



**EMLAK KONUT GYO A.Ş.**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**



Körfezkent 4. Etap 17 Adet Dükkan  
Körfez / KOCAELİ  
2018/EMLAKGYO/044

## YÖNETİCİ ÖZETİ

### RAPOR BİLGİLERİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Dayanak Sözleşmesi</b>	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Değerleme Tarihi</b>	: 19 Kasım 2018 tarih ve 44 kayıt no'lu
<b>Rapor Tarihi</b>	: 20 Kasım 2018
<b>Raporlama Süresi</b>	: 22 Kasım 2018
<b>Rapor No</b>	: 2 iş günü
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: 2018/EMLAKGYO/044
<b>Raporun Konusu</b>	: Tam mülkiyet
	: Bu rapor; Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebine istinaden taşınmazların Türk Lirası cinsinden pazar değerlerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

### GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

<b>Gayrimenkullerin Adresi</b>	: Emlak Konut Körfezkent 4. Etap Sitesi, Yavuz Sultan Selim Mahallesi, Mevlana Caddesi, No: 194/1A, A1 Blok, 33, 34, 40, 41, 42, 43 ve 44 bağımsız bölüm numaralı dükkanlar, No: 170/1A, A1 Blok, 37, 38 ve 39 no'lu dükkanlar, No: 170/5A, A5 Blok, 40 ve 41 bağımsız bölüm no'lu dükkanlar, No: 170/8A, A8 Blok, 39 ve 41 bağımsız bölüm no'lu dükkanlar, No: 170J, T1 Blok, 1 bağımsız bölüm no'lu dükkan ve No: 170E, T2 Blok, 1 ve 2 bağımsız bölüm no'lu dükkanlar, Körfez/KOCAELİ
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: Kocaeli ili, Körfez ilçesi, Yarımca (Şuyulandırma) Mahallesi'nde yer alan 1925 ada, 2 no'lu parselde kayıtlı 7 adet bağımsız bölüm, 1930 ada, 1 no'lu parselde kayıtlı 10 adet bağımsız bölüm
<b>Sahibi</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Tapu İncelemesi</b>	: Taşınmazlar üzerinde kısıtlayıcı bir takyidat bulunmamaktadır.
<b>İmar Durumu</b>	: 1/1000 ölçekli uygulama imar planında; İmar lejandı: "Konut Alanı", Plan notları: "Emsal: 1,50 ve h <sub>maks</sub> : 30,50 m."
<b>En Verimli ve En İyi Kullanımı</b>	: Dükkan

### GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

17 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Pazar Değeri

10.064.000,-TL

### RAPORU HAZIRLAYANLAR

<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Alican KOÇALI (SPK Lisans Belge No: 401880)
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)

**İÇİNDEKİLER**
**SAYFA NO**

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ .....	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2.	UYGUNLUK BEYANI .....	5
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	6
4.1.	MÜLKİYET DURUMU .....	6
(*)	Kat mülkiyetine geçilmiştir. ....	6
4.2.	TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....	6
4.2.1.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ.....	6
4.2.2.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	7
4.3.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER .....	7
4.3.1.	İMAR DURUMU BİLGİLERİ .....	7
4.3.2.	ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ .....	10
4.3.3.	İMAR DURUMU VE ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	10
4.4.	TAŞINMAZLARIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	10
4.4.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	10
4.4.2.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	11
4.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER .....	11
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER .....	11
5.1.	KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ .....	11
5.2.	BLOKLARIN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ.....	12
5.3.	BLOKLARIN ve BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ .....	12
5.4.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....	13
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER .....	13
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM .....	13
6.2.	PİYASA BİLGİLERİ.....	17
6.3.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER .....	17
7. BÖLÜM	DEĞERLEME SÜRECİ.....	18
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI .....	18
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ .....	20
8. BÖLÜM	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ .....	21
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	21
9. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	21
9.1.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....	21
10. BÖLÜM	SONUÇ .....	22

## 1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORU TALEP EDEN** : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERİN ADRESİ** : Emlak Konut Körfezkent 4. Etap Sitesi, Yavuz Sultan Selim Mahallesi, Mevlana Caddesi, No: 194/1A, A1 Blok, 33, 34, 40, 41, 42, 43 ve 44, bağımsız bölüm numaralı dükkanlar, No: 170/1A, A1 Blok, 37, 38 ve 39 no'lu dükkanlar, No: 170/5A, A5 Blok, 40 ve 41 bağımsız bölüm no'lu dükkanlar, No: 170/8A, A8 Blok, 39 ve 41 bağımsız bölüm no'lu dükkanlar, No: 170J, T1 Blok, 1 bağımsız bölüm no'lu dükkan ve No: 170E, T2 Blok, 1 ve 2 bağımsız bölüm no'lu dükkanlar,  
Körfez/KOCAELİ
- DAYANAK SÖZLEŞMESİ** : 19 Kasım 2018 tarih ve 44 kayıt no'lu
- DEĞERLEME TARİHİ** : 20 Kasım 2018
- RAPORUN TARİHİ** : 22 Kasım 2018
- RAPORUN NUMARASI** : 2018/EMLAKGYO/044
- RAPORUN KONUSU/AMACI** : Bu rapor; yukarıda adresi belirtilen taşınmazların Türk Lirası cinsinden pazar değerlerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.
- RAPORUN HAZIRLANMA STANDARTLARI** : Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri, 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.
- RAPORU HAZIRLAYANLAR** : Alican KOÇALİ (Sorumlu Değerleme Uzmanı)  
Nurettin KULAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

## 2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Gazi Umur Paşa Sokak, Balmumcu Plaza-3, No: 34/11, Balmumcu - Beşiktaş / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: +90 (212) 216 18 88
<b>FAKS NO</b>	: +90 (212) 216 19 99
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 13 Ağustos 2014
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 350.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 934372
<b>SPK LİSANS TARİHİ</b>	: Şirket, 03.12.2014 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
<b>BDDK LİSANS TARİHİ</b>	: Şirket, 02.04.2015 tarihi itibarıyla Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermektir.

### 2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2 Ataşehir/İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: +90 (216) 579 15 15
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 3.800.000,-TL
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: % 50,66
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.

### 3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

#### 3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebine istinaden; değerlemeye konu taşınmazların Türk Lirası cinsinden pazar değerlerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

**Pazar Değeri:** Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

**Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.**

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

#### 3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme çalışmasını gerçekleştiren kişiler ve kuruluşumuzun taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargısı bulunmamakta olup çalışmalar tarafsız olarak yapılmaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.



## 4. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

### 4.1. MÜLKİYET DURUMU

	1925 ADA 2 NO'LU PARSEL	1930 ADA 1 NO'LU PARSEL
<b>SAHİBİ</b>	Emlak Konut G.Y.O. A.Ş.	Emlak Konut G.Y.O. A.Ş.
<b>İLİ</b>	Kocaeli	Kocaeli
<b>İLÇESİ</b>	Körfez	Körfez
<b>KÖYÜ</b>	Yarım (Şuyulandırma)	Yarım (Şuyulandırma)
<b>PAFTA NO</b>	G23B22D1A	G23B21C2B
<b>ADA NO</b>	1925	1930
<b>PARSEL NO</b>	2	1
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ (*)</b>	2 adet 9 katlı, 3 adet 10 katlı, 2 adet 11 katlı betonarme apartmanlar ve arsası	11 adet 11 katlı, 8 adet 10 katlı, 1 adet 9 katlı betonarme apartmanlar, 2 adet 1 katlı ofis ve iş yeri ve arsası
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	19.079,91 m <sup>2</sup>	60.724,28 m <sup>2</sup>
<b>YEVMIYE NO</b>	11696	11745
<b>TAPU TARİHİ</b>	26.09.2018	26.09.2018

(\*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

DEĞERLEMeye KOnU BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN LİSTESİ									
SIRA NO	ADA NO	PARSEL NO	BLOK NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
1	1925	2	A1	33	Bodrum+zemin	Depolu Dükkan	510/68366	460	46525
2	1925	2	A1	34	Bodrum+zemin	Depolu Dükkan	538/68366	460	46526
3	1925	2	A1	40	Zemin+1	Dubleks Dükkan	420/68366	460	46532
4	1925	2	A1	41	Zemin+1	Dubleks Dükkan	270/68366	460	46533
5	1925	2	A1	42	Bodrum+zemin	Depolu Dükkan	522/68366	460	46534
6	1925	2	A1	43	Bodrum+zemin	Depolu Dükkan	1186/68366	460	46535
7	1925	2	A1	44	Zemin	Dükkan	414/68366	460	46536
8	1930	1	A1	37	Zemin+1	Dubleks Dükkan	496/207184	463	46806
9	1930	1	A1	38	Zemin+1	Dubleks Dükkan	474/207184	463	46807
10	1930	1	A1	39	Zemin+1	Dubleks Dükkan	992/207184	463	46808
11	1930	1	A5	40	Zemin+1	Dubleks Dükkan	662/207184	465	46969
12	1930	1	A5	41	Zemin+1	Dubleks Dükkan	622/207184	465	46970
13	1930	1	A8	39	Zemin+1	Dubleks Dükkan	698/207184	466	47089
14	1930	1	A8	41	Zemin+1	Dubleks Dükkan	722/207184	466	47091
15	1930	1	T1	1	Zemin	Dükkan	396/207184	471	47613
16	1930	1	T2	1	Zemin	Dükkan	584/207184	471	47615
17	1930	1	T2	2	Zemin	Dükkan	564/207184	471	47616

### 4.2. TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

#### 4.2.1. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

01.10.2018 tarihi itibari ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Modülü Sistemi'nden temin edilen "Tapu Kayıt Örneği" belgelerine göre, taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

#### **1925 Ada, 2 No'lu Parselde Bulunan Tüm Taşınmazlar Üzerinde Müstereken:**

- TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 200,83 m<sup>2</sup> irtifak hakkı vardır. (06.06.2018 tarih ve 7175 yevmiye no ile)
- Yönetim planı: 13.06.2018 tarihli. (12.07.2018 tarih ve 8695 yevmiye no ile)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (26.09.2018 tarih ve 11696 yevmiye no ile)

**1930 Ada, 1 No'lu Parselde Bulunan Tüm Taşınmazlar Üzerinde Müstereken:**

- TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 200,50 m<sup>2</sup> irtifak hakkı vardır. (06.06.2018 tarih ve 7177 yevmiye no ile)
- Yönetim planı: 12.06.2018 tarihli. (12.07.2018 tarih ve 8696 yevmiye no ile)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (26.09.2018 tarih ve 11745 yevmiye no ile)

**4.2.2. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazlar üzerinde yer alan irtifak hakkı, yönetim planı ve kat mülkiyeti şerhlerinin kısıtlayıcı özellikleri bulunmamakta olup, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi yoktur.

**Tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

**4.3. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER****4.3.1. İMAR DURUMU BİLGİLERİ**

Körfez Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre; değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı parseller 15.12.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Körfez Kent Merkezi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Akabinde Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan Körfez Belediyesi sınırları dahilinde 1/1000 ölçekli uygulama imar plan hükümleri revizyonu kapsamında Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.02.2014 tarih 149 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından Körfez Belediyesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümlerinin Yapı/Yapılaşmaya ilişkin hükümler kısmında yapılması gereken düzenlemelere ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri Değişikliği 14.07.2015 tarih 412 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onaylanmıştır.

