

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**KOCAELİ İLİ GEBZE İLÇESİ' NDE YER ALAN
EMLAK KONUTLARI GEBZE 1. ETAP BÜNYESİNDEKİ
1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

TALEP TARİHİ - NO	01.02.2013 TARİHLİ İLĞİ YAZISINA İSTİNADEN / 22.10.2013
SÖZLEŞME TARİHİ	15.11.2013
DEĞERLEME TARİHİ	05.12.2013
RAPOR TARİHİ	10.12.2013
RAPOR NO	EML-1310023
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECEİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	EMLAK KONUTLARI GEBZE 1. ETAP BÜNYESİNDEKİ 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
DEĞERLEME ADRESİ	KIRAZPINAR MAHALLESİ YENİ BAĞDAT CADDESİ EMLAK KONUTLARI GEBZE 1. ETAP SİTESİ KOCAELİ
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Rapor Özeti
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4** - Yapı Kullanım İzin Belgesi(kopya)
- Ek 5** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Atatürk Mahallesi Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir/İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 1 adet taşınmazın (1/1 hisseli), değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için 10.12.2013 tarih ve EML-1310023 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Eren KURT ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almış olup, Onur BÜYÜK raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

Ayrıca, söz konusu taşınmazların bulunduğu sitedeki 535 adet bağımsız bölüm için 31.12.2012 tarih ve EML-1211009 numaralı, 08.04.2013 tarih , EML-1303036 numaralı raporlar şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

1.5 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KOCAELİ GEBZE 1. ETAP EMLAK KONUTLARI İNŞAATLARI İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞLERİ
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	10.12.2013

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. 2.1 TAPU KAYITLARI VE EK-2
MEVCUT KULLANIM	RAPOR KONUSU 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM HALİ HAZIRDA KONUT KULLANIMINA UYGUNDUR
İMAR DURUMU	5797 ADA 1 NOLU PARSEL TOKİ TARAFINDAN HAZIRLANAN 13.01.2009 TARİH VE 205 SAYILI KARARIYLA ONAYLANAN 1/1.000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI SINIRLARI İÇERİSİNDE KALMAKTADIR. ANCAK 1/1.000 VE 1/5.000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI KOCAELİ 2.İDARE MAHKEMESİ' NİN 2013/394 SAYILI KARARI İLE İPTAL EDİLMİŞTİR.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞERİ	132.433,00 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

İli : KOCAELİ
İlçesi : GEBZE
Bucağı :
Mahallesi : GÜZELLER MAH.
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 5797
Parsel No : 1
Alanı : 63.242,70 m²
Vasfı : YEDİ ADET ON YEDİ KATLI İKİ ADET ON BEŞ KATLI ÜÇ ADET İKİ KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI
Sınırı : PLANINDADIR.
Tapu Cinsi : KAT MÜLKİYETİ
Blok No : B4
Bağ. Böl. No : 25
Niteliği : MESKEN
Kat No : 6
Arsa Payı : 128/66798
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yevmiye No : 1971
Cilt No : 43
Sayfa No : 4198
Tapu Tarihi : 16.02.2012

2.2 - Takyidat Bilgileri

Gebze Tapu Müdürlüğü'nden 13.11.2013 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren belge ekte sunulmuştur. Taşınmaz üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

Şerh: Diğer (Konusu: 775 sayılı kanun uyarınca gecekondü önleme bölgesidir.) (Başlama tarih: 15.04.2013, Bitiş Tarih: 15.04.2013 - Süre:) T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) 15.04.2013-6038 (İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

İrtifak: Diğer İrtifak Hakkı; Tedaş Genel Müdürlüğü lehine 123,54 m² lik irtifak hakkı 18.01.2012-726 (İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

Beyanlar:

Yönetim planı 25.01.2012

KM ne çevrilmiştir. 30.11.2012-15948

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan 1 adet bağımsız bölümün son üç yıllık dönemde mülkiyetinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.
31.11.2012 tarihinde kat mülkiyeti kurulmuştur.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Gebze Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 5797 ada 1 parsel için, 15.11.2013 tarih 2252/140492 sayı ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'ye hitaben düzenlenmiş olan imar durum belgesine göre, 5797 ada 1 nolu parsel TOKİ tarafından hazırlanan 13.01.2009 tarih ve 205 sayılı kararıyla onaylanan 1/1.000 ölçekli imar planı sınırları içerisinde kalmaktadır. Ancak 1/1.000 ve 1/5.000 ölçekli imar planları Kocaeli 2.İdare Mahkemesi' nin 2013/394 sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul için yapı kullanım izin belgesi alınıp kat mülkiyetine geçildiğinden hali hazırdaki imar durumu taşınmazı olumsuz etkilememektedir.

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde;

İptal edilen planda konu taşınmazın bulunduğu parsel TOKİ tarafından hazırlanan 13.01.2009 tarih ve 205 sayılı kararı ile onaylanan 1/1.000 Ölçekli Kocaeli-Gebze Kirazpınar Mahallesi Sultanorhan Revizyon Uygulama İmar Planına göre E=1.00 yapılaşma koşullarında konut alanı olarak planlanmıştır.

Taşınmazın bulunduğu bölgenin üst ölçek planları 18.07.2008 tasdik tarihli ve 403 sayılı 1/25.000 Ölçekli Gebze Revizyon Nazım İmar Planı ve 18.07.2008 tasdik tarihli 1/5.000 Ölçekli Gebze Nazım İmar Planıdır. Bu planlara göre bölge konut alanında kalmaktadır.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

5797 ada 1 parsel üzerinde yer alan B4 bloğuna ait 12.05.2010 tarih ve 257 sayılı yapı ruhsatı bulunmaktadır. Bu ruhsata istinaden de 21.09.2012 tarih ve 221 sayılı yapı kullanma izin belgesi alınmıştır.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazın ruhsat, iskan ve projesine uygun inşa edildiği görülmüştür.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Taşınmazın bulunduğu parsel için ruhsat ve iskan alındığı tarihe bağlı olarak aşağıdaki husus geçerlidir.

Konu ile ilgili yazı Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'nün B.09.0.YİG.0.15.00.07/1248 sayılı yazısında geçen;

"Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ilgili mevzuatı gereği kamu kuruluşu olduğu ve gerek Kamu İhale Kurumu gerekse Yüksek Denetleme Kurumu tarafından kamu kurumu olarak kabul edildiği belirtildiğinden, anılan kuruluşça yaptırılacak olan yapıların fenni mesuliyetinin 15.12.2003 tarih ve 1837/12372 sayılı yazımızda da belirtildiği üzere 3194 sayılı imar kanununun 26.maddesi uyarınca kuruluşça ve kuruluşta görevli meslek adamlarının ayrı ayrı üstlenilmesi ve bu hususun T.S.8737 Yapı Ruhsatı ve T.S. 10970 Yapı Kullanma İzin Belgesi'ne işlenmesi gerekmektedir." görüş verildiği anlaşılmıştır.

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu olan taşınmaz; Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Güzeller Mahallesi 5797 ada1 Parselde kain 63.242,70 m² alanlı arsa üzerinde inşa edilmiş olan Gebze 1.Etap Projesi kapsamında B-4 blokta yer alan 1 adet bağımsız bölümün değerleme tarihi itibarı değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

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

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

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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

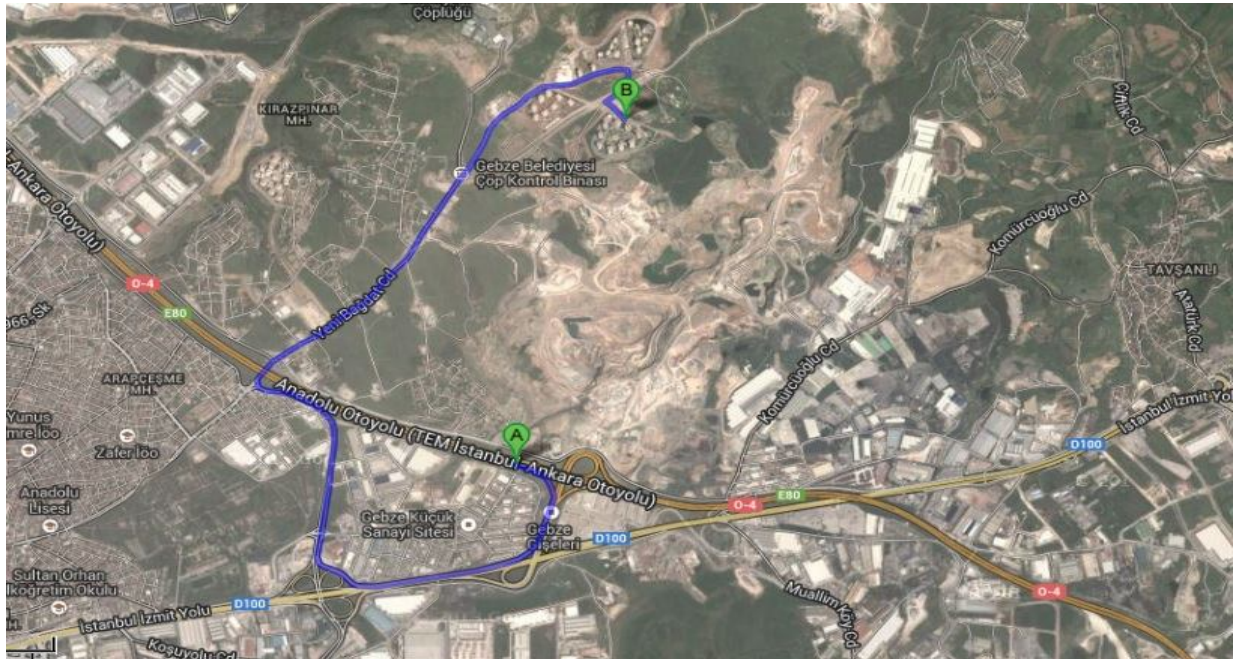
Anadolu Otoyolu üzerinde Ankara istikametine ilerlerken İzmit tabelasından sağa doğru çıkış yapılarak D-100 Karayolu'na giriş yapılır. D-100 Karayolu üzerinde 900 m ilerleyip sağa Gebze Organize Sanayi Yolu'na dönülür. Sanayi yolu üzerinde 1.6 km devam edildikten sonra sağa Yeni Bağdat Caddesi'ne girilir.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





3.3 - Ulaşım Özellikleri

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





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Sitenin çevresi güvenlik duvarları ile çevrilmiş olup, araç ve yaya girişleri için güvenlik noktaları mevcuttur. Site, 3 farklı tipte toplam 9 adet konut bloğu, 3 adet ticaret bloğu bulunmaktadır. Toplam 524 adet konut, 11 adet ticari ünite olmak üzere 535 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Proje tamamlanmış olup, oturma geçilmiştir. Doluluk oranı yerinde yapılan tespitlerde yaklaşık % 95 düzeyindedir.

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

Apartmanların dış cephesi mantolaması yapılmış olup dış cephe boyalıdır. Apartman girişinin zemini granit, duvarları su bazlı boyalıdır. Siteye açık otopark alanları, güvenlik, çocuk oyun alanları ve yürüyüş yolları bulunmaktadır.

Ticari üniteler ise site girişinde bulunmaktadır.

Ticari üniteler ise site girişinde bulunmaktadır.

Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K.
Yapı Nizamı	:	BLOK
Yapı Sınıfı	:	IV.A
Kullanım Amacı	:	KONUT
Elektrik	:	ŞEBEKE
Su	:	ŞEBEKE
Isıtma Sistemi	:	DOĞALGAZ/MERKEZİ
Kanalizasyon	:	ŞEBEKE
Su Deposu	:	MEVCUT
Hidrofor	:	MEVCUT
Asansör	:	MEVCUT
Jeneratör	:	-
Intercom Tesis	:	MEVCUT
Yangın Tesisatı	:	MEVCUT
Çatı Tipi	:	KİREMİT
Dış Cephe	:	DIŞ CEPHE BOYASI-KAPLAMA
Park Yeri	:	MEVCUT
Güvenlik	:	MEVCUT
Manzarası	:	YEŞİL ALAN-SİTE İÇİ
Cephesi	:	B-GB
Deprem Bölgesi	:	1.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 2.Derece <input type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmaz salon, 3 adet oda, mutfak, banyo, wc ve balkon bölümlerinden oluşmaktadır. Kullanım alanı brüt 126,73 m² dir. Yerinde yapılan incelemede taşınmazların zeminleri; salon ve odalar laminant parkeli , diğer alanlarda seramik kaplıdır. Duvarları ; banyo alanında seramik kaplı, diğer alanlarda saten boyalıdır. Tavanları; banyo alanında PVC kaplama asma tavanlı , salon ve odalar kartonpiyerli, diğer alanlarda tavan boyalıdır. Mutfak alanı dolaplar mdf dir. Banyo alanında dolaplı lavabo takımı, duşakabin ve klozet bulunmaktadır. Dairelerin dış kapısı çelik, iç kapıları amerikan panel kapıdır. Pencereleeri PVC doğrama ve çift camlıdır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Kocaeli İli

Kocaeli, Marmara Bölgesi'nin Çatalca-Kocaeli Bölümü'nde, 29°22'-30°21' doğu boylamı, 40 D 31 '- 41°13' kuzey enlemi arasında yer alır. Doğu ve güneydoğuda Sakarya, güneyde Bursa illeri, batıda Yalova ili, İzmit Körfezi, Marmara Denizi ve İstanbul ili, kuzeyde de Karadeniz'le çevrilidir. İl merkezi İzmit'in doğusundan geçen 30° doğu boylamı Türkiye saati için esas kabul edilir. Kocaeli ilinin yüzölçümü 3.505 km²'dir. Asya ile Avrupa'yı birleştiren önemli bir yol kavşağında bulunmaktadır. Doğal bir liman olan İzmit Körfezi, işlek bir denizyoludur. İlin kuzeybatı yüzündeki İstanbul il sınırı, Gebze ile İstanbul arasında akan Kemiklidere'nin doğusundan geçer. Güneybatıda İstanbul-Kocaeli sınırı İzmit Körfezi'nin karşı kıyısında Yalova topraklarıyla son bulur. Bursa sınırını Samanlı Dağları'nın tepelerinden geçen hat oluşturur. Güneydoğuda bu sınır Maşukiye'nin hemen yanındaki Sapanca Gölü kıyısında Sakarya vilayetine dayanır. 2011 yılı itibariyle nüfusu 1.601.720'dir. İlin yıllık nüfus artış hızı %0,27'dir. Km² ye düşen nüfus miktarı 398 kişiye ulaşarak İstanbul'dan sonra ülkenin en kalabalık ili olmuştur. Yüzölçümü bakımından Türkiye'nin en küçük 7. ilidir.

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



Harita 1 - Kocaeli'nin Konumu

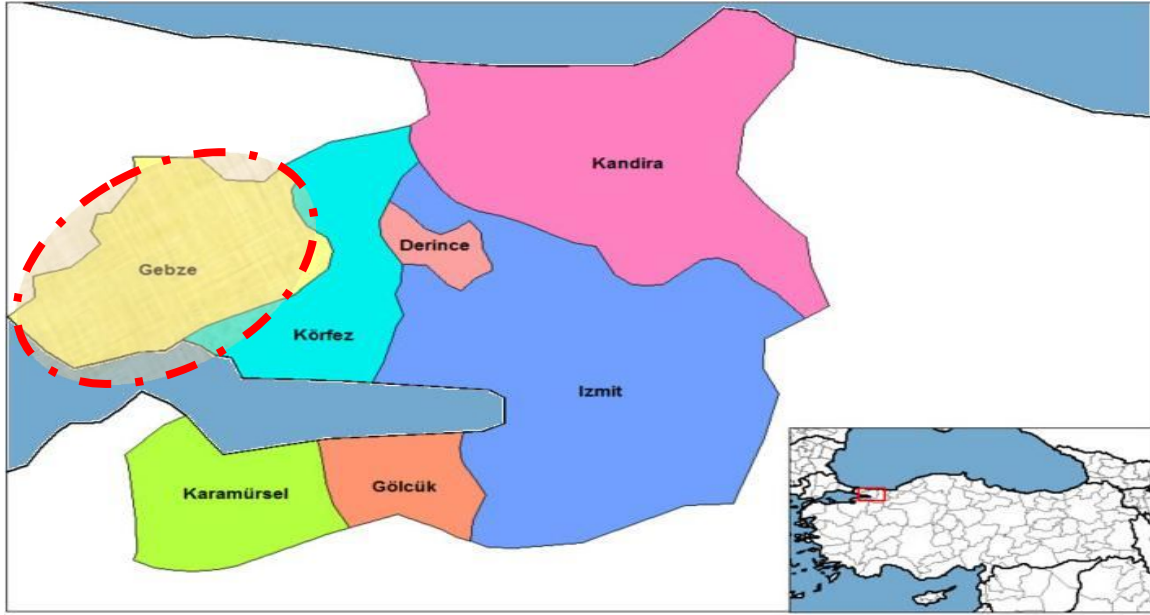
Kocaeli bir sanayi kenti olarak GSYİH'nin yüzde 69,9'unun sanayi sektöründe yaratıldığı bir bölgedir ve ilde Sanayi Odası'na bağlı yaklaşık bin 300 sanayi kuruluşu faaliyet göstermektedir. Bu sanayi kuruluşları ağırlıklı olarak Gebze, İzmit ve Körfez ilçelerinde toplanmıştır. Ülkemizin en büyük 100 sanayi kuruluşunun 18'i Kocaeli'nde bulunmaktadır. TÜPRAŞ, Hyundai Assan, Ford Otosan, Honda, Anadolu Isuzu, Pirelli, Goodyear, Pakmaya, Aygaz, Milangaz, Petrol Ofisi, Kordsa, Çelikkord, Nuh Çimento, Marshall, Polisan, ÇBS, Mannesman Boru gibi önemli fabrikalar bu kentte faaliyet göstermektedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2011 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Kocaeli'nin Toplam Nüfusu 1.601.720 (% 94) kişidir. Toplam nüfus içerisinde 1.499.958 kent nüfusu, 101.762 (% 6) da kırsal nüfustur. 2010 TUIK verilerine göre ilde 12 ilçe ve 243 köy vardır. Kocaeli İlinin en kalabalık ilçesi İzmit, en az nüfusa sahip ilçesi de Dilovası olmuştur.

4.1.2 - Gebze İlçesi

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

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



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidüş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

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

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılındaki beklentilere bakıldığında, 2012 yılının son çeyreğinde yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren mütekelilik yasağının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gelen ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu ve bu durumun gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür. Faiz oranlarında yaşanan yükselişin devam etmesi durumunda konut alım satımlarının olumsuz etkilenebileceği düşünülmektedir. Ancak kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Gebze Belediyesi İmar Müdürlüğü, Gebze Tapu Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Korunaklı sitede yer almaktadır.
- * Kat mülkiyeti kurulmuştur.
- * Gelişmekte olan bir bölgede yer almaktadır.
- * Tem otoyoluna ve girişlere yakın konumdadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

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

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Rapor konusu taşınmazların değerlemesinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi, Gelir İndirgeme Yöntemleri kullanılmıştır.

(Değerleme Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'den alınan stok listesine göre yapılmıştır. Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından İmar Yönetmeliği'ne göre hesaplanmıştır.)

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu site bünyesindeki bağımsız bölümlerin Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'den alınan bilgiye göre satılan bağımsız bölümlerin adedi 529 , stoktaki bağımsız bölümlerin adedi 1, tapusu verilen bağımsız bölümlerin adedi 5 ' dir.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık Emsaller

* Lider Emlak

Tel 0 262 742 41 42

Emlak Konutları 1. Etapta B-5 blokta 3. katta 127 m² 3+1 daire için 65.000.-TL peşin 107.000.-TL borcu bulunan daire toplamda 172.000.-TL satış bedeli istenmektedir.(1.354.-TL/m²)

* Zilkale Emlak

Tel 0 262 721 06 59

Emlak Konutları 1. Etapta B-1 blokta 4. katta 126 m² 3+1 daire için 63.000.-TL peşin 113.000.-TL borcu bulunan daire toplamda 176.000.-TL satış bedeli istenmektedir.(1.396.-TL/m²)

* Sahibinden

Tel 0 533 392 19 51

Emlak Konutları 1. Etapta B-1 blokta 13. katta 126 m² 3+1 daire için 70.000.-TL peşin 110.000.-TL borcu bulunan daire toplamda 180.000.-TL satış bedeli istenmektedir.(1.428.-TL/m²)

* Sahibinden

Tel 0 532 455 21 67

Emlak Konutları 1. Etapta B-5 blokta 4. katta 126 m² 3+1 daire için 55.000.-TL peşin 110.000.-TL borcu bulunan daire toplamda 165.000.-TL satış bedeli istenmektedir.(1.309.-TL/m²)

Kiralık Emsaller

*** Lider Emlak**

Tel 0 262 742 41 42

Emlak Konutları 1. Etapta B bloklarında 10. katta 126 m² 3+1 daire için 400.-TL/AY kira bedeli istenmektedir.(3,17.-TL/Ay)

*** İlgili Gayrimenkul**

Tel 0 262 641 46 16

Emlak Konutları 1. Etapta A-1 bloğunda 11. katta 100 m² 2+1 daire için 350.-TL/AY kira bedeli istenmektedir.(3,50.-TL/Ay)

*** Sahibinden**

Tel 0 530 660 87 37

Emlak Konutları 1. Etapta B bloklarında 7. katta 126 m² 3+1 daire için 450.-TL/AY kira bedeli istenmektedir.(3,57.-TL/Ay)

*** Sahibinden**

Tel 0 533 399 63 71

Emlak Konutları 1. Etapta A bloğunda 4. katta 100 m² 2+1 daire için 400.-TL/AY kira bedeli istenmektedir.(4,00.-TL/Ay)

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL	EMSAL	EMSAL
SATIŞ FİYATI		172.000	176.000	180.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	126,73	127	127	127
BİRİM M ² DEĞERİ		1.357	1.389	1.420
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
İMAR KOŞULLARI				
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-24%	-25%	-25%
TOPLAM DÜZELTME		-24%	-25%	-25%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	1.050	1.031	1.042	1.065

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu sitede konut satışlarının vadeli yapıldığı ve emsallerdeki rakamlarında vadeli satış değerlerinin toplamını belirtmektedir. Ancak bölgede yapılan araştırmalarda konut değerlerinin 850.-TL/m² - 1.200.-TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiştir.

Bu yöntem ile 1 adet bağımsız bölüm için toplam değeri 132.433.-TL olarak takdir edilmiştir.

Blok	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Oda Sayısı	Bağ. Bölüm Brüt Alanı (m ²)	Bağ. Bölüm Net Alanı (m ²)	Konut Yönü	Kullanış Şekli	m ² Birim Değeri	Taşınmazın Değeri (KDV Hariç) (TL)	Taşınmazın Değeri (KDV Dahil) (TL)
B4	25	6	3+1	126,73	102,39	B-GB	DAİRE	1.045,00	132.432,85	133.757,18
				126,73					132.432,85	133.757,18

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerindeki yapılar yeni inşa edilmiş olduklarından bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bölgede yapılan incelemelerde kapitalizasyon oranının % 4,5 - % 5,5 civarında olduğu gözlemlenmiş olup, bu çalışmada kapitalizasyon oranı % 5 olarak kullanılmıştır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen hesaplamalar doğrultusunda oluşturulan net gelir- değer tablosundan da görüleceği üzere, 1 adet taşınmazın bu yönteme göre toplam değeri olarak 121.661.-TL takdir edilmiştir.

Blok	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Oda Sayısı	Bağ. Bölüm Brüt Alanı (m ²)	Konut Yönü	m ² Birim Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Değeri(-TL)
B4	25	6	3+1	126,73	B-GB	4,00	6.083,04	5,0%	121.660,80
				126,73					121.660,80

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazın konumu, büyüklüğü, mimari projesi ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut kullanımı olan konut kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına göre;
1 adet bağımsız bölümün toplam değeri: 132.433.-TL olarak hesaplanmıştır.
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre 1 adet bağımsız bölümün toplam değeri : 121.661.-TL olarak hesaplanmıştır.

İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve emsal yönteminde ise elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değerlerin yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU	
1 Adet Taşınmazın Değeri	
TOPLAM (-TL)	132.433
TOPLAM (-USD)	64.601

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bağımsız bölüm ayrı değerlendirme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değer içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.

01/01/2013 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 2012/4116 sayılı BKK ile 2007/13033 sayılı Kararda yapılan değişiklik ile net alanı 150 m²' ye kadar olan konutlar için uygulanacak KDV oranları konusunda yeni düzenlemeler yapılmıştır. Bu uygulama ruhsat tarihi 01.01.2013 tarihinden sonra düzenlenen taşınmazlarla ilgili olduğundan değerlendirilen bağımsız bölümün Katma Değer Vergisi (KDV) net alanı 150 m²'den küçük olduğu için %1 olarak hesaplanmış ve değer tablosuna eklenmiştir.

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

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

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

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

Mevzuat açısından herhangi bir sakıncalı duruma rastlanmamıştır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu sitede taşınmazların büyüklükleri, site içinde konumlarına göre aylık kira birim m² değerlerinin 3-4.-TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiştir.

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

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında "bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Rapor konusu mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.' ye ait olan taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın

10.12.2013 tarihli toplam değeri için ;

132.433 .-TL

(YüzotuzikibindörtüotuzüçTürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

133.757 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 1)
132.433	64.601	47.298	133.757

1 USD = 2,0500 .-TL

1 EURO = 2,8000 .-TL

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

FOTOĞRAFLAR





TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi : Kat Mülkiyeti
 Zemin No : 70560548
 İl / İlçe : KOCAELİ/GEBZE
 Kurum Adı : Gebze TM
 Mahalle / Köy Adı : GÜZELLER Mah.
 Mevkii :
 Cilt / Sayfa No : 43 / 4198
 Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parsel : 5797/1
 Yüzölçüm : 63.242,70 m2
 Ana Taş. Nitelik : YLDI ADET ON YEDI KATLI İKİ ADET ON BEŞ KATLI ÜÇ ADET İKİ KATLI BETONARME BINA VE ARSASI
 Blok/Kat/Giriş-B.B.No : B4 / 6 / - (Bağ.Böl.No: 25)
 Arsa Pay/Payda : 128/66798
 Bağ.Böl. Nitelik : MESKEN

TAŞINMAZ SERHİ / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
	1928/18079 - Beyan Yönetim Planı : 25/01/2012 (Başlama Tarih:26/01/2012, Bitiş Tarih:26/01/2012 - Sure:)		16/02/2012 - 1971	
BeyanKM ne Çevrilmiştir. (Başlama Tarih:30/11/2012, Bitiş Tarih:30/11/2012 - Sure:)		30/11/2012 - 15948	--
Şerh	Diğer (Konusu: 775 SAYILI KANUN UYARINCA GEÇEKONDU ÖNLEME BÖLGESİDİR.) (Başlama Tarih:15/04/2013, Bitiş Tarih:15/04/2013 - Sure:)	T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	15/04/2013 - 6038	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
1928/18079	EMİ AK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Kat İrtifakı Tesisi - 16/02/2012 - 1971 - - -	
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
İrtifak	Diğer İrtifak Hakkı : TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 123.54m2 LİK İRTİFAK HAKKI	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	18/01/2012 - 726	--		

Raporlayan: 1457736
 Arif ERDEZMİR
 Kayıt Üyüdür
 15.11.2013

T.C.
GEBZE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

SAYI : 96473191/310.05.02/ 2252 /140492
KONU : İmar durumu

13/11/2013

T.C.
EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Atatürk Mah. Turgut Özal Bulvarı Gardenya
11/B Plaza P.K.34758
Ataşehir/İSTANBUL

İlgi: EMD-170.03.99-53-12202 sayılı yazımız.

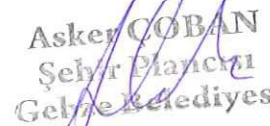
İlgi yazı incelenmiş olup, Gebze, Güzeller Mahallesi, 5797 ada 1 nolu parsel, TOKİ tarafından hazırlanan 13.01.2009 tarih ve 205 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli İmar planı sınırları içerisinde kalmaktadır. Ancak 1/1000 ve 1/5000 ölçekli İmar Planları Kocaeli 2. İdare Mahkemesi'nin 2013/394 sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Bu nedenle ruhsata esas imar durumu düzenlenmemektedir.

Söz konusu alana ilişkin TOKİ tarafından Revizyon plan çalışmaları devam etmektedir. Bilgilerinize rica ederim.


Orhan SİPAHİOĞLU
Başkan a.
Başkan Yardımcısı

13/11/2013 Şehir Plancısı : A.ÇOBAN
13/11/2013 Plan ve Proje Md.V.: E.EKŞİ

ASLI GİBİDİR


Asker ÇOBAN
Şehir Plancısı
Gebze Belediyesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

1790546

134/2010

1. Belgeyi Veren Kurum: GEBZE BELEDİYESİ		9. Belgeyin veriliş amacı <input type="checkbox"/> Kısmi kullanma izni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı kullanma izni		10. Belgeyin onay tarihi		11. Belge no	
2. Belge verilen yapının adresi İl: KOCAELİ İlçe: GEBZE Bucak: Köy: Belediye: GEBZE BELEDİYESİ Mahalle: KIRAZPINAR Mahalle tanımlı kodu: 11		<input type="checkbox"/> Geçici		21.09.2012		221	
3. Pafta No: B20C4D-B20C1A		4. Ada No: 5797		5. Parsel No: 1		6. Blok No: B4	
7. Kısmi kullanma izni ile belge verilen bağımsız bölüm		8. Daha önce kısmi kullanma izni alınan bağımsız bölüm no		13. İlk yapı ruhsatı tarihi 12.05.2010		14. İlk yapı ruhsatı no 257	
15. Elektrik Tesiati		16. İsim Değişikliği		17. İstinat Duvarı		18. Bahçe Duvarı	
19. Tadilat		20. Dolgu		21. Restorasyon		22. Kullanım Değişimi	
23. Zemin etüdü onay tarihi 26.04.2010		24. ÇED raporu onay tarihi		25. Tapu tescil belgesi tarihi 08.04.2010		26. Tapu tescil belgesi no 4005	
27. Tapu tescil belgesi veren kurum GEBZE TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		28. Parselasyon planı onay tarihi		29. Parselin kullanma amacı KONUT ALANI		30. Parselin alanı(m ²) 63242,7	

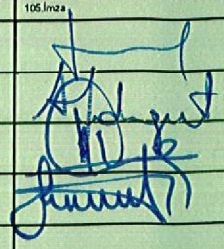
Yapı Sahibinin		Yapı Müteahhidinin		Şantiye Şefinin	
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no EMLAK KO VUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (MUSTAFA AŞIKKUTLU) 40589046438		36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no MAKRO İNŞAAT TİC. A.Ş. (RAMAZAN ÇAMUR) 59032422120		46. Adı soyadı, unvanı EMİN AHMET GÜÇBİLMEZ (İNS. MÜH.)	
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı		37. Oda sicil no 524565		47. TC kimlik no 17746060540	
33. Vergi kimlik no		38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı MARMARA KURUMLAR		48. Oda sicil no 20345	
34. Adres KIRAZPINAR KÜMEEVLER TOKİ ALANI		35. İmza		49. Sigorta sicil no 17746060540	
39. Vergi kimlik no 6110386449		40. Sigorta sicil no 3401199929		50. Sözleşme tarihi 01.10.2010	
41. Sözleşme tarihi 23.07.2010		42. Sözleşme no 18090		51. Sözleşme no 233193	
43. Yapı müteahhidi yetki belge no		44. Sicile esas adres İSTOÇ OTO TİC. MERKEZİ S2 BLOK NO:25-2 MAHİMUTBEY/BAGCILAR/İSTANBUL		52. Adres BOSTANCI MH. PROF. ALI NİHAH TARLAN CD. 65/4 KADIKÖY/İSTANBUL	
45. İmza		53. İmza			

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler			Yapı İle İlgili Özellikler					
54. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	55. Bağımsız bölüm sayısı	56. Yüzölçümü (m ²)	57. Benzer yapı sayısı	58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	59. Yapıda konut birimi(daire) sayısı	60. Yapının taban alanı(m ²)	61. Yapı inşaat alanı(m ²)	
(11221) Apartman binası (Üç ve daha çok daireli)	60	7938	1	60	60	535	9001	
(99999) Ortak Alan (tüm ortak alanların toplamı _ detay belirtilmeyecek)		1063	1	60	60	535	9001	
			2	15	17			
			5,5	45,5	51			
Toplam (11221) Apartman binası (Üç ve daha çok daireli)	60	9001	IV	A	577	5193577	3604851	
						8798428	5193577	

Yapının Teknik Özellikleri															
82. Isınma sistemi				88. Tesisatlar				89. Ortak Kullanım Alanları				90. Yapının Taşıyıcı Sistemi			
<input checked="" type="checkbox"/> 1. Merkez ısıtılmalı kalorifer <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3. Kal kaloriferi <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Klima <input type="checkbox"/> 7.				<input type="checkbox"/> 1. Arıtma <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu <input checked="" type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pissu <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesliatli <input type="checkbox"/> 12.				<input checked="" type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Açık otopark <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kömürlük <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yürme havuzu <input type="checkbox"/> 12.				<input type="checkbox"/> 1. İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 2. Yığılma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yan prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Kama <input type="checkbox"/> 1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.2. Ahşap <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 1.4. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.5. Çerçevesiz Perdali sistem			
83. Isınma amaçlı kullanılan yakıt cinsi				84. Sıcak Su Temin Şekli				85. Sıcak Su Yakıt Cinsi				86. Döşeme			
<input type="checkbox"/> 1. Katı yalıt <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input checked="" type="checkbox"/> 3. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9.				<input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Şofben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Müşterik <input type="checkbox"/> 6.				<input type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Katı Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7.				<input type="checkbox"/> 1. Flak Kriş <input type="checkbox"/> 2. Mantar Döşeme <input type="checkbox"/> 3. Asmolon <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı malzemesi <input type="checkbox"/> 6.			
87. İçme suyu				88. İçme suyu				89. İçme suyu				90. İçme suyu			
<input type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Taşma suyu				<input type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosseptik											

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin				Konut İle İlgili Özellikler							
93. Belge tarihi	94. Belge no	95. Blok no	96. Bağımsız bölüm no	97. Konutun salonu dahil oda sayısı							
				1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
				98. Daire sayısı							60
				99. Parke olan daire sayısı							60
				100. Bir dairenin yüzölçümü							132,3
											7938

Yapı Denetimi

	101. Adı Soyadı	102. TC kimlik no	103. Oda sicil no	104. Adres	105. İmza
Mimari	EVİRİM KESKİN	11113063646	32007		
Statik	FUNDAGÜL ŞENGÖÇGEL	53725675190	66754		
Elektrik	HAKAN OZAR	14819371992	22417		
Mekanik tesisat	ELİF AKYOL	30415540754	64942		

Yapı Denetim Kuruluşu

106. Kuruluşun Adı	107. Yetkilisinin adı soyadı, TC kimlik no	108. Vergi kimlik no	110. Adres	111. İmza
		109. İzin belge no ve sınıfı		

Mimari Proje Müellifi

112. Adı soyadı	113. T.C. kimlik no	114. Oda sicil no	115. Adres	116. İmza
UGUR ÖZER ÖZGÖVEN	18706044112	32007	ZÖMRÖTUYVA MH. VALİKONAGI CD NO:4 FLORYA /İST	

Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının

117. Değeri (TL)	118. Makbuz tarihi	119. Makbuz no
3810	13.09.2012	571935

120. Diğer Hususlar

GEBZE EMLAK KONUTLARI 1. ETAP KÜME EVLERİ, 1 - B4 DIŞ KAPI NUMARALI BİNANIN
1, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 2, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 3, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 4, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 5, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 6, 60, 7, 8, 9
İÇ KAPILARI İÇİN VERİLMİŞTİR.
(TOPLAM : 60 İÇ KAPI)
TAMAMI İÇİN DÜZENLENMİŞTİR.

Yapı sahibinin ... 13.08.2012... günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan, özellikleri belirtilen, KISMI KULLANMA İZİNİ veren bağımsız bölümler de dahil, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı duyuru hükümlerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş, ilgililerden imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırılıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.

Bina Mahallini Tetkik Eden Teknik Görevliler

121. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	122. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	123. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	125. Onay kodu
EMRE GEZER ELK. MÜH. 43993107264 19.09.2012 	VEDAT ŞİMŞEK İNS. MÜH. 30839331554 19.09.2012 	ADEM YALUZ ATASEVER İNS. MÜH. YAPI KONT. ŞEB. 42583167294 19.09.2012 	
124. Belgeyi tetkik eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	125. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih, mühür		
OĞUZHAN MODEREN İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜR V. 449 17078448 19.09.2012 	ORHAN SİPAHİOĞLU BAŞKAN YARDIMCISI 40771507674 21 Eylül 2012 		1851880

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 02.05.2012

No : 402003

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Eren KURT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



K. Attila Köksal

K. Attila KÖKSAL
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 03.05.2011

No : 401732

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

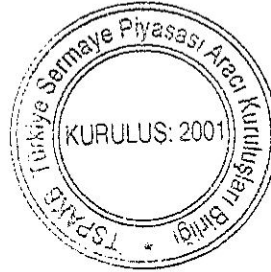
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Berrin KURTULUŞ SEVER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN