

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

| | |
|---------------------------------------|---|
| TALEP TARİHİ - NO | 01.02.2013 TARİHLİ İLĞİ YAZISINA İSTİNADEN / 22.10.2013 |
| SÖZLEŞME TARİHİ | 15.11.2013 |
| DEĞERLEME TARİHİ | 04.12.2013 |
| RAPOR TARİHİ | 10.12.2013 |
| REVİZE RAPOR TARİHİ | 19.08.2014 |
| RAPOR NO | EML-1310008-REV |
| KULLANIM AMACI | PAZAR DEĞERİ TESPİTİ |
| GİZLİLİK DERECESESİ | HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ. |
| DEĞERLEME KONUSU | EMLAK KONUTLARI KÖRFEZKENT 1. ETAP BÜNYESİNDEKİ 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM |
| DEĞERLEME ADRESİ | YARIMCA MAHALLESİ KÖRFEZKENT EVLERİ 1. ETAP BÜNYESİNDEKİ 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM KÖRFEZ / KOCAELİ |
| RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR | Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732) |

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

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

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4** - Yapı Kullanım İzin Belgesi(kopya)
- Ek 5** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 6** Tapu Örneği

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

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

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Atatürk Mahallesi Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir/İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

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

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 10.12.2013 tarih ve EML-1310008 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Bu rapor, tarafımıza 06.08.2014 tarih, 12233903-340.99-724 sayı ile iletilen yazıya istinaden revize edilmiş olup, diğer bilgi, değer ve araştırmalar güncellenmemiştir.

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

Ayrıca şirketimiz tarafından söz konusu taşınmazlar için daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

1.5 - Değerleme Rapor Özeti

| GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ | |
|--|--|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ | KÖRFEZKENT EMLAK KONUTLARI 1. ETAP |
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM | EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM | REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. |
| RAPOR TARİHİ | 10.12.2013 |
| REVİZE RAPOR TARİHİ | 19.08.2014 |

| DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ | |
|--|--|
| TAPU BİLGİLERİ | BKZ. 2.1 TAPU KAYITLARI VE EK-2 |
| MEVCUT KULLANIM | RAPOR KONUSU 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM HALİ HAZIRDA KONUT KULLANIMINA UYGUNDUR |
| İMAR DURUMU | 1916 ADA 1 PARSEL TOKİ TARAFINDAN HAZIRLANAN 15.12.2011 TARİH VE 702 SAYILI KARARI İLE ONAYLANAN 1/1.000 ÖLÇEKLİ KÖRFEZ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANINA GÖRE E=1.50 Hmax:30.50 m YAPILAŞMA KOŞULLARINDA KONUT ALANI OLARAK PLANLANMIŞTIR. |

| DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ) | |
|---|---------------|
| 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ | 127.000,00 TL |

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

38 Nolu Bağımsız Bölüm

| | | |
|--------------|---|---|
| İli | : | KOCAELİ |
| İlçesi | : | KÖRFEZ |
| Bucağı | : | |
| Mahallesi | : | YARIMCA (ŞUYULANDIRMA) MAH. |
| Köyü | : | |
| Sokağı | : | |
| Mevkii | : | |
| Pafta No | : | |
| Ada No | : | 1916 |
| Parsel No | : | 1 |
| Alanı | : | 59.784,13 m ² |
| Vasfı | : | A TİPİ 13 ADET B TİPİ 8 ADET BLOKTAN OLUŞAN 11 ER KATLI BETONARME APARTMAN BİNASI İLE T TİPİ İKİ ADET BİRER KATLI BETONARME İŞYERİ BİNASI VE ARSASI |
| Sınırı | : | PLANINDADIR. |
| Tapu Cinsi | : | KAT MÜLKİYETİ |
| Blok No | : | A2 |
| Bağ. Böl. No | : | 38 |
| Niteliği | : | MESKEN |
| Kat No | : | 9 |
| Arsa Payı | : | 130/101898 |
| Sahibi | : | EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. |
| Yevmiye No | : | 8424 |
| Cilt No | : | 221 |
| Sayfa No | : | 21883 |
| Tapu Tarihi | : | 13.08.2008 |

2.2 - Takyidat Bilgileri

Körfez Tapu Müdürlüğü'nden 28.03.2013 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren belgeler ekte sunulmuştur.
Taşınmaz üzerinde takyidat bulunmamaktadır.

Beyanlar:

Yönetim planı 13.08.2008

Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. 24.11.2009/18420

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan bağımsız bölümün son üç yıllık dönemde mülkiyetinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.
24.11.2009 tarihinde kat mülkiyeti kurulmuştur.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Körfez Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 1916 ada 1 parsel için, 13.11.2013 tarih 2571/7544 sayılı ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'ye hitaben düzenlenmiş olan imar durum belgesine göre, 1916 ada 1 nolu parsel TOKİ tarafından hazırlanan 15.12.2011 tarih ve 702 sayılı kararı ile onaylanan 1/1.000 ölçekli Körfez Revizyon Uygulama İmar Planı' na göre E=1.50 Hmax:30.50 m yapılaşma koşullarında Konut Alanı olarak planlanmıştır.

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde;

Körfez Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede rapor konusu taşınmazların üzerinde yer aldığı parselin 18.08.2006 tasdik tarihli 554 sayılı ve 16.08.2007 tarih 552 sayılı 1/1.000 Ölçekli TOKİ – Gecekondu Dönüşüm Alanı Revizyon Uygulama İmar Planında "Konut Alanı" içerisinde kaldığı öğrenilmiştir.



2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

1916 ada 1 nolu parsel üzerinde yer alan A2 bloğuna ait 05.10.2007 tarihli yapı ruhsatı ve 23.05.2008 sayılı tadilat ruhsatı bulunmaktadır. Bu ruhsata istinaden de 09.03.2009 tarih ve 326/37 sayılı yapı kullanma izin belgesi alınmıştır.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazların ruhsat, iskan ve projelerine uygun inşa edildiği görülmüştür.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

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

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

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu olan bağımsız bölüm; Kocaeli Körfez İlçesi Körfezkent Emlak Konut 1. Etap Projesi 1916 ada 1 Parselde kain 59.764,13 m² alanlı arsa üzerinde inşa edilmiş olan Körfezkent 1.Etap Projesine ait konut niteliğindeki 1 adet bağımsız bölümdür.

Hali hazırda bağımsız bölümün konut olarak kullanılmakta olduğu görülmüştür.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmazın bulunduğu bölge İstanbul'un doğusunda, Ankara'nın batısında İstanbul-Ankara TEM Otoyolunun kuzeyinde yer alan bir bölgedir. Kocaeli ili sınırları içerisinde bulunan Körfez ilçesi, ilin orta kesiminde; güneyden İzmit Körfezi, doğudan Merkez, batıdan Gebze, kuzeyden Kandıra ve İstanbul'un Şile ilçeleriyle çevrilidir.

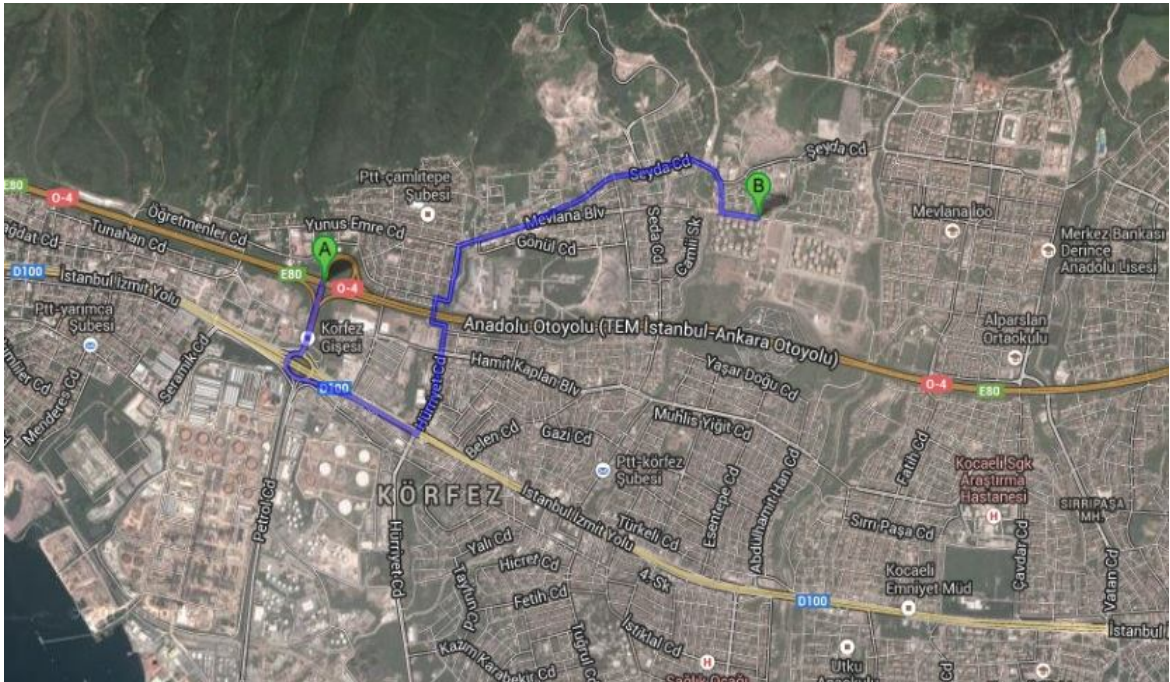
Yakın konumda boş arsalar, eski yapılar, yeni yapılmakta olan binalar ve korunaklı site içerisinde yer alan yapılar bulunmaktadır. Yakın konumda Körfezkent Emlak Konut 2. Etap Evleri ve Körfezkent Emlak Konut 3. Etap Evleri inşaatı yer almaktadır. Bölgeye ulaşım özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile ulaşım sağlanabilmektedir. Anadolu Otoyolu üzerinden İstanbul yönünden Ankara istikametine doğru ilerlerken Körfez kavşağından çıkış sağlanarak D-100 Karayoluna bağlanılır. D100 Karayolu üzerinde İstanbul istikametine doğru takribi 400 m. ilerledikten sonra sağa Dumlupınar Sokağına girilir. Dumlupınar Sokak üzerinde takribi 600 m. ilerleyerek Anadolu Otoyolunun altından geçtikten sonra sağa Yunusemre Caddesine dönlür. Yunusemre Caddesi üzerinden Mevlana Caddesine ulaşılır. Mevlana Caddesi üzerinde doğu yönünde takribi 500 m. ilerledikten sonra incelemeye konu taşınmazların bulunduğu Körfezkent 1. Etap projesinde ulaşılabilir.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, Kocaeli İli, Körfez İlçesi Toplu Konut Bölgesinde yer almaktadır. Ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Düzenli olarak gelişmekte olan ve tercih edilen nitelikli bir konut alanının bulunduğu bölgede yer almaktadır. Tem otoyoluna 4,4 km, İzmit'e 17 km, İstanbul Boğaziçi Köprüsüne yaklaşık 80 km. mesafededir.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Sitenin çevresi güvenlik duvarları ile çevrilmiş olup, araç ve yaya girişleri için güvenlik noktaları mevcuttur. Sitede, 21 adet konut bloğu ve 2 adet de ticaret bloklarından oluşmaktadır. Toplam 870 adet konut bölümlerinden oluşmaktadır. Proje tamamlanmış olup, oturmaya geçilmiştir. Doluluk oranı çevreden edinilen bilgiye göre % 95 düzeyindedir.

Tüm bloklar bodrum kat, zemin ve 9 normal kattan oluşmaktadır.

13 adet A bloğu, 8 adet B bloğu, 2 adet de T (ticaret) blokları bulunmaktadır. Toplam 23 adet blok bulunmaktadır.

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

Ticari üniteler ise site girişinde bulunmaktadır.

Site ve Binaların Genel Özellikleri

| | | |
|-----------------|---|--|
| Yapı Tarzı | : | B.A.K. |
| Yapı Nizamı | : | BLOK |
| Yapı Sınıfı | : | IV.A |
| Kullanım Amacı | : | KONUT |
| Elektrik | : | ŞEBEKE |
| Su | : | ŞEBEKE |
| Isıtma Sistemi | : | DOĞALGAZ/MERKEZİ |
| Kanalizasyon | : | ŞEBEKE |
| Su Deposu | : | MEVCUT |
| Hidrofor | : | MEVCUT |
| Asansör | : | MEVCUT |
| Jeneratör | : | - |
| Intercom Tesis | : | MEVCUT |
| Yangın Tesisatı | : | MEVCUT |
| Çatı Tipi | : | KİREMİT |
| Dış Cephe | : | DIŞ CEPHE BOYASI-KAPLAMA |
| Park Yeri | : | MEVCUT |
| Güvenlik | : | MEVCUT |
| Manzarası | : | YEŞİL ALAN-SİTE İÇİ |
| Cephesi | : | KD-GD (37 NOLU B.B) GB-KB (39 NOLU B.B.) |
| Deprem Bölgesi | : | 1.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 2.Derece <input type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/> |

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmaz salon, 3 adet oda, mutfak, banyo, wc ve balkon bölümlerinden oluşmaktadır. Kullanım alanı brüt 114,34 m² dir. Yerinde yapılan incelemede taşınmazların zeminleri; salon ve odalar laminant parkeli , diğer alanlarda seramik kaplıdır. Duvarları ; banyo alanında seramik kaplı, diğer alanlarda saten boyalıdır. Tavanları; komple tavan boyalıdır. Mutfak alanı dolaplar mdf dir. Banyo alanında dolaplı lavabo takımı, duşakabin ve klozet bulunmaktadır. Dairelerin dış kapısı çelik, iç kapıları amerikan panel kapıdır. Pencere PVC doğrama ve çift camlıdır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Kocaeli İli

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

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



Harita 1 - Kocaeli'nin Konumu

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.

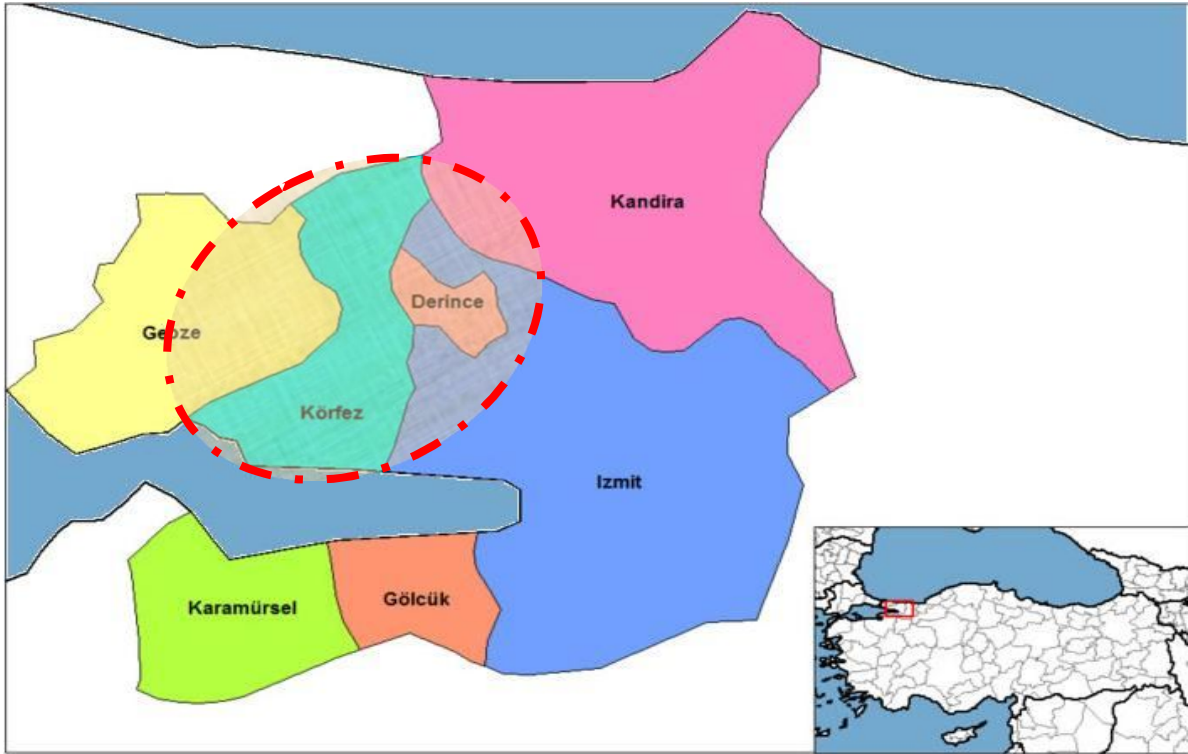
Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2011 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Kocaeli'nin Toplam Nüfusu 1.601.720 (% 94) kişidir. Toplam nüfus içerisinde 1.499.958 kent nüfusu, 101.762 (% 6) da kırsal nüfustur. 2010 TUIK verilerine göre ilde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

4.1.2 - Körfez İlçesi

Körfez, Kocaeli'nin 7 ilçesinden biri olup, son nüfus sayımına göre nüfusu 107.058'dir. İlçe merkezinin nüfusu ise, 83.174'tür. Denize 13.500 metre kıyısı ve çok eski tarihe sahip olan ilçemiz tarih içerisinde; brunga, Grünge, brunca, Satryas gibi isimleri taşıdıktan sonra 1420 yıllarında Türklerin eline geçmesiyle, yarım kalmış konut yerlerinde oluşmasından dolayı Yarımca ismini almıştır. 27.05.1964 yılında belediye teşkilatının kurulmasıyla çalışmalarına başlamış ve son olarak da 1988 yılında Körfez ismini alarak ilçe olmuştur.

Körfez ilçesi; ilçe merkezi, Hereke bucağı, Kirazlıyalı Beldesi ve 16 köyden teşekkül etmiştir. Önceleri Merkez ilçe İzmit' e bağlı bir yerleşim yeri iken, 1987 yılında daha sonra Tütünciftlik, Yarımca ve Gebze' ye bağlı olan Hereke bucağını da bünyesine alarak Körfez ilçesi oluşturulmuştur. İlçenin ekonomisi tarım, hayvancılık, sanayie dayalıdır. İlçedeki sanayii kuruluşlarından ötürü tarım ve hayvancılık köylerde yapılmakta olup, yetiştirilen başlıca tarımsal ürünler buğday, arpa, ayçiçeği, mısır, zeytin, armut, elma, üzüm, kirazdır. Sebze ve meyvecilik ön plandadır. Hayvancılıkta büyük ve küçükbaş hayvan besiciliği, tavukçuluk ve arıcılık yapılmaktadır.

Tüpraş, Petkim, İgşaş ilçenin belli başlı büyük sanayi kuruluşlarıdır. Ayrıca Hereke halı dokumacılığı ile ünlü olup, halı dokuma fabrikası bulunmaktadır.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Korunaklı sitede yer almaktadır.
- * Kat mülkiyeti kurulmuştur.
- * Gelişmekte olan bir bölgede yer almaktadır.
- * Tem otoyoluna ve Körfez girişlerine yakındır.
- * Toplu Konut alanında kalmaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Merkeze uzak konumda bulunmaktadır.
- * Bağımsız bölüm bulunduğu bloğun son katında konumludur.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

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

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu site bünyesindeki bağımsız bölümlerin Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'den alınan bilgiye göre satılan bağımsız bölümlerin adedi 455 , stoktaki bağımsız bölümlerin adedi 1, tapusu verilen bağımsız bölümlerin adedi 414 ' dir.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık Emsaller

* Mesken Emlak

Tel 0 543 827 99 33

Körfezkent 1. Etapta aynı tipte 4. katta bulunan borçsuz 114 m² 3+1 daire için 105.000.-TL peşin satış bedeli istenmektedir.(921.-TL/m²)

* Sahibinden

Tel 0 505 351 77 26

Körfezkent 1. Etapta aynı tipte giriş katta bulunan borçsuz 114 m² 3+1 daire için 90.000.-TL peşin satış bedeli istenmektedir.(789.-TL/m²)

* Sahibinden

Tel 0 506 675 16 39

Körfezkent 1. Etapta aynı tipte 9. katta bulunan 114 m² 3+1 daire için 65.000.-TL peşin 82.000.-TL borcu bulunan daire toplamda 147.000.-TL satış bedeli istenmektedir.(1.289.-TL/m²)

* Sahibinden

Tel 0 535 924 88 35

Körfezkent 1. Etapta aynı tipte giriş katta bulunan 114 m² 3+1 daire için 26.000.-TL peşin 114.000.-TL borcu bulunan daire toplamda 140.000.-TL satış bedeli istenmektedir.(1.228.-TL/m²)

Kiralık Emsaller

* Sahibinden

Tel 0 505 677 93 00

Körfezkent 1. Etapta aynı tipte 7. katta bulunan 114 m² 3+1 daire için 550.-TL/AY kira bedeli istenmektedir.(4,82.-TL/Ay)

* Sahibinden

Tel 0 535 678 26 06

Körfezkent 1. Etapta aynı tipte 9. katta bulunan 114 m² 3+1 daire için 600.-TL/AY kira bedeli istenmektedir.(5,26.-TL/Ay)

* Sahibinden

Tel 0 507 268 67 61

Körfezkent 2. Etapta 3. katta bulunan 125 m² 3+1 daire için 625.-TL/AY kira bedeli istenmektedir.(5.-TL/Ay)

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU | | | | |
|---|---------------------------|--------------|--------------|--------------|
| BİLGİ | DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ | EMSAL | EMSAL | EMSAL |
| SATIŞ FİYATI | | 105.000 | 90.000 | 147.000 |
| SATIŞ TARİHİ | | - | | |
| ZAMAN DÜZELTMESİ | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| ALAN | 114,34 | 114 | 114 | 114 |
| BİRİM M ² DEĞERİ | | 918 | 787 | 1.286 |
| ALANA İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| İMAR KOŞULLARI | BENZER | | | |
| YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| FONKSİYON | BENZER | | | |
| FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| MANZARA | | ORTA KÖTÜ | KÖTÜ | ORTA KÖTÜ |
| MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME | | 13% | 20% | 15% |
| KONUM | | BENZER | BENZER | BENZER |
| KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME | | 0% | 20% | 0% |
| DİĞER BİLGİLER | | | | |
| DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME | | BENZER 0% | BENZER 0% | BENZER 0% |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME | | -5% | -5% | -15% |
| TOPLAM DÜZELTME | | 8% | 35% | 0% |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER | 1.110 | 992 | 1.063 | 1.286 |

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu sitede bazı emsal konut satışlarının vadeli yapıldığı ve emsallerdeki rakamlarında vadeli satış değerlerinin toplamını belirtmektedir. Ancak bölgede yapılan araştırmalarda konut değerlerinin 800.-TL/m² - 1.150.-TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiştir.

Bu yöntem ile 1 adet bağımsız bölümün değeri 127.000.-TL olarak takdir edilmiştir.

| Blok | Bağımsız Bölüm No | Bulunduğu Kat | Oda Sayısı | Bağ. Bölüm Brüt Alanı (m ²) | Bağ. Bölüm Net Alanı (m ²) | Konut Yönü | Kullanış Şekli | m ² Birim Değeri | Taşınmazın Değeri (KDV Hariç) (TL) | Taşınmazın Değeri (KDV Dahil) (TL) |
|------|-------------------|---------------|------------|---|--|------------|----------------|-----------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| A2 | 38 | 9 | 3+1 | 114,34 | 90,14 | GB-GD | DAİRE | 1.110,00 | 126.917,40 | 128.186,57 |

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerindeki yapılar yeni inşa edilmiş olduklarından bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

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

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen hesaplamalar doğrultusunda oluşturulan net gelir- değer tablosundan da görüleceği üzere, 1 adet taşınmazın bu yöntemle göre toplam değeri olarak 117.998.-TL takdir edilmiştir.

| Blok | Bağımsız Bölüm No | Bulunduğu Kat | Oda Sayısı | Bağ. Bölüm Brüt Alanı (m ²) | Konut Yönü | m ² Birim Kira Değeri (TL/AY/m ²) | Yıllık Kira Değeri (TL) | Kapitalizasyon Oranı | Taşınmazın Değeri(-TL) |
|------|-------------------|---------------|------------|---|------------|--|-------------------------|----------------------|------------------------|
| A2 | 38 | 9 | 3+1 | 114,34 | GB-GD | 4,30 | 5.899,94 | 5,0% | 117.998,88 |

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına göre;
1 adet bağımsız bölümün toplam değeri: 127.000.-TL olarak hesaplanmıştır.
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre 1 adet bağımsız bölümün toplam değeri : 117.998.-TL olarak hesaplanmıştır.

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

| TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU | |
|--------------------------|---------|
| 1 Adet Taşınmazın Değeri | |
| TOPLAM (.-TL) | 127.000 |
| TOPLAM (.-USD) | 61.951 |

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Mevzuat açısından herhangi bir sakıncalı duruma rastlanmamıştır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu sitede taşınmazların büyüklükleri, site içinde konumlarına göre aylık kira birim m² değerlerinin 3,5-5.-TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiştir.

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

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

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

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

7 - SONUÇ

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

10.12.2013 tarihli toplam değeri için ;

127.000 .-TL

(Yüz Yirmi Yedi Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

128.270 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

| TAŞINMAZIN DEĞERİ | | | |
|-------------------|---------------|---------------|--------------------------|
| TL | USD | EURO | TL |
| (KDV HARIÇ) | (KDV HARIÇ) | (KDV HARIÇ) | (KDV DAHİL) (% 1) |
| 127.000 | 61.951 | 45.357 | 128.270 |

1 USD = 2,0500 .-TL

1 EURO = 2,8000 .-TL

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

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