

**DEĞERLEME RAPORU**  
**EMLAK KONUT GYO A.Ş.**  
**Körfez / KOCAELİ**  
**KÖRFEZKENT 4 PROJESİ**

## DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Talep / Sözleşme Tarihi - No</b>	: 20 Ekim 2017 – 049
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam mülkiyet
<b>Ekspertiz Tarihi</b>	: 25 Ekim 2017
<b>Rapor Tarihi</b>	: 30 Ekim 2017
<b>Rapor No</b>	: 2017 / 6178
<b>Değerleme Konusu</b>	: Körfezkent 4 Projesi,
<b>Gayrimenkullerin Adresi</b>	: 1925 Ada 2 parsel ve 1930 ada 1 parsel, Körfez / Kocaeli
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Yarımca (Şuyulandırma) Mahallesi'nde yer alan 1925 ada içerisindeki "Arsa" vasıflı 2 numaralı parsel ve 1930 ada içerisindeki "Arsa" vasıflı 1 numaralı parsel
<b>Sahibi</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Parsellerin Toplam Yüzölçümü</b>	: 79.804,19 m <sup>2</sup>
<b>İmar Durumu</b>	: Konut Alanı Emsal (E): 1,50, H <sub>max</sub> :30,50 m
<b>Raporun Konusu</b>	: Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebine istinaden yukarıda adresi belirtilen projenin mevcut durumuyla ve tamamlanması durumundaki Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Ayrıca müşterinin talebi doğrultusunda proje bünyesinde yer alan 1.124 adet bağımsız bölümün bilgi amaçlı olarak pazar değerleri rapor ekinde sunulmuştur.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)	
Projenin mevcut durumuyla pazar değeri	178.500.000,-TL
Projenin tamamlanması durumundaki toplam pazar değeri	289.465.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Serkan KARAKAŞ (SPK Lisans Belge No: 404329)

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, Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

**İÇİNDEKİLER**

1. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	3
1.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER .....	3
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	3
2. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI .....	4
2.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI .....	4
2.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR .....	5
2.3	UYGUNLUK BEYANI .....	6
3. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN (PROJENİN) HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER .....	7
3.1	GAYRİMENKULLERİN (PROJENİN) MÜLKİYET DURUMU .....	7
3.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER .....	7
3.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER .....	8
3.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	18
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN (PROJENİN) ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ .....	19
4.1	GAYRİMENKULLERİN (PROJENİN) ÇEVRE VE KONUMU .....	19
4.2	PROJE PARSELLERİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER .....	20
4.3	PROJE HAKKINDA GENEL BİLGİLER .....	20
4.4	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	23
4.5	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....	23
5. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER .....	24
5.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	24
5.2	BÖLGE ANALİZİ .....	31
5.3	GAYRİMENKULLERİN (PROJENİN) DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER ...	32
5.4	PİYASA ARAŞTIRMASI .....	33
6. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN (PROJENİN) DEĞERLEME SÜRECİ .....	36
6.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	36
6.2	GAYRİMENKULÜN (PROJENİN) DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER .....	38
7. BÖLÜM	PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA DEĞERİNİN TESPİTİ .....	39
7.1	MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ .....	39
8. BÖLÜM	PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ .....	50
9. BÖLÜM	SONUÇ .....	52

## 1. BÖLÜM

## ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 1.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: İçerenköy Mahallesi, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi, Kayışdağı İş Merkezi, No: 91, Kat: 3 Ataşehir / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: +90 (216) 455 36 69
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 16 Mayıs 2011
<b>SERMAYESİ</b>	: 270.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 777424
<b>KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU</b>	: 23 Mayıs 2011 / 7820

- Not-1: Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibariyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.
- Not-2: Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

### 1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2 Ataşehir / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: 0 (216) 579 15 15
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 3.800.000,-TL
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: % 50,66
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal 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.
<b>PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER</b>	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

## 2. BÖLÜM

## DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

### 2.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen projenin mevcut durumuyla ve tamamlanması durumundaki Türk Lirası cinsinden pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Ayrıca müşterinin isteği doğrultusunda proje bünyesinde yer alan 1.124 adet bağımsız bölümün bugünkü pazar değerleri de takdir olunmuştur.

#### **Pazar**

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

#### **Pazar değeri:**

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.

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

İşbu değerlendirme raporundaki değer esaslı, serbest ve açık bir pazarda yapılabilecek varsayımsal bir el değiştirme işlemindeki en olası fiyatı belirlemektir.

## **2.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR**

Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebine istinaden şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerin Türk Lirası cinsinden 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, Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır. İşbu değerlendirme raporu amacına uygun olarak hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz.

Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama tarafımıza getirilmemiştir.

### 2.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme çalışmasını gerçekleştiren kişiler ve kuruluşumuzun taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargısı bulunmamakta olup çalışmalar tarafsız olarak yapılmaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

### 3. BÖLÜM

## GAYRİMENKULLERİN (PROJENİN) HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

Tapu, plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanlar,

### 3.1 GAYRİMENKULLERİN (PROJENİN) MÜLKİYET DURUMU

<b>SAHİBİ</b>	:	Emlak Konut GYO A.Ş.	Emlak Konut GYO A.Ş.
<b>İLİ</b>	:	Kocaeli	Kocaeli
<b>İLÇESİ</b>	:	Körfez	Körfez
<b>MAHALLESİ</b>	:	Yarım (Şuyulandırma)	Yarım (Şuyulandırma)
<b>PAFTA NO</b>	:	G23b22d1a	G23b21c2b
<b>ADA NO</b>	:	1925	1930
<b>PARSEL NO</b>	:	2	1
<b>ANA GAYRİMENKUL</b>	:	Arsa (*)	Arsa (*)
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	:	19.079,91 m <sup>2</sup>	60.724,28 m <sup>2</sup>
<b>HİSSESİ</b>	:	Tamamı	Tamamı
<b>YEVMIYE NO</b>	:	7703	6972
<b>CİLT NO</b>	:	278	263
<b>SAYFA NO</b>	:	27318	25817
<b>TAPU TARİHİ</b>	:	03.08.2010	24.09.2007

(\*) Parseller üzerinde inşaatı devam eden proje için henüz kat irtifakı kurulmamıştır.

### 3.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

Tapu kayıt sisteminden temin edilen takyidatlı tapu kayıt belgesine göre rapor konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

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



### 3.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

*Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi*

*Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olup olmadığı hakkındaki görüş,*

*Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.*

Körfez Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu parsellerin 15.12.2011 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadırlar. Parsellerin terki bulunmamaktadır.

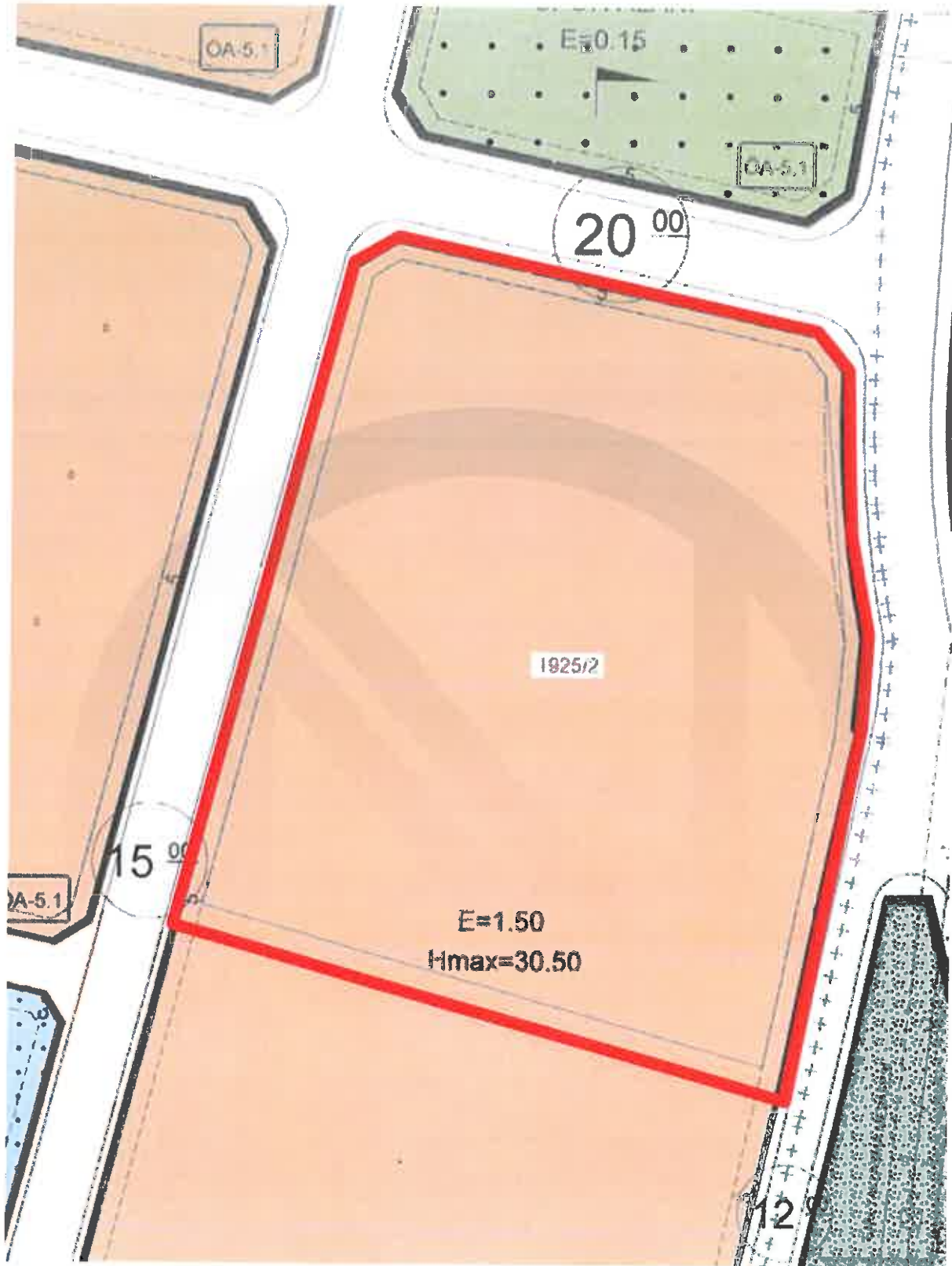
Daha sonra Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan Körfez Belediyesi sınırları dahilinde 1/1000 ölçekli uygulama imar plan hükümleri revizyonu kapsamında Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.02.2014 tarih 149 sayılı kararı onaylanmıştır.

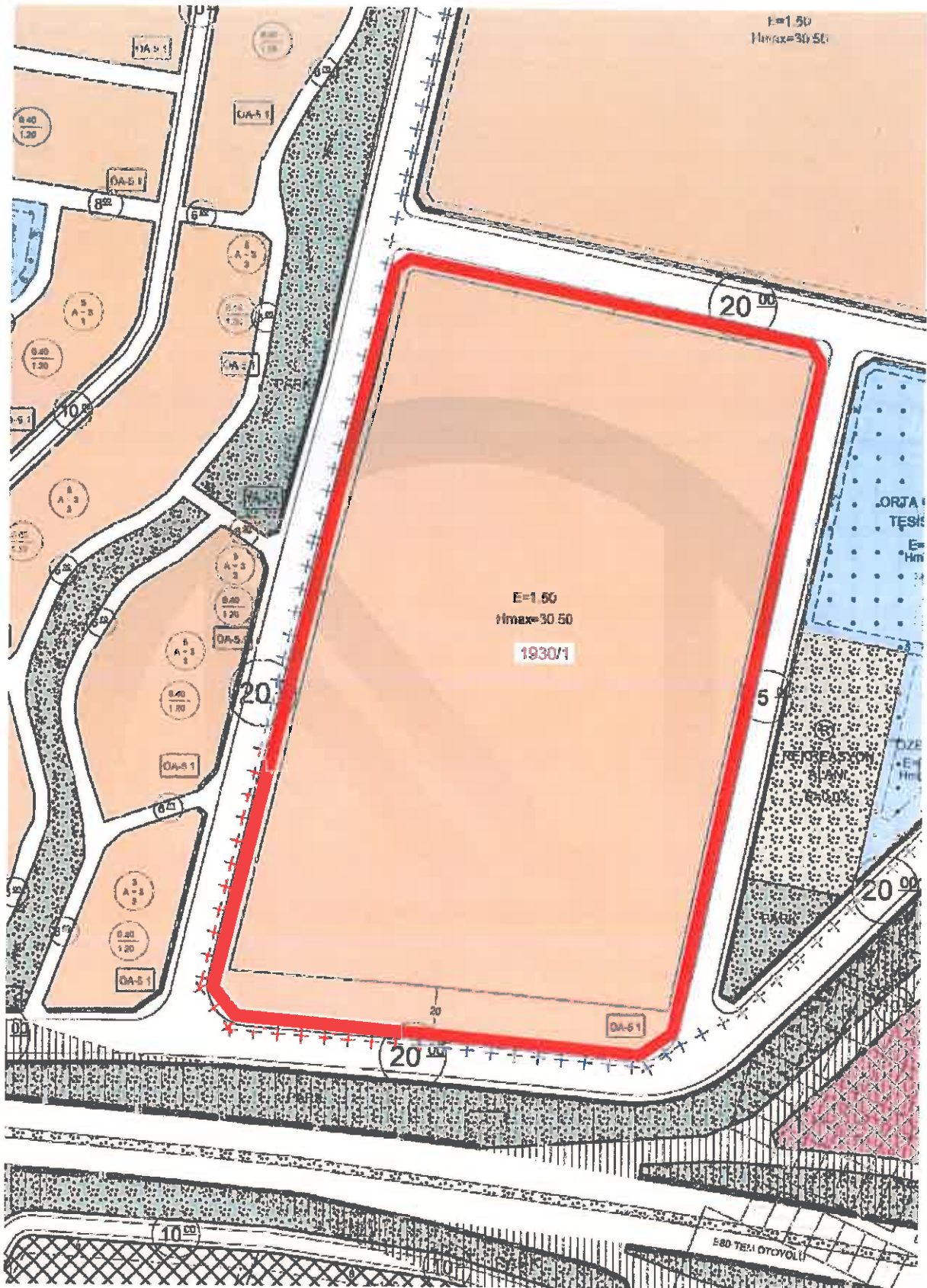
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından Körfez Belediyesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümlerinin Yapı/Yapılaşmaya ilişkin hükümler kısmında yapılması gereken düzenlemelere ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri Değişikliği 14.07.2015 tarih 412 sayılı Büyükşehir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

ADA / PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	LEJANTI	YAPILAŞMA ŞARTI
1925 / 2	19.079,91	Konut Alanı	Emsal: 1,50 H <sub>max</sub> : 30,50 m
1930 / 1	60.724,28	Konut Alanı	Emsal: 1,50 H <sub>max</sub> : 30,50 m

(\* **Emsal (E):** Yapının inşa edilen tüm kat alanlarının toplamının imar parseli alanına oranını ifade etmektedir. Bu hesaba dahil edilmeyen kullanımlar ise;

- Taban alanına dâhil edilmeyen kullanımlar,
- Son katın üzerindeki ortak alan teras çatılar ve çatı bahçeleri,
- Üstü sökülür-takılır hafif malzeme ile kenarları rüzgâr kesici cam panellerle kapatılmış olsa dahi açık oturma yerleri,
- Bu Yönetmelikte öngörülen asgari sayıda her bir kapıcı dairesinin 75 m<sup>2</sup>'si,
- Atrium ve galeri boşlukları,
- Konutların zemin veya bodrum katlarında, ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilatın 100 m<sup>2</sup>'si,
- Konut dışı kullanımlarda, ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilatın 200 m<sup>2</sup>'si,
- Bina için gerekli minimum sığınak alanı,
- Ticari amaç içermeyen, bodrum veya zemin kattaki ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanlarının ve çocuk bakım ünitelerinin toplam 75 m<sup>2</sup>'si,
- Ticari amacı olmayan ve yapı için hesaplanan en az otopark alanının iki katını geçmeyen bodrum katlarda yapılanlar ile tamamen gömülü olan ve ortak alan niteliğinde olan otopark alanları,
- Yapı yüksekliği 60.50 metreden fazla olan binalar ile özelliği gereği tesisat katı oluşturulması zorunlu binalarda sadece tesisat için oluşturulan tesisat katları,





### 3.3.1 Körfez Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde Taşınmazlara Ait Arşiv Dosyası Üzerinde Yapılan İncelemeler:

Proje bünyesinde yer alan bloklara ait yapı ruhsatları aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

ADA/ PARSEL NO	BLOK NO	YAPI RUHSAT TARİHİ/RUHSAT NO	BAĞ. BÖL. ADEDİ	İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	YAPI SINIFI
1925/2	A1	18.11.2014 - 426/94	45	8.745,00	IV-A
	A2	18.11.2014 - 426/94	40	7.944,00	IV-A
	A3	18.11.2014 - 426/94	40	8.538,00	IV-A
	A4	18.11.2014 - 426/94	36	4.893,00	IV-A
	A5	18.11.2014 - 426/94	36	4.893,00	IV-A
	B1	18.11.2014 - 426/94	40	6.182,00	IV-A
	B2	18.11.2014 - 426/94	40	5.813,00	IV-A
	Garaj	18.11.2014 - 426/94	-	2.426,00	III-A
<b>TOPLAM</b>			<b>277</b>	<b>49.434</b>	

1930/1	A1	21.11.2014 - 426/96	40	5.802,00	IV-A
	A2	21.11.2014 - 426/96	40	5.425,00	IV-A
	A3	21.11.2014 - 426/96	40	5.425,00	IV-A
	A4	21.11.2014 - 426/96	40	5.425,00	IV-A
	A5	21.11.2014 - 426/96	41	5.583,00	IV-A
	A6	21.11.2014 - 426/96	40	5.409,00	IV-A
	A7	21.11.2014 - 426/96	40	5.409,00	IV-A
	A8	21.11.2014 - 426/96	42	5.796,00	IV-A
	A9	21.11.2014 - 426/96	40	5.425,00	IV-A
	A10	21.11.2014 - 426/96	40	5.409,00	IV-A
	A11	21.11.2014 - 426/96	40	5.409,00	IV-A
	B1	21.11.2014 - 426/96	45	10.232,00	IV-A
	B2	21.11.2014 - 426/96	45	9.064,00	IV-A
	B3	21.11.2014 - 426/96	45	10.139,00	IV-A
	B4	21.11.2014 - 426/96	45	10.644,00	IV-A
	B5	21.11.2014 - 426/96	45	10.129,00	IV-A
	B6	21.11.2014 - 426/96	40	9.042,00	IV-A
	B7	21.11.2014 - 426/96	45	11.543,00	IV-A
	B8	21.11.2014 - 426/96	45	10.238,00	IV-A
	B9	21.11.2014 - 426/96	45	8.555,00	IV-A
T1	21.11.2014 - 426/96	2	203,00	IV-A	
T2	21.11.2014 - 426/96	2	373,00	IV-A	
<b>TOPLAM</b>			<b>847</b>	<b>150.679</b>	
<b>GENEL TOPLAM</b>			<b>1.124</b>	<b>200.113</b>	

Yapı ruhsatlarına göre rapor konusu projenin bloklar bazında detaylı toplam inşaat alanları ile satılabilir alan dağılımları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

**1925 ada 2 parsel**

BLOK ADI	YAPI RUHSAT TARİH / NO	NİTELİK	B.B. SAYISI	ALAN m <sup>2</sup>	TOPLAM İNŞAAT ALANI m <sup>2</sup>	SATILABİLİR ALAN m <sup>2</sup>
A1	18.11.2014 - 426/94	Mesken	32	3.326	8.745	6.332,35
		Ofis ve işyeri	13	1.574		
		Ortak Alan	-	3.845		
<b>TOPLAM</b>			<b>45</b>	<b>8.745</b>		

BLOK ADI	YAPI RUHSAT TARİH / NO	NİTELİK	B.B. SAYISI	ALAN m <sup>2</sup>	TOPLAM İNŞAAT ALANI m <sup>2</sup>	SATILABİLİR ALAN m <sup>2</sup>
A2	18.11.2014 - 426/94	Mesken	40	4.150	7.944	4.946,50
		Ortak Alan	-	3.794		
<b>TOPLAM</b>			<b>40</b>	<b>7.944</b>		

BLOK ADI	YAPI RUHSAT TARİH / NO	NİTELİK	B.B. SAYISI	ALAN m <sup>2</sup>	TOPLAM İNŞAAT ALANI m <sup>2</sup>	SATILABİLİR ALAN m <sup>2</sup>
A3	18.11.2014 - 426/94	Mesken	40	4.150	8.538	4.946,50
		Ortak Alan	-	4.388		
<b>TOPLAM</b>			<b>40</b>	<b>8.538</b>		

BLOK ADI	YAPI RUHSAT TARİH / NO	NİTELİK	B.B. SAYISI	ALAN m <sup>2</sup>	TOPLAM İNŞAAT ALANI m <sup>2</sup>	SATILABİLİR ALAN m <sup>2</sup>
A4	18.11.2014 - 426/94	Mesken	36	3.735	4.893	4.453,38
		Ortak Alan	-	1.158		
<b>TOPLAM</b>			<b>36</b>	<b>4.893</b>		

BLOK ADI	YAPI RUHSAT TARİH / NO	NİTELİK	B.B. SAYISI	ALAN m <sup>2</sup>	TOPLAM İNŞAAT ALANI m <sup>2</sup>	SATILABİLİR ALAN m <sup>2</sup>
A5	18.11.2014 - 426/94	Mesken	36	3.735	4.893	4.453,38
		Ortak Alan	-	1.158		
<b>TOPLAM</b>			<b>36</b>	<b>4.893</b>		

BLOK ADI	YAPI RUHSAT TARİH / NO	NİTELİK	B.B. SAYISI	ALAN m <sup>2</sup>	TOPLAM İNŞAAT ALANI m <sup>2</sup>	SATILABİLİR ALAN m <sup>2</sup>
B1	18.11.2014 - 426/94	Mesken	40	4.824	6.182	5.576,40
		Ortak Alan	-	1.358		
<b>TOPLAM</b>			<b>40</b>	<b>6.182</b>		

BLOK ADI	YAPI RUHSAT TARİH / NO	NİTELİK	B.B. SAYISI	ALAN m <sup>2</sup>	TOPLAM İNŞAAT ALANI m <sup>2</sup>	SATILABİLİR ALAN m <sup>2</sup>
B2	18.11.2014 - 426/94	Mesken	40	4.568	5.813	5.342,56
		Ortak Alan	-	1.245		
<b>TOPLAM</b>			<b>40</b>	<b>5.813</b>		

BLOK ADI	YAPI RUHSAT TARİH / NO	NİTELİK	B.B. SAYISI	ALAN m <sup>2</sup>	TOPLAM İNŞAAT ALANI m <sup>2</sup>	SATILABİLİR ALAN m <sup>2</sup>
-	18.11.2014 - 426/94	Mesken	-	-	2.426	-
		Ortak Alan	-	2.426		
<b>TOPLAM</b>			<b>-</b>	<b>2.426</b>		

**1930 ada 1 parsel**

BLOK ADI	YAPI RUHSAT TARİH / NO	NİTELİK	B.B. SAYISI	ALAN m <sup>2</sup>	TOPLAM İNŞAAT ALANI m <sup>2</sup>	SATILABİLİR ALAN m <sup>2</sup>
A1	21.11.2014 - 426/96	Mesken	36	3.732	5.802	5.333,86
		Ofis ve işyeri	4	795		
		Ortak Alan	-	1.275		
<b>TOPLAM</b>			<b>40</b>	<b>5.802</b>		

BLOK ADI	YAPI RUHSAT TARİH / NO	NİTELİK	B.B. SAYISI	ALAN m <sup>2</sup>	TOPLAM İNŞAAT ALANI m <sup>2</sup>	SATILABİLİR ALAN m <sup>2</sup>
A2	21.11.2014 - 426/96	Mesken	40	4.150	5.425	4.946,50
		Ortak Alan	-	1.275		
<b>TOPLAM</b>			<b>40</b>	<b>5.425</b>		

