

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KOCAELİ İLİ GEBZE İLÇESİ'NDE YER ALAN
EMLAK KONUTLARI GEBZE 2. ETAP BÜNYESİNDEKİ
827 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
TALEP TARİHİ - NO	21.03.2013
SÖZLEŞME TARİHİ	21.03.2013
DEĞERLEME TARİHİ	23.03.2013
RAPOR TARİHİ	08.04.2013
RAPOR NO	EML-1303011
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHSILARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	EMLAK KONUTLARI GEBZE 2. ETAP BÜNYESİNDEKİ 827 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
DEĞERLEME ADRESİ	KIRAZPINAR MAHALLESİ YENİ BAĞDAT CADDESİ EMLAK KONUTLARI GEBZE 2. ETAP SİTESİ GEBZE / KOCAELİ

Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No : 402003

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

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 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.2 - Piyasa Değeri Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Piyasa Değeri 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** - Bağımsız Bölüm Mülkiyet Listesi
- Ek 2** - 827 Adet Ünitenin Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslimi Değer Listesi
- Ek 3** - İNA tablosu
- Ek 4** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 5** - Tapu Kaydı - (kopya)
- Ek 6** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 7** - Yapı Ruhsatları (kopya)
- Ek 8** - Mahal Listesi(kopya)
- Ek 9** - Çarşaf Liste (kopya)
- Ek 10** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan projenin değerleme tarihi itibarıyla pazar değerinin ve tamamlanması durumundaki değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmazın 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 değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

* **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

Atatürk Mah. Turgut Özal Bulvarı Gardenya Plaza No: 11/B
K: 1-2-3-4-5-6-7-8
Ataşehir / İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

* **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Büyükdere Caddesi Raşit Rıza Sokak Ahmet Esin İş Merkezi No: 4
Kat: 2 Mecidiyeköy / 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 projenin değerlendirme tarihi itibarıyla Pazar Değeri'nin ve proje bünyesindeki 827 adet bağımsız bölümün değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanması durumundaki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi de bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için 08.04.2013 tarih ve EML-1303011 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Eren KURT ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almıştır. Serdar ETİK raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

Aynı taşınmazlar için 25.12.2012 tarih ve EML-1211026 nolu rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

1.5 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KOCAELİ GEBZE 2. ETAP EMLAK KONUTLARI İNŞAATLARI İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞLERİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	08.04.2013

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. EK-1 VE EK-4
MEVCUT KULLANIM	PROJENİN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA İNŞAATI TAMAMLANMAMIŞTIR.
İMAR DURUMU	TOKİ TARAFINDAN HAZIRLANAN 13.01.2009 TARİH VE 205 SAYILI KARARI İLE ONAYLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA KONUT ALANINDA KALMAKTADIR. E=1' DİR.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ	27.615.778,80 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	100.839.028,63 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	105.512.853,09 TL
827 ADET BAĞIMSIZ BOLUMUN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	101.525.022,20 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ**2.1 - Tapu Kayıtları****5782 ADA 2 PARSEL**

İli : KOCAELİ
İlçesi : GEBZE
Bucağı :
Mahallesi : GÜZELLER
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 5782
Parsel No : 2
Alanı : 5.342,84 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : KAT İRTİFAKI
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
Blok No :
Kat No : *Bağımsız bölüm bilgileri Ek-4 ' deki listede
sunulmuştur.*
Bağımsız
Bölüm No :

5784 ADA 1 PARSEL

İli : **KOCAELİ**
İlçesi : **GEBZE**
Bucağı :
Mahallesi : **GÜZELLER**
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : **5784**
Parsel No : **1**
Alanı : **18.061,10 m²**
Vasfı : **ARSA**
Sınırı : **PLANINDADIR**
Tapu Cinsi : **KAT İRTİFAKI**
Sahibi : **EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.**
Blok No :
Kat No : **Bağımsız bölüm bilgileri Ek-4' deki listede
sunulmuştur.**
Bağımsız
Bölüm No :

5785 ADA 1 PARSEL

İli : **KOCAELİ**
İlçesi : **GEBZE**
Bucağı :
Mahallesi : **GÜZELLER**
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : **5785**
Parsel No : **1**
Alanı : **25.235,20 m²**
Vasfı : **ARSA**
Sınırı : **PLANINDADIR**
Tapu Cinsi : **KAT İRTİFAKI**
Sahibi : **EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.**
Blok No :
Kat No : **Bağımsız bölüm bilgileri Ek-4 ' deki listede
sunulmuştur.**
Bağımsız
Bölüm No :

5800 ADA 1 PARSEL

İli	:	KOCAELİ
İlçesi	:	GEBZE
Bucağı	:	
Mahallesi	:	GÜZELLER
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	5800
Parsel No	:	1
Alanı	:	44.542,00 m²
Vasfı	:	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	KAT İRTİFAKI
Sahibi	:	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Blok No	:	
Kat No	:	Bağımsız bölüm bilgileri Ek-4 ' deki listede sunulmuştur.
Bağımsız Bölüm No	:	

2.2 - Takyidat Bilgileri

Gebze Tapu Müdürlüğü'nden 28.03.2013 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren belgeler ekte sunulmuştur.