Parsellerin fonksiyon ve yapılaşma koşulları detayı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA / PARSEL NO	İMAR LEJANDI	YAPILAŞMA HAKKI
1925/2	Konut Alanı	Emsal (E): 1,50 ve Hmaks: 30,50 m
1930/1	Konut Alanı	Emsal (E): 1,50 ve Hmaks: 30,50 m

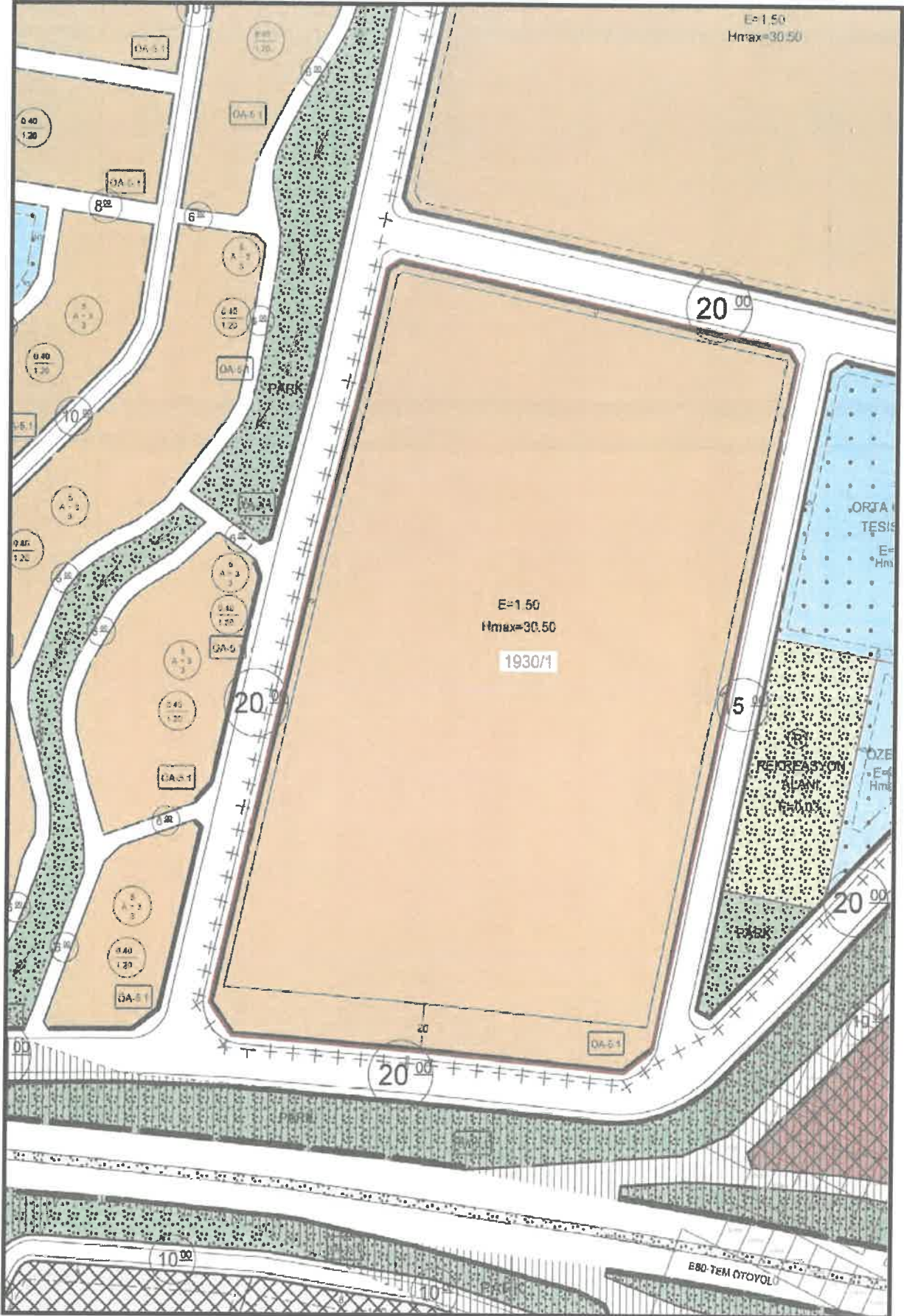
**Not: Emsal (E):** Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.



**1925 Ada, 2 No'lu Parsel Güncel Plan Örneği**



**1930 Ada, 1 No'lu Parsel Güncel Plan Örneği**



#### 4.3.2. ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ

Körfez Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde değerlendirme konusu taşınmazlara ait arşiv dosyaları içerisinde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Değerlemesi talep edilen 1925 ada, 2 no'lu parsel bünyesindeki 8 adet dükkanın bulunduğu bloğun yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

BLOK NO	YAPI RUHSATI TARİHİ / NO'SU	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI TARİHİ / NO'SU	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİHİ / NO'SU	BAĞ. BÖL. ADEDİ	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M <sup>2</sup> )	YAPI SINIFI
A1	18.11.2014 - 426/94	10.09.2015 - 432/54	22.06.2018 - 467/25	45	8.745	IV-A

- Değerlemesi talep edilen 1930 ada, 1 no'lu parsel bünyesindeki 10 adet dükkanın bulunduğu blokların yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

BLOK NO	YAPI RUHSATI TARİHİ / NO'SU	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI TARİHİ / NO'SU	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİHİ / NO'SU	BAĞ. BÖL. ADEDİ	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M <sup>2</sup> )	YAPI SINIFI
A1	21.11.2014 - 426/96	10.09.2015 - 432/55	22.06.2018 - 467/18	40	5.802	IV-A
A5	21.11.2014 - 426/96	10.09.2015 - 432/55	22.06.2018 - 467/14	41	5.583	IV-A
A8	21.11.2014 - 426/96	10.09.2015 - 432/55	22.06.2018 - 467/11	42	5796	IV-A
T1	21.11.2014 - 426/96	10.09.2015 - 432/55	22.06.2018 - 467/48	2	203	IV-A
T2	21.11.2014 - 426/96	10.09.2015 - 432/55	22.06.2018 - 467/47	2	373	IV-A

#### 4.3.3. İMAR DURUMU VE ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemeye konu gayrimenkullerin yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. İmar durumu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüşü ve kanaatindeyiz.

#### 4.4. TAŞINMAZLARIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

##### 4.4.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin mülkiyet durumlarında aşağıdaki değişiklikler olmuştur.

- Taşınmazların konumlandığı 1925 ada, 2 no'lu ve 1930 ada, 1 no'lu parseller üzerinde 12.07.2018 tarihinde kat irtifakı kurulmuştur. Daha sonra rapora konu taşınmazlar için 26.09.2018 tarihinde kat mülkiyeti tesis edilmiştir.



#### 4.4.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

#### 4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkul için daha önce hazırlanan üç adet değerlendirme raporu mevcut olup, raporlara ilişkin bilgiler rapor ekinde sunulmuştur.

### 5. BÖLÜM GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

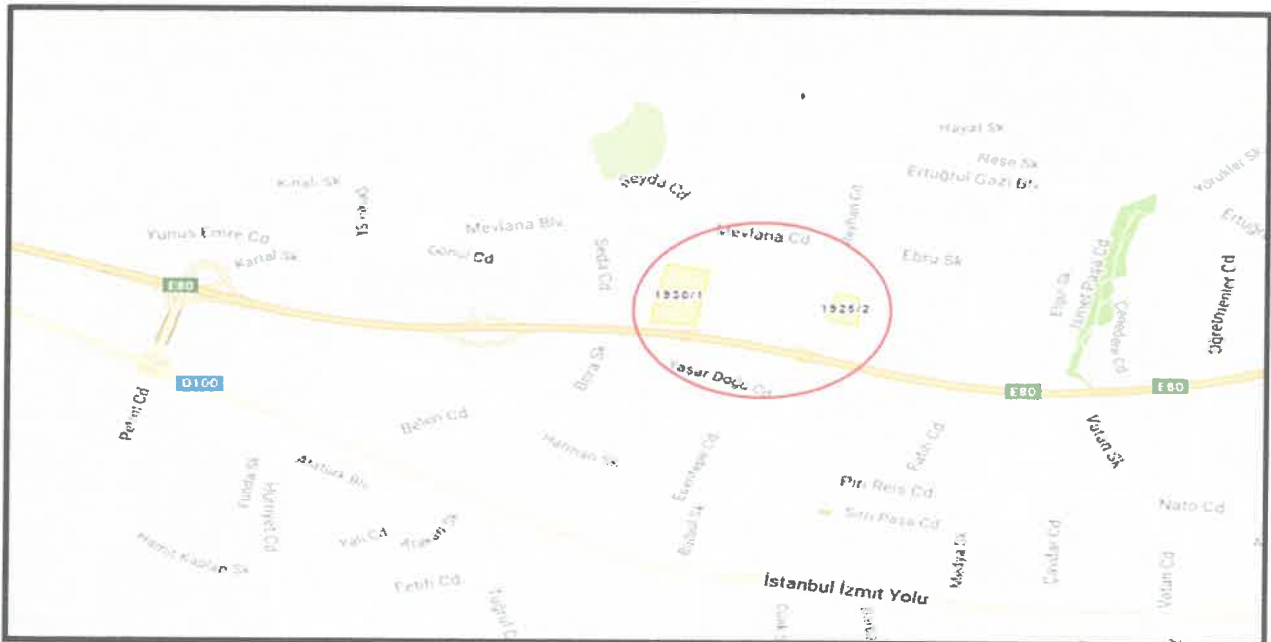
#### 5.1. KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmazlar; Kocaeli ili, Körfez ilçesi, Yavuz Sultan Selim Mahallesi, Mevlana Caddesi üzerinde konumlu Emlak Konut Körfezkent 4. Etap Sitesi bünyesindeki 194/1A kapı no'lu, A1 Blok, 33, 34, 40, 41, 42, 43 ve 44 no'lu, No: 170/1A kapı no'lu A1 Blok, 37, 38 ve 39 no'lu, No: 170/5A kapı no'lu A5 Blok, 40 ve 41 no'lu, No: 170/8A kapı no'lu A8 Blok, 39 ve 41 no'lu, No: 170J kapı no'lu T1 Blok, 1 no'lu ve No: 170E kapı no'lu T2 Blok, 1 ve 2 no'lu bağımsız bölümlerdir.

Taşınmazlara ulaşım için; D-100 Karayolu vasıtasıyla İstanbul yönünde ilerlerken Derince İlçesi geçildikten sonra sağ kolda yer alan Mevlana Caddesi'ne dönülür. Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı proje bu cadde üzerinde bulunmaktadır. Bölgede Emlak Konut Körfezkent 1. ve 2. etapları ve inşası devam eden 3. Etap yer almaktadır. Ayrıca Kavanium, İnci Evleri, Eston Barışkent gibi konut projeleri bulunmaktadır.

Konumları, ana arterlere yakın olmaları, ulaşım rahatlığı ile bölgenin ticari potansiyeli taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Körfez Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.



## 5.2. BLOKLARIN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ

YAPI TARZI	Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık (Blok)
BLOKLARIN TOPLAM İNŞAAT ALANI (*)	26.502 m <sup>2</sup> (1925 ada, 2 parsel, A1 Blok, 1930 ada, 1 parsel, A1, A5, A8, T1 ve T2 Bloklar)
ELEKTRİK	Şebeke
JENERATÖR	Mevcut
DOĞALGAZ	Mevcut
ASANSÖR	Mevcut
SU-KANALİZASYON	Şebeke
HİDROFOR	Mevcut
GÜVENLİK	Mevcut
YANGIN İHBAR SİSTEMİ	Mevcut
YANGIN SÖNDÜRME TES.	Mevcut
YANGIN MERDİVENİ	Mevcut
OTOPARK	Mevcut

(\*) Blokların toplam inşaat alanı bilgisi yapı kullanma izin belgelerinden edinilmiştir.

## 5.3. BLOKLARIN ve BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Körfezkent-4 projesi, 19.079,91 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 1925 ada, 2 parsel ile 60.724,28 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 1930 ada, 1 no'lu parsel üzerinde yer almaktadır.
- Proje bünyesinde 1.096 adet konut ve 28 adet dükkan olmak üzere toplam 1.124 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Rapor tarihi itibarıyla tüm bloklar için yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır.
- Değerlemesi talep edilen taşınmazların konumlandığı blokların genel özellikleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Ada No	Parsel No	Blok No	İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	B.B. Adedi	Toplam Kat Adedi
1925	2	A1	8.745	45	10
1930	1	A1	5.802	40	11
1930	1	A5	5.583	41	11
1930	1	A8	5.796	42	11
1930	1	T1	203	2	1
1930	1	T2	373	2	1

- Rapor konusu bağımsız bölümlerin Emlak Konut GYO A.Ş.'nin tarafımıza ibraz ettiği kat irtifakına esas onaylı bağımsız bölüm listesindeki satışa esas brüt alanları; aşağıda tablo halinde sunulmuştur. Ayrıca tapu sicil müdürlüğünde blokların mimari projeleri incelenmiştir. Brüt alanlar içerisinde ortak alandan aldığı paylar dâhildir. Yönetim planına esas tahsisli alanlar ayrıca gösterilmiş olup, değerlemede; tahsisli alanların sağladığı fayda da göz önünde bulundurulmuştur.



Ada No	Parsel No	Blok No	Bağ. Böl. No	Kat No	Niteliği	Satış Esas Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Tahsisli Alan (m <sup>2</sup> )
1925	2	A1	33	Bodrum+zemin	Depolu Dükkan	198,65	14,26
1925	2	A1	34	Bodrum+zemin	Depolu Dükkan	203,69	16,41
1925	2	A1	40	Zemin+1	Dubleks Dükkan	144,50	20,01
1925	2	A1	41	Zemin+1	Dubleks Dükkan	85,62	23,16
1925	2	A1	42	Bodrum+zemin	Depolu Dükkan	190,51	18,09
1925	2	A1	43	Bodrum+zemin	Depolu Dükkan	425,95	76,11
1925	2	A1	44	Zemin	Dükkan	138,68	18,92
1930	1	A1	37	Zemin+1	Dubleks Dükkan	171,04	19,09
1930	1	A1	38	Zemin+1	Dubleks Dükkan	162,96	20,35
1930	1	A1	39	Zemin+1	Dubleks Dükkan	355,09	39,00
1930	1	A5	40	Zemin+1	Dubleks Dükkan	233,35	29,08
1930	1	A5	41	Zemin+1	Dubleks Dükkan	209,39	30,59
1930	1	A8	39	Zemin+1	Dubleks Dükkan	242,87	24,60
1930	1	A8	41	Zemin+1	Dubleks Dükkan	253,84	30,58
1930	1	T1	1	Zemin	Dükkan	124,28	34,78
1930	1	T2	1	Zemin	Dükkan	189,60	35,72
1930	1	T2	2	Zemin	Dükkan	182,00	36,96

- Tüm bağımsız bölümler; zeminleri beton kaplı, duvarları saten alçı kaplama ve tavanları kısmen beton kısmen saten alçı kaplı olarak teslim edilmektedir.

#### 5.4. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarırken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri, inşaat kalitesi ve mevcut durumları dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin "**dükkan**" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

## 6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

### 6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

2018 yılı Mart ayında Bulgaristan'ın liman kenti Varna'da düzenlenen Avrupa Birliği-Türkiye zirvesi, 24 Haziran 2018'de Türkiye tarihindeki ilk başkanlık seçimi olan Cumhurbaşkanlığı ve Milletvekiliği Genel Seçimlerinin düzenlenmesi, 7 kez uzatılan olağanüstü halin kaldırılması gibi siyasi gelişmeler ekonomik görünümde ana faktör olmaya devam etmiş ve ekonomide 2018 yılı ilk yarısında bekle-gör stratejileri hakim olmuştur.

Küresel büyüme 2018 yılının ilk yarısında istikrar kazanmış ve gücünü korumaya devam etmiştir. ABD ekonomisinde büyüme daha istikrarlı bir görünüm arz ederken Euro Bölgesi, Japonya ve İngiltere'de ekonomik büyüme yılın ilk çeyreğinde yavaşlamış, bu ülkeler için yıl sonu tahminleri aşağı yönlü güncellenmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde ise, değer kaybeden para birimleri, yükselen petrol fiyatları ve dış ticarete küresel ölçekte artan korumacılık söylemleri nedeniyle büyüme görünümü ülkeler arasında farklılaşmaktadır. Yükselen emtia fiyatları ve enerji fiyatlarına karşın, tüketici ve çekirdek enflasyon oranları küresel ölçekte ılımlı

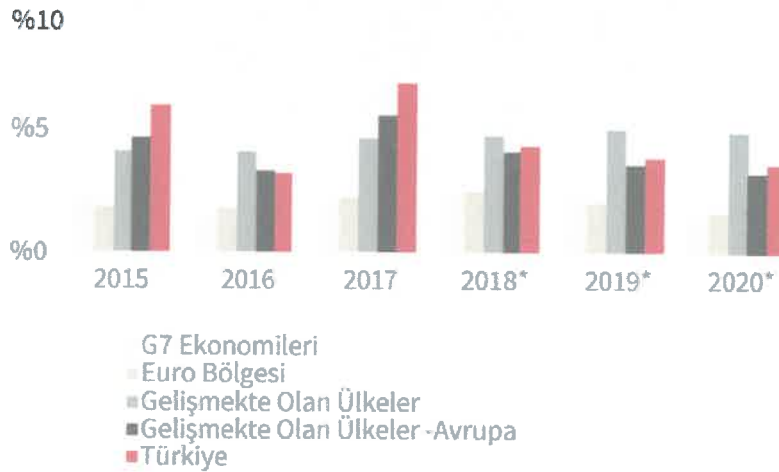
seyretmektedir. Olumlu büyüme performansı ve destekleyici maliye politikasına bağlı olarak Amerikan Merkez Bankası'nın (FED) para politikasındaki normalleşme sürecini hızlandırma ihtimali bir önceki enflasyon raporu dönemine göre belirgin ölçüde yükselerek, ABD tahvil getirilerinin artmasına neden olmuştur. ABD dolarındaki yükseliş son dönemde küresel finansal piyasalarda dalgalanmalara yol açmıştır. Gelişmekte olan ülkelere yönelik risk algısının bozulmasıyla birlikte, portföy akımlarında yılın ikinci çeyreğinde zayıflama gözlenirken döviz kurlarında da değer kaybı ve oynaklık kaydedilmiştir.

2018 yılının ikinci çeyreğinde küresel finansal piyasalarda artan oynaklıklar ve gelişmekte olan ülkelerin risk primlerindeki yükselişe ilave olarak, yurt içi belirsizlikler ve cari açık ile enflasyonda görülen yükselişin etkisiyle Türkiye'nin ülke risk primi ile döviz kurlarına daire göstergeler diğer gelişmekte olan ülkelere olumsuz şekilde ayrılmıştır. Sıkılaştıran finansal koşullara paralel olarak ikinci çeyrekte bankaların işletmelere uyguladığı kredi standartları da sıkılaştırmış; yavaşlayan faaliyetin de etkisiyle işletmelerin kredi talebi azalmıştır. Böylelikle, kredilerin büyüme hızı ikinci çeyrekte de gerilemeye devam etmiştir.

### 6.1.1. GSYİH BÜYÜME ORANI

2017 yılı için yıllık GSYİH büyüme oranı, beklentilerin çok üzerinde %7,4 olarak açıklanmıştır. Türkiye'nin büyüme ivmesi hanehalkı tüketimi (%11) ve gayrisafit sabit sermaye oluşumunun (%9,7) katkılarıyla devam etmiştir ve 2018 yılının ilk çeyreğine ilişkin GSYİH büyümesi %7,4 olarak kayıt altına alınmıştır. Kalkınma Bakanlığı'nın 2018-2020 Orta Vadeli Programı (OVP) 2018 yılı için %5,5 büyüme beklentisi açıklarken, IMF %4,4 ve Dünya Bankası %4,5 olarak büyüme oranını öngörmektedirler.

GSYİH Büyüme Karşılaştırmaları



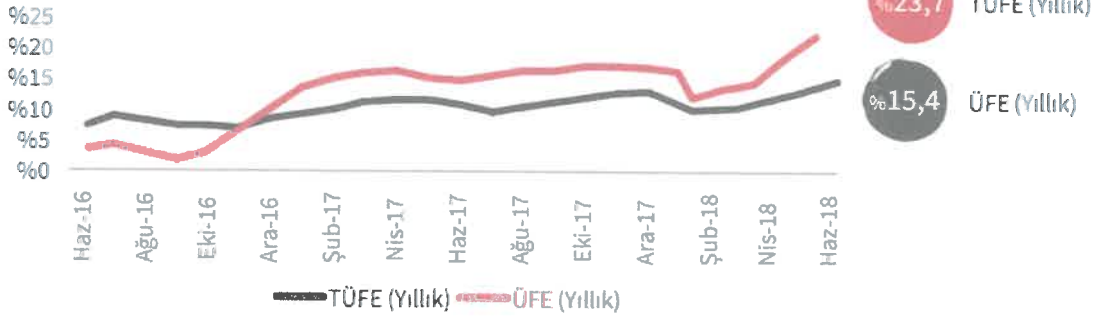
\*Tahmini

Kaynak: IMF, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Nisan 2018

### 6.1.2. ENFLASYON

Kasım 2017'de 2003 yılının ardından %13'le en yüksek seviyesine ulaşan TÜFE, 2018 yılının ilk çeyreğinde önemli bir düşüş göstererek %10,9'a gerilemiştir. Ancak petrol fiyatlarındaki ve döviz kurlarındaki yükselişin etkisiyle Nisan ayından itibaren artış gösteren TÜFE, Haziran 2018 itibarıyla %15,4 seviyesine ulaşmıştır.

### ÜFE & TÜFE

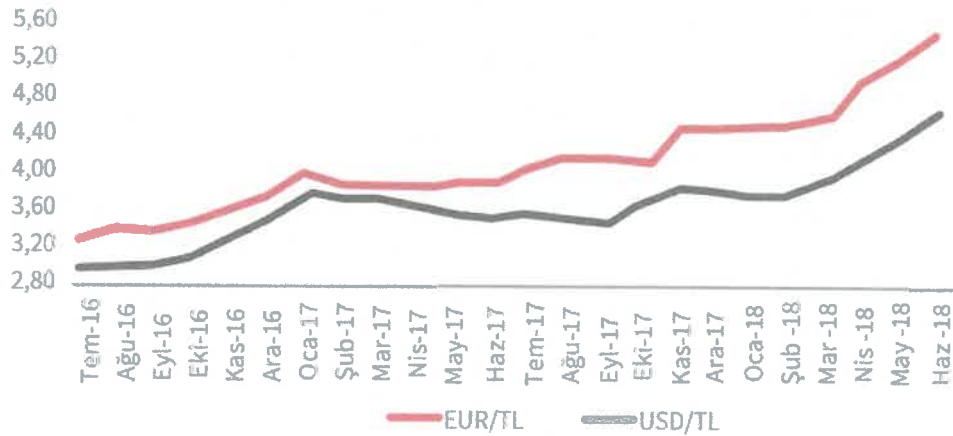


Kaynak: TÜİK

### 6.1.3. DÖVİZ KURLARI

Amerikan Merkez Bankası'nın (FED) sıkılaştırıcı para politikası, cari işlemler açığının büyümesi ve erken seçimin oluşturduğu siyasi belirsizliğin etkisiyle TL, 2018 Haziran ayında USD ve Euro karşısında rekor seviyeye gerilemiştir.

#### Döviz Kurları (Aylık Ortalama)

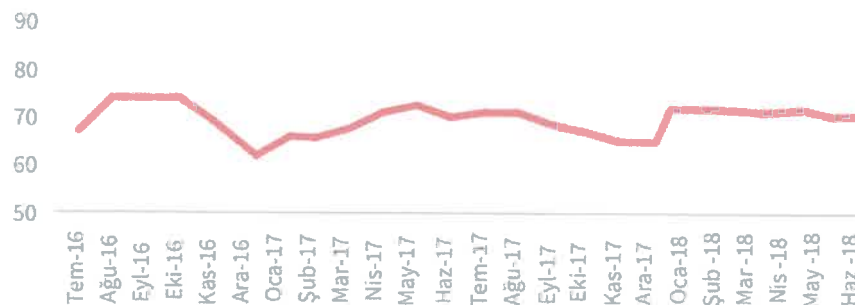


Kaynak: TCMB

### 6.1.4. TÜKETİCİ GÜVENİ

Tüketici Güven Endeksi, tüketicilerin gelecek 12 aylık süreçte genel ekonomik görünüm, hane halkı finansal durumu ve işsizlik oranlarına ilişkin beklentilerini ölçmektedir. Ocak ayında yükselen ve 72 seviyesine ulaşan endeks, siyasi ve ekonomik sebeplerden dolayı düşüş göstermiştir.

#### Tüketici Güven Endeksi



### 6.1.5. YATIRIM PAZARI

Yatırım piyasası, 2018'in ilk yarısında başkanlık ve milletvekilliği genel seçimlerinin yanı sıra Türk Lirası'nın zayıf görünümünden kaynaklanan siyasi ve ekonomik belirsizlik nedeniyle ortalamanın altında bir performans sergilemiştir. Birçok yatırımcı Haziran ayının sonuna kadar seçimlerin sonucunu beklemiş ve yatırım kararlarını ertelemiştir. Alışveriş merkezleri, ofisler, endüstriyel ve lojistik tesisler, oteller ve araziler gibi çeşitli mülk tiplerindeki fiyat seviyeleri 2018'in ilk yarısında 2017 yılının ilk yarısına kıyasla hafif bir düşüş göstermiştir. Bununla birlikte söz konusu mülklerdeki getiri oranında %7-8 bandından %7,75-8,5 seviyesine doğru bir artış gözlenmiştir.

Perakende pazarında, bazı Avrupa piyasaları alışveriş merkezi yatırımcılarına %4-5 seviyesinde tatmin edici bir getiri sunmaktadır. Söz konusu rakip piyasaların yanı sıra; Haziran ayı itibarıyla %15 seviyesini aşan enflasyondan kaynaklanan yüksek faiz baskısı ve inşaat halindeki perakende projelerinin oluşturduğu arz fazlası riski gibi yatırımcıların temkinli hareket etmesine neden olan bazı temel konular mevcuttur.

Ofis piyasası, yabancı firmaların Türkiye'ye yönelik ilgisinin azalmasından kaynaklanan talep daralması nedeniyle kiracı dostu bir görünüm sergilemeye devam etmiştir. Bu talep daralması; boşluk oranlarının geçtiğimiz birkaç yıldaki kayda değer artışında da etkili olmuştur. Söz konusu yerel koşullara ek olarak, küresel rekabet İstanbul ofis piyasasını küresel çekicilik bakımından olumsuz etkilemektedir. İstanbul ofis piyasası; bulunduğu bölgedeki diğer ülkelerin yanı sıra küresel ofis yatırımcılarına düşük kredi riski ve Euro bazlı getiriler sunan gelişmiş Avrupa pazarlarıyla rekabet etmek durumundadır.

Konut piyasasında yabancı yatırımcıların tercihlerini belirleyen önemli konular vardır. Avrupa'daki piyasalar açısından ilk etapta güvenlik ve eğitim ön plana çıkmaktadır. Bununla birlikte, başta Almanya olmak üzere Euro Bölgesi'ndeki Euro bazlı daha yüksek gelir ve getiri oranlarının yanı sıra, özellikle Portekiz'deki esnek ön şartlar sayesinde, serbest dolaşım hakkı kazanma durumu yabancı yatırımcıların ilgisini çekmektedir. Yabancı yatırımcıların Türkiye emlak piyasasına olan ilgisi son üç yılda önemli bir düşüş göstermiştir. Diğer yandan, gayrimenkul yatırımında ciddi bir yatırım iştahı olan yerli yatırımcı sayısı da çok yüksek görünmemektedir. Bununla birlikte, finansal kısıtlamalarla karşılaşan ve kısa vadeli sermaye gereksinimlerini karşılamak için portföylerindeki mülkleri satması beklenen bazı büyük şirketler nedeniyle fiyat seviyesinin daha da düşmesi öngörülmektedir. Yabancı sermayenin eksikliği ve borç finansmanının pahalı olması göz önüne alındığında; piyasadaki fırsatları takip eden yabancı yatırımcıların yatırım kararını alması için fiyat seviyesini düşürmek ve getiri oranını artırmak dışında bir çözüm yakın gelecekte görünmemektedir.

### 6.1.6. KÖRFEZ İLÇESİ

Körfez İlçesinin kuzeyinde İstanbul İli Şile İlçesi, doğuda Derince, batıda Gebze ve Dilovası, güneyde ise İzmit körfezi bulunmaktadır. İlçe İstanbul'a yaklaşık 90 km, İzmit merkezine yaklaşık 20 km ve Sakarya'ya ise yaklaşık 70 km uzaklıkta bulunmaktadır. Toplam yüz ölçümü 398 km<sup>2</sup> olan ilçenin 2016 yılı nüfus verilerine göre nüfusu 157.282 kişidir.

Körfez ilçesi Kocaeli'nin batı kısmında kara ve demiryolu üzerinde yer almaktadır. Ulaşım olanakları açısından TEM Otoyolu çıkışı, D-100 Karayolu'na bağlantısı, Marmara Denizi'nde Limanı bulunan ilçede Petkim, Tüpraş, İgsaş gibi büyük sanayi kuruluşları bulunmaktadır. İlçe sınırları içerisinde bulunan Hereke beldesinde ünlü Hereke dokuma halıları üretilmektedir. İlçede devlet hastanesi, liman, çok sayıda ilk ve orta seviye okullar bulunmaktadır.

2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne (ADNKS) göre nüfusu 162.230 kişidir.

## 6.2. PİYASA BİLGİLERİ

### 6.2.1. SATILIK DÜKKANLAR

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık dükkanlara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Taşınmazların yakın çevresinde bulunan, Mevlana Caddesi üzerinde yer alan, 550 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan inşaatı tamamlanmak üzere olan dükkan 2.270.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 4.130,-TL)  
İlgili Tel: 0 (262) 528 72 87
- 2) Taşınmazların yakın çevresinde bulunan, Mevlana Caddesi'nin paralelindeki Nergis Sokak üzerinde yer alan, 600 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan, yeni inşa edilmiş bir binada konumlu dükkan 1.600.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 2.670,-TL)  
İlgili Tel: 0 (262) 527 41 36
- 3) Taşınmazların yakın çevresinde bulunan, Mevlana Caddesi üzerinde yer alan, 463 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan, yeni inşa edilmiş bir binada konumlu dükkan 1.410.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 3.050,-TL)  
İlgili Tel: 0 (262) 500 00 88
- 4) Taşınmazların yakın çevresinde bulunan, Mevlana Caddesi'nin paralelindeki Elmas Sokak üzerinde yer alan, 170 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan, 5 yıllık bir binada konumlu dükkan 480.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 2.820,-TL)  
İlgili Tel: 0 (262) 999 11 35
- 5) Taşınmazların yakın çevresinde bulunan, Gazi Mustafa Paşa Caddesi'nin üzerinde yer alan, 45 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan, Venüs İş Merkezi'nde konumlu dükkan 148.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 3.290,-TL)  
İlgili Tel: 0 (262) 321 44 04

## 6.3. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

### Olumlu faktörler:

- Konumları,
- Ulaşım kolaylığı,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Nitelikli bir proje içerisinde yer almaları,
- Müşteri celbi ve reklam kabiliyetleri,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

### Olumsuz faktör:

- Döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.



## 7. BÖLÜM DEĞERLEME SÜRECİ

### 7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları aşağıdaki gibidir.

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı

#### 7.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı; varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi,
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmeyle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

### 7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz),
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

### 7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmele birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması),
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabilir.

## 7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." yazmaktadır.

Ülkemizde bağımsız bölüme ait arsa payı hesabında farklı hesapların kullanılması sebebiyle bu tür gayrimenkullerde (daire, dükkan, ofis vs.) maliyet yaklaşımı her zaman çok sağlıklı sonuçlar vermemektedir. Ayrıca bölgede emsal nitelikte satılık arsa bulunamaması ve rapora konu taşınmazların ana yapı içerisinde bulunan bağımsız bölüm olması nedeniyle değerlemede maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

Gelir yaklaşımı yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Bu nedenle değerlemede gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde; **pazar yaklaşımı yöntemi** kullanılacaktır.

## 8. BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ

### 8.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış veya satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için m<sup>2</sup> birim değerleri belirlenmiştir.

Taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde; emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, bulunan emsaller; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

#### 8.1.1. SATILIK EMSALLERİN ANALİZİ

Satılık dükkan emsalleri; değerlemeye konu 1930 ada, 1 parsel üzerinde bulunan A1 Blok bünyesindeki 38 no'lu bağımsız bölüm için; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve m<sup>2</sup> birim pazar değeri hesaplanmıştır. Diğer dükkanlar ise proje içerisinde buldukları konum bakımından kendi aralarında tekrar şerefiyelendirilmiştir. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M <sup>2</sup> Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	4.130	-30%	0%	0%	10%	-15%	3.100
Emsal 2	2.670	5%	0%	0%	10%	-15%	2.940
Emsal 3	3.050	-10%	5%	0%	5%	-15%	2.750
Emsal 4	2.820	10%	5%	5%	0%	-15%	2.960
Emsal 5	3.290	10%	0%	10%	-10%	-15%	2.800
<b>Ortalama</b>							<b>2.910</b>

#### 8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak 17 adet bağımsız bölüm için takdir edilen pazar değerleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Taşınmazların ayrı ayrı detaylı değer tablosu rapor ekinde sunulmuştur.

Toplam Satış Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Toplam Pazar Değeri (TL)
3.512,02	10.064.000

## 9. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 9.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazların toplam pazar değerlerinin tespitinde; pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Buna göre; değerlemeye konu 17 adet bağımsız bölümün Türk Lirası cinsinden toplam pazar değeri için **10.064.000,-TL (Onmilyonaltmışdörtbin Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

## 10. BÖLÜM SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkullerin yerinde yapılan incelemesinde, konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine, kullanım fonksiyonuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla 17 adet bağımsız bölümün Türk Lirası cinsinden toplam pazar değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	TL	USD	EURO
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ</b>	10.064.000	1.878.000	1.649.000

**Not:** 21.10.2018 günü saat 15:30'da belirlenen göstere niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD = 5,3593 TL ve 1,-EURO = 6,1045 TL'dir.

**Taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 22 Kasım 2018

(Değerleme tarihi: 20 Kasım 2018)

Saygılarımızla,



Alican KOÇALI  
Şehir Plancısı  
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Nurettin KULAK  
Jeoloji Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

### **Ekler:**

- Pazar Değerleri Tablosu
- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu Suretleri
- Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı Belgeleri
- İmar Durumu Belgeleri
- Mimari Proje
- Yapı Ruhsatları
- Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- Onaylı Bağımsız Bölüm Listesi
- Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkuller İçin Daha Önce Hazırlanan Rapor Bilgileri
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri