

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KOCAELİ GEBZE 2. ETAP EMLAK KONUTLARI İNŞAATLARI İLE ALT YAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞİ 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	15.10.2019
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	15.10.2019
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	17.10.2019
RAPOR TARİHİ	18.10.2019
RAPOR NO	EML-1910003
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	KIRAZPINAR MAHALLESİ YENİ BAĞDAT CADDESİ EMLAK KONUTLARI GEBZE 2. ETAP B1 BLOK NO:1 GEBZE/KOCAELİ
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur BÜYÜK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:404674) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

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

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kayıtları - (kopya)
- Ek 3** - İmar Durumu (kopya)
- Ek 4** - Tapu Suretleri- Yapılaşma Belgeleri
- Ek 5** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

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

İşbu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Mevzuatı kapsamında hazırlanmış olup, aynı zamanda taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesini de amaçlanmaktadır.

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Barbaros Mah. Mor Sümbül Sk. No:7/2 B Ataşehir/İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

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

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için EML-1910003 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Değerleme Uzmanı olarak Onur BÜYÜK raporun hazırlanmasında, Değerleme Uzmanı olarak Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ raporun kontrol edilmesinde ve Sorumlu Değerleme Uzmanı olarak Eren KURT raporun onaylanmasında görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan rapor hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	KOCAELİ GEBZE 2. ETAP EMLAK KONUTLARI İNŞAATLARI İLE ALT YAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	18.10.2019

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İLİ: KOCAELİ İLÇESİ: GEBZE MAHALLESİ: GÜZELLER ADA/PARSEL: 5800/1 BLOK NO: B1 BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 1 BAĞ.BÖL. NİTELİĞİ:KONUT
MEVCUT KULLANIM	RAPOR KONUSU 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM HALİHAZIRDA BOŞ DURUMDADIR.
İMAR DURUMU	E=1.00, KONUT ALAN

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞERİ	300.000,00 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	Kocaeli
İlçesi	:	Gebze
Bucağı	:	
Mahallesi	:	Güzeller
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	5800
Parsel No	:	1
Alanı	:	44.542,00 m ²
Ana Taş. Nitelik	:	Mesken
Tapu Cinsi	:	Kat Mülkiyeti
Sahibi	:	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Blok No	:	B1
Bağ. Böl. No	:	1
Niteliği	:	Mesken
Kat No	:	1. Bodrum
Arsa Payı	:	120/50788
Yevmiye No	:	9946
Cilt No	:	49
Sayfa No	:	4781
Tapu Tarihi	:	07.05.2018

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 10.10.2019 tarihinde, Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından alınarak tarafımıza iletilmiş olup ilgili takbis belgesi ekte sunulmaktadır.

Beyanlar Hanesi:

Yönetim Planı: 18.05.2012 tarihlidir.(03.08.2012 – 10337)

Km ne çevrilmiştir. (31.07.2013 - 12527)

İrtifaklar Hanesi:

Diğer İrtifak hakkı: İrtifak hakkının konusunu giriniz. (Tedaş lehine) (09.04.2012 - 4612)

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller üzerinde yer alan takyidatların; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde irdelendiğinde; rapora konu taşınmazların sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bina olarak bulunmasında herhangi bir sakınca oluşturmadığı kanaatine varılmıştır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Son üç yıllık mülkiyet bilgileri sorgulandığında 07.05.2018 tarihin 9946 yevmiye ile imar uygulamasından dolayı Ada parsel olarak değişiklik olduğu gözlemlenmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Gebze Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan imar durumu yazısına göre; değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı parsell 22.05.2017 tarih 2322 sayılı Kirazpınar Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında 5800 ada 1 parsel; Emsal:1.00, Ayrık Nizam, H:Serbest, Konut alanında kalmaktadır. Parselin bulunduğu bölgede Kocaeli 2.İdare Mahkemesinin 2018/547 Esas No ile İmar Uygulmasına yönelik yürütmeyi durdurma kararı bulunmaktadır.



2.3.2 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Yürürlükte olan 1/1000 ölçekli Kirazpınar Revizyon Uygulama İmar Planı öncesinde 07.02.2014 tarih 1966 sayılı Gebze Güzeller Sultan Orhan Kirazpınar Mahalleleri Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında, emsal:1.00, ayırık nizam, h:serbest, konut alanında kalmaktadır. Yani mevcut geçerli olan revizyon uygulama imar planına göre fonksiyonlarda değişiklik olmadığı bilgisi alınmıştır. Bu plan ile ilgili olarak 16.10.2014 tarihli uygulama imar planı değişikliği ile 27.05.2015 tarihinde plan notu değişikliği yapılmıştır. Daha öncesinde de 13.01.2009 tarih 205 sayılı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmakta olup, bu plan Kocaeli 2. idare mahkemesinin 2013/394 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

Gebze Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde tarafımıza gösterilen dosyada 02.02.2017 tarih ve 2016/1030 ve 2016/1031 Esas numarası ile özetle 3194 sayılı Kanununun 18. Maddesi uygulaması işleminin iptali ve yürütmenin durdurulması talebi ile açılan davada yürütmenin durdurulmasına karar verildiği içerikli mahkeme kararı olduğu görülmüştür.

Gebze Belediyesi Kentsel Tasarım Müdürlüğünden alınan şifahi bilgiye göre, değerlendirme konusu parsellere ilişkin açılan davalarda herhangi bir plan iptali kararının olmadığı, parselasyon çalışmaları için uygulamanın durdurulması kararları olduğu ancak 2018 yılında yeniden bir parselasyon çalışması yapıldığı, bundan dolayı daha önceki parselasyon ile ilgili yürütmenin durdurulması kararlarının hükmünün düştüğü bilgisi edinilmiştir. Taşınmazın bulunduğu bölgede Kocaeli 2.İdare Mahkemesinin 2018/547 Esas no ile imar uygulamasına yönelik yürütmeyi durdurma kararı bulunmaktadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

B1 Bloğa ait 04.06.2010 tarih, 329 sayılı yapı ruhsatı ve 03.06.2013 tarih, 178 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Yapı ruhsatı ve iskan belgesi birbiri ile uyumlu olup toplam 17 kat ve 8.618,00 m² için verilmiştir. İnşaat sınıfı yapı grubu 4A dır. 30.09.2011 tarih 3342-10311 proje nolu mimari projesi bulunmaktadır.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmaz için mimari proje onaylanmış, yapı ruhsatı ve yapı kullanım izin belgesi alınmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinler alınarak inşaat tamamlanmıştır. Kat mülkiyeti kurulmuş ve yaşam başlamıştır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Ruhsat tarihi itibarıyla; Emlak Konut GYO A.Ş., gerek kendi mevzuatına, gerekse Kamu İhale Kurumu ile Yüksek Denetleme Kurulu'na göre kamu kurumudur. T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü tarafından yazılmış olan 19.01.2004 tarh ve 669 sayılı yazıya göre Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından yaptırılacak yapıların fenni mesuliyeti; 3194 sayılı İmar Kanununun 26.maddesi uyarınca kuruluşun kendisince ve/veya kuruluşta görevli meslek adamlarınca ayrı ayrı üstlenilecektir.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmaz; Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Kirazpınar Mahallesi, Yeni Bağdat Caddesi, Emlak Konutları Gebze 2. Etap, B1 Blok, 1. bodrum katta konumlu olan 1 bağımsız bölüm numaralı konut nitelikli 1 adet bağımsız bölümdür.

Gebze Emlak Konutları 2. Etap 8 adet konut bloğu, 1 adet Mini Çarşı Bloğu'ndan oluşmaktadır. Açık otopark alanları mevcut olan bir sitedir. Site içi yollar kilitli asfalt kaplıdır. Site açık spor sahaları, ortak kullanımlı yeşil alanlar ve yürüyüş yolları mevcuttur. Söz konusu parselde iskan ruhsatları alınmış ve kat mülkiyetine geçilmiş olduğundan değerlendirme raporunda bina kapsamında değerlendirme yapılmış olup, değerlendirme tarihi itibarıyla mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş."ye ait 1 adet bağımsız bölüm için değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

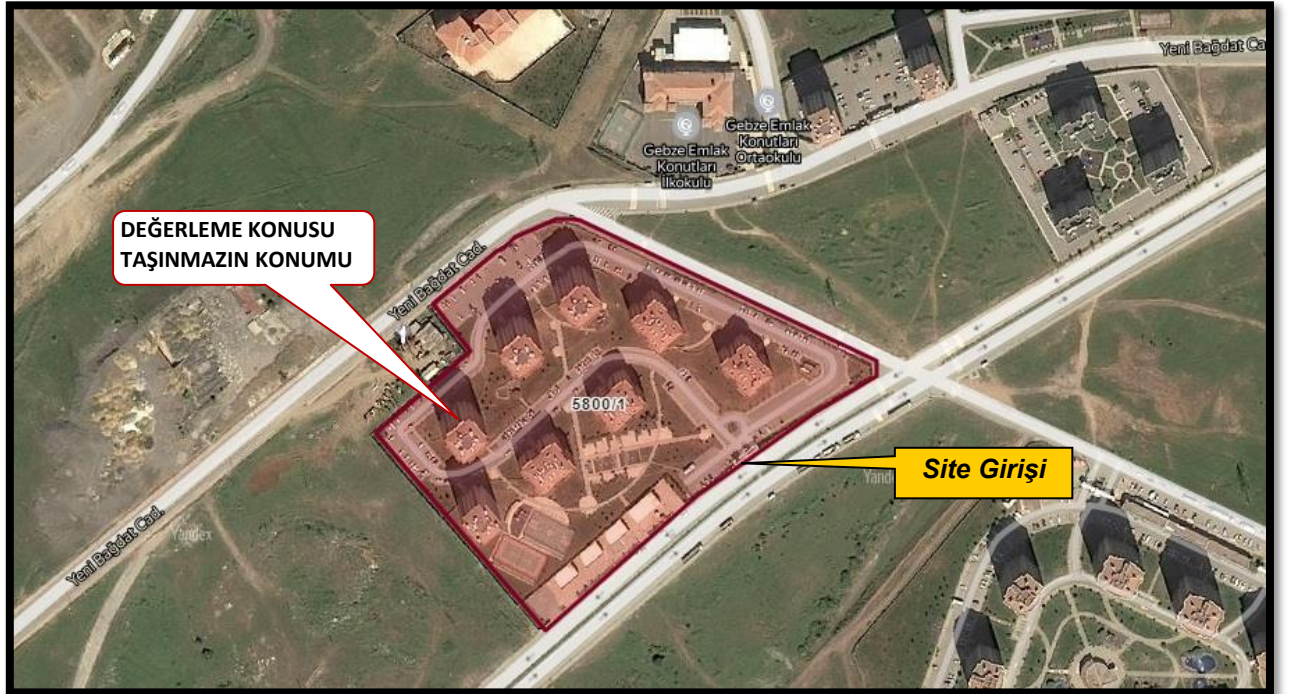
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; şehrin kuzey kısmında konumlanmış Yeni Bağdat Caddesi üzerinde konumlanmıştır. Yakın çevresinde Toki Kirazpınar Evleri, Gebze Emlak Konutları 1. ve 3. Etap evleri, Gebze Plastikçiler Organize Sanayi Bölgesi, boş arsalar, eski yapılar bulunmaktadır. Bölgeye ulaşım özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile ulaşım sağlanabilmektedir.

Anadolu Otoyolu üzerinde Ankara istikametine ilerlerken İzmit tabelasından sağa doğru çıkış yapılarak D-100 Karayolu'na giriş yapılır. D-100 Karayolu üzerinde 900 m ilerleyip sağa Gebze Organize Sanayi Yolu'na döndürülür. Sanayi yolu üzerinde 1.6 km devam edildikten sonra sağa Yeni Bağdat Caddesi'ne girilir. Yeni Bağdat Caddesi üzerinde ilerledikten sonra ulaşılabilir.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar, Kocaeli İli, Gebze İlçesi Kirazpınar Mahallesinde yer almaktadır. Ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Yeni yeni gelişmekte olan bir konut alanının bulunduğu bölgede yer almaktadır. Tem otoyoluna 1.8 km, D-100 Karayolu'na takribi 3.4 km, Sabiha Gökçen Havalimanı'na 28 km, Eskişehir-Topçular Arabalı Vapur İskelesi'ne 11 km, Osmangazi köprüsüne 12 km uzaklıktadır.



3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı Gebze Emlak Konut Evleri 2. Etap betonarme karkas sistemle ayrıık nizamda inşa edilmiş 8 adet konut bloğundan, 1 adet Mini Çarşı Bloğu'ndan oluşmaktadır. Taşınmazın yer aldığı B1 blok parselin kuzey-batı cephesi kısmına doğru yer almaktadır. Site dahilinde açık otopark, açık spor sahaları ve güvenlik bulunmaktadır. Taşınmazın yer aldığı B1 blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 24 normal kattan oluşmaktadır. 2 bodrum katta sığınak, su deposu, hidrofor odası bulunmaktadır. 1. bodrum katında 2 adet daire, girişin sağlandığı zemin ve normal katların her birinde 4'er adet daire olmak üzere blokta toplam 62 adet daire bulunmaktadır. Bloğun dış cephesi boyalı, giriş holü ve merdivenler mermer kaplıdır.

Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	: B.A.K
Yapı Nizamı	: BLOK
Yapı Sınıfı	: 4A
Kullanım Amacı	: KONUT
Elektrik	: MEVCUT
Su	: MEVCUT
Isıtma Sistemi	: MEVCUT
Kanalizasyon	: MEVCUT
Su Deposu	: MEVCUT
Hidrofor	: MEVCUT
Asansör	: MEVCUT
Jeneratör	: MEVCUT
Intercom Tesis	: MEVCUT
Yangın Tesisatı	: MEVCUT
Dış Cephe	: DIŞ CEPHE BOYASI
Park Yeri	: MEVCUT
Güvenlik	: MEVCUT
Manzarası	: SİTE İÇİ

Cephesi : KUZEY-BATI

Deprem Bölgesi	1.Derece	<input type="checkbox"/>	2.Derece	<input checked="" type="checkbox"/>	3.Derece	<input type="checkbox"/>	4.Derece	<input type="checkbox"/>	5.Derece	<input type="checkbox"/>
----------------	----------	--------------------------	----------	-------------------------------------	----------	--------------------------	----------	--------------------------	----------	--------------------------

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Taşınmaz mimari projesine göre 3+1 kullanımlı olup Emlak GYO A.Ş. tarafından tarafımıza gönderilmiş olan icmal listesine göre yaklaşık net kullanım alanı 94,19 m² ve **satışa esas brüt alanı 118,61 m²'dir**. Taşınmazın genel itibarı ile malzeme ve işçilik kalitesi iyi durumdadır. Zeminler laminat parke ve seramik; duvarlar saten boyadır. Dış kapı çelik doğramadır. Taşınmazın imalatları tamamlanmış durumdadır. Herhangi bir eksik imalata rastlanmamıştır. Blok girişine karşıdan bakıldığında sol arka köşe cephede konuludur.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Kocaeli İli

Kocaeli, Marmara Bölgesi'nin Çatalca-Kocaeli Bölümü'nde, 29°22'-30°21' doğu boylamı, 40 D 31 '- 41°13' kuzey enlemi arasında yer alır. Doğu ve güneydoğuda Sakarya, güneyde Bursa illeri, batıda Yalova ili, İzmit Körfezi, Marmara Denizi ve İstanbul ili, kuzeyde de Karadeniz'le çevrilidir. İl merkezi İzmit'in doğusundan geçen 30° doğu boylamı Türkiye saati için esas kabul edilir. Kocaeli ilinin yüzölçümü 3.505 km²'dir. Asya ile Avrupa'yı birleştiren önemli bir yol kavşağında bulunmaktadır. Doğal bir liman olan İzmit Körfezi, işlek bir denizyoludur. İlin kuzeybatı yüzündeki İstanbul il sınırı, Gebze ile İstanbul arasında akan Kemiklidere'nin doğusundan geçer. Güneybatıda İstanbul-Kocaeli sınırı İzmit Körfezi'nin karşı kıyısında Yalova topraklarıyla son bulur. Bursa sınırını Samanlı Dağları'nın tepelerinden geçen hat oluşturur. Güneydoğuda bu sınır Maşukiye'nin hemen yanındaki Sapanca Gölü kıyısında Sakarya vilayetine dayanır. 2011 yılı itibariyle nüfusu 1.601.720'dir. İlin yıllık nüfus artış hızı %0,27'dir. Km² ye düşen nüfus miktarı 398 kişiye ulaşarak İstanbul'dan sonra ülkenin en kalabalık ili olmuştur. Yüzölçümü bakımından Türkiye'nin en küçük 7. ilidir.

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



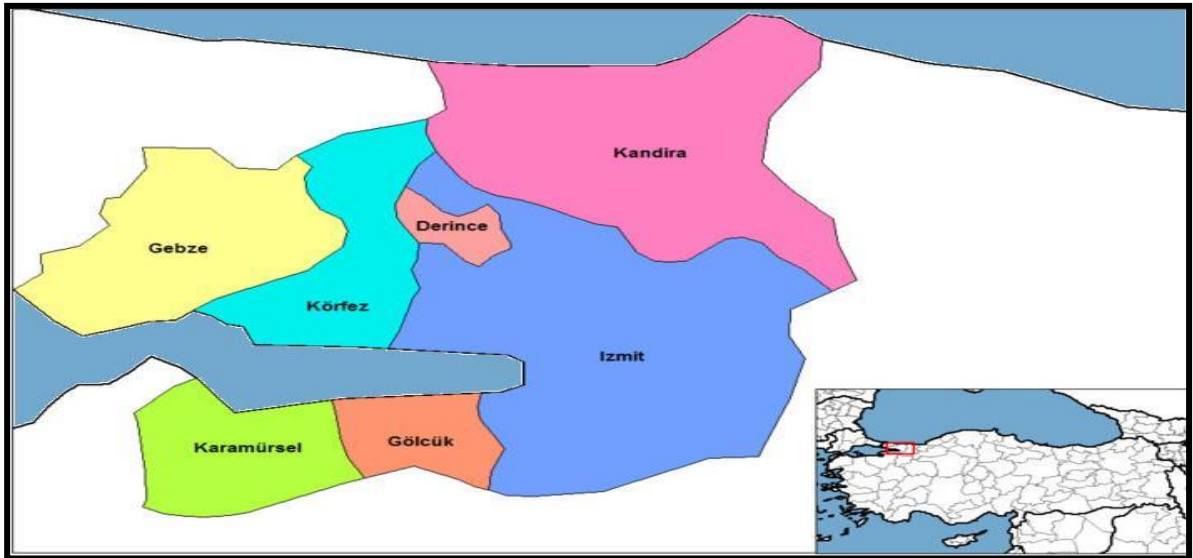
Kocaeli bir sanayi kenti olarak GSYİH'nın yüzde 69.9'unun sanayi sektöründe yaratıldığı bir bölgedir ve ilde Sanayi Odası'na bağlı yaklaşık bin 300 sanayi kuruluşu faaliyet göstermektedir. Bu sanayi kuruluşları ağırlıklı olarak Gebze, İzmit ve Körfez ilçelerinde toplanmıştır. Ülkemizin en büyük 100 sanayi kuruluşunun 18'i Kocaeli'nde bulunmaktadır. TÜPRAŞ, Hyundai Assan, Ford Otosan, Honda, Anadolu Isuzu, Pirelli, Goodyear, Pakmaya, Aygaz, Milangaz, Petrol Ofisi, Kordsa, Çelikkord, Nuh Çimento, Marshall, Polisan, ÇBS, Mannesman Boru gibi önemli fabrikalar bu kentte faaliyet göstermektedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Kocaeli'nin Toplam Nüfusu 1.906.391 kişidir.

4.1.2 - Gebze İlçesi

Gebze, Marmara Bölgesinin doğusunda, İzmit Körfezi'nin kuzey kesiminde yer alan, zengin bir tarihi geçmişe sahip, ekonomisi, tarım, hayvancılık ve sanayiye dayalı Türkiye'nin hızla gelişeye büyüyen bir ilçesidir. Gebze, Kocaeli'nin endüstrisinin büyük bölümünü barındıran, Marmara Denizi'nin kuzeyi ile İstanbul'un 45 kilometre doğusunda yer alan bir ilçedir. Marmara bölgesinin en büyük ikinci ilçesi olup Türkiye sanayisinin %15'ini barındırmaktadır. Gebze nüfusu 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre 371.000 kişidir.

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



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir. Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.

Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da 2. yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere göre yılın kalan zamanında da gayrimenkul sektörünün de etkileneceği düşünülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktörle karşılaşılmamıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Gebze Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, Gebze Tapu Sicil Müdürlüğü, Emlak Konut GYO A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişen bir bölgede yer almaktadır.
- * Yakın çevresinde toplu konut projelerinin bulunduğu gözlemlenmiştir.
- * Altyapısı tamamlanmış bir bölgede konumludur.
- * Ulaşım imkanları iyidir.
- * Kat mülkiyeti kurulmuştur.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Şehir merkezine uzak konumdadır.
- * Bölgede satılık konut arzı yüksektir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında; Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Konut Emsalleri

* Lavi Gayrimenkul

Tel 536 836 42 35

Aynı sitede B3 blokta 1. bodrum katında bulunan benzer tipte 118 m² kullanım alanlı 3+1 daire 175.000.-TL nakit, geri kalan borç tutarı 116.800.-TL dir. (73 ay x 1600.-TL) Ancak kalan borç tutarı nakit ödeme durumunda %20 civarında indirim uygulanmaktadır.

SATILIK	118 .-M ²	268.440 .-TL	2.275 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

* Sahibinden

Tel 539 257 86 80

Aynı sitede A bloklarında 1. bodrum katında bulunan 98 m² kullanım alanlı 2+1 daire 140.000.-TL nakit, geri kalan borç tutarı 85.410.-TL dir. (65 ay x 1314.-TL) Ancak kalan borç tutarı nakit ödeme durumunda %20 civarında indirim uygulanmaktadır.

SATILIK	98 .-M ²	208.328 .-TL	2.126 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

* Kirazpınar Emlak

Tel 532 600 61 08

Aynı sitede B bloklarında 12. normal katında bulunan benzer 118 m² kullanım alanlı 3+1 daire 158.000.-TL nakit, geri kalan borç tutarı 127.190.-TL dir. (79 ay x 1610.-TL) Ancak kalan borç tutarı nakit ödeme durumunda %20 civarında indirim uygulanmaktadır.

SATILIK	118 .-M ²	259.752 .-TL	2.201 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

* Platin Emlak

Tel 0505 372 52 49

Yakınında yeni yapılan Emlak Konut 3. etap evlerinde B-7 blokda 4. katta konumlu 155 m² kullanım alanlı 3+1 daire 62.500.-TL nakit, geri kalan borç tutarı 368.350.-TL dir. Ancak kalan borç tutarı nakit ödeme durumunda %20 civarında indirim uygulanmaktadır.

SATILIK	155 .-M ²	357.180 .-TL	2.304 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

* Kirazpınar Emlak

Tel 0532 600 61 08

Yakınında yeni yapılan Emlak Konut 3. etap evlerinde 1. katta konumlu 150 m² kullanım alanlı 3+1 daire 67.000.-TL nakit, geri kalan borç tutarı 390.000.-TL dir. Ancak kalan borç tutarı nakit ödeme durumunda %20 civarında indirim uygulanmaktadır.

SATILIK	150 .-M ²	379.000 .-TL	2.527 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölüm için benzer nitelikteki üç adet emsal seçilerek karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Taşınmazın değer takdirinde satışa esas alanı kullanılmış olup, net, brüt ve satışa esas kullanım alanları Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından gönderilen icmal listesi esas alınmıştır.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Lavi Gayrimenkul	Sahibinden	Kirazpınar Emlak
SATIŞ FİYATI		268.440	208.328	259.752
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	118	118	98	118
BİRİM M ² DEĞERİ		2.275	2.126	2.201
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	1. bodrum	1. bodrum	1. bodrum	12.kat
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	İYİ -5%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	Tadilat	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-3%	-3%	-3%
TOPLAM DÜZELTME		28%	28%	-8%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2.545	2.901	2.710	2.025

Blok	Kat	Bağ.Bi. No	Net Alan (m2)	Satışa Esas Brüt Alan (m2)	Birim M ² Değeri (TL/m ²)	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (TL)
B1	-1	1	94	118	2.545	300.000,00

Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi kullanılarak değerlendirme konusu 1 adet bağımsız bölümün toplam KDV hariç değeri 300.000.-TL takdir edilmiştir

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olması nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

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

Gelir yönteminde bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

1 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (-.TL)	300.000,00 TL
---	----------------------

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 çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken kat mülkiyetli olması nedeni ile Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir yönteminde ise bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

Pazar yaklaşımı yönteminde satılık/satılmış benzer nitelikte yeterli veriye ulaşılmış olması, ulaşılan veriler doğrultusunda Pazar Yöntemi Yaklaşımının doğru ve güvenilir karar verilmesi için yeterli bulunduğu kanaatine varılmış olması nedeni ile taşınmazın nihai değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemeye konu taşınmaz B1 blok 1 numaralı bağımsız bölüm olup, Pazar yaklaşımına göre değer takdiri yapılmıştır. 21.03.2019 Tarih ve 2019-40 sayılı aylık Resmi Gazete yayımlanan 2018/11750 Sayılı Cumhurbaşkanı Kararına istinaden Konut ve İşyerlerine ilişkin KDV indirimi uygulaması 31.12.2019 tarihine kadar uzatılmıştır. Bu kapsamda 31.12.2019 tarihine kadar net alanı 150 m² ye kadar olan konut nitelikli tüm bağımsız bölümlerin KDV oranı %1; 150 m² den büyük olanların % 8, niteliği ticari olan taşınmazların KDV oranı % 8 olarak belirlenmiştir..

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

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

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Yapılan incelemeye göre yasal gereklere yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazın inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesi alınmış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin kira değeri analizi yapılmamıştır.

6.5.6 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

Yapılan incelemeye göre yasal gereklere yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazın inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 1 adet taşınmazın

18.10.2019 tarihli toplam değeri için ;

300.000 .-TL

(Üç Yüz Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

303.000 .-TL

kiymet takdir edilmiştir.

1 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (%1)
300.000	50.923	45.891	303.000

1 USD = 5,8912 .-TL 17.10.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 6,5373 .-TL 17.10.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Onur BÜYÜK

Lisans No: 404674



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453



Eren KURT

Lisans No: 402003

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

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.