

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



KOCAELİ DERİNCE PARSELİ

HAZIRLAYAN



PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Altayçeşme Mahallesi Çam Sokak No:16 DAP Royal Center A Blok Kat: 16 D: 77 Maltepe/İSTANBUL

Tel: +90 (216) 428 32 33 Faks: +90 (216) 428 32 83

bilgi@peritusgdd.com

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

TAŞINMAZIN ÖZET BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum / Kişi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş	
Raporu Hazırlayan Kurum	Peritus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş	
Talep Tarihi	28.01.2015	
Rapor No	2015EMLAKKONUT_GYO – 33	
Değerleme Tarihi	09.12.2015	
Rapor Tarihi	10.12.2015	
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet	
Tapu Bilgileri Özeti	Kocaeli İli, Derince İlçesi, Çenedağ Mahallesi 4968 ada, 1 nolu parsel.	
İmar Durumu	Bkz. Belediye incelemesi bölümü	
Mülkiyet Bilgisi	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	
Adresi	Kocaeli İli, Derince İlçesi, Çenedağ Mahallesinde konumludur.	
Gayrimenkul İçin Takdir Edilen Toplam Değer (KDV Hariç)		
Pazar Değeri	75.500.000,00 TL	26.034.482,76 USD

1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.

2- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.

3- Rapor içeriğinde T.C.M.B. Döviz Alış Kuru 1,-USD= 2,90 TL olarak kabul edilmiştir. Kur değerleri bilgi vermek amacıyla yazılmıştır

4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

5- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür, bağımsız kullanılamaz.

Raporu Hazırlayanlar	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı
Aydın BİLGİN (SPK Lisans Belge No: 401518)	Alper ECER (SPK Lisans Belge No:404284)

PERİTUS GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Altıncısuyu Mah. Cam Sokak No: 16 Dışkapı Köyü Ç. / M.
A Blok Kat: 16 Daire: 77 Mithatpaşa / İSTANBUL
Tel: 0216 428 32 33 - 3 Hat Faks: 0216 428 32 31
E-Posta: bilgi@peritusgdul.com
Tic. Sic. No: 27246

İÇİNDEKİLER

1.	DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER	4
1.1	Dayanak Sözleşmesi	4
1.2	Değerleme Tarihi.....	4
1.3	Rapor Tarihi ve Numarası.....	4
1.4	Rapor Türü	4
1.5	Raporu Hazırlayanlar.....	4
1.6	Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	4
2.	ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	5
2.1	Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri	5
2.2	Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri	5
3.	DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ	6
3.1	Değerleme Raporunun Amacı	6
3.2	Sınırlayıcı Koşullar	6
3.3	Uygunluk Beyanı	6
3.4	Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	8
3.4.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	8
3.4.2	Maliyet Yaklaşımı	9
3.4.3	Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi	10
3.4.4	En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi:	10
3.4.5	Parsel Geliştirme Analizi	10
4.	GENEL VE ÖZEL VERİLER.....	12
4.1	Genel Veriler - Sosyal ve Ekonomik Veriler.....	12
4.1.1.	Demografik Veriler	12
4.1.2.	Ekonomik Veriler	13
4.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	15
4.2.1	Kocaeli İli	15
4.2.2	Derince İlçesi	17
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER VE ANALİZLER	19
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler.....	19
5.2.	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	20
5.3.	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	21
5.3.1.	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarının Tetkiki.....	21
5.3.2.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	21
5.3.3.	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	21
5.4.	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi.....	21
5.4.1.	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar.....	22
5.4.2.	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri.....	22
5.4.3.	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler	22
5.4.4.	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	22
5.4.5.	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	22
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	23
6.1.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler,.....	23
6.2.	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Özet Faktörler	23
6.3.	Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,	23
6.4.	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	23
6.5.	Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar	24
6.5.1.	Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı	24
6.5.2.	Gelirlerin Kapitalizasyonu – İNA Analizi Yaklaşımı	26

PERİTUS GAYRİMENKUL

DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK

Altyolcuçe Meh Çam Sokak No: 14/ Dış Kapı

A Blok Kat: 14/ Daire: 77 Maltepe - 35145

Tel: 0216 478 4233 - 3 Hat Faks: 0216 420

V.D. 020 036 8320 Tlx Sic No: 27

mail : bilgi@peritusgeti.com

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

6.5.3.	En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi	32
6.5.4.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi,	32
6.5.5.	Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi,	33
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	34
7.1.	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenlerinin Açıklanması,	34
8.	SONUÇ	36
8.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	36
8.2.	Nihai Değer Takdiri	36
9.	RAPOR EKLERİ	36


PERİTUS GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Alaycıoğlu Mh. Çarşı Sokak No:16. Dış Kapı No: 1
A Blok Kat:16 Daire:77 Maltepe / İSTANBUL
Tel : 0216 428 32 33 - 3 Hat Faks: 0216 428 32 33
Küçükyolu M.D.: 720 036 8330 Tic. Sic. No : 797
mail : bilgi@peritusgdid.com

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 28.01.2015 tarih ve 170.99-11-1144 sayılı talebine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.2 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 01.06.2015 tarihi itibarıyla başlanılmış ve değerlendirme çalışmalarının raporlanmasına esas teşkil edecek olan dokümanlar 09.12.2015 tarihine kadar hazır hale getirilmiştir.

Bu süreçte, gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır. Değer tespitine esas alınan veriler ve değerlendirme tarihi 09.12.2015'tür.

1.3 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin, 28.01.2015 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 10.12.2015 tarihinde, 2015EMLAKKONUT_GYO_33 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.4 Rapor Türü

Bu değerlendirme raporu Kocaeli ili, Derince İlçesi, Çenedağ Mahallesi'nde 4968 Ada 1 Parsel, "Arsa" nitelikli gayrimenkulün güncel pazar değerini Sermaye Piyasası Kurul düzenlemeleri kapsamında tespit etmek amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır.

Bu rapor, şirketimiz değerlendirme uzmanı Alper ECER ve sorumlu değerlendirme uzmanı Aydın BİLGİN tarafından hazırlanmıştır.

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

Değerleme Konusu Gayrimenkul için Şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri

PERİTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulunun 05.04.2012 Tarih ve 11/402 Sayılı Kararı ile sermaye piyasası mevzuatı kapsamında değerlendirme hizmeti vermek üzere lisanslandırılmış olup, şirketin tescil bilgileri aşağıda verilmiştir.

Unvan	: PERİTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Merkez	: Maltepe, İSTANBUL
Adres	: Altayçeşme Mahallesi Çam Sokak No:16 DAP Royal Center A Blok Kat: 16 D: 77 Maltepe/İstanbul
Kuruluş Tarihi	: 05.10.2011
Ticaret Siciline Tescil Tarihi	: 11.10.2011
Ticaret Sicil Numarası	: 792400
Sermayesi	: 300.000,00 TL
Kayıtlı Vergi Dairesi/V.No	: Küçükalyalı Vergi Dairesi / 7280368320
Faaliyet konusu	: Yürürlükte bulunan hukuki düzenlemeler kapsamında kamu ve özel, gerçek ve tüzel kişi kurum ve kuruluşlara ait bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışmaları, gayrimenkuller ve bunlara bağlı hakların hukuki durumunun belirlenmesi, gayrimenkuller ve gayrimenkullerle ilgili yatırım, proje değeri ve en iyi kullanım değeri analizi, geliştirilmiş proje değeri analizi, eski eser gayrimenkullerin restorasyon-restitüsyon proje değeri analizi gibi konularda değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermektir.

2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri

Müşteri Unvanı : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Müşteri Adresi : Atatürk Mahallesi Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir/İSTANBUL


PERİTUS GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Altayçeşme Mah. Çam Sokak No: 16 Dış Kapı No: 11
A Blok Kat: 16 Daire: 77 Maltepe - İSTANBUL
Tel : 0216 428 32 33 - 3 Hat Faks: 0216 428 32 33
Kayıtlı Vergi Dairesi: 728 036 8320 Tic Sic No : 792400
E-Posta : bilgi@peritusgdd.com

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

3.1 Değerleme Raporunun Amacı

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. yetkililerinin yazılı talebi üzerine, raporda detaylı bilgileri verilen gayrimenkullerin güncel pazar değerinin **Sermaye Piyasası Kurulu** düzenlemeleri kapsamında tespit etmek amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

3.2 Sınırlayıcı Koşullar

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 28.01.2015 tarihli talebine istinaden hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

3.3 Uygunluk Beyanı

Tarafımızdan yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bulguların, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları(UDS) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilen haliyle yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- 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 değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülkler ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin 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.

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

3.4 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

Değerleme yaklaşımları, pazar değerinin takdiri için yapılacak herhangi tipteki bir değerlendirme, Değerleme uzmanının bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımını uygulamasını gerektirir.

Pazara Dayalı Değerleme Yaklaşımları aşağıdakileri içerir.

- **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı:** Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

- **Gelir İndirgeme Yaklaşımı:** Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar.

İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.

- **Maliyet Yaklaşımı:** Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır.

Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlendirme yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

UDES içerisinde Pazara Dayalı Değerleme Yöntemleri arasında sayılan üç ana yaklaşım, aşağıda ayrı başlıklar altında açıklanmıştır. Bu yaklaşımlar (Yöntemler);

- "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı"
- "Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" ve
- "Gelirlerin Kapitalizasyonu –İndirgenmiş Nakit Akımı Yaklaşımı"dır.

Bu yaklaşımlara ilişkin özet bilgiler ile yöntemlerle olan yakın ilgileri sebebiyle "en etkin ve verimli kullanım analizi" ile "parsel geliştirme analizi" aşağıda sunulmuştur.

3.4.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Emsal Karşılaştırma (Piyasa Değeri) Yaklaşımı, satışa konu olması beklenen gayrimenkullerin değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşımı sunmaktadır. Bu değerlendirme yönteminde, değerlemeye konu olan gayrimenkulün bulunduğu bölgede, benzer nitelikleri bulunan emsal

PERİTUS GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Altaycaşme Mhli Çam Sokak No:16 Dışkapı / Beşiktaş / İstanbul
A Blok Kat:16 Daire:77 Maltepe / İSTANBUL
Tel.: 0216 408 52 33 - 3 Hat Faks: 0216 420 52 9
Kırcalıyolu V.Đ. / 728 036 8320 Tlx. Sic. No : 792
mail : bilgi@peritusgdd.com

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

gayrimenkuller incelenir ve gerekli düzeltmeler yapılarak gayrimenkulün tahmini değerine ulaşılır.

Emsal Karşılaştırma (Piyasa Değeri) Yaklaşımı'nın uygulanabilmesi için aşağıdaki kriterlerin mevcudiyeti aranmalıdır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı (yani yeterli sayıda alıcı ve satıcı) gereklidir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların, gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu, kabul edilebilir düzeyde olmalıdır.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için satışta kaldığı, talep edenlerin, belirli bir fiyat ve satış özelliği konusunda bilgi alabilecekleri kabul edilebilmelidir.
- Piyasada, değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip yeter sayıda, makul bir zaman aralığında, satışı bekleyen veya gerçekleştirilmiş emsal mevcut olmalıdır.

3.4.2 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında esas, yeni bir mülk veya konu mülkle aynı yararı olan ikame bir mülk geliştirme maliyetini belirlemektir. Maliyet yaklaşımında geçerli bir değer göstergesi türetmek için, geliştirilen maliyet tahmininde, konu mülkle yaş, durum ve yarar farkları için düzeltmeler yapılır. Maliyetle değer arasında bir ilişki olduğundan, maliyet yaklaşımının piyasanın düşünce tarzını yansıttığı kabul edilmektedir.

Maliyet Yaklaşımında, genellikle, maliyetin tahmini için iki farklı metot kullanılmaktadır.

- Yeniden İnşa Maliyeti
- İkame Maliyeti

Bu yaklaşımla, değerlendirme tarihi itibari ile mülk yapılandırılmaları için belirlenen maliyetlerden aşağıda belirtilen yöntemlerden uygun olanı kullanılmak ve hesaplanan amortisman miktarı düşülmek suretiyle, mevcut yapı değerine ulaşılır.

- Piyasadan Çıkarma Yöntemi
- Yaş – Ömür Yöntemi
- Ayrıştırma Metodu

Yapılandırma maliyetinden türetilen mevcut yapı değerinden, amortisman değeri düşüldükten sonra bulunan değere arazi değeri ilave edildiği zaman ulaşılan sonuç, tam mülkiyet hakkının bir değer göstergesidir.

PERİTUS GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Altayçeşme Mahallesi, Sam Sokağı, No:16 Dışkapı, Beşiktaş / İSTANBUL
A Blok Kat:16 Daire:27 Maltepe / İSTANBUL
Tel : 0216 428 32 33 - 33 Hat Faks: 0216 428 32 33
Kuşçuyolu V.D. : 228 036 8320 Tic Sic No : 292-
E-mail : bilgi@peritusgdd.com

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

- Geliştirme ve onay için süre ve maliyetleri saptamak,
- Parsel emilme oranları ve fiyat karışımlarını tahmin etmek,
- Arazi geliştirmenin aşamalarını ve bunlara bağlı giderleri tahmin etmek,
- Emilme dönemi süresince pazarlama ve buna bağlı araziye elde tutma giderlerini tahmin etmek.

Parsel geliştirme analizi, en çok boş araziler için satış verilerinin yetersiz olduğu, fakat geliştirilmiş parsellerin olası satış fiyatları ve bu parseller için talep verilerinin mevcut olduğu hallerde kullanılmaktadır. Ayrıca, bu analiz sonucunda türetilen değerden, göstergelerinin makul olup olmadığını kontrol etmek için de yararlanılmaktadır.

UDES Kılavuz Notları 1 (Taşınmaz mülk değerlemesi) 'de tanımlanan arazi değerlemesine ilişkin düzenlemeler aşağıdaki gibidir.

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

4. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur.

Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir.

Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

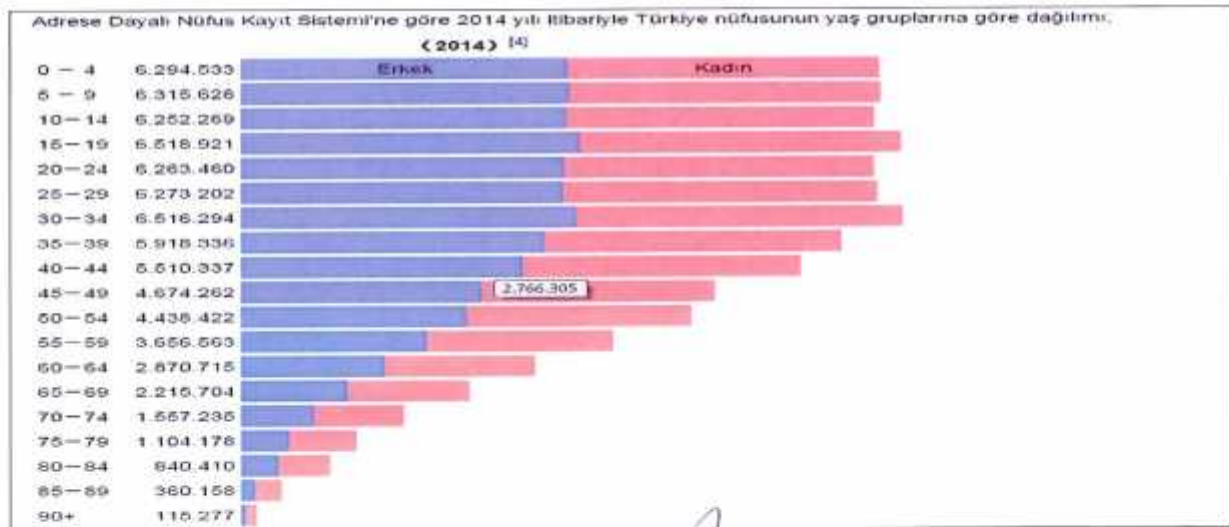
4.1 Genel Veriler - Sosyal ve Ekonomik Veriler

4.1.1. Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2014 sonuçlarına göre 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Türkiye'nin nüfusu 77.695.904'tür.

Bu sayının yüzde 50,17'si (38.984.302) erkeklerden, yüzde 49,82'si (38.711.602) kadınlardan oluşur. Türkiye nüfusunun en önemli özelliklerinden biri genç olmasıdır. 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 24,27'sini oluşturur. Ancak bu oran 1965'den beri sürekli azalmakta ve Türkiye toplumu giderek yaşlanmaktadır. 0-14 yaş grubu 1965'te nüfusun yüzde 41,9'unu oluştururken 2014'te yüzde 24,27'sine karşılık gelmektedir.

Türkiye demografisinde görülen en önemli değişim ise kentleşme oranıdır. 1927 yılında nüfusun yüzde 75,8'i kırsal (10 binden az nüfuslu), yüzde 24,2'si kentsel alanlarda yaşarken, bugün bu oran tam tersine dönmüştür. 2011 yılı itibarıyla Türkiye nüfusunun yüzde 23,2'si (17.338.563) kırsal alanda (belde ve köyler) yaşarken, yüzde 76,8'i (57.385.706) kentsel (il ve ilçe merkezleri) alanlarda yaşamaktadır.



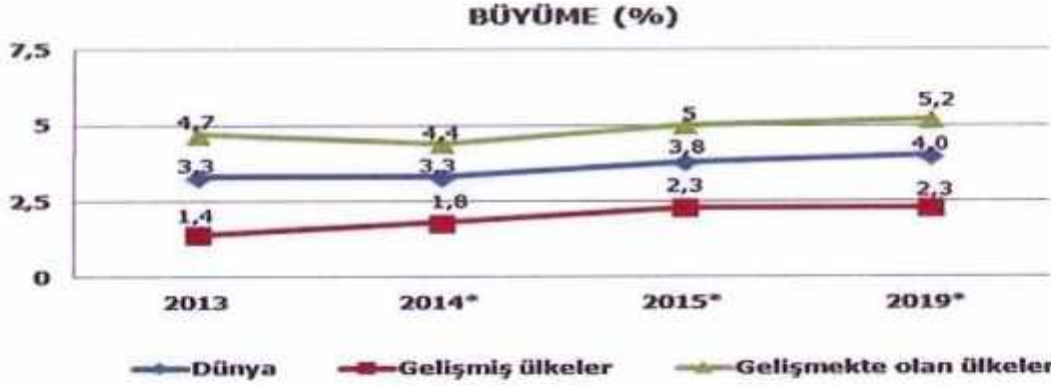
PERİTUS GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Atınyesme Mah. Çarşı Sokak No: 16 Dışarı Çarşı
A Blok Kat: 16 Daire: 77 Maltepe / İSTANBUL
Tel: 0216 428 32 33 - 3 Hat Faks: 0216 428 32 83
Kocuyolu / Etiler / Beşiktaş / İstanbul
Tel: 0212 336 8320 Tis. Sic. No: 2924
mail: bilgi@peritusgd.com

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

4.1.2. Ekonomik Veriler

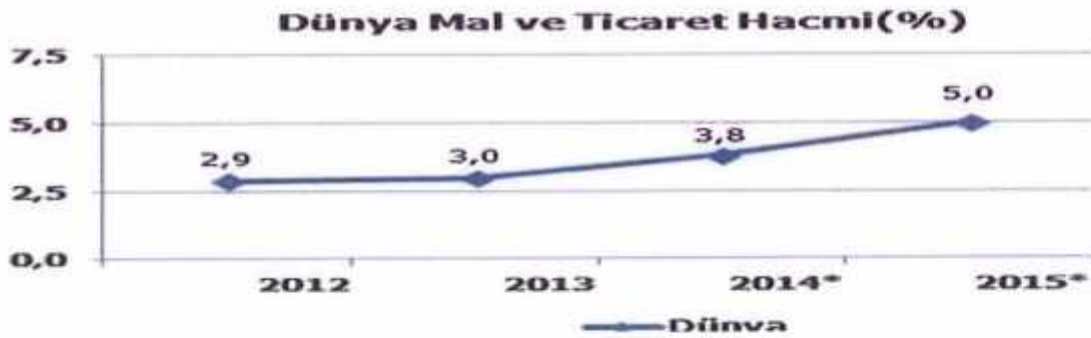
Dünya ekonomisi 2013 yılında %3,3 büyüdükten sonra 2014 yılına % 3,3 büyüme beklentisi ile başlamıştır. IMF Küresel Ekonomik Görünüm 2014 Raporunun Ekim ayında yayımlanan güncellemesinde mevcut risklerin yanında yeni risklerin ortaya çıkmasının etkisiyle büyüme tahminleri aşağı yönlü revize edilmiştir.

Dünya ekonomisinin 2014 yılına ilişkin büyüme tahmini % 0,4 puan indirilerek %3,7'den %3,3 düzeyine düşürülmüştür.

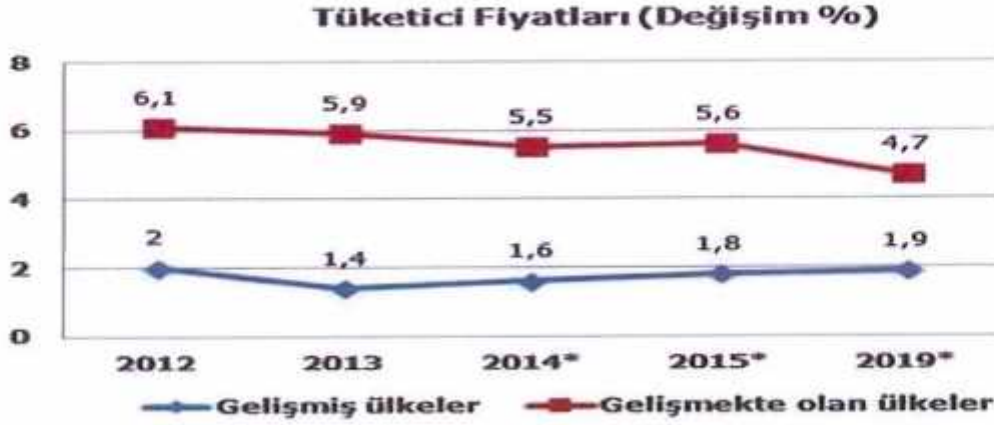


IMF, dünya büyüme tahminlerinin yanında gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilere yönelik 2014 yılı büyüme tahminlerinde de aşağı yönlü değişiklikler yapmıştır. Gelişmiş ekonomilerin 2014 yılı büyüme tahmini % 2,2'den % 1,8'e, gelişmekte olan ekonomilerin büyüme tahminini ise aynı dönemde %

4,8'den % 4,4 seviyesine indirilmiştir. Küresel ekonomik görünüme yönelik yapılan değerlendirmede genel olarak küresel ekonomide devam eden aşağı yönlü risklerin yanında jeopolitik risklerin yükselmeye başlamasının petrol fiyatları üzerinde keskin bir artışa yol açabileceği vurgulanmıştır.



Dünya genelinde ekonomik entegrasyonun öncü göstergesi olan dünya mal ve hizmet ticaret hacmi 2010 yılındaki küresel toparlanmadan sonra takip eden yılda %6,1'lik bir artışla pozitif görünümünü korumuş ancak 2013 yılında küresel ekonomideki yeniden dengeleme karşısında %3,0'lük sınırlı bir büyüme göstermiştir. IMF tahminine göre, dünya toplam mal ve hizmet ticareti hacmi 2014 ve 2015 yıllarında sırasıyla %3,8 ve %5,0 oranında artacaktır.



Kaynak: IMF, World Economic Outlook, Ekim 2014 (*)Tahmin

Küresel krizin 2009 yılı genelinde dünya ekonomisinde yarattığı şiddetli daralma fiyatlar genel düzeyinde de aşağı yönlü baskı yaratmıştır. Dünya genelinde ani şekilde soğuyan talebe paralel yükselen işsizlik oranları beraberinde dezenflasyonist bir görünüm getirmiştir.

Ekonomik toparlanma yılı olan 2010'da ise özellikle gelişmiş ülke tüketici fiyat seviyelerinde yukarı yönlü bir hareket gözlenmiştir. Bu durum krizden çıkış sürecinde batının büyük ekonomilerince alınan eşi görülmemiş genişletici para politikaları ile açıklanabilirken enjekte edilen likiditenin kısa zaman içinde başta gelişmekte olan ülkeler olmak üzere finansman açığı olan diğer ekonomilerce absorbe edilmesi enflasyon görünümünün bu ülkelerde daha büyük bir oranda bozulmasına sebebiyet vermiştir.



Kaynak: IMF, World Economic Outlook, Ekim 2014 (*)Tahmin

Küresel ekonomideki yavaşlama ve talebin sınırlı kalması ile birlikte ticaretteki büyümede sınırlı kalmaktadır. Dünya ticaretindeki bu koşullar içinde ticarete konu olan mal fiyatları da zayıf kalmaktadır.

Petrol ve enerji fiyatlarının 2013 ve 2014 yıllarında gerileyeceği öngörülmektedir. Metal ve diğer emtia fiyatlarında 2013 yılındaki % 1,5 artış sonrası 2014 yılında %4,2 gerileme beklenmektedir. İmalat sanayi ürünlerinde ise 2013 yılından sonra 2014 yılında da ortalama fiyat değişimi beklenmemektedir. İnşaat malzemeleri ürünleri metal fiyatlarındaki gerilemeden etkilenecektir.

Yine imalat sanayi ürünlerinde oluşan keskin rekabetin yarattığı fiyat baskısı inşaat malzemesi ürünlerinin fiyatlarını da sınırlaması beklenmektedir. Yılın ilk yarısında küresel enerji fiyatları ile tarım ve gıda fiyatları yukarı yönlü seyrederken, endüstriyel metaller ve değerli metaller de

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

yukarı yönde hareket etmişlerdir. Ukrayna'daki siyasi gerilimin devam etmesi, Libya'daki arz kısıntıları ve Irak'ta yaşanan olumsuz gelişmeler, bölgesel fiyat farklılıkları rafineri şirketlerinin stratejilerini ve küresel rekabet ortamını etkilemektedir.

4.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

4.2.1 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 ile çevrilidir. İl merkezi İzmit'in doğusundan geçen 30° doğu boylamı Türkiye saati için esas kabul edilir. Kocaeli ilinin yüzölçümü 3.505 km²'dir. Asya ile Avrupa'yı birleştiren önemli bir yol kavşağında bulunmaktadır. Doğal bir liman

olan İzmit Körfezi, işlek bir denizyoludur. İlin kuzeybatı yüzündeki İstanbul il sınırı, Gebze ile İstanbul arasında akan Kemiklidere'nin doğusundan geçer. Güneybatıda İstanbul-Kocaeli sınırı İzmit Körfezi'nin karşı kıyısında Yalova topraklarıyla son bulur. Bursa sınırını Samanlı Dağları'nın tepelerinden geçen hat oluşturur. Güneydoğuda bu sınır Maşukiye'nin hemen yanındaki Sapanca Gölü kıyısında Sakarya vilayetine dayanır. 2011 yılı itibariyle nüfusu 1.601.720'dir. İlin yıllık nüfus artış hızı %27'dir. Km²'ye düşen nüfus miktarı 398 kişiye ulaşarak İstanbul'dan sonra ülkenin en kalabalık ili olmuştur. Yüzölçümü bakımından Türkiye'nin en küçük 7. ilidir.

Kocaeli bir sanayi kenti olarak GSYİH'nın yüzde 69.9'unun sanayi sektöründe yaratıldığı bir bölgedir ve ilde Sanayi Odası'na bağlı yaklaşık bin 300 sanayi kuruluşu faaliyet göstermektedir. Bu sanayi kuruluşları ağırlıklı olarak Gebze, İzmit ve Körfez ilçelerinde toplanmıştır. Ülkemizin en büyük 100 sanayi kuruluşunun 18'i Kocaeli'nde bulunmaktadır. TÜPRAŞ, Hyundai Assan, Ford Otosan, Honda, Anadolu Isuzu, Pirelli, Goodyear, Pakmaya, Aygaz, Milangaz, Petrol Ofisi, Kordsa, Çelikkord, Nuh Çimento, Marshall, Polisan, ÇBS, Mannesman Boru gibi önemli fabrikalar bu kentte faaliyet göstermektedir. 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. Bu kuruluşlar arasındaki ülke sıralamasında Almanya, birinci sırada yer almaktadır. 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

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Teknoparkı, GOSB Teknoparkı ve KOÜ Teknoparkı sanayinin teknolojik gelişimine ivme katan kurum ve kuruluşlardır. Kocaeli, kişi başına düşen yıllık milli gelir açısından son 10 yıldır ülke genelinde birinci sırada yer almaktadır. Bu değer, Türkiye ortalamasının yaklaşık iki buçuk katıdır. Genel bütçe ve vergi gelirlerine katkı bakımından da Kocaeli yüzde 17,41 ile Türkiye sıralamasında ikinci sırada yer almaktadır.

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 90 km. mesafededir. Ayrıca Uluslararası Sabiha Gökçen Havalimanı'na 50 km. mesafededir. 5'i Kamu Limanı (Derince ve Yarımca) ve 35 özel iskele ile deniz ulaşımı imkanları açısından tüm Anadolu'nun en iç noktasındadır.

Dağlar: Sakarya Nehri'nin batı yakasından başlayarak Pamukova ve İzmit Gölü'nün kuzeyinde Bozburun'a kadar uzanan Samanlı Dağları İzmit, Sapanca ve Adapazarı çöküntü alanına hâkim bir konumdadır. Samanlı Dağları'nın en yüksek noktası 1.601 m. yüksekliğindeki Kartepe'dir (eski adı Keltepe). İldeki diğer önemli dağlar Dikmen Dağı (1.387 m), Naldöken Dağı (1.125 m), Naz Dağı (917 m) ve Çene Dağı'dır (646 m).

Ovalar ve Platolar: İlde çok sayıda küçük dere vadisi vardır. Ovalar genellikle akarsuların yığıntılarıyla oluşmuş küçük alüvyal düzlükler niteliğindedir. Karadeniz'e dökülen akarsuların oluşturduğu vadiler, Kocaeli yarımadası'nın yeni bir biçim almasına yol açan tektonik hareketlerin öncesinde ortaya çıkmış, buna karşılık Marmara Denizi'ne dökülen akarsu vadileri ise tektonik hareketlerin sonrasındadır.

Kocaeli Yarımadası'nın bugünkü biçimi, İzmit Körfezi ve Sapanca Gölü gibi tektonik çöküntüler, Karadeniz gibi çanaklaşmalar ve deniz yüzeyindeki değişmelerle belirlenmiş yarımadanın kıyı kesimlerinde denize taraçalar oluşmuştur. Bu arada akarsuların aşağı çığırlarında da genişleyen alüvyal dolgu tabakalar ve kıyı birikim kuşakları oluşmuştur. Daha öncede belirtildiği gibi yarımadadaki su bölümü çizgisi, İzmit Körfezi'ne çok yakın bir kesimden geçmektedir.

Akarsular: İl topraklarından kaynaklanan suların bir bölümü Karadeniz'e, bir bölümü de Marmara Denizi'ne ulaşır. Kocaeli Yarımadasında uzanan dağların sırtı İzmit Körfezi ve Marmara'ya daha yakın olduğundan Karadeniz'e dökülen akarsular daha uzundur. Gebze'nin Tepecik köyü yakınlarından doğan 71 km. uzunluğundaki Riva (Çayağzı) Deresi İstanbul Boğazı girişinin hemen doğusundan Karadeniz'e dökülür. Ağva Deresi de denin Göksu Deresi Karayakuplu köyü yakınlarından çıkar ve Ağva'da Karadeniz'e ulaşır. Yine Karadeniz'e dökülen Yulaflı Deresi'nin uzunluğu 43 km'dir. Üzerinde İstanbul'a su sağlayan Darlık Barajı bulunan Darlık Deresi de Kocaeli'nden doğar.

PERİTUS GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Atıycaesme Mah. Çam Sokak No: 16 Drp. Rayir Ç. mrl
A Blok Kat: 16 Daire: 77 Mülhçe / İSTANBUL
Tel: 0216 421 32 33 - 3 Hat Faks: 0216 428 32 81
Rapor No: V.D. 720 036 8320 Trc. Sic. No: 79240
mail: bilgi@peritusgdbil.com

RAPOR NO: 2015EMLAKKONUTGYO.33

RAPOR TARİHİ: 10.12.2015

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Denizli köyünden doğup Karadeniz'e dökülen Kocadere'nin uzunluğu 50 km'dir. İl topraklarından doğup, il sınırları içinde Karadeniz'e dökülen başlıca akarsu Kandıra ilçesindeki Sansu'dur. Sakarya Nehri'ne Karadeniz'e dökülmeden önce katılan son akarsu olan Kaynarca Deresi de Kandıra ilçesinden doğar. Samanlı Dağları'ndan doğan Kirazdere İzmit kentinde körfeze dökülür. Bu dere üzerindeki Kirazdere Barajı'nın yapımı 1997'de tamamlanmıştır. Gebze ilçesindeki Dilovası Deresi'nin uzunluğu 12 km'dir. Pelitli köyünün güneyinden ve Tavşanlı köyünün kuzeyinden geçerek İzmit Körfezi'ne dökülür.

Göller: Batı bölümündeki 7 km'si Kocaeli sınırları içerisinde kalan Sapanca Gölü'nün yüzölçümü 47 km²'dir. Uzuntarla, Maşukiye ve Eşme Beldelerine sınırdır. İzmit kentine su sağlayan Kirazdere Barajı'nın ardında yer alan yapay göl ise 1,74 km²lik bir alanı kaplar. Bir başka yapay göl de Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından kentin su ihtiyacını karşılamak için yaptırılan barajın ardında su toplanması sonucu oluşan Yuvacık Baraj Gölü'dür.

İklim: Körfez kıyılarıyla Karadeniz kıyısında ılıman, dağlık kesimlerde daha sert bir iklim hüküm sürer. Kocaeli ikliminin, Akdeniz iklimi ile Karadeniz iklimi arasında bir geçiş oluşturduğu söylenebilir. İl merkezinde yazlar sıcak ve az yağışlı, kışlar yağışlı, zaman zaman karlı ve soğuk geçer. Kocaeli'nin Karadeniz'e bakan kıyıları ile İzmit Körfezi'ne bakan kıyıların iklimi arasında bazı farklılıklar göze çarpar. Yazın körfez kıyılarında bazen bunaltıcı sıcaklar yaşanırken Karadeniz kıyıları daha serindir. İl merkezinde ölçülen en yüksek hava sıcaklığı 41,6°C (11 Ağustos 1970), en düşük hava sıcaklığı -8,7°C (4 Şubat 1960), yıllık ortalama sıcaklık ise 14,8°C'dir. Karadeniz kıyısında yıllık ortalama yağış miktarı 1.000 mm'yi aşar. Bu miktarı güneye doğru gidildikçe azalır, İzmit'te 800 mm'nin de altına düşer (784,6 mm). Samanlı Dağları'nın Körfez'e bakan yamaçlarında iklim Karadeniz kıyılarına benzer. Yağış miktarı da bu kesimde farklıdır. Rüzgârlar kışın kuzey ve kuzeydoğudan, yazları ise kuzeydoğudan eser.

Bitki Örtüsü: Kocaeli'nde bitki örtüsü, genelde Marmara Bölgesi özelliğini taşımakla birlikte, kıyıları dağlık alanlar arasında önemli farklılıklar görülür. Ayrıca kuzeyden güneye doğru gidildikçe Karadeniz kıyısına özgü bitki topluluklarının yerini Akdeniz bitkileri almaya başlar. Samanlı Dağları ile Karadeniz kıyısı ardındaki alanlar sık ve nemcil ormanlarla kaplıdır. Bu ormanlar daha çok kayın ağacından oluşur; bazı kesimlerde kayına gürgen, kestane ve meşe de karışır. Samanlı Dağları'nın yüksek kesimleri iğne yapraklılarla örtülüdür. İzmit Körfezi'nin kuzey ve doğusunda Akdeniz iklimine özgü makilere rastlanır. Eskiden körfezin kuzey kıyılarında yaygın olan zeytinlikler kent ve sanayi alanı elde edilmesi amacıyla yok edilmiş durumdadır. Tahrip edilen ormanlık alanlar step bitkileri ve yalancı makilerle kaplanmıştır.

4.2.2 Derince İlçesi

Derince İzmit'in bir ilçesidir. Körfez kıyısında sanayinin kurulmasıyla gelişmiş ve nüfusu hızla artmıştır. Derince'nin tanınmasına tarihi Çenesuyu da katkıda bulunmuştur. Çenesuyu 1860'lı yıllarda lezzetiyle şairlerin mısralarına konu olmuş, adı İzmit'le özleşmiş tarihi ve şifalı bir sudur. 1863 yılında Sultan Abdülaziz tarafından İzmit'te yaptırılan Kasrı Hümayun'un en önemli bölümlerinden birisi de saat kulesi yanındaki taç kapısıdır. Bu kapının üzerinde bulunan kitabede

PERİTUS GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Atıncıoğlu Mah. Çarşı Sokakı No: 17 Çarşı Köyü Ç. Yeri
A Blok Kat: 19 Daire: 77 Maltepe - İSTANBUL
Tel: 0216 428 3733 - 3 Hat Faks: 0216 428 32 83
E-posta: bilgi@peritus.com.tr
www.peritus.com.tr

RAPOR NO: 2015EMLAKKONUTGYO-33

RAPOR TARİHİ: 10.12.2015

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İzmitli şair Savfet tarafından yazılmış 22 dizelik kaside bulunmaktadır. Çenesuyu bu kasidede lezzetiyle kendisine yer bulmuştur.

İstanbul'a 90 km uzaklıkta olan İzmit'in batısındaki Derince, birçok ilimizi; nüfusu, ekonomik yapısı ve gelişmesiyle geride bırakmıştır. 3 Kasım 1999 tarihinde ilçe statüsüne kavuşmuş ve sınırları kuzeye doğru genişlemiştir. Buna göre doğusunda Çınarlıdere, batısında Kaşkaldere arasına sıkışmış olan Derince'nin kuzeyinde Çenedağ yer alırken güneyinde İzmit Körfezi bulunuyor. Derince'nin yüzölçümü mücavir alan olarak 1550 hektar'dır. İlçe, batısında Körfez, kuzeyinde İstanbul'un Şile, kuzeydoğusunda Kandıra ve doğusunda İzmit ilçeleriyle çevrilidir. 2014 yılı ADNKS verilerine göre nüfusu 133.739 kişidir. Derince, Cumhuriyet döneminin ortaya çıkardığı yeni yerleşim yeridir. Tarihi çok yakındır. 1890 yılında liman kurulması için İzmit Körfezi'nde en derin kıyısı bulunan bir yer aranır, yetkililer en derin yer olarak bugünkü limanın bulunduğu yeri tespit ederler. Burası derinliğinden dolayı "Derince Liman" diye anılmaya başlar. Bu nedenle, Derince adını limandan almıştır. Almanlar tarafından hemen inşaatına başlanan liman için çok sayıda insan liman inşaatı yapımında çalışmak için bölgeye gelir. 1904 yılında faaliyete geçen limanda, çalışanlar birer, ikişer evlerini kurmaya başlarlar. 1887 yılından itibaren Balkanlar'dan, Kafkaslar'dan ve Kırım'dan göçler alan, Derince artık genişlemeye ve gelişmeye



başlamıştır. Bu gelişmelerden sonra Atatürk 1936 yılında Romanya'dan Türkiye'ye göç eden soydaşlarımıza Derince'de otuz hanelik arazi verir. Göçmenlerin evlerini kurmaları üzerine Çınarlı köyü muhtarlığına bağlı olan Derince 1952 yılında bağımsız muhtarlık olur. Derince'nin ilk muhtarı Ahmet USTA'dır. Derince'nin sınırları içerisinde

birçok sanayi kuruluşu yer almaktadır Bunlardan bazıları : Derince Limanı, Petrol Ofisi, Shell, Türk kablo, Koruma Tarım, Uzer Makine, Körfez Kimya, Varilsan, Tavas Yem fabrikalarıdır. Ayrıca Kocaeli Emniyet Müdürlüğü, SSK Kocaeli Hastanesi, Kocaeli Üniversitesi Tıp Fakültesi Uygulama ve Araştırma Hastanesi, Asker Hastanesi , Toprak Mahsulleri Ofisi gibi önemli kamu kuruluşları da yer almaktadır. Dumlupınar, Deniz, Çenedağ, Sırrıpaşa, Çınarlı, Yenikent, Mersincik, Yavuz Sultan, İbn-i Sina, Fatih mahallelerinin yanı sıra Derince'ye ilçe olmasından sonra Karagöllü, Terziler, Çavuşlu, Tahtalı, Toyler (sonradan Merkez ilçeden ayrılıp buraya geçti), Geredeli ve Kaşıkçı muhtarlıkları bağlanmıştır.

PERİTUS GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Atatürkçane Bulvarı, Çarşı Sokakı No: 18, Dışkapı, Çarşı
A Blok Kat: 16, Daire: 72, Beşiktaş / İSTANBUL
Tel : 0216 470 32 33 - 3 Mail : info@peritusgiml.com
Kuşçuyolu Yolu: 720 036 8320 Tel: Svc. No : 7921
E-mail : bilgi@peritusgiml.com

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmaz, Kocaeli İli, Derince İlçesi, Çenedağ Mahallesi, Nihat Erim Caddesi üzerinde yer alan "İzmit İsmetpaşa Stadyumu, Hizmet Binası, Kocaeli Gençlik Hizmetleri ve Spor İl Müdürlüğü Binası ve Yüzme Havuzu" binalarının bulunduğu parseldir.

Parsel orta noktası'nın koordinatları: 40,763593; 29,854155



Değerlemeye konu taşınmaza ulaşım; TEM Otoyolunda Kocaeli ili istikametine gidilirken TEM Otoyolu Derince çıkışından çıkılır. Çıkıştan sola dönülerek E-5 yan yoluna girilir. Bu yoldan yaklaşık olarak 2 km gidildiğinde E-5 yan yolu ile Nihat Erim caddesinin kesiştiği kavşakta sağda yer alan Kocaeli İl Gençlik Spor Müdürlüğü tesisleri ve İsmetpaşa Stadyumu'nun da içinde yer aldığı parsel değerlemeye konu taşınmazardır. Taşınmaza Kocaeli il merkezi ve diğer ilçelerden toplu taşıma araçlarıyla rahatlıkla ulaşılmaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde KİPA AVM, Şirintepe Çamlık Parkı, Klor Alkali Fabrikası bulunmaktadır. Kuzeyinde TEM Otoyolu, güneyinde D100 Karayolu, doğusunda Derince TEM bağlantı yolu, batısında ise Çenedağ mahallesi yer almaktadır.


PERİTUS GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Altaycesme Mah. Çam Sokak No: 18 Dış Kapı C. No:
A Blok Kat: 10/ Daire: 77 Maltepe / İSTANBUL
Tel.: 0216 428 3733 - 3 Hat Faks: 0216 428 3733
Küçükyalı V.D.: 28 036 8320 Tic. Sic. No: 299
mail: bilgi@peritusgd.com



Konu Gayrimenkulden Tespit Edilmiş Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe(km)
TEM Otoyolu	~0,9 km
Derince Merkez	~2,0 km
Kocaeli İl Merkezi	~7,0 km
D100 Otoyolu	~0,3km.
Marmara Denizi	~1,2 km

5.2. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

- Parselin toplam yüzölçümü **72.620,00 m²** dir.
- Taşınmazın sınırları yollar ve yapılarla belirlenmiştir.
- Rapor, kadastral paftalar üzerinde yapılan incelemeler ile yerinde bölgesel olarak yapılan incelemeler dikkate alınarak hazırlanmıştır.
- Kesin sınırlarının tespiti için Kadastro Mühendisliği'ne başvurulması gerekmektedir.
- Parsel üçgen benzeri bir geometrik yapıdadır.
- Bölgede altyapı tamamlanmış vaziyettedir.
- Parsel üzerinde İzmit İsmetpaşa Stadyumu, Hizmet Binası, Kocaeli Gençlik Hizmetleri ve Spor İl Müdürlüğü Binası, Yüzme Havuzu bulunmaktadır.
- Taşınmaz genel olarak düz bir topografik yapıya sahiptir.

Gayrimenkul üzerinde İzmit İsmetpaşa Stadyumu, Hizmet Binası, Kocaeli Gençlik Hizmetleri ve Spor İl Müdürlüğü binası ve Yüzme Havuzu binaları bulunmaktadır.

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

5.3. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İLİ	KOCAELİ
İLÇE	DERİNCE
MAHALLE	ÇENEDAĞ
PAFTA	G23B23D1D
ADA	4968
PARSEL	1
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	72.620,00
NİTELİĞİ	ARSA
CİLT	39
SAYFA	3842
YEVMIYE	5115
İKTİSAP TARİHİ	10.07.2013
HİSSESİ	TAM
MALİKİ	TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI

5.3.1. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Değerleme konusu taşınmaz için 18.11.2015 tarih 16:37 saat itibariyle alınan güncel takbis belgesinde, tapu kayıtlarında herhangi bir kısıtlayıcı beyan, şerh, haciz, ipotek bulunmamaktadır. Tapu kayıt belgesi rapor ekinde sunulmuştur.

5.3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Rapora konu taşınmaz Bedel Terbiyesi Genel Müdürlüğü mülkiyetinde iken kamu kurumlarının bedelsiz devri yolu ile TOKİ mülkiyetine geçmiş ve 10.07.2013 tarihinde tescil edilmiştir.

5.3.3. Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul arsa/arazi nitelikli olarak değerlendirmeye alınmıştır. İmar bilgileri açısından taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" olarak bulunmasında bir sakınca yoktur.

5.4. Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Taşınmaz 04.02.2010 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Derince Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticaret" alanında kalmakta olup ayrıık nizam, Hmax: 3 kat, KAKS: 1,20 yapılaşma şartlarına sahiptir. İmar durum belgesi ve bölgede geçerli imar planı notları rapor ekinde sunulmuştur.

Taşınmazın rapor içeriğine eklenen imar durum belgesinde sarı ile boyalı kısmın yol terk edileceği, kırmızı ile boyalı kısmın ihdas edileceği görülmüştür. Yol terk edilecek alan yaklaşık 130 m², ihdas yapılacak kısım ise yaklaşık 25 m² olarak hesaplanmıştır.

Mevcut parsel üzerinden NATO Boru Hattı geçtiği için ilgili kurumdan görüş alınması gerekmektedir.


PERİTUS GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Alayozsme Mah. Cam Sokak No: 16 Dnp. Boyal Ç. No:
A Blok Kat: 16 Ofis: 77 Maltepe / İSTANBUL
Tel.: 0216 428 32 33 - 3 Hır Faks: 0216 428 32 33
Küçükyalı V. No: 728 036 8320 Tic. Sic. No: 2724
mail: bilgi@peritusgd.com

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

5.4.1. Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Değerleme konusu gayrimenkul Arsa vasfında olup, üzerinde Stadyum, Gençlik Hizmetleri Spor İl Müdürlüğü Binası, Hizmet Binası, Yüzme Havuzu Binası ve açık otopark bulunmaktadır.

5.4.2. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerleme konusu gayrimenkul Arsa vasfında olup, üzerinde Stadyum, Gençlik Hizmetleri Spor İl Müdürlüğü Binası, Hizmet Binası, Yüzme Havuzu Binası ve açık otopark bulunmaktadır.

5.4.3. Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Yapılan incelemelerde taşınmazın son üç yıl içerisinde imar durumlarında herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

5.4.4. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul Arsa vasfında olup, üzerinde Stadyum, Gençlik Hizmetleri Spor İl Müdürlüğü Binası, Hizmet Binası, Yüzme Havuzu Binası ve açık otopark bulunmaktadır. Değerlemede bu yapılar dikkate alınmamış, taşınmaz tapuda da geçen "arsa" vasfı ile değerlendirilmiştir.

5.4.5. İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul arsa/arazi nitelikli olarak değerlendirmeye alınmıştır. İmar bilgileri açısından taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" olarak bulunmasında bir sakınca yoktur.


PERİTUS GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Atatürkçüoğlu Mah. Cum. Sokak No:16 Çat. Kat: 6. Kat
A Blok Kat: 6 Daire:27 Maltepe - İSTANBUL
Tel: 0216 428 32 33 - 3 Hat Faks: 0216 428 32 31
Kuşçuyolu V.D. 228 036 8220 Tis. Sic. No: 27921
E-Posta: bilgi@peritusgd.com

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler,

Değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ilgili olarak değerlendirme çalışmalarını olumsuz yönde etkileyen faktörler ilgili madde başlığı altında sıralanmıştır.

6.2. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Özet Faktörler

Olumlu etkenler:

- Taşınmaz Asya ile Avrupa arasındaki geçiş bölgesinde, ana ulaşım arteri olan TEM Otoyolu ve D100 Karayolu arasında yer almakta olup çok iyi bir konumdadır.
- Yakın çevresinde sanayi kuruluşları ve alışveriş merkezleri bulunmaktadır.
- Bölgenin alt yapısı kısmen tamamlanmıştır.
- Ulaşımı çok rahat sağlanmaktadır.
- Denize yakın konumdadır.

Olumsuz etkenler:

- 1.derece deprem bölgesinde konumludur.
- Taşınmaz üzerinde yer alan spor tesislerinin taşınması veya yıkılmasının uzun zaman alacağı düşünülmektedir.

6.3. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere raporun 5.2. bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

6.4. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkulün konumu ve fiili değerlendirme tarihi itibari ile piyasada kiralık arsa emsalleri araştırılmış olup, yapılan araştırmalar aşağıda sunulmuştur.

KİRALIK ARSA EMSALLERİ					
AÇIKLAMA		SATIŞ DEĞERİ			
		Alanı m ²	TL	TL/m ²	Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)
E-1	Taşınmazla aynı bölgede Derince Merkezde Yanyol üzerinde 1000 m ² arsa 2.500 TL bedelle kiralıktır. Tetik Emlak 0 (262) 239 04 74	1000	2.500	2,50	2,50
İlan web adresi: http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-kiralik-tetik-emlak-tan-1000-m2-kiralik-arsa-242369891/detay					
E-2	Taşınmazla aynı bölgede Derince Merkezde Yanyol üzerinde 620 m ² arsa 3.000 TL	620	3.000	4,84	4,84

PERİTUS GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Altaycesme Mah. Cam Sokak No.16 Dış Kapı Çarşı -
A Blok Kat:16 Daire:77 Maltepe - İSTANBUL
Tel : 0216 470 22 33 - 3 Hat Faks: 0216 470 22 33
Küçülcay V.B. : 728 036 8220 Tic. Sic. No : 7994
mail : bilgi@peritusgd.com

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

	bedelle kiralıktır. Tetik Emlak 0 (262) 239 04 74				
	İlan web adresi: http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-kiralik-tetik-emlaktan-kiralik-ticari-arsa-204909875/detay				
E-3	Taşınmazla aynı bölgede Derince Merkezde Yanyol üzerinde 3000 m ² arsa 10.000 TL bedelle kiralıktır. Kocaeli Gayrimenkul 0 (262) 324 02 00	3000	10.000	3,33	3,33
	İlan web adresi: http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-kiralik-kocaeli-gayrimenkul-den-kiralik-3000-m2-arsa-179953914/detay				

Yukarıdaki emsaller, ortalama 3,00-3,50 TL/m²/ay kira değerini göstermektedir. Buna karşılık değerlendirme konusu arsanın yüzölçümü, bu emsallere göre hayli büyük kalmaktadır. Büyük araziler için kiracı sayısı daha az olacağından arazi kiralının, arazi yüzölçümü büyüdükçe düşmesi beklenmektedir. Bu çerçevede değerlendirme konusu arazinin 0,80 TL/m²/ay – 1,50 TL/m²/ay arasında kiralanabileceği kanaatine varılmıştır. Bu değer bilgi amaçlı sunulmuştur.

6.5. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar

Değerleme çalışmaları, Pazar Değerinin tespiti amacıyla gerçekleştirilmiş olup, çalışmalarda, raporun 3.4 bölümünde açıklanan Pazara Dayalı Değerleme Yaklaşımları (yöntemleri) kullanılmıştır. UDES içerisinde Pazara Dayalı değerlendirme yöntemleri arasında sayılan ve aşağıda detayları verilen üç ana yaklaşımdan Rapora konu olan gayrimenkullerin özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu parsel ile benzer nitelikli piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmalarına arsa değeri tespiti amacıyla yer verilmiştir.

Alternatif karşılaştırma yöntemi olarak, Gelir Kapitalizasyonu yöntemi kullanılmıştır. Bu yol ile, konu gayrimenkulün değerinin, getirilerinden hareketle tespiti ve emsal yöntemi ile ulaşılan sonucun teyit edilip edilmediği araştırılmıştır.

6.5.1. Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı

Değerleme konusu gayrimenkulün konumu ve imar durumu dikkate alınarak, yakın zamanda alım - satıma konu olmuş / fiili değerlendirme tarihi itibari ile piyasada satılık arsa emsalleri araştırılmış olup, yapılan araştırmalar aşağıda sunulmuştur.

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

EMSAL TABLOSU

SATILIK ARSA EMSALLERİ				
AÇIKLAMA	SATIŞ DEĞERİ			
	Alanı m ²	TL	TL/m ²	Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)
E-1 Taşınmazla aynı bölgede D-100 karayoluna cepheleli yolun güney kısmında sanayi tesislerine yakın Ticari İmarlı (Emsal 1,20) yapılaşma şartlarında toplam 27 adet 62.252 m ² parsel 31.000.000 USD bedelle satılıktır. Turyap 0216 326 50 51	62.252	89.900.000	1.444,13	1.450,00
İlan web adresi: http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-turyap-fakulte-cumhur-koney-den-derince-de-62-donum-satilik-arsa-236454653/detay				
E-2 Taşınmazla aynı bölgede Seka Park ve E-5 arasında Ticaret İmarlı (Emsal 2,50 Hmax: 7 ve 1,00 hmax: 12,50m) yapılaşma şartlarında toplam 3 adet 68.510 m ² parsel 36.500.000 USD bedelle satılıktır. Ulvi Kocailik 0 (216) 380 17 17	68.510	105.850.000	1.545,03	1.545,03
İlan web adresi: http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-kocaeli-izmit-yenidogan-da-68.510m2-ticaret-imarli-arsa-220092075/detay				
E-3 Taşınmazla aynı bölgede Derince Merkezde yan yola cephesi bulunan döner kavşak önünde Ticari İmarlı (Emsal 1,20 Hmax: 3 kat) yapılaşma şartında 1620 ada 6 nolu 291 m ² arsa 370.000 TL bedelle satılıktır. Mavi Emlak 0 (543) 841 80 35	291	370.000	1.271,48	1.280,00
İlan web adresi: http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-derince-vatan-cd.sinde-291m2-anayolda-ticari-arsa-182416285/detay				
E-4 Taşınmazla aynı bölgede Derince Merkezde Talgır Sokak üzerinde Ticari İmarlı (Emsal 1,20) yapılaşma şartında 4644 ada 15 nolu 628 m ² arsa 750.000 TL bedelle satılıktır. Uzuner Emlak 0 (262) 322 40 66	628	750.000	1.194,27	1.200,00
İlan web adresi: http://www.hurriyetemlak.com/arsa-satilik/kocaeli-derince-cenedag-emlakcidan-imarli/detay?CategoryName=arsasatilik&CategoryName=arsasatilik&sParam=yLe.NlawjGCxFWWfaAZmOw%3d%3d&new=1				

Belirtilen emsaller konu taşınmaz ile aynı bölge içerisinde yer alan ticari imarlı emsal 1,20 yapılaşma şartlarına sahip satılık arsalar. Emsal 2, 3, 4' de belirtilen arsaların yüzölçümleri değerlendirme konusu taşınmaza göre oldukça küçüktür.

Bulunan emsallere göre konu taşınmazın bölge emsallerine göre yüzölçümünün büyük olması, emsallerde istenilen değerler üzerinden pazarlık payı bulunması, parselin yola terki olması gibi unsurlar göz önünde bulundurularak değerlendirme konusu taşınmazın m² birim değerine **1.040 TL** takdir edilmiştir.

PERİTUS GAYRİMENKUL

DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Altıyazıçme Sokak No: 16 Dışkapı Çarşısı

A Blok Kat: 16 Daire: 77 Maltepe / İSTANBUL

Tel: 0212 428 32 33 - 3 Hat Faks: 0212 428 32 83

Küçükyalı V.Ö. 228 036 8320 - Te. Sic. No: 792400

mail: iletisim@peritusadl.com

RAPOR NO: 2015EMLAKKONUTGYO-33

RAPOR TARİHİ: 10.12.2015

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile Arsa Değeri Hesaplaması	
Parsel Yüzölçümü, m ²	72.620,00
m ² / Satış Değeri , TL	1.040,00
Gayrimenkul Değeri, TL	75.524.800,00
Σ Gayrimenkul Değeri, TL	75.500.000,00

Sonuç olarak Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı sonucunda, değerlendirme konusu gayrimenkullerin, detayları yukarıdaki tabloda verildiği üzere toplam adil (rayiç) piyasa değeri **75.500.000,00 TL** olarak hesaplanmıştır.

6.5.2. Gelirlerin Kapitalizasyonu – İNA Analizi Yaklaşımı

Değerlemesi yapılan 4968 ada 1 parsel üzerinde geliştirilmesi mümkün olan proje için, mevcut imar planı, yapılaşma koşulları ve konsept proje geliştirilmesi fonksiyonuna istinaden satılabilir alanın % 30' u konut, % 70' i ticaret olacak şekilde değerlendirilmiştir.

- Emsal karşılaştırma yaklaşımı doğrultusunda, değerlendirme konusu gayrimenkulün yakın çevresinde yer alan satılık konut ve ticari emsalleri araştırılarak proje gelirleri hesaplanmış,
- Maliyet yaklaşımı doğrultusunda parsel üzerinde inşa edilecek yapıların yapı maliyeti hesaplanarak projenin olası geliştirme maliyeti hesaplanmış,
- Sonuç olarak, proje gelir ve giderleri, varsayılan iskonto oranlarıyla günümüz değerlerine indirgenmek suretiyle gerçekleştirilen Gelirlerin Kapitalizasyonu – İNA Analizi ile bugünkü parsel değerine ulaşılmıştır.

Genel Kabul ve Varsayımlar

Değerlemesi yapılan parsel üzerinde geliştirilmesi mümkün olarak proje için % 30'u konut, % 70' i ticaret olarak şekilde değerlendirme yapılmıştır. 3 kat yapılaşma izni verildiğinden ötürü ticaret yapılacak alanların zemin katlarının (=1/3) dükkan, ofis yapılacak 1. ve 2. Kat alanlarının ofis (2/3) olacağı varsayılmıştır. Bu çerçevede toplam inşaat alanı ve satılabilir alanları gösteren tablo şu şekildedir.

Tüm Bloklar Proje Kapalı Alan Varsayımı				
	Toplam	Konut %30	Ticaret %70	
		Konut	%33,33 Dükkan	%66,67 Ofis
Parselin Toplam Net Yüzölçümü, m ²	72.620,00	21.786,00	33.889,33	16.944,67
Emsal	1,20	1,20	1,20	1,20
Emsale Dahil Yapılabilir İnşaat Alanı / m ²	87.144,00	26.143,20	40.667,20	20.333,60
Emsal Dışı Kapalı Alan, m ²	21.786,00	6.535,80	10.166,80	5.083,40
Emsal Dışı Satılabilir Alan, %15, m ²	13.071,60	3.921,48	6.100,08	3.050,04
Emsal Dışı Ortak Alan, %10, m ²	8.714,40	2.614,32	4.066,72	2.033,36
Σ Toplam İnşaat Alanı, m²	108.930,00	32.679,00	50.834,00	25.417,00

PERİTUS GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Altıncısine Muh. Sami Selçuk No: 16. Dışkapı C. sokağı
A Blok Kat: 16. Daire: 77 Maltepe / İSTANBUL
Tel: 0216 428 32 33 - 3 Hat Faks: 0216 428 32 83
Küçükyalı V.D.: 720 036 0320 Tic. Sic. No: 792400
mailto: bilgi@peritusgdd.com

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

- Değerlemesi yapılan parselin yüzölçümü 72.620,00 m² olup emsal 1,20 yapılaşma koşuluna göre emsale dahil inşaat alanı 87.144,00 m² olarak hesaplanmıştır.
- Emsal Dışı Satılabilir Kapalı Alan; Zemin üstünde Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği 16. Madde, 4. Bendi; "Bulunduğu katın emsale dahil alanının toplam % 20'sini geçmemek koşuluyla; sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dahil olmak üzere balkonlar, açık çıkımlar ile kat bahçe ve terasları, kış bahçeleri, iç bahçeler, tesisat alanı, yangın güvenlik koridoru, bina giriş holleri, kat holleri, asansör önü sahanlıkları, kat ve ara sahanlıkları dahil açık veya kapalı merdivenler emsale dahil edilmez." olarak belirlenmiş olup, detayları aşağıda verilmiştir.
- Emsal Dışı Ortak Alanlar (Ortak-Teknik Alan ve Otopark Kapalı Alanı); Proje genelinde ruhsat inşaat alanı ile emsal inşaat alanı arasında bir fark oluşacak olup bu fark, özellikle bodrum katlarda emsale ve doğrudan kullanıma dahil olmayan ortak alanlar ile ilgilidir.

A. PROJE GELİŞTİRME MALİYETİ VARSAYIMI:

Proje özetinde belirtildiği üzere parsel üzerinde geliştirilecek olan yapıların geliştirme maliyetleri aşağıdaki esaslara bağlı olarak hesaplanmıştır.

- Geliştirilecek projenin sahip olduğu donatı unsurları, inşaat kalitesi, arz talep dengesi ve diğer niteliksel/çevresel unsurları göz önünde bulundurulduğunda tüm üniteler için yapı maliyeti, bölgede yapılan araştırmalar çerçevesinde 850 TL/m² esas alınmış, ortak alan inşaat birim maliyetleri ise Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Yapı Yaklaşık Maliyetleri 3/A yapı grubuna uygun olarak 590 TL/m² alınmıştır.
- Belirlenen birim değerlere Mimarlık-Mühendislik-Mühendislik Hizmetleri Bedeli, Koordinasyon ve Genel Giderler ile Çevre Düzenlemesi ve Diğer Giderler bedelleri ilave edilmiştir.
- **Yüklenici – Müteahhit Karı:** Piyasadan çıkarılmaktadır. Yapı inşaat maliyetinin %15 ile %35'i arasında olmaktadır. Yüklenici karı, toplam hasılat üzerinden de hesaplandığı gibi, maliyet bedeli üzerinden de girişimci karı hesaplanmaktadır. Taşınmaz için yüklenici karı, %15-35 aralığında kalmak üzere toplam inşaat maliyetinin %30'u olarak takdir edilmiştir. Yüklenici karı, projenin riskliliğine bağlı olarak, sağlamış olduğu koordinasyon ve deneyim karşılığı olarak almayı beklediği getiri olarak tanımlanmaktadır. Yüklenici karı, yapı inşaat maliyeti bedelinde hesaba katılmıştır.

Yapı inşaat maliyetine ek olarak aşağıdaki tabloda gösterilen Mimarlık ve Mühendislik maliyetleri, Koordinasyon ve Genel Gider, Çevre Düzenleme ve Diğer Maliyetler başlıkları birer maliyet unsuru olarak hesaplanmış ve eklenmiştir.

PERİTUS GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Atıyescami Mah. Cam Sokak No: 16 Dap Royal Center
A Blok Kat: 6 Daire: 77 Nispetiye / İSTANBUL
Tel: 0216 428 32 33 - 3 Hat Fak: 0216 428 32 83
Küçükyalı V.D. 728 036 0320 Tic. Sic. No: 792400
E-mail: bilgi@peritusgd.com

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Mimari ve Mühendislik Maliyetleri	0,04
Mimarlık ve Mühendislik giderleri toplam inşaat maliyetinin % 4'ü oranında varsayılmıştır.	
Koordinasyon ve Genel Giderler	0,04
Koordinasyon ve Genel Yönetim Giderleri toplam inşaat maliyetinin % 4'ü oranında varsayılmıştır.	
Çevre Düzenleme ve Diğer Maliyetler	0,10
Çevre Düzenleme ve Diğer Maliyetler toplam inşaat maliyetinin % 10'u oranında varsayılmıştır.	

- Yukarıda yer alan varsayımlar doğrultusunda hesaplanmış olan proje geliştirme maliyeti Konut Blokları ve Ofis-Ticaret Blokları için aşağıda detaylı ve ayrı ayrı olarak verilmiştir.

Proje için maliyet varsayımları şu şekildedir.

Tüm Bloklar Proje Geliştirme Maliyeti	
Satılabilir Kapalı Alan,m ²	100.215,60
Birim Maliyet, TL/m ²	850,00 TL
Σ Satılabilir Alan Yapı Maliyeti, TL	85.183.260,00 TL
Ortak-Teknik Alan ve Otopark Kapalı Alanı, m ²	8.714,40
Birim Maliyet, TL/m ²	590,00 TL
Σ Ortak-Teknik Alan ve Otopark Kapalı Alanı Maliyeti, TL	5.141.496,00 TL
Σ İnşaat Maliyeti, TL	90.324.756,00 TL
Mimarlık ve Mühendislik Bedeli, %	4,00%
Koordinasyon ve Genel Giderler, %	4,00%
Çevre Düzenleme, Hafriyat ve Diğer Maliyetler, %	10,00%
Yüklenici Karı, %	30,00%
Σ Proje Geliştirme Maliyeti, TL	138.558.175,70 TL
Σ Proje Geliştirme Maliyeti, USD	\$47.778.681,28

PERİTUS GAYRİMEN
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK
Albayceşme Mah. Çam Sokak No: 11 Kat: 11
A Blok Kat: 16 Daire: 77 Maltepe - 15110
Tel: 0216 426 32 33 - 3 Hat Fak: 0216 426 32 33
Küçükyahya Cad. 778 036 8320 Tel: 504 25 25
mail: bilgi@peritusgr.com

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Tüm Bloklar Yıllara Göre Proje Maliyetleri

Yıllar	%	Tüm Alanlar	Konut	Dükkan	Ofis	Ticaret Toplam (Ofis+Dükkan)
2016 Yılı Proje Maliyeti	20%	27.711.635,14 "	8.313.490,54 "	6.466.048,20 "	12.932.096,40 "	19.398.144,60 "
2017 Yılı Proje Maliyeti	50%	74.128.624,00 "	22.238.587,20 "	17.296.678,93 "	34.593.357,87 "	51.890.036,80 "
2018 Yılı Proje Maliyeti	30%	47.590.576,61 "	14.277.172,98 "	11.104.467,88 "	22.208.935,75 "	33.313.403,63 "
Toplam Maliyet, TL	100%	149.430.835,75 "	44.829.250,73 "	34.867.195,01 "	69.734.390,02 "	104.601.585,03 "

PERİTUS GAYRİMENKUL

DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Atıyıcılar Mah. Cam Sok. No:16 Daire Royal Center
A Blok Kat:16 Daire 77/16 Kat / İSTANBUL

Tel.: 0216 428 32 32 E-Posta: bilgi@peritusga.com
Kocuyayla V.D.: 728 515 8320 Tic. Sic. No: 77 024 100

mail: bilgi@peritusga.com

RAPOR NO: 2015EMLAKKONUTGYO-33

RAPOR TARİHİ: 10.12.2015

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

B. PROJE GELİR VARSAYIMLARI:

Konu parsel üzerinde konumlandırılması planlanan ticari ve konut projesinin geliştirilmesi durumunda yapılacak İNA Analizine esas teşkil edecek olan ve piyasada yapılan araştırmalar sonucu bulunan emsal veriler aşağıda sunulmuştur.

SATILIK TİCARİ VE KONUT EMSALLERİ					
AÇIKLAMA		SATIŞ DEĞERİ			
		Alanı m ²	TL	TL/m ²	Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)
E-1	Taşınmazla aynı bölgede yeni 5 katlı binanın 2. Katında konumlu 142 m ² beyan alanlı 3+1 daire 165.000 TL bedelle satılıktır. Netyap Proje İnşaat 0 (262) 526 03 06	142	165.000	1.161,97	1.160,00
	İlan web adresi: http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-konut-satilik-kurucesme-merkezde-e-5-200-mt-mesafede-satilik-lux-ara-daire-242374314/detay				
E-2	Taşınmazla aynı bölgede yeni 3 katlı binanın giriş katında konumlu 100 m ² beyan alanlı 2+1 daire 125.000 TL bedelle satılıktır. Kocaeli Evim Emlak 0 (262) 526 42 42	100	125.000	1.250,00	1.250,00
	İlan web adresi: http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-konut-satilik-21007-evim-den-derince-mersincik-mahde-satilik-lux-dairelerimiz-208696017/detay				
E-3	Taşınmazla aynı bölgede yeni 4 katlı binanın 3. katında konumlu 145 m ² beyan alanlı 2+1 daire 160.000 TL bedelle satılıktır. Doğuş Emlak 0 (262) 229 26 33	145	160.000	1.103,45	1.100,00
	İlan web adresi: http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-konut-satilik-dogus-emlaktan-satilik-lux-daireler-228070183/detay				
E-4	Taşınmazla aynı bölgede Çınarlı Dere Yolu üzerindeki binanın zemin katında konumlu 300 m ² dükkan 1.000.000 TL bedelle satılıktır. Sesa Emlak 0 (262) 311 14 21	300	1.000.000	3.333,33	3.350,00
	İlan web adresi: http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-isyeri-satilik-sesa-emlaktan-mersincik-mah.satilik-300-m2-market-1.000.000-tl-213291760/detay				
E-5	Taşınmazla aynı bölgede Plaj Yolu üzerindeki binanın zemin katında konumlu 400 m ² dükkan 1.150.000 TL bedelle satılıktır. Korhan Emlak 0 (262) 332 00 18	400	1.150.000	2.875,00	2.875,00
	İlan web adresi: http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-isyeri-satilik-mab-korhandan-plaj-yolunda-kurumsal-bim-kiracili-isyeri-233612476/detay				
E-6	Taşınmazla aynı bölgede İsmet Paşa Stadyumu 100 m mesafedeki binanın zemin katında konumlu 50 m ² dükkan 150.000 TL bedelle satılıktır. Kumsal Emlak 0 (262) 325 10 44	50	150.000	3.000,00	3.000,00
	İlan web adresi: http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-isyeri-satilik-kocaeli-derince-cenesuyunda-konumu-guzel-satilik-dukkan-184370365/detay				

PERİTUS GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Alteycesine Mah. Çam Sokakı No: 16 Dnp. Kat: 1. Kat
A Blok Kat: 16 Daire: 77 Maltepe - 15169500
Tel: 0216 428 32 33 - 3. Kat Faks: 0216 428 32 32
Rücu Yolu V.D.: 728 036 8320 Te. Sic. No: 2924
mail: bilgi@peritusgd.com

RAPOR NO: 2015EMLAKKONUTGYO-33

RAPOR TARİHİ: 10.12.2015

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

E-7	Taşınmazla aynı bölgede Plaj Yolu üzerindeki binanın zemin katında konumlu 20 m ² dükkan 60.000 TL bedelle satılıktır. Şeyda Gayrimenkul 0 (262) 322 01 00	20	60.000	3.000,00	3.000,00
	İlan web adresi: http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-isyeri-satilik-kocaeli-plajyolu-satilik-dukkan-60.000tl-135026398/detay				
E-8	Taşınmazla aynı bölgede yeni yapılmış işhanında 1+1 ofis. Gültekin Koçak 0 (543) 841 80 35	60	90.000	1.500,00	1.500,00
	İlan web adresi: http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-isyeri-satilik-derince-de-yeni-yapilan-is-merkezinde-ofis-241676781/detay				
E-9	Denizciler caddesinde eski, fakat merkezi binada satılık ofis. Gültekin Koçak 0 (543) 841 80 35	100	75.000	750	750
	İlan web adresi: http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-isyeri-satilik-derince-merkezde-garanti-nin-karsisinda-sonkat-ofis-acilli-205918963/detay				

Belirtilen 1, 2, 3 numaralı emsallerde bölgede konut nitelikli dairelerin 1.100.-TL/m² ile 1.250.-TL/m² aralığında 4, 5, 6, 7 numaralı emsallerde bölgede ticari nitelikli dükkanların ise 2.875.-TL/m² ile 3.350.-TL/m² aralığında olduğu görülmüştür. 8 ve 9 no'lu emsallerde ise bölgedeki ofis nitelikli yapılar görülmektedir. Bu yapılar, fiyat olarak konut emsalleriyle paralel gitmektedir ve konum, bina yaşı gibi faktörlere bağlı olarak 750 TL/m² ile 1500 TL/m² arasında değişmektedir.

Bulunan emsallere göre değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu konum ve yüzölçümü sebebiyle konsept proje geliştirilmesi ve nitelikli yapı içerisinde yer alması durumunda konut nitelikli dairelerin **1.700 TL/m²**, dükkan tipi ticaret alanları için **4.000.-TL/m²** ve ofis tipi ticaret alanları için **1800 TL/m²** tahmin ve takdir edilmiştir. 3 kat imar verilmesi dolayısıyla zemin katların dükkan olarak, 1. ve 2. katların ofis olarak kullanılacağı varsayılmış ve buradan hareketle proje geliştirilmiştir.

2. Kat	→→→→	1800 TL/m ²
1. Kat	→→→→	1800 TL/m ²
Zemin	→→→→	4000 TL/m ²

Aşağıda proje için gerçekleşeceği varsayılan hasılat beklentileri yer almaktadır.

Konut Alanları Yıllara Göre Proje Hasılatı		
Toplam Proje Geliştirme Hasılatı, TL		51.109.956,00 TL
2016 Yılı Proje Hasılatı	10%	5.110.995,60 TL
2017 Yılı Proje Hasılatı	30%	16.712.955,61 TL
2018 Yılı Proje Hasılatı	60%	36.434.243,23 TL


PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
 Altaycesme Mah. Çınar Sokak No: 11 Zimp. Hisse
 A Blok Kat: 16 Daire: 77 Maltepe - 35100/İstanbul
 Tel : 0212 498 32 33 - 3 Hat Faks : 0212 478 32 33
 Küçükyol V.D.: 720 036 8320 - Tr. Sic. No: 79.
 mail : bilgi@perituspdj.com

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

OFİS+TİCARET BLOKLARI YILLARA GÖRE PROJE HASILATLARI		
TOPLAM PROJE GELİŞTİRME HASILATI, TL		177.715.664,00 TL
2016 YILI PROJE HASILATI	10%	17.771.566,40 TL
2017 YILI PROJE HASILATI	30%	58.113.022,13 TL
2018 YILI PROJE HASILATI	60%	126.686.388,24 TL

A. FİNANSAL VARSAYIMLAR:

- **İskonto Oranı;** Bu oran, gayrimenkulün gelecekte yaratması beklenen nakit akımlarının günümüz değerlerine indirgenmesinde kullanılmakta olup gerçekçi tahmini çok önemlidir. Bu çalışmada kullanılacak iskonto oranı % **12,00** olarak alınmıştır.

Yıl ortası düzeltme faktörü: Proje gelir ve giderlerinin yıl içerisinde normal dağılıacağı varsayımıyla, net proje gelirleri yıl ortası düzeltme faktörüyle düzeltilmiştir. İskonto oranı bileşik olarak düşünüldüğünden, yıl ortası düzeltme faktörünün belirlenmesinde yıllık iskonto faktörünün karekökü kullanılmıştır.

- Projenin inşasına 2016 yılında başlanacağı ve 2018 yılı içinde inşaat çalışmalarının tamamlanacağı ve Kamu kullanım fonksiyonlu projede yaşamın başlayacağı planlanmıştır. Yukarıdaki tablolarda yer alan varsayımlar doğrultusunda gerçekleştirilen Gelirlerin Kapitalizasyonu-İNA Analizi hesaplamaları ekli tablolarda sunulmuştur.

Geliştirilmesi planlanan projenin tamamlanabilmesi için proje geliştiricisinin arsaya ödeyebileceği değer için **Konut** alanlarından gelen rakam, **9.002.533,74 TL**, **Ofis + Ticaret** alanlarından gelen rakam ise **74.050.303,52 TL'dir**. Tümünün bir arada yapılacağı arsanın değeri **9.002.533,74 TL + 74.050.303,52 TL = 83.052.837,26 TL'dir** ve değerlendirme tarihi itibari ile **28.638.909,40 USD** olarak hesaplanmıştır.

6.5.3. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı; "bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlendirilmesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle rapora konu taşınmazın konumu, yüzölçümü, fiziksel özellikleri, mevcut imar durumu göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımının "%30 Konut, %70 Ticari" olacağı görüşü ve kanaatindeyiz.

6.5.4. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi,

Değerleme konusu gayrimenkul arsa niteliğinde olduğundan müşterek veya bölünmüş kısımları mevcut değildir.

PERİTUS GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Atatürk Bulvarı, Cam Sokakı No: 14 Dış Royal Center
A Blok Kat: 11. Kat / Daire: 77 Maltepe / İSTANBUL
Tel: 0216 478 12 35 - 3 Hnt. Faks: 0216 428 12 83
Kocaköy V.D.: 728 036 8320 Tic. Sic. No: 77240
mail: bilgi@perituspd.com

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

6.5.5. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi,

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


PERİTUS GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Alinyazma Sokak Çam Sokak No: 18/ D:1 Kat: 1
A Blok Kat: 16 Daire: 77 Maltepe - İSTANBUL
Tel : 0212 428 12 33 / 3 Hattı Faks : 0212 428 12 33
Kuşlukaya V.D. : 728 036 8320 / Tlx. San. No : 133
e-mail : bilgi@peritusgjdtd.com

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenlerinin Açıklanması,

Değerleme çalışmalarında, aşağıda UDES Standart 1'de tanımlanan Pazar Değeri Esaslı standartlar ile ilgili kılavuz notları ve değerlemelerin mali tablolara yansıtma amaçlı kullanılabilecekleri hususları dikkate alınarak, UDES Finansal Raporlama İçin Değerleme, Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1) bir arada ele alınmıştır.

Değerleme çalışmaları, Pazar Değerinin tespiti amacıyla gerçekleştirilmiş olup, çalışmalarda, raporun 3.4. bölümünde açıklanan Pazara Dayalı Değerleme Yaklaşımları (yöntemleri) kullanılmıştır. UDES içerisinde Pazara Dayalı değerlendirme yöntemleri arasında sayılan ve aşağıda detayları verilen üç ana yaklaşımdan rapora konu olan gayrimenkullerin özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu parseller ile benzer nitelikli piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmalarına arsa değeri tespiti amacıyla yer verilmiştir.

Alternatif karşılaştırma yöntemi olarak, **Gelir İndirgeme (Kapitalizasyonu) Yöntemi** kullanılmıştır.

Farklı yöntemler kullanılmak suretiyle elde edilen sonuçlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

ÖZET TABLO		
Kullanılan Yöntemler	TL	USD - \$
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	75.500.000,00	26.034.482,76
Gelirlerin Kapitalizasyonu - İNA	83.052.837,26	28.638.909,40

Bu sonuçlardan hareketle farklı yöntemlerle varılan değerlerin birbiriyle uyumlu olduğu düşünülmektedir.

Taşınmazın henüz gelir yaratmaya başlamamış olması ve geleceğe dönük varsayımlar içermesi sebebiyle gelir yönteminin daha çok hata payı içerebileceği, emsal yönteminin cari fiyatları daha iyi yansıttığı düşünülmektedir. Bu hususlar birlikte dikkate alındığında, Emsal (Piyasa) Karşılaştırma Yaklaşımı ile hesaplanan değer gayrimenkulün rayiç değerini daha az sapmayla yansıttığı düşünülmektedir. Gayrimenkule **75.500.000,00 TL** değer takdir edilmiştir.

7.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

PERİTUS GAYRİMENKUL

DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Altıyaycıme Mah. Çam Sokak No: 16/Çarşı Kuyulu C. sirtir

A Blok Kat No Daire: 77/Şişli / Beşiktaş / İSTANBUL

Tel.: 0216 478 32 33 - 3 Hat Faks: 0216 478 32 33

Kocaköyü V.D.: 225 036 8320 Tic. Sic. No: 292400

mail: bilgi@peritusadd.com

7.3. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüşler

Değerleme konusu gayrimenkullerin bazılarının üzerinde mevcut yapılaşmalar ruhsatsız ve kaçak olarak inşa edilmiş olup herhangi bir proje, ruhsat vb. evrak bulunmamaktadır.

7.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazların 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 "arsa" 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.

PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

8. SONUÇ

8.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

8.2. Nihai Değer Takdiri

İş bu Rapor; tapuda; Kocaeli ili, Derince İlçesi, Çenedağ mahallesi, tapu bilgileri raporun ilgili kısımlarında ifade edilen 72.620,00 yüzölçümlü, "arsa" vasıflı gayrimenkulün değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, altyapı ve ulaşım imkanları, arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Değerlemeye konu olan ve raporun ilgili kısımların tapu bilgileri ifade edilen taşınmazın rapor tarihi itibarıyla ve peşin değer esasına göre, adil (rayıç) piyasa değeri,

KDV hariç ≈ 75.500.000,00 TL (YETMİŞBEŞMİLYONBEŞYÜZBİN TÜRK LİRASI)

KDV dahil ≈ 89.090.000,00 TL (SEKSENDOKUZMİLYONDOKSANBİNTÜRK LİRASI)

olduğu kanaatine varılmıştır.

Saygılarımızla,

Alper ECER

Değerleme Uzmanı

Lisans Sicil No.: 404284

**PERİTUS GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Altaycıoğlu Mah. Çam Sokak No: 16 Dap Royal Center
A Blok Kat: 16 Daire: 77 Maltepe / İSTANBUL
Tel.: 0216 428 32 33 - 3 Hat Faks: 0216 428 32 83
Küçükyalı V.D.: 728 036 8320 Tic. Sic. No: 792400
mail: bilgi@peritusgd.com

Aydın BİLGİN

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Lisans Sicil No.: 401518

9. RAPOR EKLERİ

Ek: 1 (Gayrimenkule Ait Fotoğraflar)

Ek: 2 (Resmî Evraklar)

Ek: 2 (Lisans belgeleri)

**PERİTUS GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Altaycıoğlu Mah. Çam Sokak No: 16 Dap Royal Center
A Blok Kat: 16 Daire: 77 Maltepe / İSTANBUL
Tel.: 0216 428 32 33 - 3 Hat Faks: 0216 428 32 83
Küçükyalı V.D.: 728 036 8320 Tic. Sic. No: 792400
mail: bilgi@peritusgd.com