Tüm Parseller Üzerinde;

* 09.04.2012 tarih 4613 yevmiye ile kayıtlı Tedaş Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı mevcuttur.

*5800 Ada 1 Parselin beyanlar hanesinde ayrıca;

03.08.2012 tarih 10337 yevmiye ile kayıtlı 18.05.2012 tarihli yönetim planı mevcuttur.

5782 ada 2 parsel, 5785 ada 1 parsel, 5800 ada 1 parselin şerhler hanesinde;

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın Ön alım Hakkı vardır. 26.03.2013 tarih/4712 yevmiye

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde taşınmazların mülkiyetinde değişiklik olmadığı gözlemlenmiştir.

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

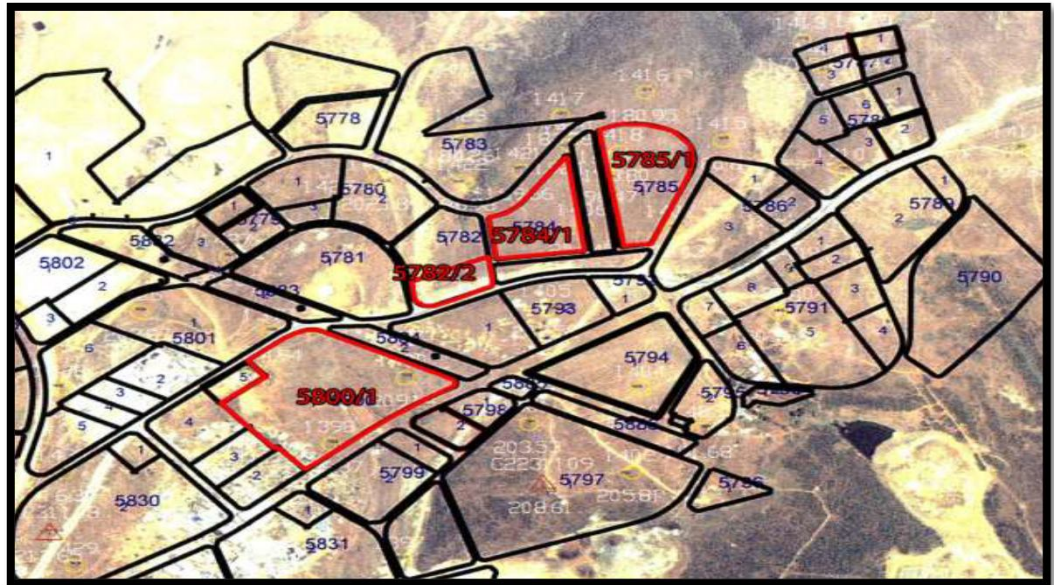
2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Gebze Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 5782 ada 2 parsel, 5784 ada 1 parsel, 5785 ada 1 parsel ve 5800 ada 1 parsel için, 21.12.2012 tarih 2484/79606 sayılı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'ye hitaben düzenlenmiş olan imar durum belgesine göre,

Rapora konu gayrimenkullerin TOKİ tarafından hazırlanan 13.01.2009 tarih ve 205 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Kocaeli-Gebze Kirazpınar Mahallesi Sultanorhan Revizyon Uygulama İmar Planına göre E=1.00 yapılaşma koşullarında konut alanı olarak planlanmıştır

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





2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

YAPI RUHSATLARI

5782 Ada 2 parsel, 5784 Ada 1 parsel , 5785 Ada 1 parsel , 5800 Ada 1 parselde bulunan bloklara ait yeni yapı ruhsatları incelenmiştir.

Ada / Parsel	Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Bağımsız Bölüm Adedi	İnşaat Alanı
5782/2	A1	04.06.2010	342	60	7.151,00
5782/2	A2	04.06.2010	343	60	7.151,00
5784/1	A1	04.06.2010	341	62	7.151,00
5784/1	C1	04.06.2010	337	16	2.833,00
5784/1	C2	04.06.2010	338	16	2.833,00
5784/1	C3	04.06.2010	339	16	2.833,00
5784/1	C4	04.06.2010	340	16	2.833,00
5785/1	A1	04.06.2010	333	62	7.151,00
5785/1	A2	04.06.2010	334	62	7.151,00
5785/1	C1	04.06.2010	335	16	2.833,00
5785/1	C2	04.06.2010	331	16	2.833,00
5785/1	C3	04.06.2010	332	16	2.833,00
5785/1	C4	04.06.2010	330	16	2.833,00
5785/1	G (Kafeterya)	04.06.2010	336	1	306,00
5800/1	A1	04.06.2010	326	62	7.151,00
5800/1	B1	04.06.2010	329	62	8.618,00
5800/1	B2	04.06.2010	328	62	8.618,00
5800/1	B3	04.06.2010	327	62	8.618,00
5800/1	D1	04.06.2010	320	34	6.531,00
5800/1	D2	04.06.2010	321	34	6.531,00
5800/1	D3	04.06.2010	323	34	6.531,00
5800/1	D4	04.06.2010	322	34	6.531,00
5800/1	E1	04.06.2010	324	3	306,00
5800/1	E2	04.06.2010	319	3	306,00
5800/1	E3	04.06.2010	325	3	306,00
5800/1	F (Kafeterya)	04.06.2010	318	1	609,00
TOPLAM RUHSAT İNŞAAT ALANI					119.381,00

Tüm blokların yapı sınıfı yapı ruhsatında IV.A olarak belirtilmiştir.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

5782 Ada 2 parsel, 5784 Ada 1 parsel , 5785 Ada 1 parsel , 5800 Ada 1 parseldeki blokların kaba inşaatı tamamlanmış olup ince işleri devam etmektedir. Taşınmazların ruhsat ve projelerine uygun inşa edildiği görülmüştür.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

Değerlemeye konu olan proje; Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Güzeller Mahallesi Yeni Bağdat Caddesi üzerinde yer alan 5782 Ada 2 parsel, 5784 Ada 1 parsel , 5785 Ada 1 parsel , 5800 Ada 1 parsel üzerinde inşa edilmekte olan Gebze Emlak Konutları 2 projesidir.

Kocaeli Gebze 2. Etap Emlak Konutları projesinde, konut olarak toplam 21 konut bloğunda 818 konut ve 3 adet ticaret bloğunda 9 adet ticari ünite ve 2 adet kafeterya bulunmaktadır.

Halihazırda bazı bağımsız bölümlerin incele işleri devam etmekte olup şirketten de alınan bilgiye göre bitmişlik oranının yaklaşık %94 seviyesinde olduğu öğrenilmiştir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmazlar, Gebze Kirazpınar Mahallesi konumudur. Taşınmazların bulunduğu bölgede toplu konut yapılaşmalarının yeni başladığı görülmüştür. Yakın çevrede Gebze Plastikçiler Organize Sanayi Bölgesi ,Gebze Emlak Konutları 1. Etap, boş arsalar, eski yapılar, Gebze Belediyesi Çöplüğü bulunmaktadır. Bölgeye ulaşım özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile ulaşım sağlanabilmektedir.

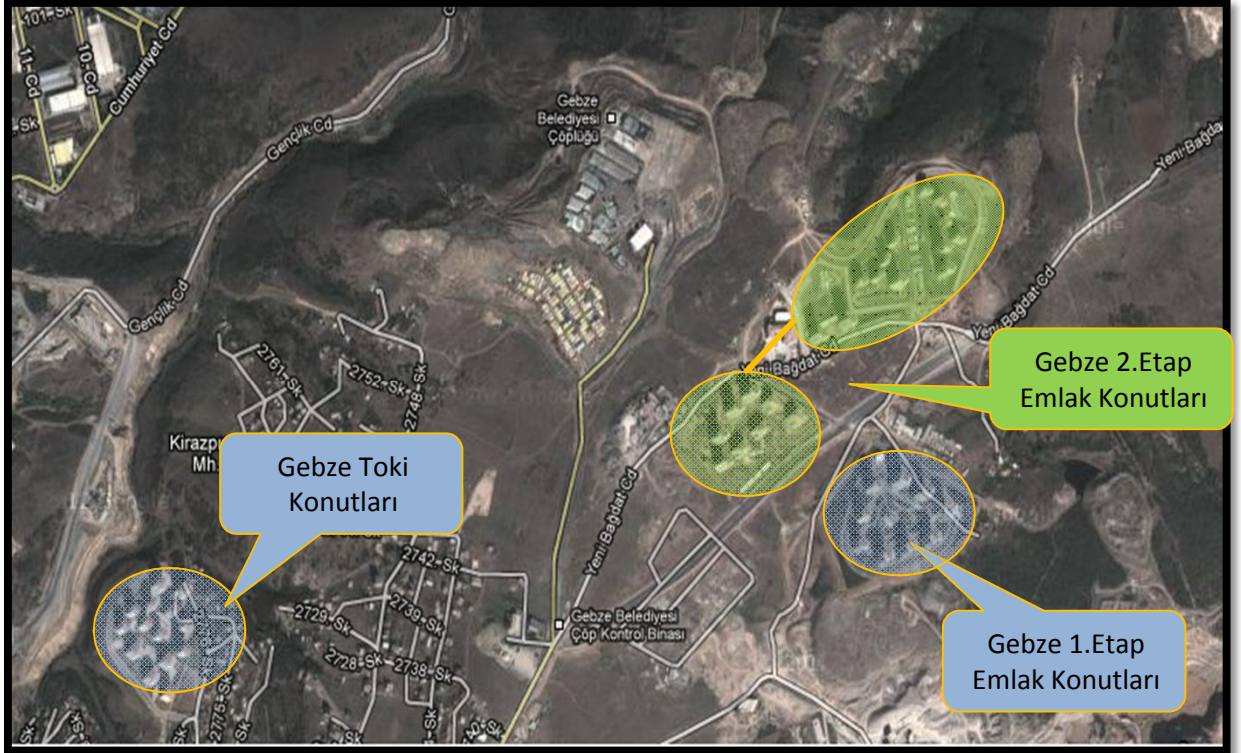
Anadolu Otoyolu üzerinde Ankara istikametine ilerlerken İzmit tabelasından sağa doğru çıkış yapılarak D-100 Karayolu'na giriş yapılır. D-100 Karayolu üzerinde 900 m ilerleyip sağa Gebze Organize Sanayi Yolu'na dönülür. Sanayi yolu üzerinde 1.6 km devam edildikten sonra sağa Yeni Bağdat Caddesi'ne girilir. Yeni Bağdat Caddesi üzerinde 1.2 km ilerlendiğinde sağa tarafta Emlak Konutları 2. Etap Evlerine ulaşılabilir.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

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





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

5782 ada 2 parsel

Değerlemeye konu olan A1 ve A2 Blokların bulunduğu blokların yer aldığı 5782 ada 2 parsel sayılı arsa vasıflı taşınmaz 5.342,84 m² alana sahiptir.

Parsel üzerinde konut ünitelerini içeren 2 konut bloğu ve 120 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

5784 ada 1 parsel

Değerlemeye konu olan A1-C1-C2-C3-C4 Blokların bulunduğu blokların yer aldığı 5784 ada 1 parsel sayılı arsa vasıflı taşınmaz 18.061,10 m² alana sahiptir.

Parsel üzerinde konut ünitelerini içeren 5 konut bloğu ve 126 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.



5785 ada 1 parsel

Değerlemeye konu olan A1-A2-C1-C2-C3-C4-G Blokların bulunduğu blokların yer aldığı 5785 ada 1 parsel sayılı arsa vasıflı taşınmaz 25.235,20 m² alana sahiptir.

Parsel üzerinde konut ünitelerini içeren 6 konut bloğu ve 188 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Ayrıca parsel üzerinde 1 adet kafeterya bloğu bulunmaktadır.

5800 ada 1 parsel

Değerlemeye konu olan A1-B1-B2-B3-D1-D2-D3-D4-E1-E2-E3-F Blokların bulunduğu blokların yer aldığı 5800 ada 1 parsel sayılı arsa vasıflı taşınmaz 44.542 m² alana sahiptir.

Parsel üzerinde 8 konut bloğu, 3 adet ticaret bloğu ve 1 adet kafeterya bloğu bulunmaktadır. Toplamda 384 adet konut 9 adet dükkan olmak üzere 393 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.



Sitede oturma henüz başlamamış olup Emlak Konut GYO A.Ş. den alınan bilgilere ve yerinde yapılan gözlemlere göre yaklaşık bitmişlik seviyesi % 92 civarındadır.

Proje bünyesinde 818 adet konut ve 9 adet dükkân nitelikli toplam 827 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Proje bünyesinde yer alan bloklardaki konut ve diğer ünitelerin adet ve alan dağılımları aşağıdaki gibidir. Bu alanlara ilişkin bilgiler çarşaf listelerden alınmış olan satışa esas brüt alanlar toplamıdır.



Blok Adı	Konut Adedi	Konut alanı
A1	60	5.800,60
A2	60	5.800,60
A1	62	5.996,14
C1	16	2.215,34
C2	16	2.215,34
C3	16	2.215,34
C4	16	2.215,34
A1	62	5.996,14
A2	62	5.996,14
C1	16	2.215,34
C2	16	2.215,34
C3	16	2.215,34
C4	16	2.215,34
A1	62	5.996,14
B1	62	7.286,86
B2	62	7.286,86
B3	62	7.286,86
D1	34	5.336,60
D2	34	5.336,60
D3	34	5.336,60
D4	34	5.336,60
TOPLAM	818	96.515,46

Blok Adı	Dükkan Adedi	Dükkan Alanı
E1	3	123,93
E2	3	123,93
E3	3	123,93
TOPLAM	9	371,79

GENEL TOPLAM	827	96.887,25
---------------------	------------	------------------

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. ildir.

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 yarattığı 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

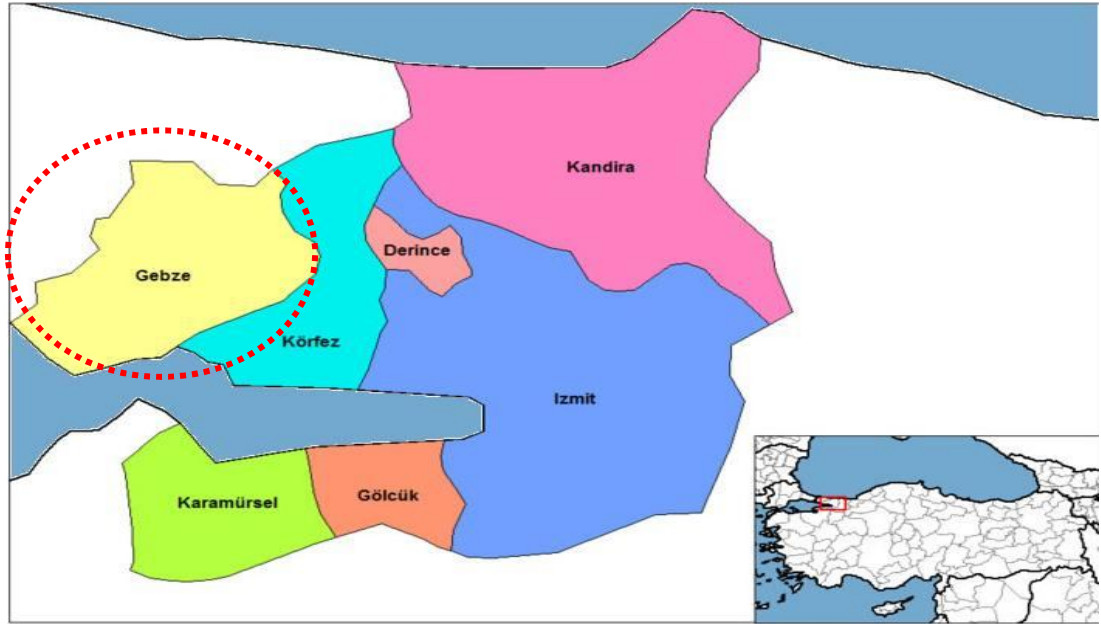
Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2011 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Kocaeli'nin Toplam Nüfusu 1.601.720 (% 94) kişidir. Toplam nüfus içerisinde 1.499.958 kent nüfusu, 101.762 (% 6) da kırsal nüfustur.

2010 TUIK verilerine göre ilde 12 ilçe ve 243 köy vardır. Kocaeli ilinin en kalabalık ilçesi İzmit, en az nüfusa sahip ilçesi de Dilovası olmuştur.

4.1.2 - Gebze İlçesi

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

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



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidiş 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) dahilinde inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren mütekebbiliyet yasaının 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. Son çeyrekte yaşanan bu hızlanmanın, koşullar aynı şekilde devam ederse 2013 yılında da süreceği, konut alımına olan talebin artması ile konut fiyatlarında da artışların olacağı beklentisi oluşmuştur.

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu bölgenin yeni gelişim gösterdiği gözlemlenmiştir. Yakın çevresinde boş araziler yer almaktadır. Genelde çarpık yapılaşmanın bulunduğu bir bölgede yer alır. Orta gelir grubunun konut yerleşimi olarak tercih ettiği bir bölgedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

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

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Piyasa Değeri 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 eksiltir/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

Değerleme konusu Gebze 2. Etap Emlak Konutları Projesine ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
-Projenin mevcut durum değerinin tespitinde Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi,
-Projenin tamamlanması durumundaki Pazar değerinin tespitinde ise Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.
- Piyasa Değeri Yaklaşımı , arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m² satış değerlerinin takdir edilmesinde kullanılmıştır.
Ayrıca Emlak Konut GYO A.Ş.'nin isteği doğrultusunda proje bünyesinde yer alan ve yine aynı kurum tarafından tarafımıza ibraz edilen projenin çarşaf listesi dikkate alınarak projedeki 827 adet ünitenin anahtar teslimi haliyle satış değerleri belirlenmiştir. Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından hesaplanmıştır.

6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı

Satılık Emsaller

* Sahibi

Tel : 0 535 3588906

Emlak Konutları 1. Etapta A2 blokta 6. katta 100m² 2+1 daire için 148.000.-TL satış bedeli istenmektedir.(1.480.-TL/m²)

* Satış Ofisi

Emlak Konutları 1. Etapta C blokta 143m² olarak pazarlanan 4+1 zemin kat daire için 178.000.-TL satış bedeli istenmektedir.(1.245.-TL/m²)

* Sahibi

Tel : 0 532 5829208

Emlak Konutları 1. Etapta A blokta 13.katta 100m² 2+1 daire için 57.000.-TL peşin 607*142 ay=86.194.-TL toplamda 143.194.-TL satış bedeli istenmektedir.(1.432.-TL/m²)

* Taşköprü Emlak

Tel : 0 532 4415687

Şekerpınar Toki Evlerinde 2. katta 97m² 2+1 daire için 85.000.-TL satış bedeli istenmektedir.(876.-TL/m²)

*** Remax Uzman**

Tel : 0 262 655 9444

Emlak Konutları 1. Etapta A2 blokta 12. katta 105m² 2+1 daire için 40.000.-TL peşin 650*142 ay= 92.300.-TL toplamda 132.300.-TL satış bedeli istenmektedir.(1.260.-TL/m²)

Emlak Konutları 1. Etapta B3 blokta zemin katta 126m² 3+1 daire için 42.500.-TL peşin 940*115 ay= 108.100.-TL toplamda 150.600.-TL satış bedeli istenmektedir.(1.195.-TL/m²)

Emlak Konutları 1. Etapta B3 blokta 4. katta 126m² 3+1 daire için 58.000.-TL peşin 1040*113 ay= 117.520.-TL toplamda 175.520.-TL satış bedeli istenmektedir.(1.393.-TL/m²)

*** Esen-ce Emlak**

Tel : 0 262 3321622

Şekerpınar Toki Evlerinde 5. katta 96m² 2+1 daire için 98.000.-TL satış bedeli istenmektedir.(1.020.-TL/m²)

*** Sahibi**

Tel : 0 533 4323557

Şekerpınar Toki Evlerinde 2. katta 132 m² 3+1 daire için 120.000.-TL satış bedeli istenmektedir.(909.-TL/m²)

Satılık Dükkan Emsalleri*** Satış Ofisi**

Tel : 0530 825 25 67

Emlak Konutları 2. Etap'ta 50m² depolu dükkan için 174.000.-TL satış bedeli istenmektedir.(3.480.-TL/m²)

Emlak Konutları 2. Etap'ta 52m² depolu dükkan için 185.000.-TL satış bedeli istenmektedir.(3.357.-TL/m²)

Emlak Konutları 1. Etap'ta 39m² depolu dükkan için 168.000.-TL satış bedeli istenmektedir.(4.307.-TL/m²)

Emlak Konutları 1. Etap'ta 39m² depolu dükkan için 132.000.-TL satış bedeli istenmektedir.(3.385.-TL/m²)

Emlak Konutları 1. Etap'ta 195 m² depolu dükkan için 885.000.-TL satış bedeli istenmektedir.(4.538.-TL/m²)

Arsa Emsalleri

*** Nida Emlak**

Tel : 0 262 6449191

Güzeller Mahallesi'nde 4.500m² E:1.00 konut imarlı arsa için 2.600.000.-TL satış bedeli istenmektedir.(577.-TL/m²)(fiyatın yüksek olduğu bilgisi alınmıştır.)

*** Ekspres Gayrimenkul**

Tel : 0 262 6411787

Kirazpınar Mahallesi'nde 3.637 m² E:1.00 konut imarlı arsa için 1.100.000.-TL satış bedeli istenmektedir.(302.-TL/m²)

*** Güvercinoğlu Emlak**

Tel : 0 262 6588494

Kirazpınar Mahallesi'nde 5.000 m² E:1.00 konut imarlı arsa için 1.600.000.-TL satış bedeli istenmektedir.(320.-TL/m²)

*** GMY Emlak**

Tel 0 532 6465065

Güzeller Mahallesi'nde 11.000m² E:1.00 konut imarlı arsa için 4.000.000.-TL satış bedeli istenmektedir.(363.-TL/m²) (pazarlık payının mevcut olduğu bilgisi alınmıştır.)

*** Elit Emlak**

Tel : 0 262 7511836

Kirazpınar Mahallesi'nde 7.000 m² E:1.00 konut imarlı arsa için 3.500.000.-TL satış bedeli istenmektedir.(500.-TL/m²)

*** Remax Uzman**

Tel : 0 262 7511836

Kirazpınar Mahallesi'nde 252 m² 4kat konut imarlı arsa için 115.000.-TL satış bedeli istenmektedir.(456.-TL/m²)

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL	EMSAL	EMSAL
SATIŞ FİYATI		1.100.000	3.500.000	4.000.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	18.061,10	3.637	7.000	11.000
BİRİM M ² DEĞERİ		302	500	364
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -30%	KÜÇÜK -20%	BENZER 0%
İMAR KOŞULLARI	E:1	E:1	E:1	E:01
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	H: SERBEST	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	KONUT			
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		ORTA İYİ	ORTA İYİ	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME		-40%	-30%	0%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	300	181	350	364

*Karşılaştırma tablosu 5784 ada 1 parsel için düzenlenmiş olup diğer parseller bu parsel ile mukayese edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki arsa birim m² değerlerinin 250-500 TL/m² , konut birim m² değerlerinin 800-1.400 TL/m² dükkan birim m² değerlerinin ise 2.500-4.000 TL/m² aralığında olduğu gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların, mevki konum, parsel büyüklüğü ve imar durumları dikkate alındığında, parsellerin E:1,00 konut alanı yapılaşma koşullarına haiz olması nedeniyle 5782 ada 2 parsel arsa m² birim değeri 320 TL, 5784 ada 1 parsel ve 5785 ada 1 parsel arsa m² birim değeri 300 TL, 5800 ada 1 parsel arsa m² birim değeri 290TL takdir edilmiştir.

Arsa Değeri

(5782 ada 2 parsel)	320 .-TL/M ²	X	5.342,84 M ²	=	1.709.709 .-TL
(5784 ada 1 parsel)	300 .-TL/M ²	X	18.061,10 M ²	=	5.418.330 .-TL
(5785 ada 1 parsel)	300 .-TL/M ²	X	25.235,20 M ²	=	7.570.560 .-TL
(5800 ada 1 parsel)	290 .-TL/M ²	X	44.542,00 M ²	=	12.917.180 .-TL
TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER =					27.615.779 .-TL
TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(USD) =					15.342.099 .-USD

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilir emsaller araştırılmıştır. Projenin, çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda boş arsa birim değerinin, tüm parsellerin E:1,00 konut alanı yapılaşma koşullarına haiz olması nedeniyle arsa m² birim değeri 5782 ada 2 parsel arsa m² birim değeri 320 TL, 5784 ada 1 parsel ve 5785 ada 1 parsel arsa m² birim değeri 300 TL, 5800 ada 1 parsel arsa m² birim değeri 290 TL takdir edilmiştir. Projenin verilerinden yararlanılarak ekte sunulan nakit akışı tablosu düzenlenmiş ve bu verilerden projenin toplam hasılatının bugünkü değerine ulaşılmaya çalışılmıştır. Bölgede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmeler ve Emlak Konut GYO' nun yaptığı diğer projelerdeki hasılat paylaşım oranları da incelendiğinde hasılat paylaşım oranının %25 ila %35 civarında olduğu kanaatine varılmıştır. Elde edilen bilgilere istinaden arsa üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 30 olduğu , bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiştir. Buna göre değerlendirilen proje için geliştirilmiş arsa değerinin 31.653.855,93.-TL olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Arsa değeri için kullanılan iki yöntem arasında farklılık olduğu görülmektedir. Taşınmaz değerlerinin piyasa koşullarına ve arz/talep oranına bağlı olarak değişiklik göstermesi de dikkate alındığında arsa değerinde piyasa değeri yaklaşımından elde edilen değer kullanılmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Rapor tarihi itibarıyla arsa değeri için; 27.615.779-TL (15.342.099.-USD) takdir edilmiştir.

Projenin mevcut duruma esas değeri hesaplanırken arsa değeri ve parsel üzerinde gerçekleşmiş maliyetler göz önünde bulundurularak yeniden inşa etme maliyeti yöntemi kullanılmıştır.

Tüm parseller için inşaat maliyetlerine ilişkin hesaplar, ruhsatlı alanlar üzerinden yapılmış olup birim maliyetler yapı ruhsatında belirtilmiş maliyetler üzerinden hesaplanmıştır. Tüm yapılar için birim inşaat maliyeti yapı ruhsatlarında belirtilmiş olan yapı sınıflarına göre Çevre ve Şehircilik Bakanlığının ilgili tebliğinde belirtilmiş olan birim yapı maliyetleri kullanılmıştır.

İNŞAAT MALİYETİ HESAPLAMALARI

Projenin Tamamı İçin İnşaat Maliyeti Hesabı

5782 ada 2 parsel için İnşaat Maliyeti Hesabı

KONUT BİNALARI (IV.A)	615 .-TL/M ²	X	14.302,00 M ²	=	8.795.730 .-TL
5782 ada 2 parsel için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti				=	8.795.730 .-TL
İnşaat Tamamlanma Oranı				=	94%

GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ	=	8.267.986 .-TL
-------------------------------------	---	-----------------------

5784 ada 1 parsel için İnşaat Maliyeti Hesabı

KONUT BİNALARI (IV.A)	615 .-TL/M ²	X	18.483,00 M ²	=	11.367.045 .-TL
5784 ada 1 parsel için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti				=	11.367.045 .-TL
İnşaat Tamamlanma Oranı				=	94%

GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ	=	10.685.022 .-TL
-------------------------------------	---	------------------------

5785 ada 1 parsel için İnşaat Maliyeti Hesabı

KONUT BİNALARI (IV.A)	615 .-TL/M ²	X	25.634,00 M ²	=	15.764.910 .-TL
KAFETERYA (IV.A)	615 .-TL/M ²	X	306,00 M ²	=	188.190 .-TL
5785 ada 1 parsel için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti				=	15.953.100 .-TL
İnşaat Tamamlanma Oranı				=	94%

GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ	=	14.995.914 .-TL
-------------------------------------	---	------------------------

5800 ada 1 parsel için İnşaat Maliyeti Hesabı

KONUT BİNALARI (IV.A)	615 .-TL/M ²	X	59.129,00 M ²	=	36.364.335 .-TL
TİCARİ BİNALAR (IV.A)	615 .-TL/M ²	X	918,00 M ²	=	564.570 .-TL
KAFETERYA (IV.A)	615 .-TL/M ²	X	609,00 M ²	=	374.535 .-TL
5800 ada 1 parsel için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti				=	37.303.440 .-TL
İnşaat Tamamlanma Oranı				=	94%

GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ	=	35.065.234 .-TL
-------------------------------------	---	------------------------

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı Hesabı

Projenin tamamı için yapılan inşaat tamamlanma oranı hesabı, projenin tamamı için öngörülen inşaat maliyetinin değer olarak ne kadarının gerçekleşmiş olduğu ile ilişkilendirilerek hesaplanmıştır. Aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere gerçekleşmiş toplam inşaat maliyetlerinin Öngörülen toplam inşaat maliyetlerine oranı projenin geneli için tamamlanma oranı olarak kabul edilmiştir.

Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti =	73.419.315	.-TL
Projenin Tamamı için Gerçekleşmiş Toplam İnşaat Maliyeti =	69.014.156	.-TL
Projenin İnşaat Tamamlanma Oranı =	94%	

GELİŞTİRME MALİYETİ HESAPLAMALARI

Projenin Tamamı İçin Geliştirme Maliyeti Hesabı

Projenin tamamlanması durumundaki değerinin, arsa değeri ve üzerine inşa edilmesi planlanan (inşa edilen) yapıların toplam değeri toplamından elde edilen değere geliştirme maliyetinin ilave edilmesi sonucu oluşan değer olduğu kabulü ile;

Öngörülen Satış Hasılatı (NBD) =	105.512.853	.-TL
<hr/>		
(-) Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti =	73.419.315	.-TL
(-) Arsa Değeri (Piyasa Değeri Yaklaşımı) =	27.615.779	.-TL
<hr/>		
TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ =	4.477.759	.-TL
Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı =	94%	
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ =	4.209.094	.-TL

PROJENİN MEVCUT DURUMA ESAS DEĞERİ

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ =	27.615.779	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ =	69.014.156	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ =	4.209.094	.-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(TL) =	100.839.029	.-TL
TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER(USD) =	56.021.683	.-USD

- Maliyet Yaklaşımına göre;
Sözleşmeye konu Projenin mevcut durum değeri
100.839.029.-TL (56.021.683.-USD)
olarak hesaplanmıştır.

6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

- Parsel üzerinde geliştirilmekte olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda ekte tablosu yer alan nakit akışları düzenlenmiştir.

Gebze 2. Etap Emlak Konutları

- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel üzerinde inşa edilen Gebze 2. Etap Emlak Konutları Projesi kapsamında yer alan toplam 818 adet konut ünitelerinin satışa esas alanı 96.515,46 m² olarak, 9 adet ticari ünitelerin ise satışa esas alanı 371,79 m² olarak hesaplanmış olup alan bilgileri onaylı çarşaf listelerden alınmıştır.
- Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Bu kabule istinaden konut ünite tiplerinde üniteleri 1.dönemde %25' inin, 2.dönemde %35' inin 3.dönemde ise %40' inin satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır. Ticari ünitelerde 1.dönemde %15' inin, 2.dönemde %35' inin 3.dönemde ise %50' sinin satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Konutların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 1.150.- TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %15 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Dükkanların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 4.000.- TL/M² ile gerçekleşeceği, izleyen yıllarda %10 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.
- Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- 2040 yılı vadeli Eurobond Verimi olan % 5,98 “risksiz getiri oranı” olarak kabul edilmiştir.

6.3.3 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

- Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra, edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halinde net bugünkü değeri için %11 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüş olup, değer olarak da tüm blokların toplamı sonucunda **105.512.853.-TL (58.618.252.-USD)** olarak takdir edilmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Bugünkü Değeri (TL)	105.512.853 .-TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Bugünkü Değeri (USD)	58.618.252 .-USD

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı

Taşınmazların konumları, büyüklükleri mimari projeleri ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut kullanımı olan konut-dükkan kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Projenin tamamı sözleşmesinden de anlaşıldığı üzere 4 adet parselden oluşmaktadır. Aşağıdaki tabloda ve raporun 1.5. maddesinde belirtilmiş olan projenin tamamlanması durumundaki değeri sözleşme kapsamındaki parsellerin tamamı dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Raporun nihai değeri olarak ise değerlendirme konusu projenin mevcut durum değeri belirtilmiştir.

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ		
KDV HARIÇ (TL)	USD	EURO
100.839.028,63	56.021.682,57	43.093.601,98
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA BUGÜNKÜ DEĞERİ		
KDV HARIÇ (TL)	USD	EURO
105.512.853,09	58.618.251,72	45.090.962,86
827 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ ANAHTAR TESLİM DEĞERLERİNİN TOPLAMI (KDV HARIÇ)		
KDV HARIÇ (TL)	USD	EURO
101.525.022,20	56.402.790,11	43.386.761,62

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan konut birim m² değerlerinin konutların tip, alan, buldukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yine ticari mülklerde birim m² değerlerinin taşınmazların buldukları kat, konum, alan gibi unsurlara bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların tamamlanmış durumdaki değerleri için her birinin, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir. Her bir bölümün tamamlanmış durum için birim m² değeri ekte listede belirtilmiştir. Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından İmar Yönetmeliği'ne göre hesaplanmıştır.

Katma Değer Vergisi (KDV) net alanı 150 m²'den küçük konutlar için %1, 150 m²'den büyük konutlar ile işyerleri için %18 olarak hesaplanmış ve değer tablosuna eklenmiştir.

Proje kapsamındaki 827 adet bağımsız bölümün (anahtar teslimi şartlarına uygun olarak) tamamlanması durumunda bugünkü değeri için hesap edilen toplam değer aşağıdaki gibidir.

827 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslim Bugünkü Değeri (KDV hariç - TL)	101.525.022,20 .-TL
827 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslim Bugünkü Değeri (KDV dahil - TL)	102.755.529,08 .-TL

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

Proje ile ilgili düzenlenmiş olan bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, alınan bilgilere göre böyle bir sözleşme düzenlenmemiştir. Taşınmazların değerlendirilmesinde Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazların hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

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

Değerlemeye konu olan 5782 Ada 2 parsel, 5784 Ada 1 parsel, 5784 Ada 1 Parsel ve 5800 Ada 1 parselin yapı ruhsatları alınmış durumdadır.

6.5.5 - Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde 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; Taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatının Seri VI No: 11 Tebliği'nin 25 Maddesi kapsamında "proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazların 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 alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur.

Bu bilgiler doğrultusunda;
rapor konusu projenin

08.04.2013 tarihli toplam mevcut durum değeri için ;

100.839.029 .-TL

(YüzmilyonsekiyüzotuzdokuzbinyirmidokuzTürkLirası)

kıymet takdir edilmiştir.

TL	USD	EURO
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)
100.839.029	56.021.683	43.093.602

Bu değerlere KDV dahil değildir. KDV oranı, net 150 m²'den küçük konutlar için %1, ticari üniteler ve net 150 m²'den büyük gayrimenkuller için %18'dir.

- * 1 USD = 1,8000 .-TL
- * 1 EURO = 2,3400 .-TL

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 Deger 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.