BLOK ADI	YAPI RUHSAT TARİH / NO	NİTELİK	B.B. SAYISI	ALAN m <sup>2</sup>	TOPLAM İNŞAAT ALANI m <sup>2</sup>	SATILABİLİR ALAN m <sup>2</sup>
A3	21.11.2014 - 426/96	Mesken	40	4.150	5.425	4.946,50
		Ortak Alan	-	1.275		
<b>TOPLAM</b>			<b>40</b>	<b>5.425</b>		

BLOK ADI	YAPI RUHSAT TARİH / NO	NİTELİK	B.B. SAYISI	ALAN m <sup>2</sup>	TOPLAM İNŞAAT ALANI m <sup>2</sup>	SATILABİLİR ALAN m <sup>2</sup>
A4	21.11.2014 - 426/96	Mesken	40	4.150	5.425	4.946,50
		Ortak Alan	-	1.275		
<b>TOPLAM</b>			<b>40</b>	<b>5.425</b>		

BLOK ADI	YAPI RUHSAT TARİH / NO	NİTELİK	B.B. SAYISI	ALAN m <sup>2</sup>	TOPLAM İNŞAAT ALANI m <sup>2</sup>	SATILABİLİR ALAN m <sup>2</sup>
A5	21.11.2014 - 426/96	Mesken	38	3.876	5.583	5.212,92
		Ofis ve işyeri	3	533		
		Ortak Alan	-	1.174		
<b>TOPLAM</b>			<b>41</b>	<b>5.583</b>		

BLOK ADI	YAPI RUHSAT TARİH / NO	NİTELİK	B.B. SAYISI	ALAN m <sup>2</sup>	TOPLAM İNŞAAT ALANI m <sup>2</sup>	SATILABİLİR ALAN m <sup>2</sup>
A6	21.11.2014 - 426/96	Mesken	40	4.150	5.409	4.946,50
		Ortak Alan	-	1.259		
<b>TOPLAM</b>			<b>40</b>	<b>5.409</b>		

BLOK ADI	YAPI RUHSAT TARİH / NO	NİTELİK	B.B. SAYISI	ALAN m <sup>2</sup>	TOPLAM İNŞAAT ALANI m <sup>2</sup>	SATILABİLİR ALAN m <sup>2</sup>
A7	21.11.2014 - 426/96	Mesken	40	4.150	5.409	4.946,50
		Ortak Alan	-	1.259		
<b>TOPLAM</b>			<b>40</b>	<b>5.409</b>		

BLOK ADI	YAPI RUHSAT TARİH / NO	NİTELİK	B.B. SAYISI	ALAN m <sup>2</sup>	TOPLAM İNŞAAT ALANI m <sup>2</sup>	SATILABİLİR ALAN m <sup>2</sup>
A8	21.11.2014 - 426/96	Mesken	38	3.910	5.796	5.322,61
		Ofis ve işyeri	4	614		
		Ortak Alan	-	1.272		
<b>TOPLAM</b>			<b>42</b>	<b>5.796</b>		

BLOK ADI	YAPI RUHSAT TARİH / NO	NİTELİK	B.B. SAYISI	ALAN m <sup>2</sup>	TOPLAM İNŞAAT ALANI m <sup>2</sup>	SATILABİLİR ALAN m <sup>2</sup>
A9	21.11.2014 - 426/96	Mesken	40	4.150	5.425	4.946,50
		Ortak Alan	-	1.275		
<b>TOPLAM</b>			<b>40</b>	<b>5.425</b>		

BLOK ADI	YAPI RUHSAT TARİH / NO	NİTELİK	B.B. SAYISI	ALAN m <sup>2</sup>	TOPLAM İNŞAAT ALANI m <sup>2</sup>	SATILABİLİR ALAN m <sup>2</sup>
A10	21.11.2014 - 426/96	Mesken	40	4.150	5.409	4.946,50
		Ortak Alan	-	1.259		
<b>TOPLAM</b>			<b>40</b>	<b>5.409</b>		

BLOK ADI	YAPI RUHSAT TARİH / NO	NİTELİK	B.B. SAYISI	ALAN m <sup>2</sup>	TOPLAM İNŞAAT ALANI m <sup>2</sup>	SATILABİLİR ALAN m <sup>2</sup>
A11	21.11.2014 - 426/96	Mesken	40	4.150	5.409	4.946,50
		Ortak Alan	-	1.259		
<b>TOPLAM</b>			<b>40</b>	<b>5.409</b>		

BLOK ADI	YAPI RUHSAT TARİH / NO	NİTELİK	B.B. SAYISI	ALAN m <sup>2</sup>	TOPLAM İNŞAAT ALANI m <sup>2</sup>	SATILABİLİR ALAN m <sup>2</sup>
B1	21.11.2014 - 426/96	Mesken	45	5.130	10.232	6.116,49
		Ortak Alan	-	5.102		
<b>TOPLAM</b>			<b>45</b>	<b>10.232</b>		

BLOK ADI	YAPI RUHSAT TARİH / NO	NİTELİK	B.B. SAYISI	ALAN m <sup>2</sup>	TOPLAM İNŞAAT ALANI m <sup>2</sup>	SATILABİLİR ALAN m <sup>2</sup>
B2	21.11.2014 - 426/96	Mesken	45	5.130	9.064	6.116,49
		Ortak Alan	-	3.934		
<b>TOPLAM</b>			<b>45</b>	<b>9.064</b>		

BLOK ADI	YAPI RUHSAT TARİH / NO	NİTELİK	B.B. SAYISI	ALAN m <sup>2</sup>	TOPLAM İNŞAAT ALANI m <sup>2</sup>	SATILABİLİR ALAN m <sup>2</sup>
B3	21.11.2014 - 426/96	Mesken	45	5.130	10.139	6.116,49
		Ortak Alan	-	5.009		
<b>TOPLAM</b>			<b>45</b>	<b>10.139</b>		

BLOK ADI	YAPI RUHSAT TARİH / NO	NİTELİK	B.B. SAYISI	ALAN m <sup>2</sup>	TOPLAM İNŞAAT ALANI m <sup>2</sup>	SATILABİLİR ALAN m <sup>2</sup>
B4	21.11.2014 - 426/96	Mesken	45	5.427	10.644	6.269,67
		Ortak Alan	-	5.217		
<b>TOPLAM</b>			<b>45</b>	<b>10.644</b>		



BLOK ADI	YAPI RUHSAT TARİH / NO	NİTELİK	B.B. SAYISI	ALAN m <sup>2</sup>	TOPLAM İNŞAAT ALANI m <sup>2</sup>	SATILABİLİR ALAN m <sup>2</sup>
B5	21.11.2014 - 426/96	Mesken	45	5.427	10.129	6.269,67
		Ortak Alan	-	4.702		
<b>TOPLAM</b>			<b>45</b>	<b>10.129</b>		

BLOK ADI	YAPI RUHSAT TARİH / NO	NİTELİK	B.B. SAYISI	ALAN m <sup>2</sup>	TOPLAM İNŞAAT ALANI m <sup>2</sup>	SATILABİLİR ALAN m <sup>2</sup>
B6	21.11.2014 - 426/96	Mesken	45	4.824	9.042	5.576,40
		Ortak Alan	-	4.218		
<b>TOPLAM</b>			<b>45</b>	<b>9.042</b>		

BLOK ADI	YAPI RUHSAT TARİH / NO	NİTELİK	B.B. SAYISI	ALAN m <sup>2</sup>	TOPLAM İNŞAAT ALANI m <sup>2</sup>	SATILABİLİR ALAN m <sup>2</sup>
B7	21.11.2014 - 426/96	Mesken	45	5.427	11.543	6.269,67
		Ortak Alan	-	6.116		
<b>TOPLAM</b>			<b>45</b>	<b>11.543</b>		

BLOK ADI	YAPI RUHSAT TARİH / NO	NİTELİK	B.B. SAYISI	ALAN m <sup>2</sup>	TOPLAM İNŞAAT ALANI m <sup>2</sup>	SATILABİLİR ALAN m <sup>2</sup>
B8	21.11.2014 - 426/96	Mesken	45	5.427	10.238	6.269,67
		Ortak Alan	-	4.811		
<b>TOPLAM</b>			<b>45</b>	<b>10.238</b>		

BLOK ADI	YAPI RUHSAT TARİH / NO	NİTELİK	B.B. SAYISI	ALAN m <sup>2</sup>	TOPLAM İNŞAAT ALANI m <sup>2</sup>	SATILABİLİR ALAN m <sup>2</sup>
B9	21.11.2014 - 426/96	Mesken	45	5.427	8.555	6.269,67
		Ortak Alan	-	3.128		
<b>TOPLAM</b>			<b>45</b>	<b>8.555</b>		

BLOK ADI	YAPI RUHSAT TARİH / NO	NİTELİK	B.B. SAYISI	ALAN m <sup>2</sup>	TOPLAM İNŞAAT ALANI m <sup>2</sup>	SATILABİLİR ALAN m <sup>2</sup>
T1	21.11.2014 - 426/96	Ofis ve İşyeri	2	203	203	203
<b>TOPLAM</b>			<b>2</b>	<b>203</b>		
BLOK ADI	YAPI RUHSAT TARİH / NO	NİTELİK	B.B. SAYISI	ALAN m <sup>2</sup>	TOPLAM İNŞAAT ALANI m <sup>2</sup>	SATILABİLİR ALAN m <sup>2</sup>
T2	21.11.2014 - 426/96	Ofis ve İşyeri	2	373	373	371,60
<b>TOPLAM</b>			<b>2</b>	<b>373</b>		

### 3.3.2 Yapı Denetime İlişkin Bilgiler

Projenin yapı denetim işleri Mimar Sinan Mahallesi, Eşref Bitlis Caddesi, No: 385, BB: 5 Körfez / Kocaeli adresinde konumlu olan Kentsel Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

### 3.3.3 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde gerçekleştirilen projenin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

**Rapor konusu taşınmazların belediye incelemesi itibariyle sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "proje" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

### 3.4 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

*Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi,*

#### 3.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazların tapu ve kadastro kayıtlarında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

#### 3.4.2 Belediye İncelemesi

Körfez Belediyesinde yapılan incelemelere göre konu gayrimenkuller 15.12.2011 tarih 702 sayılı meclis kararına göre Körfez Kent Merkezi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında olup, daha sonra Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan hükümleri revizyonu kapsamında Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.02.2014 tarih 149 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

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

## 4. BÖLÜM

## GAYRİMENKULLERİN (PROJENİN) ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

### 4.1 GAYRİMENKULLERİN (PROJENİN) ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu proje; Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Yavuz Sultan Selim Mahallesi, Mevlana Caddesi, 1925 ada 2 parsel ile 1930 ada 1 parsel üzerinde yer alan Körfezkent 4 projesidir.

Bölgeye ulaşım, TEM Otoyolu ve D100 (E-5) Karayolu ile sağlanabilmektedir. Ana arterlere yakınlığı nedeniyle taşınmazlara ulaşım kolaydır.

Yakın çevrede; boş parseller, TOKİ Körfezkent 1, 2, 3 ve 4 Siteleri, Kavanium Körfez Projesi, 2 - 3 katlı binalar, Migros Market, Körfez Belediyesi Arıtma Tesisi ve Yenikent Konutları bulunmaktadır.

Konumları, ulaşım rahatlığı, bölgenin tamamlanmış altyapısı ve bölgenin hızlı gelişimi taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Taşınmazlar genel olarak TEM Otoyolu'na (kuşbakışı) yaklaşık 300 m, Körfez Devlet Hastanesine 1,5 km, Körfez Kaymakamlığı'na 3,5 km, Kocaeli iline 20 km, Gebze ilçesine 30 km, İstanbul Boğaz Köprüsü'ne ise yaklaşık 90 km mesafededir.

Taşınmazlar, Körfez Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadırlar.



#### 4.2 PROJE PARSELLERİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 1925 ada 2 parsel 60.724,28 m<sup>2</sup>, 1930 ada 2 parsel ise 19.079,91 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir.
- Parseller üzerinde hali hazırda Körfezkent 4 projesi inşası devam etmektedir.
- Parseller eğimsiz ve düz engebesiz bir topografik yapıdadır.
- Parseller sırasıyla yamuk ve dörtgen benzeri bir geometrik yapıdadır.
- Bölgede altyapı tamdır.

#### 4.3 PROJE HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 1925 ada 2 parsel ve 1930 ada 1 parsel üzerinde gerçekleştirilen projenin sahibi Emlak Konut GYO A.Ş.'dir. Emlak Konut GYO A.Ş. ile yapılan görüşmede projenin anahtar teslim götürü bedeli usulü yapılacağı bilgisi alınmıştır.
- Proje parselleri üzerinde 29 adet blok ve 1 adet garaj planlanmıştır. Rapor tarihi itibarıyla tüm bloklar için yapı ruhsatları alınmıştır.
- Hâlihazırda proje bünyesinde; tüm blokların büyük ölçüde kaba inşaatlarının tamamlanmış olduğu görülmüştür. Projenin genel inşaat seviyesi yaklaşık % 54,79 mertebesindedir.
- Parsel üzerindeki projeye ait alınan yapı ruhsatlarına göre blokların genel özellikleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA/ PARSEL NO	BLOK NO	YAPI RUHSAT TARİHİ/RUHSAT NO	BAĞ. BÖL. ADEDİ	İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	YAPI SINIFI
1925/2	A1	18.11.2014 - 426/94	45	8.745,00	IV-A
	A2	18.11.2014 - 426/94	40	7.944,00	IV-A
	A3	18.11.2014 - 426/94	40	8.538,00	IV-A
	A4	18.11.2014 - 426/94	36	4.893,00	IV-A
	A5	18.11.2014 - 426/94	36	4.893,00	IV-A
	B1	18.11.2014 - 426/94	40	6.182,00	IV-A
	B2	18.11.2014 - 426/94	40	5.813,00	IV-A
	Garaj	18.11.2014 - 426/94	-	2.426,00	III-A
<b>TOPLAM</b>			<b>277</b>	<b>49.434,00</b>	
1930/1	A1	21.11.2014 - 426/96	40	5.802,00	IV-A
	A2	21.11.2014 - 426/96	40	5.425,00	IV-A
	A3	21.11.2014 - 426/96	40	5.425,00	IV-A
	A4	21.11.2014 - 426/96	40	5.425,00	IV-A
	A5	21.11.2014 - 426/96	41	5.583,00	IV-A
	A6	21.11.2014 - 426/96	40	5.409,00	IV-A
	A7	21.11.2014 - 426/96	40	5.409,00	IV-A
	A8	21.11.2014 - 426/96	42	5.796,00	IV-A

A9	21.11.2014 - 426/96	40	5.425,00	IV-A
A10	21.11.2014 - 426/96	40	5.409,00	IV-A
A11	21.11.2014 - 426/96	40	5.409,00	IV-A
B1	21.11.2014 - 426/96	45	10.232,00	IV-A
B2	21.11.2014 - 426/96	45	9.064,00	IV-A
B3	21.11.2014 - 426/96	45	10.139,00	IV-A
B4	21.11.2014 - 426/96	45	10.644,00	IV-A
B5	21.11.2014 - 426/96	45	10.129,00	IV-A
B6	21.11.2014 - 426/96	40	9.042,00	IV-A
B7	21.11.2014 - 426/96	45	11.543,00	IV-A
B8	21.11.2014 - 426/96	45	10.238,00	IV-A
B9	21.11.2014 - 426/96	45	8.555,00	IV-A
T1	21.11.2014 - 426/96	2	203,00	IV-A
T2	21.11.2014 - 426/96	2	373,00	IV-A
<b>TOPLAM</b>		<b>847</b>	<b>150.679,00</b>	
<b>GENEL TOPLAM</b>		<b>1.124</b>	<b>200.113,00</b>	

- o Proje bünyesindeki konut ve dükkânların bloklara göre brüt kullanım alan dağılımı aşağıda ana başlıklar altında tablo halinde sunulmuştur.

ADA/ PARSEL NO	BLOK NO	TİP	KULLANIM ALANI ARALIĞI BRÜT (m <sup>2</sup> )	ADEDİ	TOPLAM
1925 / 2	A1	2+1	106,47 - 108,13	16	32
		3+1	144,68 - 146,36	16	
	A2 - A3	2+1	104,16 - 105,78	20	80
		3+1	141,53 - 143,18	20	
	A4 - A5	2+1	104,16 - 105,78	18	72
		3+1	141,58 - 143,23	18	
	B1	2+1	115,61	16	40
		3+1	143,41	16	
		4+1	179,01	18	
	B2	2+1	117,16 - 117,40	16	40
3+1		144,42	24		
1930 / 1	A1	2+1	106,18 - 107,83	18	36
		3+1	144,28 - 145,96	18	
	A2 - A3 - A4 - A6 - A7 - A9 - A10 - A11	2+1	104,16 - 105,78	20	320
		3+1	141,53 - 143,18	20	
	A5	1+1	87,34	2	38

		2+1	105,35 - 106,99	18	
		3+1	143,15 - 144,82	18	
	A8	2+1	105,20 - 106,84	20	38
		3+1	142,95 - 144,61	18	
	B1 - B2 - B3	2+1	119,23 - 119,47	18	135
		3+1	146,97	27	
	B4 - B5 - B7 - B8 - B9	2+1	115,54	18	225
		3+1	143,32	18	
		4+1	178,91	9	
B6	2+1	115,61	16	40	
	3+1	143,41	16		
	4+1	179,01	8		
<b>TOPLAM</b>					<b>1.096</b>

- o Projedeki blok bazında toplam satılabilir alan dağılımı ada parsel bazında sunulmuştur.

KONUT			
ADA/PARSEL	BLOK NO	ADEDİ	SATILABİLİR ALANI
1925/2	A1	32	4.041,78
	A2	40	4.946,50
	A3	40	4.946,50
	A4	36	4.453,38
	A5	36	4.453,38
	B1	40	5.576,40
1930/1	B2	40	5.342,56
	A1	36	4.534,92
	A2	40	4.946,50
	A3	40	4.946,50
	A4	40	4.946,50
	A5	38	4.674,16
	A6	40	4.946,50
	A7	40	4.946,50
	A8	38	4.706,78
	A9	40	4.946,50
	A10	40	4.946,50
	A11	40	4.946,50
	B1	45	6.116,49
	B2	45	6.116,49
	B3	45	6.116,49
	B4	45	6.269,67
	B5	45	6.269,67
	B6	40	5.576,40
	B7	45	6.269,67
B8	45	6.269,67	
B9	45	6.269,67	
<b>TOPLAMI</b>		<b>1.096</b>	<b>142.522,58</b>

DÜKKÂN			
ADA/PARSEL	BLOK NO	ADEDİ	SATILABİLİR ALANI
1925/2	A1	13	2.290,57
1930/1	A1	4	798,94
	A5	3	538,76
	A8	4	615,83
	T1	2	203,56
	T2	2	371,60
<b>TOPLAMI</b>		<b>28</b>	<b>4.819,26</b>

**Not:** Rapor konusu parsel üzerinde geliştirilen projenin değerinin hesabında yukarıdaki bilgiler dikkate alınmıştır. Söz konusu projeden farklı bir proje uygulanması durumunda (tadilat ruhsatı, tadilat projesi alınması durumdan) bu raporda gelir indirgeme yöntemi ulaşılan değerler geçersiz olacaktır.

#### 4.4 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

#### 4.5 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımudur. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir." şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazın konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri, mevcut imar durumu ve yasal izinleri de dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin üzerinde "**bünyesinde ticari üniteler barındıran elit bir konut projesi**" inşa edilmesi olacağı görüşü ve kanaatindeyiz.



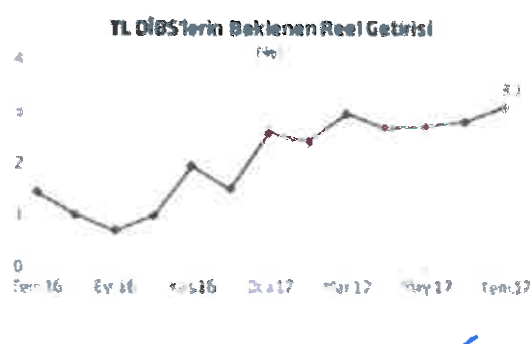
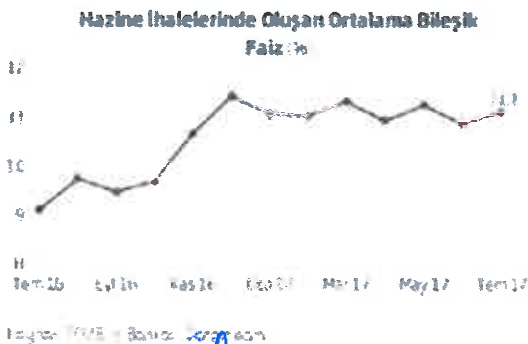
## 5. BÖLÜM

## PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

### 5.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. Yıllar boyunca devam eden yüksek enflasyon, yüksek faiz ve kamu borçları gibi yapısal sorunlar ülkeyi büyük bir krize sürüklemiştir. Kriz sonrası yapılan yasal düzenlemeler (özellikle bankacılık konusunda) ve idari tedbirlerle ülkemiz bir toparlanma sürecine girmiştir.

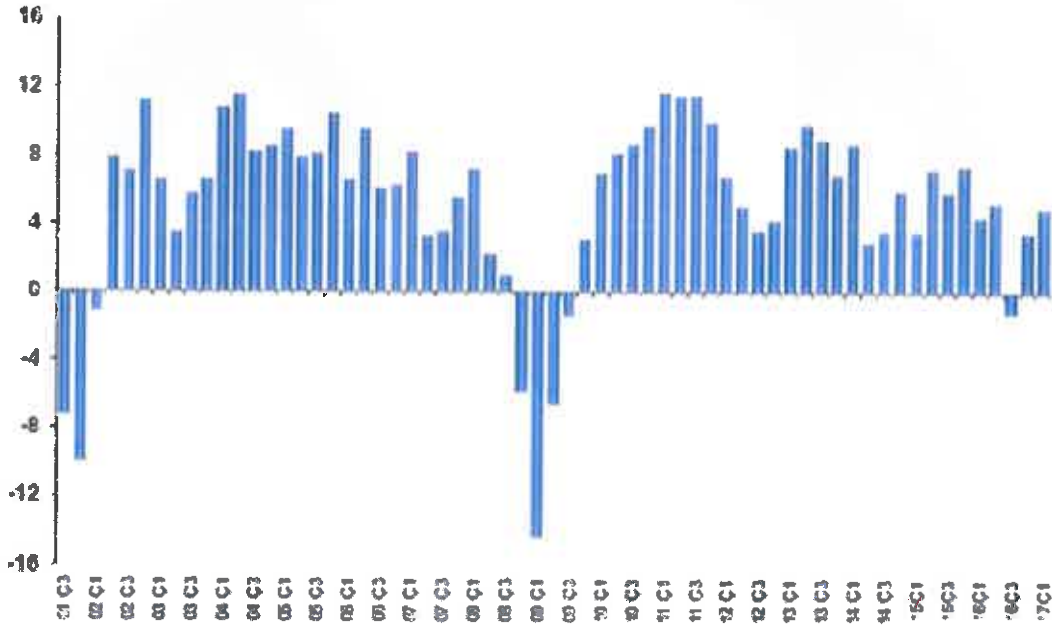
2001 krizi sırasında hazine % 140'lar mertebesinde borçlanırken, 2003 yılında sonra faizler hızlı bir düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizler 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan % 4,99 görülmüştür. Bu tarihten itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED'in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi, Darbe girişimi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları % 11 mertebelerine kadar çıkmıştır. 15 Temmuz'da yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile Haziran 2016 da faizle %8,75'e gerilemiştir. Aralık 2016 itibariyle faiz oranları % 9 mertebelerinde seyretmesine karşın Ağustos 2017 itibariyle % 11,5'lar mertebelerine kadar çıkmıştır.



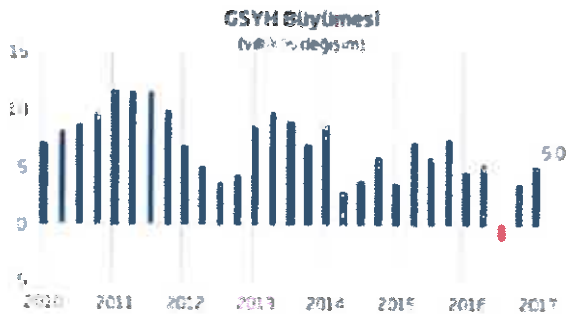
### 5.1.1 Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

Ülke ekonomisi 2001 krizine kadar 4 yıl boyunca üst üste büyüme kaydedememiştir. 2002-2008 yılları arasında ise üst üste pozitif büyüme sağlanmıştır. 2008 yılında dünyadaki genel ekonomik kriz sebebiyle ülkemizde de 2009 yılında pozitif büyüme olmuş ancak daha sonraki yıllar tekrardan pozitif büyümeler sağlanmıştır. TÜİK tarafından açıklanan 2016 yılı birinci çeyrek büyüme verileri ise piyasa beklentilerinin (sabit fiyatlarla GSYH %4,7 artmıştır) içerisinde gerçekleşmiş olup, ikinci çeyrekte de bir önceki döneme göre GSYH %3,1 artmıştır. 2016 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre % 1,8 azalma olmuştur. Büyüme oranlarının tüm dünyada düştüğü ve beklentilerin altında gerçekleştiği ortamda Türkiye Ekonomisinde büyüme oranları azda olsa devam edeceği yönünde beklentiler bulunmaktadır. Türkiye 2016 büyümesi % 2,9 gelmiş olup 2017 yılı içinse yaklaşık % 5'lik bir büyüme hızı öngörülmektedir.

**Türkiye Yıllık Büyüme Oranları (GSYH)**  
 (Zincirlenmiş Hacim Endeksi 2009=100 Yüzde Değişim)

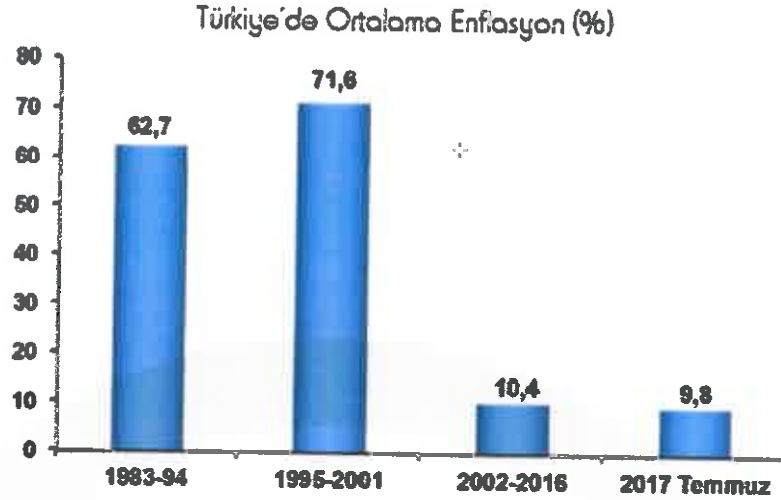


Kaynak: TÜİK



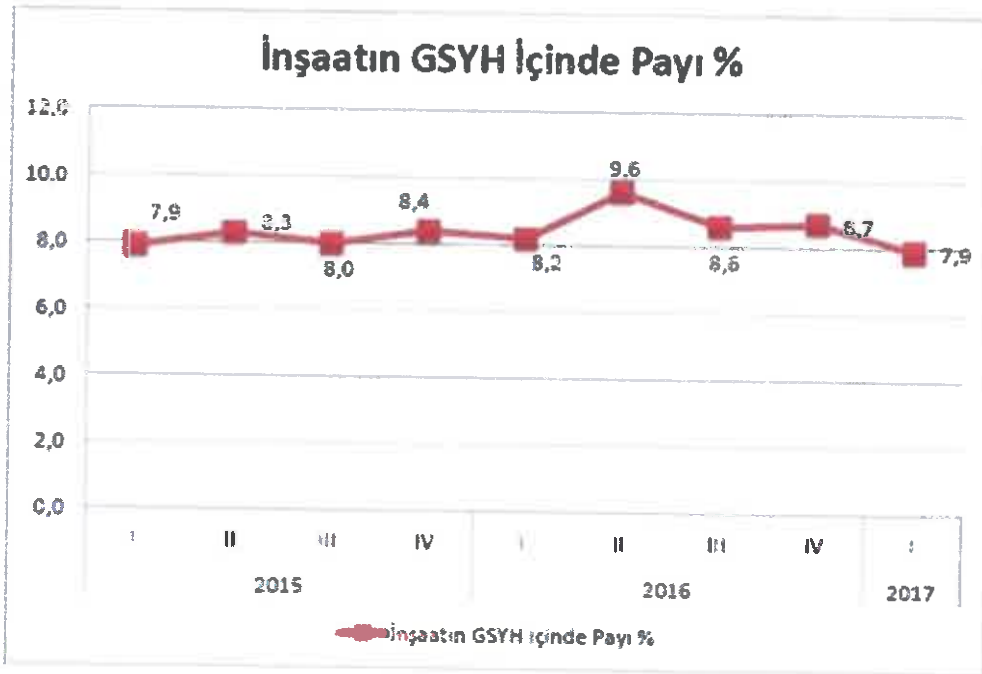
Kaynak: TÜİK, Borsas

Ağustos 2017 tarihinde açıklanan enflasyon verilerine göre; 2017 yılı Temmuz ayında ortalama enflasyon % 9,8 olarak gerçekleşmiştir.



Kaynak TÜİK

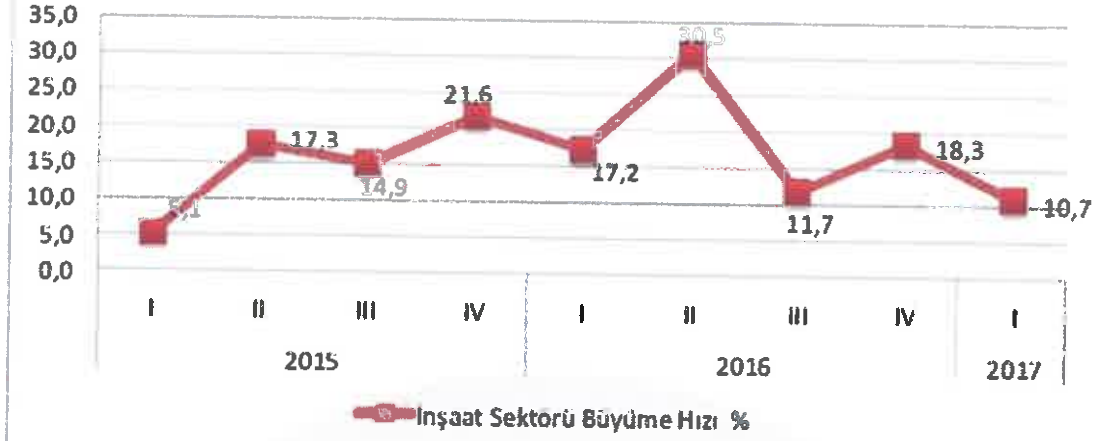
### 5.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri



2016 yılı ikinci çeyreğindeki hızlı yükseliş gerek özel gerekse kamu sektörünün yatırımları ile talep canlanmasına bağlı olarak gerçekleşmiştir. 2016 yılı 3. çeyreğinden sonra ise sektör iç gelişmelerden kaynaklı belirsizlik sürecine girmiş olmasına rağmen belli bir eğilim içinde dengeli bulmuştur. 2017 yılı I. çeyreğinde için inşaat sektörünün aldığı pay 2016 yılına göre bir miktar azalmıştır. Bu oranın yıl sonuna doğru 2016 yılını yakalaması beklenmektedir.

## İnşaat Sektörü Büyüme Oranları

### İnşaat Sektörü Büyüme Hızı %



Ülkemiz için inşaat sektörünün çok büyük bir kısmını konut ve buna bağlı yapılar almaktadır. TÜİK verilerine göre 2014 yılında 2013 yılına göre inşaat sektörü büyüme hızı % 14,6 olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılında ise bu oran % 6,5 olmuştur. İnşaat sektörü verileri incelendiğinde 2014 yılı GSYH'nin % 4,6'lık kısmı iken 2015 yılında bu oran % 4,5 olmuştur. Her ne kadar GSYH'nin oranında küçük de olsa bir düşüş olsa da 2015 yılı satılan konut sayısı rekor kırarak 1.289.320 adet olmuştur. 2016 yılında ise bu sayıda da aşılılarak konut satış rakamı ise 1.341.453 adedi bulmuştur.

Türkiye genelinde konut satışları 2017 Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 8,16 oranında artarak 770.232 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 132.439 konut satışı ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 84.788 konut satışı ile Ankara, 46.848 konut satışı ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 51 konut ile Hakkari, 78 konut ile Ardahan ve 276 konut ile Şırnak oldu.

Belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen taşınmazların 2016 yılında bir önceki yıla göre, bina sayısı % 5,5 yüzölçümü % 7 değeri % 15,4 daire sayısı ise % 10,6 oranında artmıştır. (Kaynak: TÜİK)

#### Yapı Ruhsatları Ayrıntıları (2014-2016 Yılları)

##### Yapı ruhsatı, Ocak - Aralık 2014-2016

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yıla göre değişim oranı (%)	
	2016	2015 <sup>(1)</sup>	2014 <sup>(1)</sup>	2016	2015
Bina sayısı	191 849	124 062	139 641	5,5	10,6
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	202 321 341	168 472 301	220 653 620	7,3	14,6
Değer (TL)	184 172 060 876	159 576 743 337	176 001 825 100	15,4	9,3
Daire sayısı	686 119	891 798	1 031 754	10,6	-13,6

(1) Yapı izin istatistikleri 2014 ve 2015 yılları verileri revize edilmiştir

2016 yılının ilk yarısında ise maliyetler makul ölçüde seyrederken 3. çeyrek itibarı ile yaşanan darbe girişimi, artan jeopolitik riskler gibi unsurların etkisi ile döviz kurlarında yaşanan artış girdi maliyetlerini olumsuz yönde etkilemiştir.

**Bina İnşaatı Maliyet Endeksi Değişim Oranları**  
 (2005=100) II. Çeyrek Nisan-Haziran 2017

	(%)					
	2016 II. çeyrek			2017 II. çeyrek		
	Toplam	İşçilik	Malzeme	Toplam	İşçilik	Malzeme
Bir önceki çeyreğe göre değişim oranı	2,2	4,1	1,5	2,9	3,1	2,8
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre değişim oranı	6,4	12,1	4,7	17,1	11,5	19,0
Dört çeyrek ortalamalarına göre değişim oranı	6,0	9,4	5,0	13,0	11,3	13,5

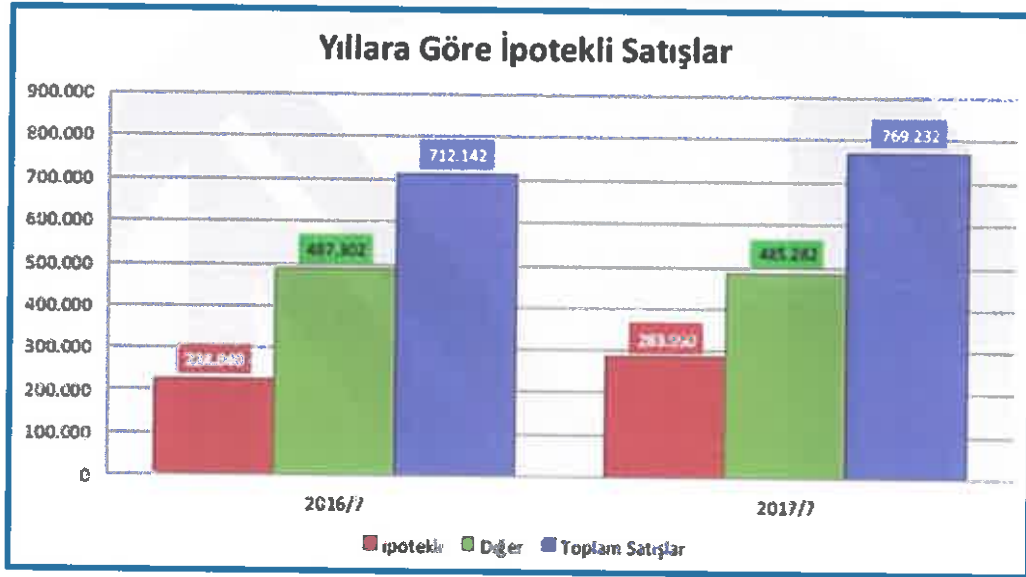
Kaynak: TÜİK

Türkiye’de hızla gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye’nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarısı itibarıyla sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusudur. BDDK verilerine göre 2014 yılında 125 milyar TL tutarında konut kredisi verilmiş olup bu rakam 2015 yılında 143 milyar TL düzeyine yükselmiştir. 2015 yılı itibarı ile kişi başına kullanılan konut kredisi miktarı ortalama 76 bin TL’den 114 bin TL’ye ulaşmıştır. Kullanılan konut kredilerinin ortalama vadesi ise 19 ay uzayarak 91 ay olmuştur. 2015 yılının tamamında 438.167 kişi 46,8 Milyar TL’lik kredi kullanmış iken 2016 yılının ilk 9 ayında 324.113 kişi, 37,7 Milyar TL kredi kullanmıştır. 2016 yılının toplamında ise, yaklaşık 450.000 Kişinin 52 milyar TL civarında kredi kullanacağını tahmin edilmektedir.

Satış Türleri	Ortalama Satış-Adet (2011-2015)	2015 yılı Satış Rakamları(Adet)	2016 Yılı Satış Rakamları(Adet)	2015-2016 Yılları Satış Farkı
Toplam Satışlar	1.116.240	1.289.320	1.341.453	52.133
İpotekli Satışlar	368.720	434.388	449.508	15.120
Diğer Satışlar	747.520	854.932	891.945	37.013

Satış Türleri	Ortalama Satış (2011-2015)	2015 yılı Satış Rakamları	2016 Yılı Satış Rakamları	2016 Ocak-Temmuz	2017 Ocak-Temmuz
Toplam Satışlar	1116.240	1289.320	1341.453	712.142	770.232
İpotekli Satışlar	369.720	434.388	449.508	224.840	283.950
Diğer Satışlar	747.520	854.932	891.945	487.302	485.282

2017 yılı ilk yedi ayında yapılan satışlar geçen yılın aynı döneminden 58.090 adet fazla olmuştur. Ayrıca ipotekli satışlarda da 2016 yılına göre 59.110 adet daha fazla gerçekleşmiştir.



Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla tabakalanmış ortanca fiyat yöntemi ile hesaplanan KFE (2010=100), 2017 yılı haziran ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,71 artarak 241,07 seviyesinde gerçekleşmiştir. Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2017 yılı Haziran ayında 2027,46 TL/m2 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde yeni konutlar fiyat endeksi(YKFE) 2017 yılı haziran ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,45 artarak 228,27 seviyesine ulaşmıştır.

### Konut Fiyat Endeksi Değişimi (Haziran 2016 - Haziran 2017)

Dönem	KFE	Bir Önceki Aya Göre Değişim (%)	Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim (%)
Haziran 16	213,89	0,92	13,87
Temmuz 16	217,4	1,65	13,98
Ağustos 16	219,70	1,05	14,18
Eylül 16	221,38	0,76	13,90
Ekim 16	222,45	0,48	12,86
Kasım 16	224,05	0,72	12,26
Aralık 16	225,95	0,85	12,26
Ocak 17	228,6	1,18	12,69
Şubat 17	231,14	1,11	13,33
Mart 17	233,80	1,15	13,37
Nisan 17	235,90	0,90	13,13
Mayıs 17	238,73	1,20	12,65
Haziran 17	241,07	0,98	12,71

NOVA TDK

Üç büyük ilin (İstanbul-Ankara-İzmir) hedonik konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2017 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 0,17, 0,43 ve 1,98 oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 8,41, 9,08 ve 17,99 oranlarında artış göstermiştir.

#### 5.1.3 Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

##### Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıyorması.

##### Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği (% 15) gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Konut kredisi faiz oranlarında ana para ödeme oranının % 20'ye indirilmesi,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,

#### 5.1.4 Türkiye Gayrimenkul Piyasası Beklentisi

2011 yılında gerek genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 ve 2013 yıllarında, 2011 yılına göre satışlarda ve gayrimenkul yatırım projelerinde artışlar olmuştur. 2014 yılının tamamı ve 2015 yılının ilk yarısında yeni gayrimenkul projeleri ve kentsel dönüşüm projelerinin yapımı ve satışlarında hızlı bir dönem olmasına rağmen, genel seçimin etkisiyle 2015 yılının ikinci yarısında gayrimenkul yatırım projeleri durağan olarak seyretmiş ve faiz oranlarındaki artışa paralel olarak gayrimenkul satışlarında azalma gerçekleşmiştir. 2016 yılında yaşanan darbe girişimi, dünya piyasalarındaki genel daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de son çeyrekte bir daralma görülmüştür. Ancak ardı ardına yapılan kampanyalar sayesinde 2016 yılındaki toplam satışı gerçekleşen konut sayısı bir önceki yılı dahi aşmasını sağlamıştır. 2017 yılının tamamı için de öngörümüz, konuttaki KDV indirimi, 240 ay vadeli konut satışlarının başlamış olması, konut kredisinde gayrimenkul bedelinin % 25'i alıcının karşılaması gerektiğine dair düzenlemenin değiştirilerek oranın % 20'ye çekilmesi gibi bir çok teşvikle konut satışlarının sayısının artacağı yönündedir.

## 5.2 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 il konumundadır.

Bünyesinde barındırdığı 400 adet 1. sınıf ve yaklaşık 7.000 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 2016 yılı verilerine göre 1.830.772 kişidir. Kocaeli, 12 İlçesi, 1'i büyükşehir, 12'si İlçe belediyesi olmak üzere toplam 13 belediyesi, 243 köyü ve km<sup>2</sup>'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.



## Körfez İlçesi

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

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

### 5.3 GAYRİMENKULLERİN (PROJENİN) DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

#### Olumlu etkenler:

- o Konumu,
- o Ulaşım rahatlığı,
- o İmar durumu,
- o Müşteri celbi,
- o Ana arterlere yakın olmaları,
- o Parsel üzerindeki proje için yasal izinlerin alınmış olması,
- o Bölgedeki elit projelerin varlığı,
- o Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

#### Olumsuz etken:

- o Son dönemde genel ekonomik görünümün durağan seyretmesi.

#### 5.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken aşağıdaki hususlar esas alınmıştır.

<b>Devredilen Taşınmaz Mülkiyet Hakları</b>	Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiş ve şerefiyede bu durumları dikkate alınmıştır.
<b>Finansman Şartları</b>	Bu raporda özel finansman düzenlemelerinin bulunmadığı emsaller dikkate alınmıştır.
<b>Satış Koşulları</b>	Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.
<b>Şatın Alma İşleminin Ardından Yapılan Harcamalar</b>	Bu raporda satın alma işleminden sonra harcama yapılan emsaller dikkate alınmamıştır.
<b>Pazar koşulları</b>	Bu raporda taşınmaz / taşınmazlarla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
<b>Konum</b>	Bu raporda taşınmaz / taşınmazlarla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup piyasa bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Farklı konumda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlendirilmede dikkate alınmışlardır.
<b>Fiziksel Özellikler ve Haklar</b>	Bu raporda emsal taşınmazların fiziksel özellikleri (arsalar için büyüklük, topografik, imar hakları ve geometrik özellikler; bağımsız bölümler için ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi vb. unsurlar) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırmaları yapılmıştır.
<b>Ekonomik Özellikler</b>	Bu raporda arsanın pazar değerinin tespitinde kira getiren emsaller bulunmamakta olup gelir yaklaşımı yönteminin uygulanması amacıyla geliştirilecek projenin analizinde kullanılacak satılık gayrimenkuller sunulmuştur. Genel olarak değerlendirme tarihi itibarıyla ulaşılan emsal bilgileri esas alınmış olup değerlendirme tarihinden farklılık gösteren emsal bilgilerinin zamana ilişkin değer farklarında ayarlama yapılmıştır.
<b>Kullanım</b>	Bu raporda aynı veya benzer en verimli ve en iyi kullanıma sahip olan mülkler kullanılmıştır.
<b>Satışın Taşınmaz Mülkiyeti Olmayan Unsurları</b>	Bu raporda taşınmaz mülkiyeti oluşturmeyen kişisel mülkler, şirket hakları veya taşınmaz mülkiyeti olmayan diğer kalemler emsal olarak kullanılmamıştır.

### Bölgedeki satışta olan arsalar



### Bölgede satışta olan arsalar

1. Taşınmazla aynı mahallede, Mevlana Caddesi üzerinde konumlu "Ticaret Alanı" lejantına sahip, 3 kat imarlı, 688 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, arsa 1.500.000,-TL bedelle satılıktır. Parsel üzerinde henüz inşaatı başlamamış inşaat için ruhsat alındığı bilgisi alınmıştır. (m<sup>2</sup> birim değeri 2.180,-TL)
2. Taşınmazla aynı mahallede yer alan Otobana cepheli "Ticaret Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,50" yapılaşma hakkına sahip olduğu beyan edilen, 8.265 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 519 ada 29 no'lu parsel 7.250.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim değeri ~ 875,-TL)
3. Taşınmazla aynı mahallede, ara sokak üzerinde konumlu "Konut Alanı" lejantına ve "Kat:3" yapılaşma hakkına sahip olduğu beyan edilen, 1.200 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsel 1.550.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim değeri ~ 1.290,-TL)
4. Taşınmazla aynı mahallede, Mevlana Caddesi üzerinde konumlu "Ticaret Alanı" lejantına ve "3 kat" yapılaşma hakkına sahip, 375 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 1032 ada 5 no'lu parsel 675.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim değeri ~ 1.800,-TL)
5. Taşınmazla aynı mahallede yer alan Şeyda Caddesi'ne üzerinde konumlu "Ticaret Alanı" lejantına ve "3 kat, E:1,20+0,40, Taks:0,40+0,40" yapılaşma hakkına sahip olduğu beyan edilen 317 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 1165 ada 25 no'lu parsel 475.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim değeri 1.500,-TL)

**Bölgedeki satışta olan dükkanlar**

1. Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde, Mevlana Caddesi üzerinde 185 m<sup>2</sup> giriş kattan oluşan dükkanın 385.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.  
(m<sup>2</sup> birim satış değeri 2.080,-TL)  
İlgili kişi / Emlak Ofisi: 0 (541) 441 76 61
2. Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde, Mevlana Caddesi üzerinde 270 m<sup>2</sup> giriş kat, 300 m<sup>2</sup> asma kattan oluşan dükkanın 790.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Asma kat 1/3 oranında zemin kata indirgenmiştir.  
(m<sup>2</sup> birim satış değeri 2.135,-TL)  
İlgili kişi / Emlak Ofisi: 0 (530) 770 35 75
3. Aynı proje bünyesinde zemin katta konumlu, 80 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan dükkanın 620.000,-TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir. (m<sup>2</sup> birim satış değeri 7.750,-TL)  
İlgili kişi / Sahibinden: 0 (533) 624 33 20
4. Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde, Hamit Kaplan Caddesi ile Esentepe Caddesi kesişiminde, 230 m<sup>2</sup> giriş kat, 200 m<sup>2</sup> asma kattan oluşan 2.500 TL kira getirisi bulunan dükkanın 620.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Asma kat 1/3 oranında zemin kata indirgenmiştir. (m<sup>2</sup> birim satış değeri 2.090,-TL)  
İlgili kişi / Sahibinden: 0 (530) 497 11 34
5. Aynı proje bünyesinde zemin katta konumlu, 105 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan dükkanın 620.000,-TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir. (m<sup>2</sup> birim satış değeri 5.905,-TL)  
İlgili kişi / Sahibinden: 0 (533) 624 33 20

**Bölgedeki satışta olan konutlar**

1. Körfezkent 1. Etap içerisinde konumlu 128 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan ara katta konumlu 3+1 dairenin 278.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.  
(m<sup>2</sup> birim satış değeri 2.170,-TL)  
İlgili kişi / Emlak Ofisi: 0 (532) 597 70 51
2. Körfezkent 1. Etap içerisinde konumlu 117 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan ara katta konumlu 3+1 dairenin 270.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.  
(m<sup>2</sup> birim satış değeri 2.310,-TL)  
İlgili kişi / Sahibinden: 0 (532) 620 60 30

3. Körfezkent 2. Etap içerisinde konumlu 130 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan ara katta konumlu 3+1 dairenin 295.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.  
(m<sup>2</sup> birim satış değeri 2.270,-TL)  
İlgili kişi / Emlak Ofisi: 0 (541) 312 29 19
4. Körfezkent 2. Etap içerisinde konumlu 95 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan ara katta konumlu 2+1 dairenin 265.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.  
(m<sup>2</sup> birim satış değeri 2.790,-TL)  
İlgili kişi / Emlak Ofisi: 0 (553) 202 56 76
5. Körfezkent 3. Etap içerisinde konumlu 98 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan ara katta konumlu 2+1 dairenin 249.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.  
(m<sup>2</sup> birim satış değeri 2.540,-TL)  
İlgili kişi / Emlak Ofisi: 0 (532) 698 58 92

## 6. BÖLÜM

### GAYRİMENKULLERİN (PROJENİN) DEĞERLEME SÜRECİ

#### 6.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir.

Bu çerçevede kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

#### **Pazar Yaklaşımı**

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirilmede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtılabilmek amacıyla,

başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

### **Gelir Yaklaşımı**

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilebilir. Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

### **Maliyet Yaklaşımı**

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

## 6.2 GAYRİMENKULÜN (PROJENİN) DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmamızda yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

Bu çalışmamızda;

- Projenin mevcut durumuyla pazar değerinin tespitinde proje natamam durumda olduğundan **maliyet yaklaşımı yöntemi**,
- Projenin tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitinde ise **gelir yaklaşımı yöntemi** kullanılmıştır.

Projenin tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır. Zira; Ülkemizde bağımsız bölüme ait arsa payı hesabında farklı hesapların kullanılması (arsa payı belirlenirken taşınmazların şerefiyelerinin dikkate alınmaması) sebebiyle bu tür gayrimenkullerin (daire, dükkân, ofis vs.) değerlemesinde maliyet yaklaşımı yöntemi her zaman çok sağlıklı sonuçlar vermemektedir.

Pazar yaklaşımı yöntemi ayrıca, gelir yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama m<sup>2</sup> satış değerlerinin tespitinde ve arsanın pazar değerinin tespitinde kullanılmıştır.

Ayrıca rapor ekinde proje bünyesinde yer alan 1124 adet bağımsız bölümün bilgi amaçlı olarak pazar değerleri sunulmuştur.

## 7. BÖLÜM

## PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA DEĞERİNİN TESPİTİ

### 7.1 MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği ve önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa veya yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değerinin eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında, geliştirilenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

Maliyet yaklaşımı yöntemi ile projenin mevcut durumdaki pazar değerinin tespitinde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır:

#### I. Arsaların değeri

#### II. Arsalar üzerindeki inşai yatırımların mevcut durumuyla değeri

**Not:** Bu bileşenler, arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklere sahiptir.

Maliyet değerinin bir diğer bileşeni de geliştirici karıdır. Ancak değerlendirme konusu projenin halihazır inşaat seviyesinin düşük olmasından dolayı geliştirici karı dikkate alınmamıştır.

#### 7.1.1 Arsaların değeri:

Arsaların değerinin tespitinde pazar yaklaşımı ve gelir indirgeme yöntemleri kullanılmıştır.



### **7.1.1.1 Pazar yaklaşımı yöntemi ve ulaşılan sonuç**

Bu yöntemde arsa bedelinin tespiti için taşınmazın bulunduğu bölge genelinde ve yakın dönemde pazara çıkarılmış / satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek faktörler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu proje arsası için m<sup>2</sup> birim değeri belirlenmiştir.

Değerlemede; lokasyon bakımından rapor konusu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek tüm satılık arsa emsalleri dikkate alınmıştır.

### **PAZAR ANALİZİ**

Taşınmazın pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal taşınmazların sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal taşınmazlar; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Değerlendirme kriterleri ise çok kötü, kötü, kötü-orta, orta, iyi-orta, iyi ve çok iyi olarak belirlenmiştir. Aşağıdaki tabloda bu kriterlerin puanlama aralıkları sunulmuş olup ayrıca büyüklük bazındaki değerlendirmeler de aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

		<b>Oran Aralığı</b>
Çok Kötü	Çok Büyük	% 20 üzeri
Kötü	Büyük	% 11 - % 20
Orta Kötü	Orta Büyük	% 1 - % 10
Benzer	Benzer	% 0
Orta İyi	Orta Küçük	- % 10 - (-% 1)
İyi	Küçük	- % 20 - (-% 11)
Çok İyi	Çok Küçük	- % 20 üzeri

**Arsa Emsal Analizi**

	<b>Emsal 1</b>	<b>Emsal 2</b>	<b>Emsal 3</b>	<b>Emsal 4</b>	<b>Emsal 5</b>
<b>Yüzölçümü (m<sup>2</sup>)</b>	688	8.265	1.200	375	317
<b>m<sup>2</sup> Birim Satış Değeri (TL)</b>	2.180	875	1.290	1.800	1.500
<b>İmar durumu</b>	Ticaret	Ticaret	Konut	Ticaret	Ticaret
<b>Yapılaşma şartı (Emsal vs.)</b>	3 kat	E: 1,50	3 kat	3 kat	E: 1,20+0,4
<b>Mülkiyet durumu düzeltmesi</b>	Tam mülkiyet % 0	Tam mülkiyet % 0	Tam mülkiyet % 0	Tam mülkiyet % 0	Tam mülkiyet % 0
<b>Lokasyon düzeltmesi</b>	% 0	% 10	% 0	- % 10	% 0
<b>Büyüklik / Fiziksel özellik düzeltmesi</b>	- % 50	% 0	- % 40	- % 50	- % 50
<b>İmar durumu düzeltmesi</b>	% 0	% 0	% 5	% 0	% 0
<b>Yapılaşma şartı düzeltmesi</b>	- % 5	% 0	- % 5	- % 5	- % 10
<b>Pazarlık payı</b>	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5
<b>Ayarlanmış değer (TL)</b>	985	915	735	730	640
<b>Ortalama Emsal Değeri (TL)</b>	<b>~ 800</b>				

### Konut Emsal Analizi

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
<b>Kullanım Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	128	117	130	95	98
<b>m<sup>2</sup> Birim Satış Değeri (TL)</b>	2.170	2.310	2.270	2.790	2.540
<b>Mevcut Kullanım Fonks.</b>	Konut	Konut	Konut	Konut	Konut
<b>Mülkiyet durumu</b>	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet
<b>Lokasyon düzeltmesi</b>	% 0	% 0	% 0	% 0	% 0
<b>Proje niteliği düzeltmesi</b>	% 0	% 0	% 0	% 0	% 0
<b>Proje İnşaat Seviyesi düzeltmesi</b>	- % 15	- % 15	- % 15	- % 15	- % 15
<b>Pazarlık payı</b>	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5
<b>Ayarlanmış değer (TL)</b>	1.750	1.865	1.835	2.255	2.050
<b>Ortalama Emsal Değeri (TL)</b>	<b>~ 1.950</b>				

### Dükkan Pazar Analizi

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
<b>Kullanım Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	185	570	80	430	105
<b>m<sup>2</sup> Birim Satış Değeri (TL)</b>	2.080	2.135	7.750	2.090	5.905
<b>Mevcut Kullanım Fonks.</b>	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan
<b>Mülkiyet durumu</b>	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet	Tam mülkiyet
<b>Lokasyon düzeltmesi</b>	% 20	% 20	% 0	% 20	% 0
<b>Proje niteliği düzeltmesi</b>	% 30	% 30	% 0	% 30	% 0
<b>Büyükölçü düzeltmesi</b>	% 0	% 25	- % 20	% 25	- % 15
<b>Proje İnşaat Seviyesi düzeltmesi</b>	- % 20	- % 20	% 0	- % 20	% 0
<b>Pazarlık payı</b>	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5	Var - % 5
<b>Ayarlanmış değer</b>	2.465	3.165	5.890	2.480	4.770
<b>Ortalama Emsal Değeri (TL)</b>	<b>~ 3.750</b>				

## ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle değerlemeye konu proje parsellerinin konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri, mevcut imar durumları ve üzerlerindeki proje inşası için yasal izinlerin alınmış olması dikkate alınarak m<sup>2</sup> birim değeri ve toplam pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
1925	2	19.079,91	800	15.265.000
1930	1	60.724,28	800	48.580.000
<b>TOPLAM</b>				<b>63.845.000</b>

### 7.1.1.2 Gelir İndirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç

Gelir indirgeme yöntemi ile arsanın toplam değerine ulaşmak için, arsa maliyetinin, arazi üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projedeki geliştirme maliyetinin İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle (İNA) hesaplanan bugünkü finansal değeri ile, satış hasılatının yine İNA yöntemiyle hesaplanan bugünkü finansal değerleri arasındaki farka eşit olacağı varsayılmıştır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve taşınmazların risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenerek taşınmazın değeri bulunur.

Bu kabulden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

- Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri**
- Proje hasılatının bugünkü finansal değeri**

## I - PROJE GELİŞTİRME MALİYETİNİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ

### Projelere ilişkin veriler ve varsayımlar

- Değerleme konusu taşınmazın üzerindeki proje için, mimari projeler hazırlanmış ve yapı ruhsatları alınmıştır. Yapı ruhsatlarından elde edinilen verilere toplam inşaat alanı aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

ADA/ PARSEL NO	BLOK NO	YAPI RUHSAT TARİHİ/RUHSAT NO	BAĞ. BÖL. ADEDİ	İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	YAPI SINIFI
1925/2	A1	18.11.2014 - 426/94	45	8.745,00	IV-A
	A2	18.11.2014 - 426/94	40	7.944,00	IV-A
	A3	18.11.2014 - 426/94	40	8.538,00	IV-A
	A4	18.11.2014 - 426/94	36	4.893,00	IV-A
	A5	18.11.2014 - 426/94	36	4.893,00	IV-A
	B1	18.11.2014 - 426/94	40	6.182,00	IV-A
	B2	18.11.2014 - 426/94	40	5.813,00	IV-A
	Garaj	18.11.2014 - 426/94	-	2.426,00	III-A
<b>TOPLAM</b>			<b>277</b>	<b>49.434,00</b>	
1930/1	A1	21.11.2014 - 426/96	40	5.802,00	IV-A
	A2	21.11.2014 - 426/96	40	5.425,00	IV-A
	A3	21.11.2014 - 426/96	40	5.425,00	IV-A
	A4	21.11.2014 - 426/96	40	5.425,00	IV-A
	A5	21.11.2014 - 426/96	41	5.583,00	IV-A
	A6	21.11.2014 - 426/96	40	5.409,00	IV-A
	A7	21.11.2014 - 426/96	40	5.409,00	IV-A
	A8	21.11.2014 - 426/96	42	5.796,00	IV-A
	A9	21.11.2014 - 426/96	40	5.425,00	IV-A
	A10	21.11.2014 - 426/96	40	5.409,00	IV-A
	A11	21.11.2014 - 426/96	40	5.409,00	IV-A
	B1	21.11.2014 - 426/96	45	10.232,00	IV-A
	B2	21.11.2014 - 426/96	45	9.064,00	IV-A
	B3	21.11.2014 - 426/96	45	10.139,00	IV-A
	B4	21.11.2014 - 426/96	45	10.644,00	IV-A
	B5	21.11.2014 - 426/96	45	10.129,00	IV-A
	B6	21.11.2014 - 426/96	40	9.042,00	IV-A
	B7	21.11.2014 - 426/96	45	11.543,00	IV-A
	B8	21.11.2014 - 426/96	45	10.238,00	IV-A
	B9	21.11.2014 - 426/96	45	8.555,00	IV-A
T1	21.11.2014 - 426/96	2	203,00	IV-A	
T2	21.11.2014 - 426/96	2	373,00	IV-A	
<b>TOPLAM</b>			<b>847</b>	<b>150.679,00</b>	
<b>GENEL TOPLAM</b>			<b>1.124</b>	<b>200.113,00</b>	

- Parsel üzerinde gerçekleştirilecek projenin sahibi Emlak Konut GYO A.Ş.'dir. Emlak Konut GYO A.Ş. ile yapılan görüşmede projenin anahtar teslim götürü bedeli usulü yapılacağı bilgisi alınmıştır.
- Ayrıca rapor ekinde sunulan mahal listelerinde yer alan bilgiler mevcut inşaat maliyet bedelleri ile satış birim değerleri takdir edilirken dikkate alınmıştır.
- Proje anahtar teslim götürü bedeli usulü olmasından dolayı tüm maliyete Emlak Konut GYO A.Ş. katlanmaktadır.
- İnşâ edilecek olan projedeki blokların yapı ruhsatına göre yapı sınıfı III-A ve IV-A'dır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2017 yılı m<sup>2</sup> birim maliyet listesine göre yapı sınıfı III-A olan yapıların m<sup>2</sup> birim bedeli 694,-TL ve IV-A olan yapıların m<sup>2</sup> birim bedeli 882,-TL'dir. Ancak projenin mahal listesi ve mimari projeleri incelendiğinde yapının lüks bir proje olacağı görülmektedir. Ayrıca Körfez ilçesi genelinde karma projeler incelendiğinde (mütteahhit firmalar ile yapılan görüşmeler, şirket arşivimizde yer alan benzer projelerin gerçekleşme maliyet verileri) bu maliyet bedellerinin yaklaşık % 20 – 25 oranında arttığı görülmektedir. Bu proje için ortalama birim maliyet değeri 1.050,-TL takdir edilmiştir.
- Projenin inşaatını yaklaşık 2,5 yıl içerisinde bitirileceği kabul edilmiştir. Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmaza benzer inşaat özelliklerine ve büyüklüğüne sahip projelerin yaklaşık ortalama 2 ila 3 yıl içerisinde inşaat işlerinin tamamlandığı gözlenmiştir. Yıllara yaygın inşaat oranları ise şirket arşivimizde yer alan benzer projelerin inşaat tamamlanma oranlarından yararlanılarak belirlenmiştir.
- İnşaat birim maliyetleri belirlenirken Çevre ve Şehircilik Bakanlığının her yıl yayınladığı inşaat birim maliyet tabloları dikkate alınmış ve proje bazından bölgedeki çeşitli müteahhit firmalardan da görüşler alınmıştır. 2013-2017 yıllarında yayınlanan inşaat birim maliyet tabloları incelendiğinde inşaat birim maliyet değerlerinin yıllara göre % 6-8 arasında arttığı (KAYNAK: 2013 - 2016 yıllarına ait Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İnşaat Birim Maliyet Tabloları) gözlenmiştir. Ayrıca Emlak Konut GYO A.Ş. ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ile yapılan görüşmelerde ve ortak çalışmalarda alt ve orta gruba hitap eden projelerdeki maliyet değerlerinin yıllara göre çok artış göstermediği yönünde periyodik olarak bilgiler temin edilmektedir. Bu nedenle gelir indirgeme yönteminde inşaat maliyetinin 2018 ve daha sonraki yıllarda yıllık % 8 oranında artacağı öngörülmüştür.

• **İnşaatın Gerçekleşme Oranı:**

Proje inşaatına 2017’de devam edilip 2019’de tamamlanması planlanmaktadır.

İnşaat işlerinin yıllara göre aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	2017	2018	2019
İnşaat gerçekleşme oranı	% 57,5	% 30	% 12,5

**Not:** Halihazırda rapora konu projenin genel inşaat seviyesi % 54,79’dur. 2017 yıl sonuna kadar bu inşaat seviyesinin % 57,5 mertebelerinde olabileceği kalan kısımların ise 2018 yılı için % 30 2019 yılı için ise % 12,5 mertebelerinde olacağı kabul edilmiştir.

• **İskonto Oranı Hesaplaması:**

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

**Risksiz Getiri Oranı**

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Devlet Tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda 2015-2017 yılı ortalama TL cinsinden devlet tahvilinin net faizi yaklaşık % 10 civarındadır.

**Risk Primi**

Eklenecek risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi % 3 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir: % 10 Risksiz Oran + % 3 Risk Primi = % 13 İskonto oranı. Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre

ayarlar yapıldıktan sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı % 13 olarak kabul edilmiştir.

• **Maliyet Paylaşımı :**

Arsa sahibinin toplam maliyetin tamamını finanse edeceği varsayılmıştır.

**Ulaşılan değer:**

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda projenin maliyetinin bugünkü finansal değeri **200.843.424,-TL (~ 200.845.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

**II - PROJE HASILATININ BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ**

- Satılabilir konut ve dükkan alanlarının dağılımı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

TİP	TOPLAM BRÜT SATILABİLİR ALAN (m <sup>2</sup> )	ADEDİ
Dükkan	4.819,26	28
Konut	142.522,58	1.096
<b>GENEL TOPLAM</b>	<b>147.341,84</b>	<b>1.124</b>

- Emsal analizi bölümünde bu projedeki konutların ortalama m<sup>2</sup> satış değeri **1.950,-TL** ve dükkanların ortalama m<sup>2</sup> satış değeri ise **3.750,-TL** olarak kabul edilmiştir.

- Raporumuzun 5.1 bölümünde de belirtildiği üzere son yıllarda gayrimenkuldeki satış artış hızı ortalama enflasyon hızında bazı bölgelerde ise % 10 – 20 arasında değişmektedir. Rapor konusu proje bünyesindeki bağımsız bölümlerin de m<sup>2</sup> başına satış değerinin 2018 ve daha sonraki yıllar için % 10 kadar artacağı öngörülmüştür.

• **Satışların Gerçekleşme Oranı:**

	Konutlar için	
	2017	2018
Satış gerçekleşme oranı	% 100	% 0

Not: Rapor tarihi itibarıyla 1.096 adet konutun tamamı satılmıştır.



	Dükkanlar için		
	2017	2018	2019
Satış gerçekleşme oranı	% 35	% 35	30

**Not:** Rapor tarihi itibariyle 28 adet dükkandan 9 adedi (% 32) satılmıştır. Yıl sonuna kadar bu oranın % 35 olacağı kalan dükkanların ise yukarıdaki tabloda belirtilen oranlarda satılacağı kabul edilmiştir. Satış oranları belirlenirken yakın bölgedeki nitelikli projelerdeki satış oranları ve şirket arşivimizdeki benzer projelerdeki verilerden faydalanılmıştır.

• **İskonto Oranı :**

İskonto oranı % 13 olarak kabul edilmiştir.

• **Hasılat Paylaşımı :**

Arsa sahibinin toplam satış hasılatının tamamına sahip olacağı varsayılmıştır.

**Ulaşılan değer:**

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda projenin toplam finansal değeri **289.467.051,-TL (~ 289.465.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

**İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemiyle Ulaşılan Sonuç:**

Değerleme süreci ve yapılan hesaplamalardan hareketle; İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle hesaplanan "projenin satış hâsılatının" ve "proje geliştirme maliyetinin" bugünkü değerlerinin farkından ortaya çıkan değer (geliştirilmiş arsa değeri) aşağıdadır. (Bkz. Ekler – İNA tablosu)

	(TL)
Projenin hasılatının bugünkü toplam değeri	289.465.000
Proje geliştirme maliyeti (Fark)	- 200.845.000
<b>GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ</b>	<b>88.620.000</b>

### 7.1.1.3. ARSANIN DEĞERİNİN TESPİTİ İLE İLGİLİ DEĞERLEME UZMANI GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Pazar Yaklaşımı	63.845.000,-TL
Gelir İndirgeme	88.620.000,-TL
<b>Uyumlaştırılmış Değer</b>	<b>63.845.000,-TL</b>

Görülebileceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark olmaktadır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Ayrıca gelir indirgeme ile bulunan değer içerisinde geliştirici karı da yer almaktadır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak **pazar yaklaşımı yöntemi** ile bulunan değer alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu parsellerin toplam pazar değeri **63.845.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

### 7.1.2. Arsa üzerindeki inşaat yatırımlarının değeri:

Projenin toplam inşaat maliyeti aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

ADA/ PARSEL NO	BLOK NO	İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	YAPI SINIFI	BİRİM MALİYET DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM MALİYET DEĞERİ (TL)
1925/2	A1	8.745,00	IV-A	1.050	9.180.000
	A2	7.944,00	IV-A	1.050	8.340.000
	A3	8.538,00	IV-A	1.050	8.965.000
	A4	4.893,00	IV-A	1.050	5.140.000
	A5	4.893,00	IV-A	1.050	5.140.000
	B1	6.182,00	IV-A	1.050	6.490.000
	B2	5.813,00	IV-A	1.050	6.105.000
	Garaj	2.426,00	III-A	700	1.700.000
1930/1	A1	5.802,00	IV-A	1.050	6.090.000
	A2	5.425,00	IV-A	1.050	5.695.000
	A3	5.425,00	IV-A	1.050	5.695.000
	A4	5.425,00	IV-A	1.050	5.695.000
	A5	5.583,00	IV-A	1.050	5.860.000

A6	5.409,00	IV-A	1.050	5.680.000
A7	5.409,00	IV-A	1.050	5.680.000
A8	5.796,00	IV-A	1.050	6.085.000
A9	5.425,00	IV-A	1.050	5.695.000
A10	5.409,00	IV-A	1.050	5.680.000
A11	5.409,00	IV-A	1.050	5.680.000
B1	10.232,00	IV-A	1.050	10.745.000
B2	9.064,00	IV-A	1.050	9.515.000
B3	10.139,00	IV-A	1.050	10.645.000
B4	10.644,00	IV-A	1.050	11.175.000
B5	10.129,00	IV-A	1.050	10.635.000
B6	9.042,00	IV-A	1.050	9.495.000
B7	11.543,00	IV-A	1.050	12.120.000
B8	10.238,00	IV-A	1.050	10.750.000
B9	8.555,00	IV-A	1.050	8.985.000
T1	203,00	IV-A	1.050	215.000
T2	373,00	IV-A	1.050	390.000
<b>GENEL TOPLAM</b>				<b>209.265.000</b>

Hâlihazırda proje bünyesinde; tüm blokların büyük ölçüde kaba inşaatlarının tamamlanmış olduğu görülmüştür. Projenin genel inşaat seviyesi yaklaşık % 54,79 mertebesinde. Bu bilginin ışığında projenin mevcut durumdaki toplam inşaat maliyeti % 54,79 x 209.265.000,-TL = (114.656.293,50,-TL) **114.655.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

#### **7.1.2.A MALİYET YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:**

Arsanın değeri .....: 63.845.000,-TL

İnşai yatırımların değeri .....: 114.655.000,-TL olmak üzere

**Projenin mevcut durumuyla pazar değeri 178.500.000,-TL'dir.**

## **8. BÖLÜM PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ**

Projenin tamamlanması halinde toplam pazar değeri raporumuzun (7.1.1.2) bölümünde **289.465.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

**9. BÖLÜM****TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN  
HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI**

Taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önceden hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporu listesi aşağıda sunulmuştur.

**2014 yılı içerisinde hazırlanan raporlar**

Talep Tarihi	: 01 Aralık 2014
Ekspertiz Tarihi	: 05 Aralık 2014
Rapor Tarihi	: 10 Aralık 2014
Rapor No	: 2014/8656
Raporu Hazırlayanlar	: Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123 Tayfun KURU / Şehir Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454

<b>Projenin mevcut durumuyla pazar değeri</b>	39.040.000,-TL
<b>Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü toplam pazar değeri</b>	226.730.000,-TL

## 10. BÖLÜM

## SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen projenin yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, yasal izinlerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	TL	USD
<b>Projenin mevcut durumuyla pazar değeri</b>	178.500.000	47.262.000
<b>Projenin tamamlanması durumundaki toplam pazar değeri</b>	289.465.000	76.643.000

(\* Rapor tarihi itibariyle TCMB satış kuru 1,-USD = 3,7768 TL'dir.

Bu değerlere KDV dahil değildir. Projenin mevcut durumuyla KDV dahil toplam pazar değeri ise 210.630.000,-TL'dir.

**Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "proje" başlığı altında bulunmalarında bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.  
Bilgilerinize sunulur. 30 Ekim 2017  
(Ekspertiz tarihi: 25 Ekim 2017)



Onur KAYMAKBAYRAKTAR  
İnşaat Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Saygılarımızla,



Serkan KARAKAŞ  
Harita Mühendisi  
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı

**Eki:**

- Uydu görünüşleri
- Fotoğraflar
- Takyidat yazısı ve tapu sureti
- İmar durumu yazısı
- Yapı ruhsatları
- Onaylı mahal listesi ve onaylı bağımsız bölüm listesi
- Bağımsız bölüm bazından pazar değeri tablosu
- İNA tabloları
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri