

DEĞERLEME RAPORU
EMLAK KONUT GYO A.Ş.
Gebze / KOCAELİ
(Gebze Emlak Konutları 1. Etap
2 adet daire)

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum : Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep / Sözleşme Tarihi : 21 Kasım 2014
Değerlenen Mülkiyet Hakları : Tam mülkiyet
Ekspertiz Tarihi : 01 Aralık 2014
Rapor Tarihi : 04 Aralık 2014
Müşteri / Rapor No : 031 - 2014/8369

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi : Kirazpınar Mahallesi, Yeni Bağdat Caddesi, Emlak Konut 1. Etap Evleri, B4 Blok 3 no'lu daire ve C Blok 50 no'lu daire Gebze / KOCAELİ

Tapu Bilgileri Özeti : Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Güzeller Mahallesi, 5797 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı B4 Blokta konumlu 3 no'lu daire ile C Blokta konumlu 50 no'lu daire

Sahibi : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İmar Durumu : Lejantı: Konut Alanı
Emsal (E): 1,00 ve Bina Yüksekliği (H_{max}): Serbest

Raporun Konusu : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen bağımsız bölümlerin toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

| GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (KDV Hariç) | | |
|--|---|--------------|
| Taşınmazların Toplam Pazar Değeri | 295.000,-TL | 132.000,-USD |
| RAPORU HAZIRLAYANLAR | | |
| Sorumlu Değerleme Uzmanı | SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı | |
| Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123) | Mehmet AYIKDIR (SPK Lisans Belge No: 401233) | |

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 ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

| | | |
|----------|--|----|
| 1. BÖLÜM | DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ | 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 KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI | 5 |
| 3.1 | DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI | 5 |
| 3.2 | MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR | 5 |
| 3.3 | UYGUNLUK BEYANI | 6 |
| 4. BÖLÜM | GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER..... | 7 |
| 4.1 | GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU..... | 7 |
| 4.2 | İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER..... | 7 |
| 4.3 | İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER | 8 |
| 4.4 | TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER | 10 |
| 4.4.1 | Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi..... | 10 |
| 4.4.2 | Belediye İncelemesi | 10 |
| 4.4.3 | Kadastro Müdürlüğü İncelemesi..... | 10 |
| 5. BÖLÜM | GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ..... | 11 |
| 5.1 | GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU..... | 11 |
| 5.2 | TAŞINMAZIN KONUMLU OLDUĞU BLOĞUN GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ | 11 |
| 5.3 | EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ..... | 12 |
| 6. BÖLÜM | PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER..... | 13 |
| 6.1 | TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ | 13 |
| 6.2 | BÖLGE ANALİZİ..... | 14 |
| 6.3 | GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER | 15 |
| 6.4 | PIYASA ARAŞTIRMASI | 16 |
| 7. BÖLÜM | GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ | 17 |
| 7.1 | DEĞERLEME YÖNTEMLERİ..... | 17 |
| 7.2 | GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER | 18 |
| 8. BÖLÜM | GAYRİMENKULÜN PAZAR..... | 18 |
| | DEĞERİNİN TESPİTİ..... | 18 |
| 8.1 | EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ..... | 18 |
| 8.1.2. | ULAŞILAN SONUÇ..... | 19 |
| 8.2 | GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ | 19 |
| 8.3 | UZMAN GÖRÜŞÜ | 20 |
| 8.4. | TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU..... | 20 |
| 9. BÖLÜM | SONUÇ..... | 21 |

1. BÖLÜM
DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

| | | |
|--|---|---|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ | : | Gebze Emlak Konutları 1. Etap bünyesindeki 2 adet bağımsız bölüm |
|  | | |
| DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM | : | Emlak Konut GYO A.Ş. |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM | : | Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| RAPOR TARİHİ | : | 04 Aralık 2014 |
| DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ | | |
| TAPU BİLGİLERİ | : | Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Güzeller Mahallesi, 5797 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı B4 Bloкта konumlu 3 no'lu daire ile C Bloкта konumlu 50 no'lu daire |
| MEVCUT KULLANIM | : | Bağımsız bölümler konut amaçlı yapılmış olup belirtilen rapor tarihinde boş durumdadırlar. |
| İMAR DURUMU | : | Konut Alanı ve Emsal (E): 1,00 |
| DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞER (KDV HARIÇ) | | |
| TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ | : | 295.000,-TL |

2. BÖLÜM

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

| | |
|---|--|
| ŞİRKETİN ÜNVANI | : Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| ŞİRKETİN ADRESİ | : İçerenköy Mahallesi, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi, Kayışdağı İş Merkezi, No: 91, Kat: 3 Ataşehir / İSTANBUL |
| TELEFON NO | : +90 (216) 455 36 69 |
| FAALİYET KONUSU | : 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 problemleri durumlarda görüş raporu vermektir. |
| KURULUŞ TARİHİ | : 16 Mayıs 2011 |
| SERMAYESİ | : 270.000,-TL |
| TİCARET SİCİL NO | : 777424 |
| KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU | : 23 Mayıs 2011 / 7820 |

Not: Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibariyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.

Şirketimiz, 28 Haziran 2012 tarihi itibariyle BDDK'nun "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi listesine alınmıştır.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

| | |
|--|--|
| ŞİRKETİN ÜNVANI | : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| ŞİRKETİN ADRESİ | : Atatürk Mahallesi, Çitlenbik Caddesi No: 4 Ataşehir / İSTANBUL |
| TELEFON NO | : 0 (216) 579 15 15 |
| ÖDENMİŞ SERMAYESİ | : 3.800.000,- TL |
| HALKA AÇIKLIK ORANI | : % 50.66 |
| FAALİYET KONUSU | : 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. |
| PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER | : Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller |

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkullerin toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen 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.

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak 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 ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporla 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.
- 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.
- Raporla belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

| | | |
|---------------------------------|---|--|
| SAHİBİ | : | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| İLİ | : | Kocaeli |
| İLÇESİ | : | Gebze |
| MAHALLESİ | : | Güzeller |
| MEVKİİ | : | --- |
| ADA NO | : | 5797 |
| PARSEL NO | : | 1 |
| ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ | : | Yedi Adet On Yedi Katlı İki Adet On Beş Katlı Üç Adet İki Katlı Betonarme Bina ve Arsası |
| YÜZÖLÇÜMÜ | : | 63.242,70 m ² |
| NİTELİĞİ | : | Mesken |
| BLOK NO | : | B4 C |
| KAT NO | : | Zemin 12 |
| BAĞ. BÖLÜM NO | : | 3 50 |
| ARSA PAYI | : | 128/66798 172/66798 |
| YEVMIYE NO | : | 1971 1971 |
| CİLT NO | : | 43 44 |
| SAYFA NO | : | 4176 4343 |
| TAPU TARİHİ | : | 16.02.2012 16.02.2012 |

Not: Taşınmazlar kat mülkiyetine geçmiştir.
 B4 Blok 3 no'lu bağımsız bölümün 128/66798 hissesine düşen arsa miktarı ~ 121,19 m²'dir.
 C Blok 50 no'lu bağımsız bölümün 172/66798 hissesine düşen arsa miktarı ~ 162,85 m²'dir.

4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Tapu Kadastro Bilgi Sistemi'nden alınan 24.11.2014 tarihli taşınmazlara ait tapu kayıt örneği belgesine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim Planı: 16.02.2012 tarih ve 1971 yevmiye no ile

- İş bu taşınmaz kat mülkiyetine çevrilmiştir. (30.11.2012 tarih ve 15948 yevmiye no ile)

Hak ve Mükellefiyetler:

- Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine diğer irtifak hakkı: İrtifak hakkının konusunu giriniz... (18.01.2012 tarih ve 726 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- 775 sayılı kanun uyarınca gecekondü önleme bölgesidir.

Not: Yukarıda yer alan şerh ve beyanlar rutin uygulamalar olup taşınmaz üzerinde herhangi bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Tapu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

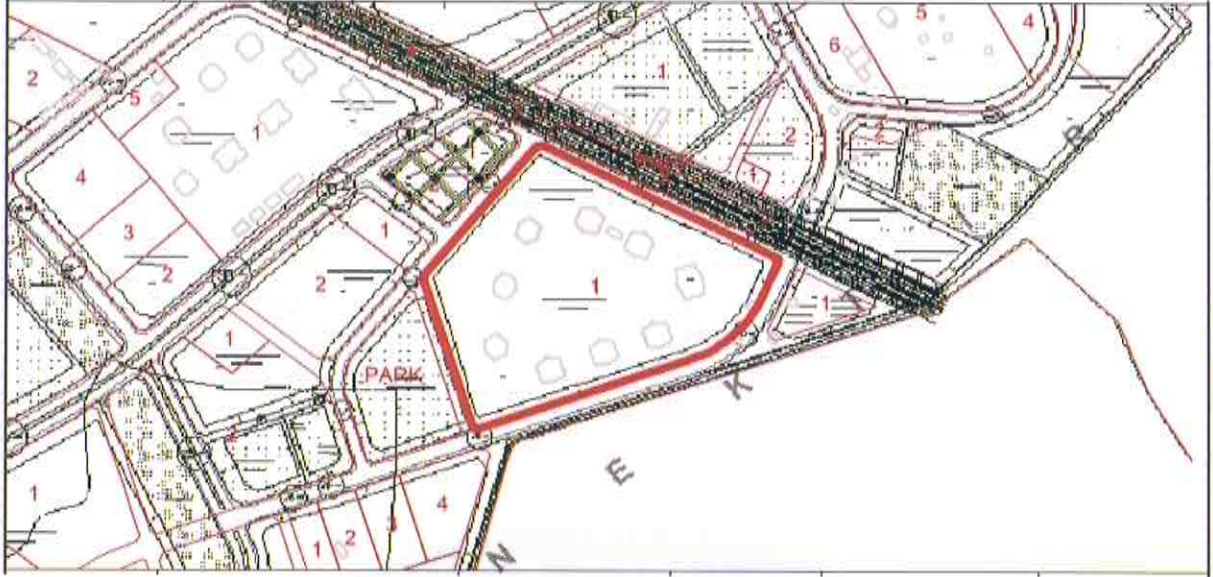
4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Gebze Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazların üzerinde bulunduğu parselin 13.01.2009 tasdik tarih ve 205 sayılı T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi tarafından yapılan Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Kirazpınar Mahallesi Gecekondü Önleme Bölgesi'ne ait 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planı'nın iptal edildiği ve şuanda yeni yapılan 07.02.2014 tasdik tarih ve 1966 sayılı Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Güzeller – Sultanorhan – Kirazpınar Mahalleleri Gecekondü Önleme Bölgesi'ne ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı askıda olup bu plan çerçevesinde "**Konut Alanı**" içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu tespit edilmiştir.

Yapılaşma şartları ve plan notları aşağıdaki şekildedir.

- **Emsal (E) :** 1,00 (*)
- **Bina yüksekliği (h_{max}) :** Serbest

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. Açık çıkmalar ve iç yüksekliği 1.80 m'yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları ile ticari amacı olmayan ve yapının kendi gereksinmesi için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar bu alana katılmazlar. Kullanılabilen katlar deyiminden, konut, iş yeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler anlaşılır.



Rapor konusu taşınmazlara ait arşiv dosyasında yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Taşınmazların konumlu olduğu bloğa ait, net ve brüt kullanım alanı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| BLOK NO | KAT NO | BAĞIMSIZ BÖLÜM NO | NET KULLANIM ALANI (m ²) | BRÜT KULLANIM ALANI (m ²) |
|---------|--------|-------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| B4 | Zemin | 3 | 102,39 | 126,73 |
| C | 12 | 50 | 143,39 | 172,26 |
| TOPLAM | | | 245,78 | 298,99 |

- Taşınmazların konumlu olduğu bloklara ait iskan bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| BLOK NO | İSKAN TARİHİ | İSKAN NO | YAPI SINIFI |
|---------|--------------|----------|-------------|
| B4 | 21.09.2012 | 221 | IV-A |
| C | 21.09.2012 | 212 | IV-A |

İmar durumu incelemesi itibariyle değerlemeye konu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı gereğince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.4 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Taşınmazların son üç yıl içerisinde mülkiyetinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

4.4.2 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazların konumlu olduğu 5797 ada 1 no'lu parselde ait 13.01.2009 tasdik tarih ve 205 sayılı T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi tarafından yapılan Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Kirazpınar Mahallesi Gecekodu Önleme Bölgesi'ne ait 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planı'nın iptal edildiği ve şuanda yeni yapılan 07.02.2014 tasdik tarih ve 1966 sayılı Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Güzeller – Sultanorhan – Kirazpınar Mahalleleri Gecekodu Önleme Bölgesi'ne ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazların kadastral durumlarında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

5. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmaz, Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Kirazpınar Mahallesi, Yeni Bağdat Caddesi üzerinde yer alan Gebze Emlak Konutları 1. Etap Evleri (5797 ada 1 no'lu parsel) bünyesinde bulunan B4 Bloкта konumlu 3 no'lu daire ile C Bloкта konumlu olan 50 no'lu dairedir.

Taşınmazlara ulaşım; TEM Otoyolu Kuzey Yanyol'da İzmit yönünde ilerlerken sol kolda konumlu Yeni Bağdat Caddesi'ne girilip bu cadde üzerinde yaklaşık 3 km gidilmek suretiyle sağlanır.

Rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu projenin civarında Emlak Konut 2. Etap Evleri, TOKİ Kirazpınar Konutları ve Gebze Organize Sanayi Bölgesi yer almaktadır.

Taşınmazların TEM Otoyolu'na yakın konumlu olması, sosyal ve teknik altyapısı olan bir proje içerisinde yer almaları taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

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

5.2 TAŞINMAZLARIN KONUMLU OLDUĞU BLOKLARIN GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

| | |
|------------------------------|---|
| İNŞAAT TARZI | : Betonarme karkas |
| İNŞAAT NİZAMI | : Ayrık (Blok) |
| YAPININ YAŞI | : ~ 2 |
| KAT ADEDİ | : B4 Blok; 17 katlı (2 Bodrum + Zemin kat + 14 normal kat) C Blok; 17 katlı (2 Bodrum + Zemin kat + 14 normal kat) |
| TOPLAM KULLANIM ALANI | Net Kullanım Alanı : 245,78 m ² Brüt Kullanım Alanı: 298,99 m ² |
| ELEKTRİK | : Şebeke |
| SU | : Şebeke |
| KANALİZASYON | : Şebeke |
| DOĞALGAZ | : Mevcut |
| ISITMA SİSTEMİ | : Kat kaloriferi |
| ASANSÖR | : Mevcut (2 adet) |
| JENERATÖR | : Mevcut (ortak alanlarda) |
| INTERCOM | : Mevcut |
| YANGIN TESİSATI | : Mevcut |

YANGIN MERDİVENİ: Mevcut

DIŞ CEPHE : Dış cephe boyası

ÇATI KAPLAMASI : Teras tipi

GÜVENLİK : Mevcut

PARATONER : Mevcut

PARK YERİ : Mevcut (Açık otopark alanı)

Açıklamalar

- o Emlak Konut 1. Etap proje bünyesinde 12 adet blokta kullanım alanları (brüt) yaklaşık 99,23 m² ilâ 172,26 m² arasında değişen toplam 535 adet bağımsız bölümün yanı sıra spor alanları, çocuk oyun alanları, özel peyzaj düzenlemesi ile otopark alanı bulunmaktadır.
- o Rapor konusu bağımsız bölümlerin iç mekân özellikleri aynıdır. Salon ve oda hacimlerinde zeminler parke kaplı, duvarlar saten boyalı, tavanlar ise plastik boyalıdır. Mutfak hacminde zemin seramik kaplı, duvarlar fayans kaplıdır. Mutfak içerisinde davlumbaz ve lake mutfak dolapları bulunmaktadır. Banyo hacimlerinde zeminler seramik, duvarlar fayans kaplıdır. İçerisinde lavabo, duşakabin ve klozet mevcuttur. Antre zemini seramik kaplıdır. Dış kapı çelik iç kapılar ise Amerikan panel kapıdır. Pencere doğramaları PVC'den mamuldür.
- o Rapor konusu bağımsız bölümlerin konumlu olduğu blok, bulunduğu kat ve cephesi ile net ve brüt kullanım alanı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| BLOK NO | BULUNDUĞU KAT | KAPI NO | ODA SAYISI | NET M ² ALANI | BRÜT M ² ALANI | YÖNÜ |
|---------|---------------|---------|------------|--------------------------|---------------------------|------|
| B4 | Zemin Kat | 3 | 3+1 | 102,39 | 126,73 | KD |
| C | 12 | 50 | 4+1 | 143,39 | 172,26 | K-KD |

5.3 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

Bu tanımdan hareketle taşınmazların, konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin halihazır kullanım şekli olan "**konut**" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye ekonomisi, 1990'lı yıllarda yaşanan yüksek enflasyonun ve 1994, 1997 yıllarında yaşanan mali krizlerin de etkisiyle çok yüksek faiz oranları ile karşı karşıya iken, 1999 yılında yaşanan iki büyük depremin de etkisiyle Türkiye ekonomisi daha da istikrarsız hale gelmiştir.

2002 yılında gerek ülkemizde tek partili hükümetin kurulması gerekse global finansal piyasalardaki likidite bolluğu sayesinde enflasyon ve faiz oranlarında ciddi düşüşler meydana gelmiştir. Türkiye ekonomisinde yaşanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlanmıştır. Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.

Gayrimenkul sektörü 2004 yılı başından itibaren hızlı bir gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul (AVM, ofis ve otel) piyasalarını da kapsamaya başlamıştır. Sektördeki gelişme başta İstanbul olmak üzere büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru yayılmıştır.

2004 - 2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerindeki artış oranı enflasyonun üzerinde gerçekleşmiş ve kira gelirlerinde ise önemli artışlar olmuştur.

Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretmiştir.

2008 yılının son çeyreğinde ve 2009 - 2010 yılının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep ciddi oranda azalmıştır. Bu dönem içerisinde bölgesel ve proje bazlı değer artışları gözükse de genel görünüm fiyatların sabit kaldığıdır.

2011 yılında genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 ve 2013 yılı da 2011 gibi durağan geçerek sadece proje ve lokasyon bazında artışlar olmuştur. 2014 yılının tamamı için ise öngörümüz, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, ancak kentsel dönüşümün hızlanabileceği bölgelerde proje bazlı artışlar olabileceği şeklindedir.

6.2 BÖLGE ANALİZİ

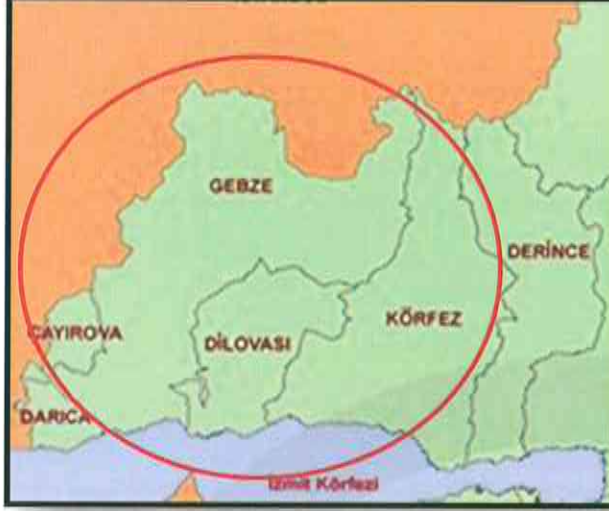
Kocaeli İli



Kocaeli ili, doğu ve güneydoğusunda Sakarya, güneyinde Bursa illeri, batısında Yalova ili, İzmit Körfezi, Marmara Denizi ve İstanbul ili, kuzeyinde de Karadeniz'le çevrilidir. Doğal bir liman olan İzmit Körfezi işlek bir deniz yoludur. Avrupa'yı - Anadolu üzerinden Ortadoğu'ya bağlayan geçiş koridorunu oluşturan il, Türk imalat sanayi üretimine yapmış olduğu yaklaşık %13' lük üretim katkısı ile İstanbul'dan sonra gelen en büyük ili konumundadır.

Bünyesinde barındırdığı 400 adet 1. sınıf ve yaklaşık 7000 adet 2. ve 3. sınıf Gayri Sıhhi Müessesesi (GSM) ile bir Sanayi Kenti, İki Üniversitesi, TÜBİTAK - Marmara Araştırma Merkezi ve TÜSSİDE - Türkiye Sanayi Sevk ve İdare Enstitüsü ile bir bilim kenti olan Kocaeli, kurulan ve kuruluş çalışmaları devam eden 16 adet OSB'si ve 4 adet teknoparkı ile Ülke Sanayii'nin Başkenti konumunda olup, Teknokent vizyonuna doğru hızla ilerlemektedir. İl nüfusu 2011 yılı verileri doğrultusunda bir önceki yıla göre %2,63 artış ile 1.601.720 kişiye yükselmiştir. Kocaeli, 1,5 milyonu aşkın nüfusu, 12 İlçesi, 1'i büyükşehir, 12'si İlçe belediyesi olmak üzere toplam 13 belediyesi, 243 köyü ve km²'ye düşen 445 kişilik nüfus yoğunluğu ile ülkenin önemli illerinden biridir. Kocaeli sınırları içerisinde 12 ilçe bulunmaktadır. Bunlar; Başiskele, Çayırova, Darıca, Derince, Dilovası, Gebze, Gölcük, İzmit, Kandıra, Karamürsel, Kartepe ve Körfez ilçeleridir.

Gebze İlçesi



Kocaeli'nin en büyük ilçesidir. Eski bir geçmişe sahip olan ilçe son dönemlerde nüfus itibariyle Kocaeli merkezini de aşmış durumdadır. Yoğun sanayi yapılanması ile dikkat çeken bu ilçe, her ne kadar idari olarak Kocaeli'ne bağlıysa da, İstanbul iline daha yakın olduğu için, bu ille hem ticari hem de sosyal ilişkileri gelişmiştir. Uzun yıllar il olması için mücadele edilmiş olsa da hâlihazırda Kocaeli Büyükşehir Belediyesi sınırları içindedir.

2012 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 319.307 kişidir. Doğusunda İzmit, batısında İstanbul, kuzeyinde Şile, güneyinde İzmit Körfezi'yle sınırlanan ilçe; yayla görünümünde bir tepe üzerinde kurulmuştur. İlçe merkezinin genel boyutları doğudan-batıya 10 km kuzeyden-güneye 15 km'dir. Marmara sahiline 7 km, İzmit'e 49 km, İstanbul'a 45 km uzaklıkta bulunmaktadır. Deniz seviyesinden yüksekliği 130 metredir. Kara, deniz ve demiryollarının birbirleriyle kesiştiği önemli kavşak noktasında bulunmaktadır. Yüzeyi kuzeydoğuda dağ ve sırtlardan, güneyde kıyıya yakın bölümlerinde düzlüklerden ibarettir.

6.3 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Ulaşım kolaylığı,
- Tamamlanmış altyapıya sahip olmaları,
- Site içerisinde yer almaları,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Çevre düzenlemeleri ve peyzaj ile bahçe tanzimi,
- Sosyal aktiviteler,

Olumsuz etken:

- Göreceli olarak kent merkezinden uzak olmaları.

6.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Bölgede satışta olan konutlar ve konut projeleri

1. Taşınmazla aynı projede konumlu bir bloğun 12. katında yer alan 126,73 m² brüt kullanım alanlı olarak pazarlanan 3+1 daireden 186.000,-TL talep edilmektedir. Söz konusu taşınmazın ödemelerinin devam ettiği belirtilmiş olup 155.000,-TL peşin kalan kısmını 3.450,-TL x 9 ay şeklinde ödemelerinin devam ettiği belirtilmiştir.
(m² satış değeri ~ 1.465,-TL)
İlgilisi / Lider Emlak: 0 (262) 742 41 42
2. Taşınmazla aynı projede konumlu bir bloğun 3. katında yer alan 126,73 m² brüt kullanım alanlı olarak pazarlanan 3+1 daireden 166.000,-TL talep edilmektedir. Söz konusu taşınmazın ödemelerinin devam ettiği belirtilmiş olup 105.000,-TL peşin kalan kısmını 1.890,-TL x 32 ay şeklinde ödemelerinin devam ettiği belirtilmiştir.
(m² satış değeri ~ 1.310,-TL)
İlgilisi / Remax: 0 (262) 643 43 48
3. Taşınmazla aynı projede konumlu bir bloğun 11. katında yer alan 126,73 m² brüt kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 3+1 daireden 190.000,-TL talep edilmektedir.
(m² satış değeri ~ 1.500,-TL)
İlgilisi / Kontakt Gayrimenkul: 0 (262) 641 00 96
4. Taşınmazla aynı projede konumlu bir bloğun zemin katında yer alan 126,73 m² brüt kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 3+1 daireden 177.000,-TL talep edilmektedir. Söz konusu taşınmazın ödemelerinin devam ettiği belirtilmiş olup 75.000,-TL peşin kalan kısmını 857,-TL x 120 ay şeklinde ödemelerinin de devam ettiği belirtilmiştir.
(m² satış değeri ~ 1.395,-TL)
İlgilisi / Ataşehir Denge Gayrimenkul: 0 (216) 290 29 55
5. Gebze Emlak Konutları 1. Etap projesi B4 Blokta yer alan 3+1 tipteki konutlar 2012-2014 yılları arasında ortalama m² birim bedeli 1.110,-TL'den satışları gerçekleşmiştir.

Not: Yukarıda yer alan emsallerin büyük kısmı taksitli satışları olup peşin satışlarda daha düşük fiyatlar söz konusu olduğu emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde öğrenilmiştir. Ayrıca proje bünyesinde çok fazla satılık veya devirli gayrimenkul olduğundan yukarıda yer alan emsal taşınmazların yüksek fiyatlarda seyrettiği görüş ve kanaatindeyiz.

Bölgede kiralık olan konutlar ve konut projeleri

1. Taşınmazla aynı projede konumlu bir bloğun 11. normal katında yer alan 99 m² brüt kullanım alanlı, 2+1 daire 430,-TL bedelle kiralıktır.
(aylık m² kira değeri ~ 4,34 TL)
İlgilisi / Mal Sahibi: 0 539 4724833

2. Taşınmazla aynı projede konumlu bir bloğun 9. katında yer alan 99 m² brüt kullanım alanlı, 2+1 daire 435,-TL bedelle kiralıktır.
(aylık m² kira değeri ~ 4,40 TL)
İlgilisi / Lider Emlak: 0 (262) 742 41 42
3. Taşınmazla aynı projede konumlu bir bloğun 10. katında yer alan 126,73 m² brüt kullanım alanlı, 3+1 daire 450,-TL bedelle kiralıktır.
(aylık m² kira değeri ~ 3,55 TL)
İlgilisi / Güneşler Emlak: 0 (532) 676 67 64
4. Taşınmazla aynı projede konumlu bir bloğun 4. katında yer alan 126,73 m² brüt kullanım alanlı, 3+1 daire 550,-TL bedelle kiralıktır.
(aylık m² kira değeri ~ 4,34 TL)
İlgilisi / Mal Sahibi: 0 (551) 604 40 80

7. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı**, **gelir indirgeme** ve **maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır.

Gelir indirgeme yaklaşımı'nda pazar değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Maliyet yaklaşımı'nda, arsa üzerindeki yatırım maliyetlerinin amortize edildikten (herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması) sonra arsa değerine eklenmesi ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

7.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda taşınmazların pazar değerinin tespitinde **emsal karşılaştırma** ve **gelir indirgeme yöntemleri** kullanılmıştır. Ülkemizde bağımsız bölüme ait arsa payı hesabında farklı hesapların kullanılması sebebiyle bu tür gayrimenkullerin (daire, dükkân, ofis vs.) değerlemesinde maliyet yaklaşımı yöntemi her zaman çok sağlıklı sonuçlar vermediği için taşınmazların pazar değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

8. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için m² birim değerleri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, büyüklük, imar durumu ve fiziksel özellikleri gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

8.1.1 EMSAL ANALİZİ

- Piyasa bilgileri bölümünde yer alan emsal taşınmazların ortalama m² satış değeri 1.355,-TL olarak hesaplanmıştır. Bu emsaller bir kısmı peşin kalan kısımları taksitli satılmaktadırlar. Bu nedenle emsal analizi yapılırken bu bilgide dikkate alınmıştır. Ayrıca rapora konu taşınmaz zemin katta yer aldığından (ayrıca kuzaey cepmeli olmasından) emsal bilgilerinde yer alan taşınmazlardan daha düşük konum şerefiyesine sahiptir. Satış sırasında bir pazarlık payının da olacağı kabulüyle ortalama emsal değer yaklaşık olarak; $(1.420,-TL \times 0,90 \times 0,90 \times 0,90 = 1.035,-TL)$ 1.000,-TL olarak hesaplanmıştır.
- Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen kiralık gayrimenkullerin ortalama aylık m² kira değerleri ise yaklaşık 4,20 TL mertebesindedir. Rapor konusu taşınmazın da ortalama m² kira değerinin aynı mertebelerde olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu bağımsız bölümlerin günümüz koşullarındaki arsa payı dahil pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| ADA / PARSEL NO | BLOK NO | KAT NO | KAPI NO | BRÜT M ² ALANI | YÖNÜ | PAZAR DEĞERİ (TL) | AYLIK KİRA DEĞERİ (TL) |
|-----------------|---------|-----------|---------|---------------------------|------|-------------------|------------------------|
| 5797 / 1 | B4 | Zemin Kat | 3 | 126,73 | KD | 125.000 | 530 |
| 5797 / 1 | C | 12 | 50 | 172,26 | K-KD | 170.000 | 720 |
| TOPLAM | | | | | | 295.000 | 1.250 |

8.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Gelir bazlı mülk değerlendirme, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılabilir.

Bunlar; **"direkt ya da doğrudan kapitalizasyon"** denilen ve mülkün yalnızca bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım veya **"getiri kapitalizasyonu"** denilen ve mülkün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarının bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlendirme konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için bir getiri bekler. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile, değeri arasındaki oran olarak ifade edilir.

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri'dir.

Bölgede yer alan mülklerin yıllık net getirilerinin pazar değerlerine oranı (kapital oranı) ortalama yaklaşık % 4,80'dir (*). (yaklaşık 250 ay)

Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin aylık toplam geliri 1.250,-TL olarak hesaplanır.

1.250,-TL x 12 ay = 15.000,-TL olarak bulunur.

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazların Toplam Pazar Değeri

denkliğinden hareketle bağımsız bölümlerin toplam pazar değeri;

% 4,80 = 15.000,-TL / Taşınmazların Pazar Değeri

Taşınmazların Toplam Pazar Değeri \cong **312.500,-TL** olarak belirlenmiştir.

- (*) Bölgede yapılan incelemelerde taşınmazın da konumlu olduğu bölgedeki benzer nitelikteki gayrimenkullerin 250 ay gibi çok uzun bir sürede kendilerini amorti ettikleri görülmüştür. Bu tespitten hareketle rapor konusu taşınmaz için kapital oranı (250 ay / 12 = 20,83 yıl; 1/20,83 yıl=) % 4,80 olarak hesaplanmıştır.

8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

| DEĞERLEME YÖNTEMİ | ULAŞILAN DEĞER |
|-----------------------|----------------|
| Emsal Karşılaştırma | 295.000,-TL |
| Gelir kapitilizasyonu | 312.500,-TL |

İki yöntemle ulaşılan değerler arasında fazla fark olmadığı görülmektedir.

Bölgede taşınmazlara emsal teşkil edebilecek yeterli sayıda emsal bulunmaktadır. Öte yandan kira değerleri değişkenlik gösterebileceğinden gelir indirgeme yöntemi ile bulunan değer her zaman en doğru değeri yansıtmayabilir.

Bu görüşten hareketle nihai değer olarak; **emsal karşılaştırma yöntemi** ile ulaşılan değer alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu bağımsız bölümlerin arsa payı dahil toplam pazar değeri **295.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

8.4. TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Taşınmazlar için daha önceden tarafımızda hazırlanmış herhangi bir değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

9. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre arsa payı dahil günümüz ekonomik koşullarındaki toplam pazar değeri için;

295.000,-TL (İkiyüzdoksanbeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(295.000,-TL ÷ 2,2370 TL/USD (*) ≅ **132.000,-USD**)

(*) Rapor tarihi itibarıyla; 1,-USD = 2,2370 TL'dir.

Taşınmazların KDV dâhil toplam pazar değeri 348.100,-TL'dir.

Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 04 Aralık 2014

(Ekspertiz tarihi: 01 Aralık 2014)

Saygılarımızla,



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Mehmet AYIKDIR
Harita Mühendisi
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı

Eki:

- Uydu görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu suretleri
- Takyidat yazıları
- Yapı kullanma izin belgeleri
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri