nde konu taşınmazla ilgili yapılan incelemelerde taşınmazın mülkiyetinde son üç yıl içerisinde bir değişiklik yapılmamış ve hukuki durumda bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.4.2 Belediye İncelemesi

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölge Toplu Konut İdaresi tarafından hazırlanan 16.08.2007 tarih 582-2839 nolu ve daha sonra 15.06.2011 tarih 3339 nolu 1/1.000 Ölçekli Tütünçiftlik Mevkii Gecekondu Dönüşüm Alanı Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında girmiştir. Daha sonra bölge için Körfez Belediyesi tarafından hazırlanan ve daha sonra Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın itirazları ile plan hükümlerine eklemelerin yapıldığı 15.12.2011 tarih 702 sayı ile onaylı Körfezkent Merkezi Revizyon Uygulama İmar Planı yürürlüğe girmiştir.

Körfez Belediyesi'nde İmar Müdürlüğü ve arşivinde yapılan incelemelerde taşınmazın parsel bazında alınmış mevcut 05.10.2007 tarih 376/88 nolu yapı ruhsatı ile B1 Blok bazında alınmış 09.03.2009 tarih 326/48 nolu yapı iskan belgesi mevcuttur.

4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Rapor konusu taşınmazın konumlandığı parselin kadastral durumlarında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Körfez Belediyesi imar arşivinde yapılan incelemelerde rapor konusu bağımsız bölümün konumlandığı parsel bazında alınmış yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinin tarih ve numaraları aşağıda sunulmuştur.

Yapı Ruhsatı: 05.10.2007 tarih 376/88 nolu

Yapı Kullanma İzin Belgesi: 09.03.2009 tarih 326/48 nolu

Konu taşınmazın gerekli tüm izinleri alınmış, projesi onaylanmış olup yapı kullanma izin belgeleri de mevcuttur.

4.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Alınan yapı ruhsatları incelendiğinde Emlak GYO A.Ş'nin kamu kurumu niteliğine haiz olduğu ve yapının fenni mesuliyetinin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 26. Maddesi uyarınca yapılacağı beyan edildiği görülmektedir.

4.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

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

4.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapor konusu gayrimenkul kat mülkiyetine geçmiş bağımsız bölüm olup, kat mülkiyeti kanunu esasları dahilinde değerlendirilmiştir.

4.9. Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları

Rapor konusu taşınmazlar kat mülkiyeti kurulmuş bağımsız bölüm niteliğindedir.

4.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne "Bina" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

4.11. Proje Genel Özellikleri ve Taşınmaz İle İlgili Açıklamalar

İnşaat Tarzı	: Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	: Ayrık
Yapım Yılı	: 2007
Kat Adedi	: B1 Blok (Bodrum+Zemin+9 Kat)
Su	: Şebeke
Hidrofor	: Mevcut
Su Deposu	: Mevcut
Elektrik	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Doğalgaz	: Mevcut
Isıtma Sistemi	: Kombi
Yangın Tesisatı	: Mevcut
Yangın Merdiveni	: Mevcut
Dış Cephe	: Dış Cephe Boyası
Çatı Kaplaması	: Mesken
Güvenlik	: Mevcut
Otopark	: Açık otopark mevcut

- Rapora konu taşınmaz; Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Yarımca Mahallesi, Körfezkent Evleri 1.Etap bünyesinde yer alan ve tapuda 1916 ada 1 nolu parselin üzerindeki, B1 Blokta yer almaktadır.
- Körfezkent Evleri 1.Etap Projesi, A tipi 13 adet, B tipi 8 adet bloktan oluşan 11'er katlı betonarme apartman binası ile T tipi iki adet birer katlı betonarme işyeri binasından oluşmaktadır.
- Toplam 21 Blokta 840 konut mevcut olan projede yaklaşık 87 m² ve 114 m² aralığında konut büyüklükleri bulunmaktadır.
- Her bir konut bloğu bodrum, zemin ve 9 normal kattan oluşmaktadır.
- Konu taşınmaz B1 Blok'un zemin katında 4 nolu bağımsız bölümdür.
- Sitede, açık otopark, girişte güvenlik ve dairelerde sesli diafon sistemi bulunmaktadır. Ayrıca sitede sosyal alan olarak çocuk oyun parkı, spor alanları ve yürüyüş alanları mevcuttur.
- Rapora konu 4. Nolu bağımsız bölümün satışa esas brüt: 87,37 m²'lik net ise 66 m² kullanım alanına sahiptir. Bu kullanım alanı belediyede incelenen mimari proje ve yerinde yapılan incelemelerin yanı sıra Emlak Konut GYO A.Ş.'nin tarafımıza ibraz edilen bağımsız bölüm listesinden tespit edilmiştir.
- Yerinde yapılan incelemelere göre rapora konu taşınmaz; antre, koridor, mutfak, salon, 2 adet oda, banyo, WC ve balkon hacimlerinden oluşmaktadır.
- Dairenin inşaat özellikleri ise genel itibari ile oda ve salonun zeminleri laminant parke, duvarlar saten boyalı, tavanlar ise plastik boyalıdır. Islak hacimlerde zeminler seramik, duvarlar fayans kaplı, tavanlar ise plastik boyalıdır. Banyo hacimleri içlerinde kabinli duş teknesi, klozet ve lavabo mevcuttur. WC hacimlerinde ise lavabo ve helataşı bulunmaktadır. Pencere doğramaları PVC'den mamul olup dairenin dış kapısı çelik kapı ve daire iç mekan kapıları ise Amerikan paneldir.

4.12. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- Nitelikli bir proje bünyesinde yer almaları,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- İl merkezine yakın olması, çevreyolu ve alternatif ulaşım yollarına yakın olması,
- Bünyesinde sosyal donatıları barındıran, çevre düzenlemesi tamamlanmış bir konut projesinde yer alması.

Gayrimenkullerin değerlemesinde genel itibarı ile kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bunlar “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir.

Rapora konu taşınmazın değerlemesinde “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” ve “Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı” kullanılmıştır.

5.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

5.1.1. Emsal Analizi

Bu yöntem ile yakın zamanda bölgede pazara çıkarılmış konu taşınmazlara benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için m² birim değerleri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, büyüklük, yapı karakteristiği ve fiziksel özellikler gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut verilerden faydalanılmıştır. Aşağıda bölgede yapılan araştırmalar sonucu elde edilen emsal veriler sunulmuştur.

Satılık Konut Emsal Araştırması:

- **Pozitif Emlak (542 512 12 70):** Yavuz Sultan Selim Mahallesi’nde rapora konu taşınmazlara yakın konumda 3 katlı binanın 2. normal katında konumlu 3 oda 1 salon yaklaşık brüt 140 m² kullanım alanlı dairenin 170.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: 1.214,-TL)
- **Kocaeli Evim Emlak (542 699 41 41):** Yavuz Sultan Selim Mahallesi’nde rapora konu taşınmazlara yakın konumda 3 katlı binanın 2. normal katında konumlu 3 oda 1 salon yaklaşık brüt 125 m² kullanım alanlı dairenin 130.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: 1.040,-TL)
- **Sahibinden (541 791 97 34):** Yavuz Sultan Selim Mahallesi’nde rapora konu taşınmazlara yakın konumda bulunan Körfez Kavanium Projesi’nde 5 katlı binanın giriş katında konumlu 3 oda 1 salon yaklaşık brüt 124 m² kullanım alanlı dairenin 131.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: 1.056,-TL)
- **Fırat Gayrimenkul (536 059 54 54):** Yavuz Sultan Selim Mahallesi’nde rapora konu taşınmazlara yakın konumda 3 katlı binanın 3. dubleks katında konumlu 3 oda 1 salon yaklaşık brüt 160 m² kullanım alanlı dairenin 140.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: 875,-TL)
- **Temel İstanbul Emlak (532 621 33 12):** Yavuz Sultan Selim Mahallesi’nde rapora konu taşınmazlara yakın konumda 3 katlı binanın giriş katında konumlu 2 oda 1 salon yaklaşık brüt 80 m² kullanım alanlı dairenin 85.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~ 1.063,-TL)

- **Sahibinden (530 527 74 87):** Yavuz Sultan Selim Mahallesi'nde rapora konu taşınmazlara yakın konumda 3 katlı binanın 1. normal katında konumlu 3 oda 1 salon yaklaşık brüt 130 m² kullanım alanlı dairenin 130.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: 1.000,-TL)
- **Saklı Bahçe (532 236 7410):** Körfezkent konutlarına yakın konumda Kavanium Sitesinde 5 katlı binada 1.katta 105 m² alanlı 2+1 meskenin 149.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (Birim Değer: 1.419,-TL/m²)
- **Onur Emlak (532 734 39 30):** Konu taşınmazla aynı sitede Zemin katta konumlu 3+1 tipte ve 117m² olduğu beyan edilen meskenin 120.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (Birim Değer: 1.026,-TL/m²)
Konu taşınmazla aynı sitede 9. katta konumlu 2+1 tipte ve 95 m² olduğu beyan edilen meskenin 110.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (Birim Değer: 1.158,-TL/m²)
Konu taşınmazla aynı sitede 2. katta konumlu 3+1 tipte ve 120 m² olduğu beyan edilen meskenin 135.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (Birim Değer: 1.125,-TL/m²)
- **Sahibinden (505 626 73 92):** Konu taşınmazla aynı sitede 8. katta konumlu 2+1 tipte ve 87m² olduğu beyan edilen meskenin 120.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (Birim Değer: 1.379,-TL/m²)
- **Sahibinden (532 734 39 30):** Konu taşınmazla aynı sitede 9. katta konumlu 2+1 tipte ve 95m² olduğu beyan edilen meskenin 120.000,-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (Birim Değer: 1.158,-TL/m²)
- **Kaya Emlak (532 274 56 87):** Konu taşınmazla aynı sitede emlak ofisi olan Ethem beyle yapılan görüşmede konumuz taşınmazla aynı binada kendi evi olduğunu taşınmazın içinin bakımlı olup olmamasına göre 100.000,-TL bedelle satılabileceğini beyan etmiştir. (Birim Değer: 1.144,-TL/m²)

Kiralık Konut Emsal Araştırması:

- **Konut Emlak (532 746 29 38):** Konu taşınmazla aynı sitede 8. katta konumlu 3+1 tipte 105m² olduğu beyan edilen meskenin 600,-TL/ay bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. (Birim Değer: 5.71,-TL/m²)
Konu taşınmazla aynı sitede ara katta konumlu 2+1 tipte 87m² olduğu beyan edilen meskenin 500,-TL/ay bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. (Birim Değer: 5.74,-TL/m²)
- **Sahibinden (555 366 54 10):** Konu taşınmaza yakın Kavanium Evleri sitesinde zemin katta konumlu 3+1 tipte 120m² olduğu beyan edilen meskenin 8. ayın sonunda 650,-TL/ay bedelle kiralandığı öğrenilmiştir. (Birim Değer: 5.41,-TL/m²)
- **Kaya Emlak (532 274 56 87):** Konu taşınmazla aynı sitede emlak ofisi olan Ethem beyle yapılan görüşmede sitede taşınmazların içinin bakımlı olup olmamasına göre 2+1 tipte meskenlerin 450-500,-TL/ay, 3+1 tipte meskenlerin ise 550-600,-TL/ay bedellerle kiralandığını beyan etmiştir. (Birim Değer: 5.74,-TL/m²)

5.1.2. Emsal Karşılaştırma İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmazların değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgede pazara sunulmuş konut emsalleri incelenmiştir. Elde edilen emsaller konumları, fiziksel özellikleri, cephe, büyüklük, inşaat kalitesi, mimari özelliği, kullanım fonksiyonu, görülebilirlik, reklam kabiliyeti, sosyal imkanları vb. kriterler dahilinde kıyaslanmıştır.

Rapora konu bağımsız bölüm için günümüz ekonomik koşullarında arsa payı dahil halihazır durumu itibariyle m² birim değeri için **1.175,-TL** takdir edilmiş olup KDV hariç toplam değeri için; **87,37 m²x 1.175,00-TL/m²= (102.659,75) ~ 103.000,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

5.2. Gelir İndirgeme Yöntemiyle Ulaşılan Sonuç

Yapılan aylık kira bedeli araştırmasına göre, gayrimenkulün aylık m² kira birim değerinin 30,-TL/m²/ay mertebelerinde olabileceği kanaatine varılmıştır. Kapitalizasyon oranı ise satılık ve kiralık emsaller dikkate alınarak % 5 olarak kabul edilmiştir. Buna göre taşınmazın değeri aşağıda hesaplanmıştır. Takdir edilen birim kira değeri taşınmazın Ortak Alanlar Dahil Satışa Esas Brüt alanı dikkat edilerek tespit edilmiştir. (Taşınmaz Değeri = Net İşletme Geliri / Kapitalizasyon Oranı)

B.B. No	Alanı (m ²)	Aylık Kira Birim Değeri (TL/Ay)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Toplam Değeri (TL)
4	87,37	5.00	436,85	5.242,20	0.05	104.844,00
Toplam						(104.844,00) ~ 105.000,00

5.9. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Rapor içeriğinde yapılan kabul, hesaplama ve takdirlere göre iki yöntem ile ulaşılan değerler arasında anlamlı bir fark bulunmamaktadır.

Gelir yaklaşımı yönteminde kapitalizasyon oranı hesaplanırken aynı anda kira ve satış değeri bilinen veri bulunmasının güç olması ve iç tefrişatlarına bağlı olarak kira değerinin değişkenlik göstermesi gibi unsurlar yöntemin güçsüz yanlarını oluşturmaktadır.

Bu görüşten hareketle nihai değer olarak; **emsal karşılaştırma yönteminin** alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu bağımsız bölümün arsa payı dahil toplam pazar değeri KDV hariç **103.000,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

BÖLÜM 6 TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Ağustos 2015 -1

SÖZLEŞME TARİHİ	31.07.2015	
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Bülent YAŞAR (SPK Lisans No: 400343) Dilara DİNÇYÜREK (SPK Lisans No:401437)	
DEĞERLEME TARİHİ	21.08.2015	
RAPOR TARİHİ	24.08.2015	
RAPOR NO	20150603	
	TL	USD
4 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM KDV HARİÇ DEĞERİ	103.000,-	35.263,-

Rapor konusu projenin inşaat seviyesinde meydana gelen değişikliklerden dolayı değerlerde de küçük değişiklikler meydana gelmiştir.



İş bu rapor; Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Yarımca (Şuyulandırma) Mahallesi, 1916 ada 1 nolu parselde B1 Bloкта Zemin katta konumlu 4 bağımsız bölüm numaralı meskenin değer tespiti için hazırlanmıştır.

Rapor konusu taşınmazın emsal karşılaştırma yöntemi ile piyasa değerine ulaşılmıştır. Taşınmazın, kullanım alanı, kullanım fonksiyonu, konumu, cephesi vb. kriterleri dikkate alınarak günümüz ekonomik koşullarındaki toplam değeri kıymet takdir edilmiş ve aşağıda tabloda sunulmuştur.

	KDV HARİÇ DEĞERİ		KDV DAHİL DEĞERİ (X 1,01)	
	TL	USD	TL	USD
4 Bağımsız Bölüm Numaralı Meskenin Güncel Piyasa Rayiç Değeri	103.000,-	~ 34.106,-	104.030,-	~ 34.447,-

- TCMB döviz kuru 3,02 TL alınmıştır.
- Konu gayrimenkulün ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Bina " başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.

İşbu rapor, iki orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 Bülent YAŞAR (SPK Lisans No: 400343)	 Dilara DİNÇYÜREK (SPK Lisans No:401437)

EKLER

- TAKBİS belgesi
- Tapu Senedi Sureti
- Yapı Ruhsatı
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- İmar Durumu Örneği ve Plan Notları
- Uydu Görüntüsü
- Fotoğraflar
- Raporu hazırlayanların tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri