



EMLAK KONUT GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Körfezkent_Çarşı
Körfez / KOCAELİ
2019/EMLAKGYO/085

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 02 Aralık 2019 tarih ve 085 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	: 26 Aralık 2019
Rapor Tarihi	: 31 Aralık 2019
Raporlama Süresi	: 3 iş günü
Rapor No	: 2019/EMLAKGYO/085
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Raporun Konusu	: Bu rapor; projenin mevcut durumuyla ve tamamlanması durumundaki pazar değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanmıştır. Ayrıca müşterinin talebi doğrultusunda proje bünyesinde yer alan 93 adet ünitenin bağımsız bölüm bazında değerleri bilgi amaçlı olarak rapor ekinde sunulmuştur.

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkullerin Adresi	: Körfezkent Çarşı Projesi, Yavuz Sultan Selim Mahallesi, Mevlana Caddesi, No: 196 – 206, (1917 ada, 1 no'lu parsel) Körfez/KOCAELİ
Tapu Bilgileri Özeti	: Kocaeli ili, Körfez ilçesi, Yarımca (Şuyulandırma) Mahallesi'nde yer alan, G23B21B3B pafta, 1917 ada içerisindeki 11.922,37 m ² yüzölçümlü "Arsa" vasıflı 1 no'lu parsel
Sahibi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Tapu İncelemesi	: Taşınmaz üzerinde kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.
İmar Durumu	: 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Emsal (E): 1,50 – H _{max} : Serbest" yapılaşma şartlarında "Ticaret Alanı" lejandına sahiptir.
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Bünyesinde ticari birimleri barındıran bir proje inşa edilmesi

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

Projenin Mevcut Durumuna Göre Pazar Değeri	62.475.000,-TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Pazar Değeri	73.802.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Alican KOÇALI (SPK Lisans Belge No: 401880)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Batuhan BAŞ (SPK Lisans Belge No: 403692)

İÇİNDEKİLER
SAYFA NO

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2.	UYGUNLUK BEYANI	5
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	6
4.1.	MÜLKİYET DURUMU.....	6
4.2.	TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.2.1.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ.....	8
4.2.2.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	8
4.3.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	8
4.3.1.	İMAR DURUMU BİLGİLERİ	8
4.3.2.	ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ	9
4.3.3.	İMAR DURUMU VE ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	11
4.4.	TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	11
4.4.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	11
4.4.2.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	11
4.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	11
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	11
5.1.	KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	11
5.2.	PROJENİN KONUMLANDIĞI PARSELİN GENEL ÖZELLİKLERİ.....	12
5.3.	PROJE HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	12
5.4.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	14
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	14
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM	14
6.2.	BÖLGE ANALİZİ	18
6.3.	PİYASA BİLGİLERİ.....	19
6.4.	GAYRİMENKULÜN (PROJENİN) DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	22
7. BÖLÜM	DEĞERLEME SÜRECİ.....	22
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	22
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	25
8. BÖLÜM	PROJENİN MEVCUT DURUMUNA GÖRE PAZAR DEĞERİ TESPİTİ.....	26
8.1.	MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	26
9. BÖLÜM	PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	28
9.1.	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	28
10. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	31
10.1.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	31
11. BÖLÜM	SONUÇ	32

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORU TALEP EDEN** : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERİN ADRESİ** : Körfezkent Çarşı Projesi, Yavuz Sultan Selim Mahallesi, Mevlana Caddesi, No: 196 – 206, (1917 ada, 1 no’lu parsel) Körfez / KOCAELİ
- DAYANAK SÖZLEŞMESİ** : 02 Aralık 2019 tarih ve 085 kayıt no’lu
- DEĞERLEME TARİHİ** : 26 Aralık 2019
- RAPORUN TARİHİ** : 31 Aralık 2019
- RAPORUN NUMARASI** : 2019/EMLAKGYO/085
- RAPORUN KONUSU/AMACI** : Bu rapor; projenin mevcut durumuyla ve tamamlanması durumunda Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Ayrıca müşterinin talebi doğrultusunda proje bünyesinde yer alan 93 adet ünitenin bağımsız bölüm bazında değerleri bilgi amaçlı olarak rapor ekinde sunulmuştur.
- RAPORUN HAZIRLANMA STANDARTLARI** : Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar”, 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı’nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- RAPORU HAZIRLAYANLAR** : Alican KOÇALI (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Batuhan BAŞ (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Gazi Umur Paşa Sokak, Balmumcu Plaza-3, No: 34/11, Balmumcu - Beşiktaş / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 216 18 88
FAKS NO	: +90 (212) 216 19 99
KURULUŞ TARİHİ	: 13 Ağustos 2014
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 350.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 934372
SPK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 03.12.2014 tarihi itibariyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
BDDK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 02.04.2015 tarihi itibariyle Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2 Ataşehir/İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 579 15 15
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 3.800.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 50,66
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla 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.

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; projenin mevcut durumuyla ve tamamlanması durumunda Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Ayrıca müşterinin talebi doğrultusunda proje bünyesinde yer alan 93 adet ünitenin bağımsız bölüm bazında değerleri bilgi amaçlı olarak rapor ekinde sunulmuştur. Müşteri, tarafımıza sunulan onaylı çarşaf listesinin dikkate alınmasını talep etmiştir.

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 kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

3.2. 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 mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz 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 mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	: Kocaeli
İLÇESİ	: Körfez
MAHALLESİ	: Yarımca (Şuyulandırma)
PAFTA NO	: G23B21B3B
ADA NO	: 1917
PARSEL NO	: 1
NİTELİĞİ (*)	: Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	: 11.922,37 m ²
YEVMIYE NO	: 15061
CİLT NO	: 497
TAPU TARİHİ	: 19.11.2019

(*) Parsel üzerinde inşaatı devam eden proje için kat irtifakı kurulmuş olup taşınmazlara ait tapu bilgileri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

BLOK NO	B.B. NO	KAT NO	B.B. NİTELİK	ARSA PAY/PAYDA	SAYFA NO
B1	2	2. NORMAL KAT	OFİS	470/55900	50145
B1	3	3. NORMAL KAT	OFİS	386/55900	50146
B1	4	3. NORMAL KAT	OFİS	386/55900	50147
B1	5	4. NORMAL KAT	OFİS	386/55900	50148
B1	8	5. NORMAL KAT	OFİS	386/55900	50151
B1	9	6. NORMAL KAT	OFİS	392/55900	50152
B1	10	6. NORMAL KAT	OFİS	392/55900	50153
B1	11	ZEMİN KAT	İŞ YERİ	410/55900	50154
B1	12	ZEMİN KAT	İŞ YERİ	314/55900	50155
B1	13	ZEMİN KAT	İŞ YERİ	222/55900	50156
B1	14	ZEMİN KAT	İŞ YERİ	312/55900	50157
B1	15	ZEMİN KAT	İŞ YERİ	414/55900	50158
B1	16	ZEMİN KAT	İŞ YERİ	296/55900	50159
B1	17	ZEMİN KAT	İŞ YERİ	162/55900	50160
B1	18	ZEMİN KAT	İŞ YERİ	272/55900	50161
B1	19	ZEMİN KAT	İŞ YERİ	108/55900	50162
B1	20	ZEMİN KAT	İŞ YERİ	288/55900	50163
B1	21	ZEMİN KAT	İŞ YERİ	162/55900	50164
B1	22	ZEMİN KAT	İŞ YERİ	300/55900	50165
B5	1	1.NORMAL KAT	İŞ YERİ	252/55900	50184
B5	2	1.NORMAL KAT	İŞ YERİ	304/55900	50185
B5	3	1.NORMAL KAT	İŞ YERİ	338/55900	50186
B5	4	1.NORMAL KAT	İŞ YERİ	284/55900	50187
E2	1	2.NORMAL KAT	OFİS	464/55900	50208
E2	2	2.NORMAL KAT	OFİS	476/55900	50209
E2	3	3.NORMAL KAT	OFİS	404/55900	50210
E2	5	4.NORMAL KAT	OFİS	404/55900	50212
E2	6	4.NORMAL KAT	OFİS	404/55900	50213
E2	8	5.NORMAL KAT	OFİS	404/55900	50215
E2	10	6.NORMAL KAT	OFİS	416/55900	50217
E2	11	1. BODRUM KAT ZEMİN	DUBLEKS İŞ YERİ	1302/55900	50218

E2	12	1. BODRUM KAT	İŞ YERİ	168/55900	50219
E2	13	1. BODRUM KAT ZEMİN	DUBLEKS İŞ YERİ	1058/55900	50220
E2	14	1. BODRUM KAT	İŞ YERİ	112/55900	50221
E2	15	1. BODRUM KAT ZEMİN	DUBLEKS İŞ YERİ	1184/55900	50222
E2	17	1. BODRUM KAT ZEMİN	DUBLEKS İŞ YERİ	1302/55900	50224
E2	18	1. BODRUM KAT ZEMİN	DEPOLU İŞ YERİ	772/55900	50225
E2	19	1. BODRUM KAT ZEMİN	DEPOLU İŞ YERİ	598/55900	50226
E2	20	1. BODRUM KAT ZEMİN	DEPOLU İŞ YERİ	422/55900	50227
E2	21	1. BODRUM KAT ZEMİN	DEPOLU İŞ YERİ	596/55900	50228
E2	22	1. BODRUM KAT ZEMİN	DEPOLU İŞ YERİ	772/55900	50229
F	1	1. BODRUM KAT, ZEMİN KAT, 1.2.3. NORMAL KAT	İŞ YERİ	4392/55900	50242
B4	1	1.NORMAL KAT	İŞ YERİ	234/55900	50180
B4	2	1.NORMAL KAT	İŞ YERİ	294/55900	50181
B4	3	1.NORMAL KAT	İŞ YERİ	408/55900	50182
B4	4	1. NORMAL KAT	İŞ YERİ	334/55900	50183
A	3	ZEMİN KAT	İŞ YERİ	252/55900	50139
A	4	ZEMİN KAT	İŞ YERİ	354/55900	50140
A	5	ZEMİN KAT	İŞ YERİ	66/55900	50141
A	6	1.NORMAL KAT	İŞ YERİ	1436/55900	50142
A	7	2.NORMAL KAT	İŞ YERİ	1168/55900	50143
D	1	1.BODRUM KAT	İŞ YERİ	1588/55900	50192
D	2	ZEMİN KAT	İŞ YERİ	168/55900	50193
D	3	ZEMİN KAT	İŞ YERİ	386/55900	50194
D	4	ZEMİN KAT	İŞ YERİ	218/55900	50195
D	5	ZEMİN KAT	İŞ YERİ	146/55900	50196
D	6	ZEMİN KAT 1.2. NORMAL KAT	DÜĞÜN SALONU	3036/55900	50197
E3	1	1. NORMAL KAT	İŞ YERİ	244/55900	50230
E3	2	1. NORMAL KAT	İŞ YERİ	358/55900	50231
E3	3	1. NORMAL KAT	İŞ YERİ	322/55900	50232
B3	1	1.NORMAL KAT	İŞ YERİ	284/55900	50176
B3	2	1.NORMAL KAT	İŞ YERİ	338/55900	50177
B3	3	1.NORMAL KAT	İŞ YERİ	304/55900	50178
B3	4	1.NORMAL KAT	İŞ YERİ	252/55900	50179
E4	1	1. NORMAL KAT	İŞ YERİ	208/55900	50234
E4	2	1. NORMAL KAT	İŞ YERİ	310/55900	50235
E4	3	1. NORMAL KAT	İŞ YERİ	432/55900	50236
E4	4	1. NORMAL KAT	İŞ YERİ	312/55900	50237
C	1	1.2. BODRUM KAT	DEPOLU İŞ YERİ	1994/55900	50188
C	2	ZEMİN KAT	İŞ YERİ	410/55900	50189
C	3	ZEMİN KAT	İŞ YERİ	216/55900	50190
C	4	2. BODRUM KAT ZEMİN KAT 1.2.3. NORMAL KAT	İŞ YERİ	4378/55900	50191
E5	1	1. NORMAL KAT	İŞ YERİ	196/55900	50238
E5	2	1. NORMAL KAT	İŞ YERİ	322/55900	50239
E5	3	1. NORMAL KAT	İŞ YERİ	358/55900	50240
E5	4	1. NORMAL KAT	İŞ YERİ	244/55900	50241
E1	1	2.NORMAL KAT	OFİS	476/55900	50198
E1	2	2.NORMAL KAT	OFİS	464/55900	50199
E1	3	3.NORMAL KAT	OFİS	404/55900	50200
E1	4	3.NORMAL KAT	OFİS	404/55900	50201
E1	5	4.NORMAL KAT	OFİS	402/55900	50202
E1	6	4.NORMAL KAT	OFİS	402/55900	50203
E1	7	5.NORMAL KAT	OFİS	404/55900	50204

E1	8	5.NORMAL KAT	OFİS	404/55900	50205
E1	9	6.NORMAL KAT	OFİS	412/55900	50206
B2	1	2.NORMAL KAT	OFİS	470/55900	50166
B2	2	2.NORMAL KAT	OFİS	480/55900	50167
B2	3	3.NORMAL KAT	OFİS	386/55900	50168
B2	5	4.NORMAL KAT	OFİS	392/55900	50170
B2	6	4.NORMAL KAT	OFİS	392/55900	50171
B2	7	5.NORMAL KAT	OFİS	386/55900	50172
B2	8	5.NORMAL KAT	OFİS	386/55900	50173
B2	9	6.NORMAL KAT	OFİS	392/55900	50174
B2	10	6.NORMAL KAT	OFİS	392/55900	50175

4.2. TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

4.2.1. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

10.12.2019 tarihi itibari ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Modülü Sistemi'nden temin edilen "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notun bulunduğu belirlenmiştir.

Beyanlar bölümü:

- Yönetim planı: 28.06.2019 tarihli. (19.11.2019 tarih ve 15061 yevmiye no ile)

4.2.2. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ

Parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuş olup kat mülkiyetine geçilmemiştir. Tüm taşınmazların fiili kullanım şekli tapudaki niteliğine uygun olup inşa edilmekte olan projenin yasal izinleri alınmıştır. Tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "projeler" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

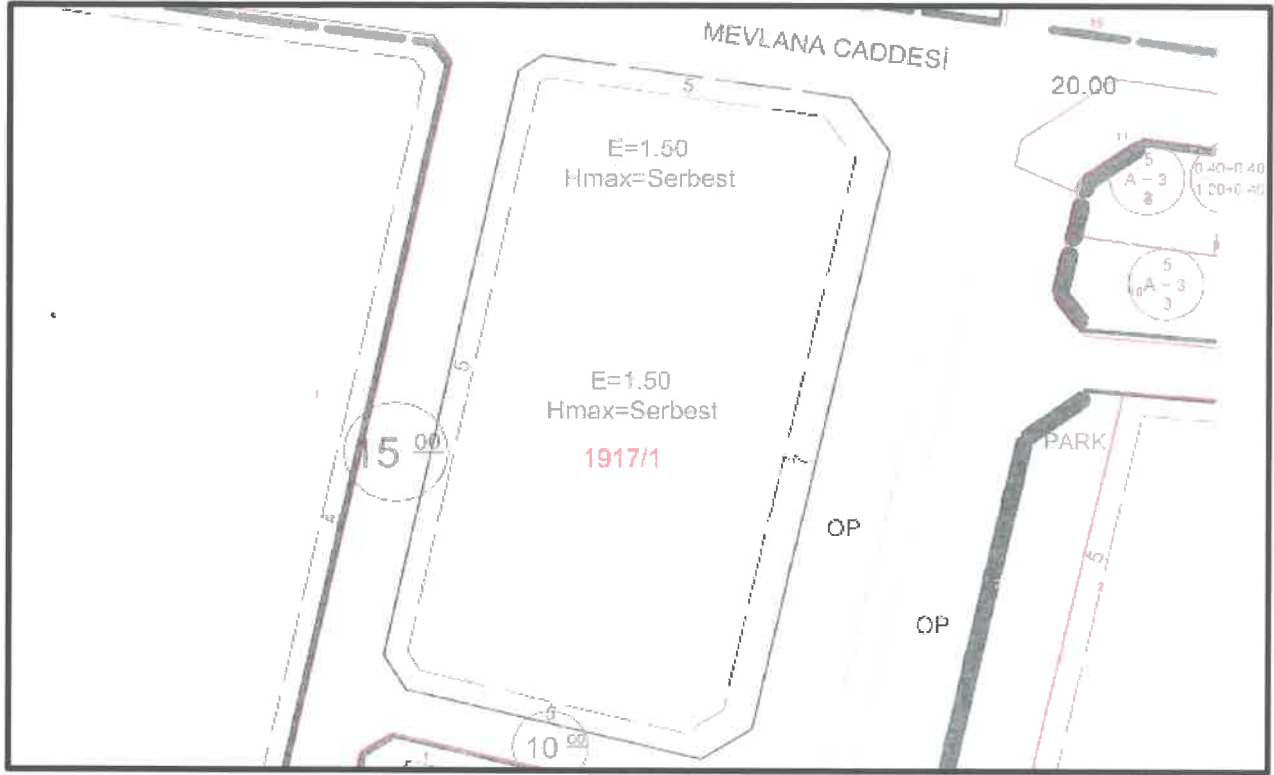
4.3. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

4.3.1. İMAR DURUMU BİLGİLERİ

Körfez Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre; değerlemeye konu parseller 15.12.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Körfez Kent Merkezi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Akabinde 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 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 Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onaylanmıştır

ADA / PARSEL NO	LEJAND	YAPLAŞMA ŞARTLARI
1917/ 1	Ticaret Alanı	Emsal (E): 1,50 - H _{max} : Serbest



Not: Emsal (E): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.

4.3.2. ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ

Körfez Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde değerlendirme konusu taşınmazlara ait arşiv dosyaları içerisinde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Parsel üzerinde bulunan bloklara ait yeni yapı ruhsatları aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO'SU	ORTAK ALAN DAHİL TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	BAĞ. BÖL. SAYISI	YAPI SINIFI
A	21.02.2017	441-6	2.246	7	IV-B
B1-B2-B3-B4-B5	21.02.2017	441-7	9.367	44	IV-B
C	21.02.2017	441-8	3.855	4	IV-A
D	21.02.2017	441-9	5.078	6	IV-B
E1-E2-E3-E4-E5	21.02.2017	441-10	11.603	44	IV-B
F	21.02.2017	441-11	2.928	1	III-B
TOPLAM			35.077	106	

Parsel üzerinde bulunan bloklara ait isim değişikliği yapı ruhsatları aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO'SU	ORTAK ALAN DAHİL TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	BAĞ. BÖL. SAYISI	YAPI SINIFI
A	02.11.2017	445/3	2.246	7	IV-B
B1-B2-B3-B4-B5	02.11.2017	445/3	9.367	44	IV-B
C	02.11.2017	445/3	3.855	4	IV-A
D	02.11.2017	445/3	5.078	6	IV-B
E1-E2-E3-E4-E5	02.11.2017	445/3	11.603	44	IV-B
F	02.11.2017	445/3	2.928	1	III-B
TOPLAM			35.077	106	

Parsel üzerinde bulunan A Blok'ta bulunan 2 adet bağımsız bölümün cins değişikliği için düzenlenmiş (toplamda 7 adet bağımsız bölüm mevcuttur) tadilat ruhsatı ile C Blok'ta bulunan 1 adet bağımsız bölümün cins değişikliği için düzenlenmiş (toplamda 4 adet bağımsız bölüm mevcuttur) tadilat ruhsatı aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO'SU	ORTAK ALAN DAHİL TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	BAĞ. BÖL. SAYISI	YAPI SINIFI
A	17.12.2018	449/73	1.917	2	IV-B
C	17.12.2018	449/73	2.677	1	IV-A

Yapı ruhsatlarına göre rapor konusu projenin bloklar bazında ticari üniteleri ve ortak kullanım alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BLOK NO	OFİS VE İŞYERİ (m ²)	DÜĞÜN SALONU (m ²)	ORTAK ALAN (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)
A	1.137	-	1.109	2.246
B1-B2-B3-B4-B5	5.411	-	3.956	9.367
C	2.978	-	877	3.855
D	1.266	1.414	2.398	5.078
E1-E2-E3-E4-E5	6.849	-	4.754	11.603
F	2.106	-	822	2.928
TOPLAM	19.747	1.414	13.916	35.077

Parsel üzerinde bulunan bloklara ait yapı kullanma izin belgeleri aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

BLOK NO	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO'SU	ORTAK ALAN DAHİL TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	BAĞ. BÖL. SAYISI	YAPI SINIFI
A	5.09.2019 / Bila	2.246	7	IV-B
B1-B2-B3-B4-B5		9.367	44	IV-B
C		3.855	4	IV-A
D		5.078	6	IV-B
E1-E2-E3-E4-E5		11.603	44	IV-B
F		2.928	1	III-B
TOPLAM		35.077	106	

Değerleme konusu taşınmazın yapı denetim işleri Mimar Sinan Mahallesi, Eşref Bitlis Caddesi, No: 365/5, Körfez/KOCAELİ adresindeki Kentsel Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

4.3.3. İMAR DURUMU VE ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA 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.

İmar durumu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "projeler" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.4. TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmayıp 19.11.2019 tarih ve 15061 yevmiye no ile kat irtifakı tescil edilmiştir.

4.4.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkul için daha önce hazırlanan bir adet değerlendirme raporu bulunmaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmaz; Kocaeli ili, Körfez ilçesi, Yavuz Sultan Selim Mahallesi, Mevlana Caddesi üzerinde konumlu olan 196-206 kapı numaralı yerde bulunan, 1917 ada, 1 no'lu parsel üzerinde inşaat faaliyetleri devam etmekte olan Körfezkent Çarşı Projesidir.

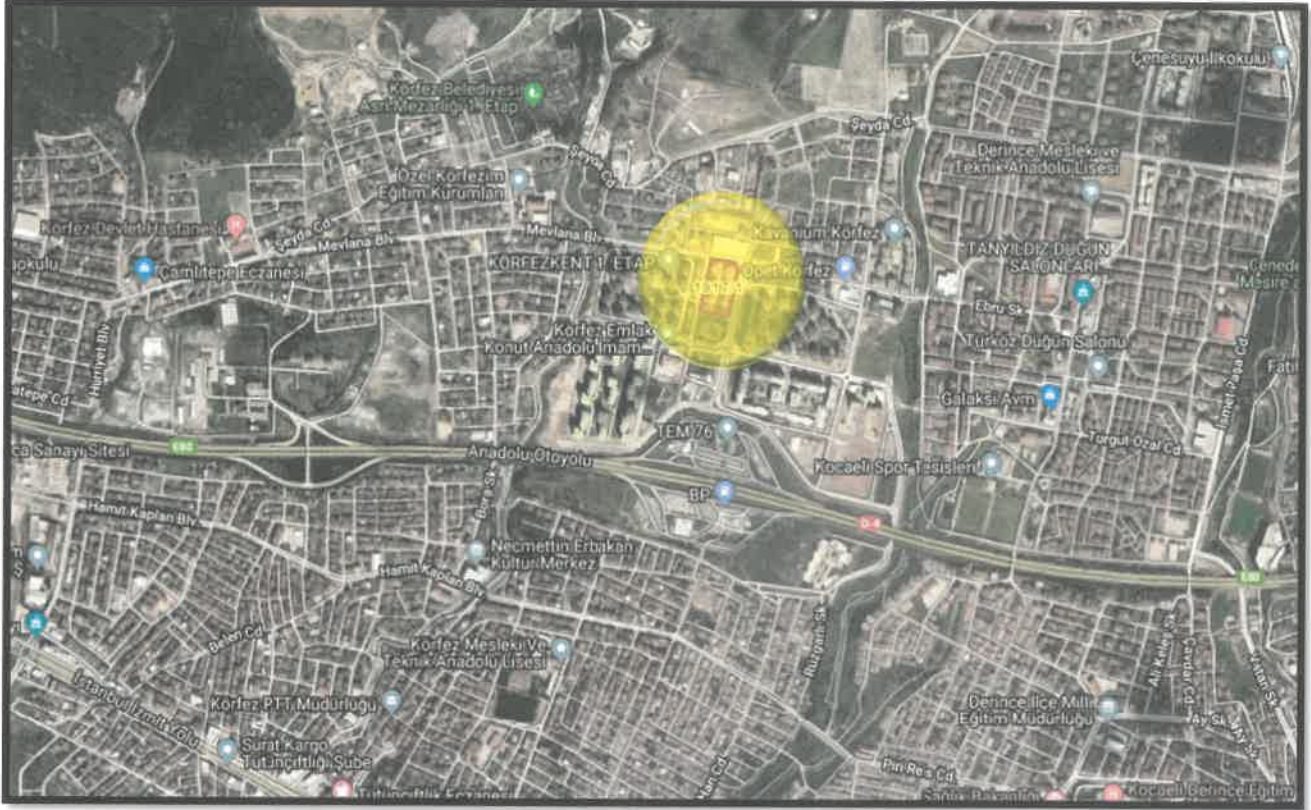
Bölgeye ulaşım, TEM Otoyolu ve D100 (E-5) Karayolu ile sağlanabilmektedir. Ana arterlere yakınlığı nedeniyle taşınmazlara ulaşım kolaydır.

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. ve İstanbul Boğaz Köprüsü'ne ise yaklaşık 90 km. mesafededir.

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



5.2. PROJENİN KONUMLANDIĞI PARSELİN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Yüzölçümü **11.922,37 m²**'dir.
- Parsel üzerinde yapılaşmayı engelleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.
- Parsel eğimsiz ve engebesiz bir topografik yapıdadır.
- Parsel düzgün dörtgen geometrik şekle sahiptir.
- Parsel üzerinde yapılması planlanan projenin inşaatı devam etmekte olup proje için yasal izinler (yapı ruhsatları, onaylı mimari proje vs.) alınmıştır.
- Bölgede altyapı tamdır.

5.3. PROJE HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- Proje 1917 ada, 1 no'lu parsel üzerinde gerçekleştirilmektedir.
- Değerlemeye konu parsel üzerinde gerçekleştirilen proje için; Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Ahes İnş. Tic. ve San A.Ş. iş ortaklığı arasında 18.07.2017 tarihinde anahtar teslimi götürü usulü sözleşme teklifi yapılmıştır. Yüklenici firma sözleşme konusu tüm iş ve işlemler için **49.041.053,-TL + KDV** götürü bedel ile yapmayı ve yerine getirmeyi kabul ve taahhüt etmiştir.
- Yapım işini 550 gün süre içerisinde, sözleşme, şartnameler, projeler ve mahal listelerdeki hususlar doğrultusunda anahtar teslimi olarak teslim edilecektir.
- Proje parseli üzerinde A, B1, B2, B3, B4, B5, C, D, E1, E2, E3, E4, E5 ve F bloğu ile birlikte toplamda 14 adet blok olarak planlanmıştır. Rapor tarihi itibarıyla tüm bloklar için yapı ruhsatları alınmıştır.

- 1917 ada, 1 no'lu parsel üzerinde inşa edilen bloklar bünyesinde; 37 adet işyeri, 66 adet ofis, 1 adet kreş, 1 adet poliklinik ve 1 adet düğün salonu olmak üzere toplam 106 adet bağımsız bölüm inşa edilmektedir.
- Halihazırda proje için onaylı mimari proje ve yapı ruhsatları alınmış olup inşaat faaliyetleri devam etmektedir. Projenin genel inşaat seviyesi % 96,25'dir.
- Proje bünyesinde yer alan bağımsız bölümlerin tüm iç mekan inşaat özellikleri rapor ekinde bulunan "Mahal Listesi"nde yazmaktadır.
- Parsel bünyesinde bulunan blokların genel özellikleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO'SU	VERİLİŞ NEDENİ	İNŞAAT ALANI (m ²)	BAĞ. BÖL. SAYISI	YAPI SINIFI
A	02.11.2017	445/3	İsim Değişikliği	2.246	7	IV-B
	17.12.2018	449/73	Tadilat			
B1-B2-B3-B4-B5	02.11.2017	445/3	İsim Değişikliği	9.367	44	IV-B
C	02.11.2017	445/3	İsim Değişikliği	3.855	4	IV-A
	17.12.2018	449/73	Tadilat			
D	02.11.2017	445/3	İsim Değişikliği	5.078	6	IV-B
E1-E2-E3-E4-E5	02.11.2017	445/3	İsim Değişikliği	11.603	44	IV-B
F	02.11.2017	445/3	İsim Değişikliği	2.928	1	III-B
				35.077	106	

- Parsel bünyesinde bulunan ticari ünitelerin genel özellikleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BLOK NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI ARALIĞI (m ²)	ADEDİ	TOPLAM
A	Ofis - İşyeri (Dükkân)	14,44 - 492,51	7	7
B1-B2-B3-B4-B5	Ofis - İşyeri (Dükkân)	34,70 - 131,68	12	44
	Ofis	103,23 - 303,87	32	
C	Ofis - İşyeri (Dükkân)	61,29 - 1.760,43	4	4
D	Ofis - İşyeri (Dükkân)	41,37 - 882,67	5	6
	Düğün Salonu	1.517,51	1	
E1-E2-E3-E4-E5	Ofis - İşyeri (Dükkân)	34,73 - 415,00	12	44
	Ofis	86,46 - 319,17	32	
F	Kreş	2.112,29	1	1
GENEL TOPLAM				106

- Proje bünyesindeki ünitelerin dağılımı ve satışa esas brüt kullanım alanları aşağıda ana başlıklar altında tablo halinde sunulmuştur.

TİPİ	ADEDİ	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN (m ²)
Ofis ve İşyeri (Dükkân)	40	9.165,68
Ofis	64	12.269,78
Kreş	1	2.112,29
Düğün Salonu	1	1.517,51
TOPLAM	106	25.065,26

- 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 yaklaşımı yöntemi ulaşılan değerler geçersiz olacaktır.

5.4. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım, 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.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mimari özellikleri, inşaat kalitesi ve mevcut durumu dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin **"bünyesinde ticari üniteleri barındıran bir proje"** inşa edilmesi olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

Gayrisafi yurt içi hasıla 2019 yılı ilk çeyreğinde yıllık bazda %2,6 daraldı. 2018 yılının ikinci yarısında TL'de yaşanan değer kaybı ve finansal koşullardaki sıkılaşma sonucunda iç talepte görülen yavaşlamanın büyümeyi daraltıcı etkisi 2019 ilk çeyreğinde devam etmiştir. Öte yandan, finansal piyasaların ilk çeyrekte dengelenmesi, kur oynaklığının gerilemesi ve özellikle ticari kredilerde yaşanan canlanma neticesinde kısmi bir toparlanma gerçekleşmiştir. Bu dönemde hane halkı tüketimi ve yatırımlarda süregelen gerileme, kamu harcamaları ve net ihracat performansı ile karşılanmaya çalışılmıştır. Ancak Nisan ayı sonrasında finansal durumdaki sıkılaşmanın ve artan risk priminin etkisi ikinci çeyrek boyunca hissedilmiştir. İlk çeyrek sonunda sanayi aktivitesinde başlayan toparlanma eğilimi bu dönemde duraksamıştır. Yılın ilk çeyreğinde yıllık bazda %4,7 daralan sanayi aktivitesi, Mayıs ayındaki hafif toparlama ile birlikte ikinci çeyreğin ilk iki ayında ortalama %1,9 gerilemiştir.

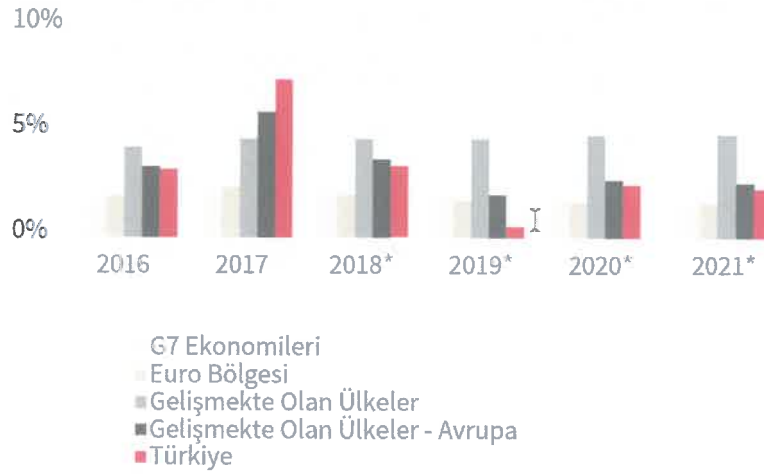
Öncü niteliğinde imalat sanayi satın alma yöneticisi endeksi (PMI) ise Haziran ayında, özellikle ihracat siparişlerindeki artışın etkisiyle, 47,9'a yükselerek Temmuz 2018'den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Bu ayki verilerde yeni ihracat siparişlerinin büyüme bölgesine geçmesi oldukça dikkat çekici olmuştur. Son dönemde başta Avrupa Birliği ülkeleri olmak üzere küresel büyüme görünümüne ilişkin kısmi yavaşlama sinyallerine rağmen dış talebin nispeten gücünü korumuş olması büyüme dinamikleri açısından olumludur. Yurt içi talepteki yavaşlamaya bağlı olarak firmaların dış piyasalara yönelme eğilimi ve pazar çeşitlendirme esnekliği mal ihracatını desteklerken, gecikmeli döviz kuru etkileri, krediler ve iktisadi faaliyetlerdeki yavaş seyir ithalat talebini sınırlamıştır.

Turizmdeki güçlü seyirle birlikte dış dengedeki iyileşme devam etmiştir. Cari işlemler dengesi Mayıs ayında 151 milyon dolar fazla vermiş ve yılın ilk beş ayında birikimli cari açık pozisyonu 3,1 milyar dolara gerilemiştir. Altın ve enerji hariç cari işlemler hesabı, bir önceki yılın

Mayıs ayında 1,2 milyar dolar açık vermişken, bu ayda 3,5 milyar dolar fazla verilmiştir. Ticaret Bakanlığı öncü verileri ışığında, Haziran ayı rakamları ile birlikte 2002 yılından bu yana ilk kez 12 ay birikimli cari dengenin artı değer alması öngörülmektedir.

6.1.1. GSYİH BÜYÜME ORANI

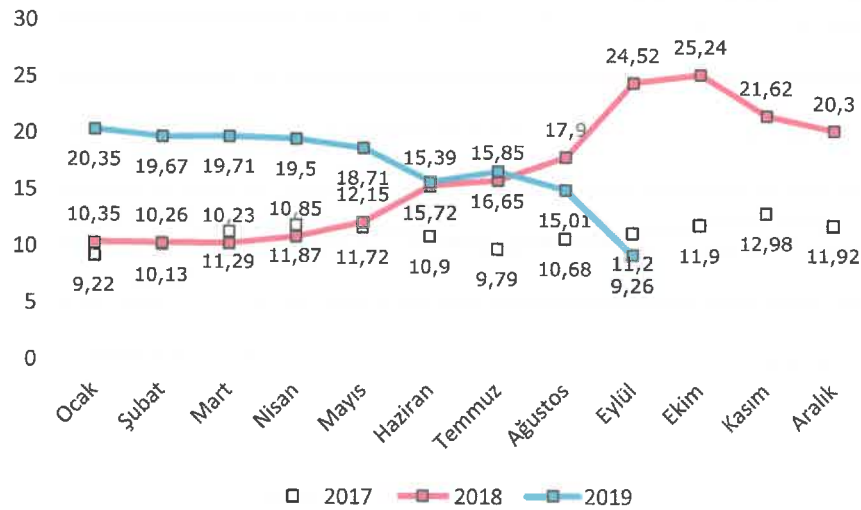
2017 yılı için yıllık GSYİH büyüme oranı, %7,4 olarak açıklanmıştır. 1. Çeyrek ve 2. Çeyrek 2018'deki GSYH büyüme oranları ise sırasıyla %7,2 ve %5,3 olarak gerçekleşmiştir. Yılın ilk çeyreğinde sırasıyla %11 ve %6,3 oranlarında artan hanehalkı tüketiminin artışındaki yavaşlama (%1,1) nedeniyle Türkiye'nin büyüme ivmesi 2018 yılı 3. Çeyrek diliminde azalmış ve %1,6 olarak açıklanmıştır. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın 2019-2021 Yeni Ekonomi Programı (YEP) 2018 yılı için %3,8 büyüme beklentisi açıklarken, IMF ve Dünya Bankası büyüme oranını sırasıyla %3,5 ve %4,5 olarak öngörmektedir.



* Tahmini / Kaynak: IMF, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Ekim 2018, JLL

6.1.2. ENFLASYON

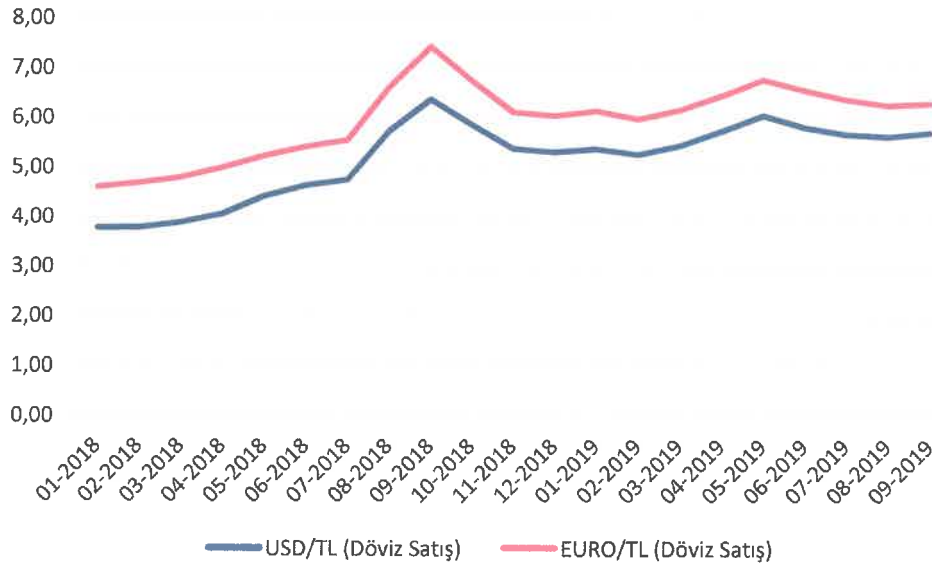
Tüketici Fiyat Endeksi Rakamları'na (2003=100) göre 2019 Ağustos ayında %15,61 olan enflasyon oranı 2019 Eylül ayında %9,26 olarak gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK - Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim

6.1.3. DÖVİZ KURLARI

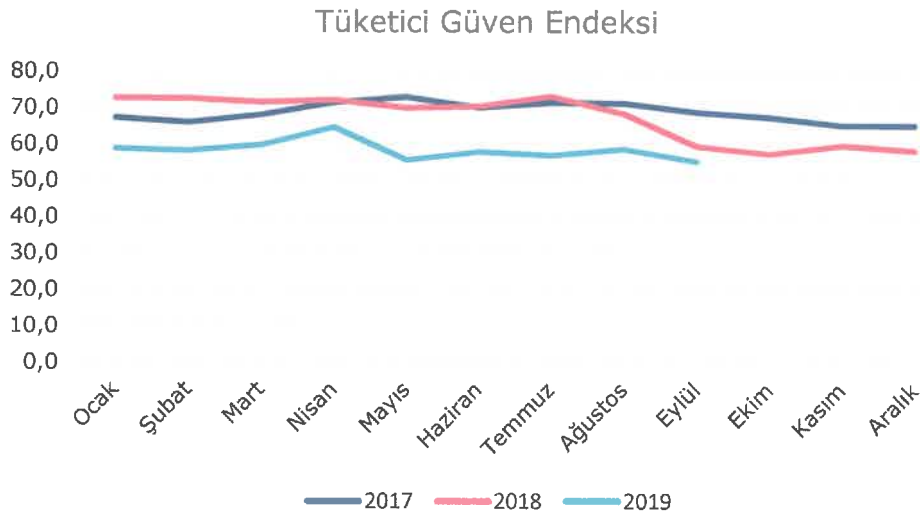
Amerikan Merkez Bankası'nın (FED) sıkılaştırıcı para politikası ve ABD ile yaşanan siyasi gerilimin etkisiyle Türk Lirası, 2018 Ağustos ayında ABD Doları (USD) ve Euro (EUR) karşısında rekor seviyede gerilemiştir. Kurlardaki ani dalgalanmanın ardından hükümetin aldığı tedbirlerle yılın son çeyreğinde döviz kurlarında istikrar ve cari işlemler dengesinde kayda değer bir toparlanma sağlanmıştır.



Kaynak: TCMB

6.1.4. TÜKETİCİ GÜVENİ

Tüketici Güven Endeksi, tüketicilerin gelecek 12 aylık süreçte genel ekonomik görünüm, hane halkı finansal durumu ve işsizlik oranlarına ilişkin beklentilerini ölçmektedir. 2018 yılı sonunda 76,02 gerileyen endeks; 2019 yılı Eylül sonunda 55,10 seviyesine gelmiştir.



Kaynak: TÜİK

6.1.5. YATIRIM PAZARI

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi olan konut satışları rakamlarına bakıldığında ise her türlü dalgalanmaya karşın trendin belli bir oranda devam ettiği görülmektedir. 2013 – 2017 yılları arasında sürekli bir artış eğiliminde olan konut satışları 2018 yılında yaklaşık %2 oranında gerileme göstermiştir. 2018 yılının ilk altı aylık döneminde yaklaşık 646 bin konut satışı olurken 2019 yılının ilk altı aylık döneminde ise konut satışları 505 bin 796 adet olarak gerçekleşmiştir. Yaklaşık %22 düzeyinde yaşanan bu gerilemede özellikle aynı dönemde %59 oranında düşüş gösteren ipotekli satışlar etkili olmuştur. Ancak 2012 yılında “yabancı uyruklu kişilere” taşınmaz satışı ile ilgili düzenleme ve daha sonrasında vatandaşlık konusunda yapılan düzenleme ile limitin 250 bin dolara düşürülmesi ve döviz kurunda yaşanan artış yabancıların ilgisini daha da arttırmıştır. 2019 Ocak ayı ile Haziran arasında yabancı uyruklu kişilere yapılan konut satış sayısı yaklaşık 20 bin adete ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 69 düzeyinde bir artış yakalamıştır.

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi 2019 Ağustos Ayı sonuçlarına göre, Ağustos ayında bir önceki aya göre %0,43, geçen yılın aynı dönemine göre %2.80 ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak Ayına göre ise %87.40 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Ağustos ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.48 oranında nominal artış; 2+1 konut tipinde %0.52 oranında nominal artış; 3+1 konut tipinde %0.32 oranında nominal artış ve 4+1 konut tipinde %0.43 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Ağustos ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %10'luk (son 6 aylık ortalama %8) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, bu satışlarda ağırlıklı olarak 2+1 özellikteki konutların tercih edildiği gözlenmiştir.

Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Ağustos ayında peşinat kullanım oranı %41, banka kredisi kullanım oranı %15 ve senet kullanım oranı %44 olarak gerçekleşmiştir.

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Ağustos ayı stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde stoklarda adet bazında %3.18 oranında erime gözlenmiştir. Ağustos ayında satışı gerçekleştirilen konutların %56'sı bitmiş konut stoklarından, %44'ü bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

JLL, 2019'un 2. Çeyreğini kapsayan “Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü” raporuna göre Türkiye’de 432 adet alışveriş merkezi hizmet vermekte olup 31 adet alışveriş merkezi ise yapım aşamasındadır. 2019'un ilk yarısında alışveriş merkezlerinin en yeni oyuncuları sosyal medyada ünlene ve daha çok caddelerde yer alan genç ve farklı konseptli mağazalar olurken, ana mağazaların performansında ciddi artışlar gözlemlenmiştir. Hipermarketler bu artışta önemli rolü oynamaktadır. Raporda ayrıca alışveriş merkezlerinin ayak trafiğine katkı yapan performans sanatları ve E-spor etkinlik merkezleri gibi eğlence alanları ile farklı kesimlere hitap eden gastronomi konseptlerinin önemini arttırdığı; ayrıca dekorasyon maliyeti olmaksızın daha düşük kira seviyesinde kiralana “pop-up” mağaza konseptine perakendeci ve yatırımcılar olumlu yaklaşımların devam ettiği belirtilmektedir. Perakende pazarındaki birincil kira, 2019'un ilk yarısı itibarıyla m² başına aylık 325,-TL seviyesinde hesaplanmıştır.

JLL Raporu'na göre geçtiğimiz yıllarda 12 - 15 m² seviyesinde olan kişi başına düşen ofis alanının 8 - 10 m² bandına gerilediği; prestijin geri planda kaldığı, sosyal alanlardan çok verimli alan kullanımına odaklanıldığı gözlenmektedir. Geçtiğimiz yıllarda azaldığı görülen yabancı şirketlerin İstanbul'a yönelik talebinde kayda değer bir iyileşme yaşandığı gözlenirken, taleplerin önemli bir kısmını Asya kökenli şirketlerin oluşturduğu belirlenmiştir. Ayrıca raporda, 2019 yarıyılı itibarıyla İstanbul'daki mevcut A Sınıfı ofis stoku, 2018 yıl ortasına göre yaklaşık 245.800 m² (%4,5) artış gösterdiği belirtilirken, verimsiz hafif sanayi alanlarının çalışma alanlarına dönüştürülmesiyle tek bir alanda maksimum verimlilik elde edilmesini sağlayan, inovatif konsept "Flex" in önümüzdeki dönemde daha yaygınlaşması öngörülmektedir.

Lojistik piyasasında, 2019'un ilk yarısında etkili olan seçim atmosferinin yanı sıra, özellikle Mayıs ayındaki döviz kuru dalgalanması nedeniyle durağanlık gözlemlendi. Lojistik kiralama işlemleri 2019 yılının ilk yarısında yaklaşık 53.000 m² ile 2018'in aynı dönemine göre önemli bir oranda (%65) düşüş gösterdi ve 2019'un ilk yarısı itibarıyla lojistik piyasasındaki birincil kira TL bazında 27,50 m²/ay seviyesinde sabit kaldı. 2019'un ilk yarısında kiralama işlemleri bakımından en öne çıkan sektör, yaklaşık %56 ile lojistik hizmet sağlayan 3PL (üçüncü parti lojistik) firmaları oldu. E-ticaret sektörünün büyümeye devam etmesiyle birlikte, lojistik depo kiralama işlemlerinin artacağı ve ilerleyen süreçte kent içi lojistiğinin önem kazanacağı da raporda öngörülmektedir.

6.2. BÖLGE ANALİZİ

6.2.1. KOCAELİ İLİ

Kocaeli ili, doğu ve güneydoğusunda Sakarya, güneyinde Bursa ili, 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 km²'ye düşen 445 kişilik nüfus yoğunluğu ile ülkenin önemli illerinden biridir. Kocaeli sınırları içerisinde 12 ilçe bulunmaktadır. Bunlar; Başiskele, Çayırova, Darıca, Derince, Dilovası, Gebze, Gölcük, İzmit, Kandıra, Karamürsel, Kartepe ve Körfez ilçeleridir.

2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne (ADNKS) göre nüfusu 1.906.391 kişidir.

6.2.2. KÖRFEZ İLÇESİ

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 km² 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, İgşaş 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.

2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne (ADNKS) göre nüfusu 165.503 kişidir.

6.3. PİYASA BİLGİLERİ

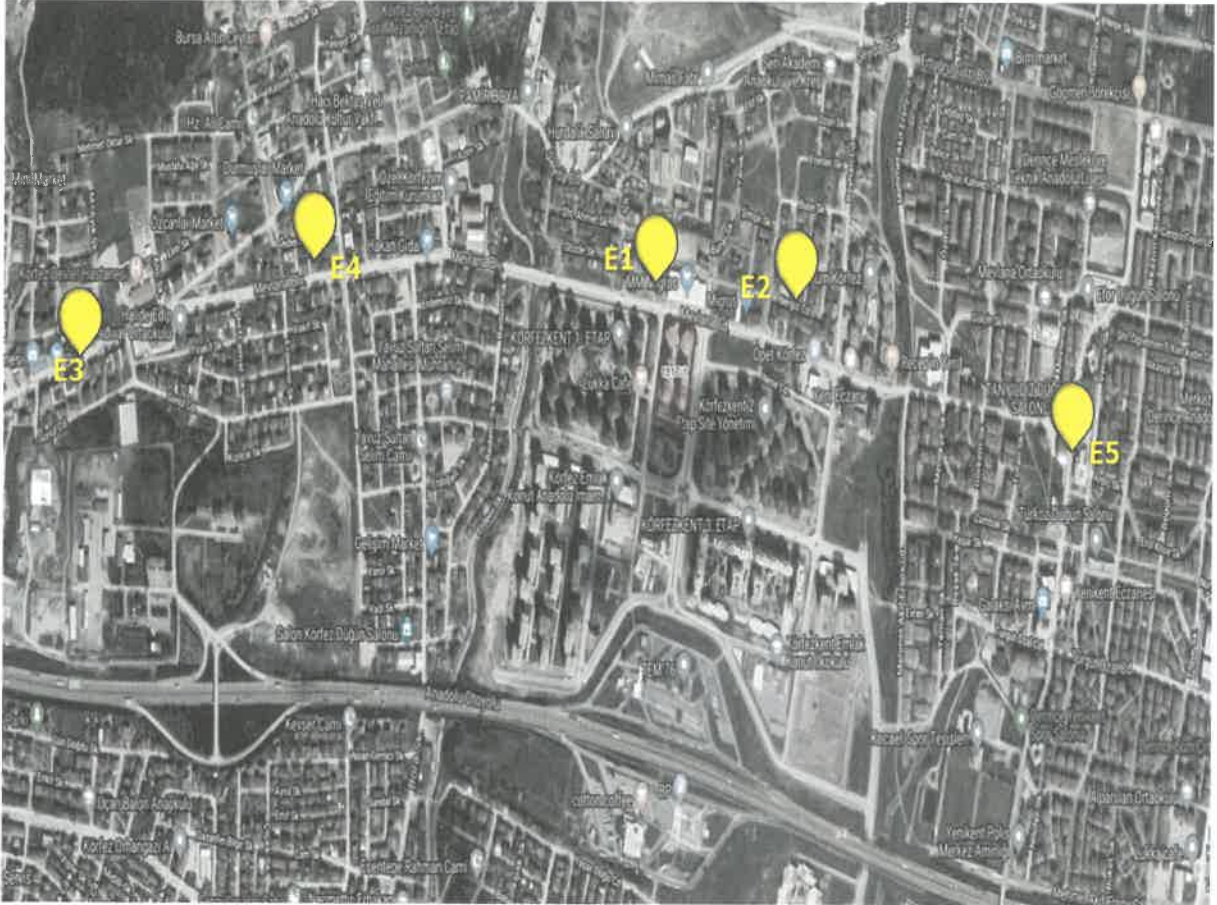
6.3.1. SATILIK ARSALAR



- 1) Yavuz Sultan Selim Mahallesi, Nergis Caddesi üzerinde konumlu, 4.678,28 m² yüzölçümlü, "Ticaret Alanı" lejandına ve "Emsal (E): 1,50 - H_{max}: 4 Kat" yapılaşma şartlarına sahip 1188 ada 30 no'lu parsel 8.100.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 1.730,-TL) İlgili tel.: 0551 590 06 36
- 2) Yavuz Sultan Selim Mahallesi, Mevlana Caddesi üzerinde konumlu, 2.126 m² yüzölçümlü, "Ticaret + Konut Alanı" lejandına ve "Emsal (E): 1,20" yapılaşma şartına sahip arsa 3.900.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 1.835,-TL)
İlgili tel.: 0532 012 60 68
- 3) Yavuz Sultan Selim Mahallesi, Mevlana Caddesi üzerinde konumlu, 375 m² yüzölçümlü, "Ticaret Alanı" lejandına ve "Emsal (E): 1,20" yapılaşma şartına sahip 1032 ada 5 no'lu parsel 690.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 1.840,-TL)
İlgili tel.: 0216 612 50 21

- 4) Yavuz Sultan Selim Mahallesi, Mevlana Caddesi üzerinde konumlu, 416 m² yüzölçümlü, "Ticaret Alanı" lejandına ve "Emsal (E): 1,20" yapılaşma şartına sahip 1081 ada 15 no'lu parsel 950.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 2.285,-TL)
İlgili tel.: 0216 612 50 21
- 5) Yavuz Sultan Selim Mahallesi, Şeyda Caddesi üzerinde konumlu, 814 m² yüzölçümlü, "Ticaret Alanı" lejandına ve "Emsal (E): 1,20" yapılaşma şartına sahip arsa 900.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 1.105,-TL) İlgili tel.: 0533 525 76 81

6.3.2. SATILIK DÜKKANLAR



- 1) Yavuz Sultan Selim Mahallesi, Mevlana Caddesi üzerinde ve Migros'un yanında konumlu bir binada yer alan, 600 m² olduğu beyan edilen dükkan 1.350.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış değeri ~ 2.250,-TL) İlgili tel: 0262 527 41 36
- 2) Taşınmazların yakın çevresinde bulunan, Mevlana Caddesi'nin paralelindeki Nergis Caddesi üzerinde yer alan, 600 m² olarak pazarlanan, yeni inşa edilmiş bir binada konumlu dükkan 1.600.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış değeri ~ 2.670,-TL)
İlgili tel: 0262 527 41 36
- 3) Taşınmazların yakın çevresinde ve Devlet Hastanesi'ne yaklaşık 150 m mesafede konumlu, 972 m² olarak pazarlanan dükkan 1.850.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış değeri ~ 1.900,-TL) İlgili tel: 0262 500 00 88

4) Taşınmazların yakın çevresinde bulunan, Mevlana Caddesi üzerinde yer alan, 463 m² olarak pazarlanan, yeni inşa edilmiş bir binada konumlu dükkan 1.410.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış değeri ~ 3.050,-TL)

İlgili tel: 0262 500 00 88

5) Taşınmazların yakın çevresinde bulunan, Gazi Mustafa Paşa Caddesi'nin üzerinde yer alan, 45 m² olarak pazarlanan, Venüs İş Merkezi'nde konumlu dükkan 148.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış değeri ~ 3.290,-TL)

İlgili tel: 0262 321 44 04

6.3.3. SATILIK OFİSLER



1) Körfez ilçesi, Güney Mahallesi, Meram İş Merkezi'nde yer alan, 170 m² olarak pazarlanmakta olan ofis 500.000,-TL bedelle satılıktır.

(m² birim satış değeri ~ 2.940,-TL) İlgili tel: 0553 546 68 38

2) Körfez ilçesi, Güney Mahallesi, Meram İş Merkezi'nde yer alan, 178 m² olarak pazarlanmakta olan ofis 500.000,-TL bedelle satılıktır.

(m² birim satış değeri ~ 2.810,-TL) İlgili tel: 0553 546 68 38

3) Körfez ilçesi, Barbaros Mahallesi, Mudaş İş Merkezi'nde yer alan, 85 m² olarak pazarlanmakta olan ofis 235.000,-TL bedelle satılıktır.

(m² birim satış değeri ~ 2.765,-TL) İlgili tel: 0554 772 65 65

4) Körfez ilçesi, Güney Mahallesi, Meram İş Merkezi'nde yer alan, 140 m² olarak pazarlanmakta olan ofis 355.000,-TL bedelle satılıktır.

(m² birim satış değeri ~ 2.535,-TL) İlgili tel: 0542 626 41 41

6.4. GAYRİMENKULÜN (PROJENİN) DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu faktörler:

- Konumu,
- Ulaşım kolaylığı,
- Müşteri celbi ve reklam kabiliyeti,
- Yeni inşa edilmekte olan bir proje bünyesinde bulunmaları,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz faktörler:

- Henüz kat mülkiyetine geçilmemiş olması,
- Natamam durumda olmaları,
- Döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

7. BÖLÜM DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları aşağıdaki gibidir.

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı

7.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı; varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi,
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmeyle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması

halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,

- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz),
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, 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 gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmeyle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması),
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabilir.

7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "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." yazmaktadır.

Parseller üzerinde inşa edilmekte olan projenin mevcut durumuna göre pazar değerinin tespitinde **maliyet yaklaşımı yöntemi**, projenin tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değerinin tespitinde ise **gelir yaklaşımı yöntemi** kullanılacaktır.

Maliyet yaklaşımı yönteminin uygulanmasında güncel arsa ve inşaat maliyetleri dikkate alınmıştır. Gelir yaklaşımı yönteminde uygulanma yöntemi olan indirgenmiş nakit akımı tablosuna esas teşkil eden satış değerleri mevcut piyasa verilerinden elde edilmiştir.

Değerlemeye konu taşınmaz natamam durumda olması nedeniyle parsel üzerinde inşa edilmekte olan projenin mevcut durumuna göre pazar değerinin tespitinde pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır. Ancak pazar yaklaşımı yöntemi; maliyet yaklaşımı yönteminde ele alınan bileşenlerden arsanın değerinin hesaplanmasında kullanılacaktır.

Değerlemeye konu taşınmazların tamamlanması durumunda emsal teşkil edecek nitelikte satılık bir bina veya binalar bulunamamasından dolayı projenin tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitinde pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır. Ancak pazar yaklaşımı yöntemi; gelir yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama m² satış değerlerinin tespitinde kullanılmıştır.

Ayrıca rapor ekinde proje bünyesinde yer alan 93 adet bağımsız bölümün bilgi amaçlı olarak satış değerleri sunulmuştur.

8. BÖLÜM PROJENİN MEVCUT DURUMUNA GÖRE PAZAR DEĞERİ TESPİTİ

8.1. 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. Yaklaşımda 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 eklendikten sonra, 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, geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

Değerlemeye konu proje yeni inşa edilmekte olduğu için amortismanı "% 0" dır.

Maliyet yaklaşımı yöntemi ile taşınmazın pazar değerinin tespitinde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır:

1) Arsanın değeri

2) Arsa üzerindeki inşaat yatırımlarının mevcut durumuna göre maliyeti

Not: Bu bileşenler, arsalar ve inşaat yatırımlarının ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklere dir.

8.1.1. ARSANIN DEĞERİ

Arsaların değerinin tespitinde "pazar yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.

Bu yöntemde arsanın bulunduğu bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış/satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerlerini etkileyebilecek faktörler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu arsa için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller konum, imar durumu, fiziksel özellikler ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış; ayrıca ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmıştır.

Emsaller; konum, lejand, yapılaşma şartı, büyüklük, fiziksel özellikler ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, m² birim pazar değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

ARSA DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsal No	m ² Birim Fiyatı (TL)	Konum	İmar Durumu	Fiziksel Özellikler	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	1.730	0%	5%	5%	-20%	-30%	1.040
Emsal 2	1.835	0%	5%	5%	-25%	-30%	1.010
Emsal 3	1.840	0%	5%	5%	-35%	-25%	920
Emsal 4	2.285	0%	5%	5%	-35%	-35%	915
Emsal 5	1.105	20%	5%	5%	-25%	-20%	940
Ortalama m² Birim Değer							965

Emsallerin konum kriterinde; raporun "6.3.1 Satılık Arsalar" bölümünde sunulan emsal krokisinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına vb. yakınlık kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin imar durumunda lejand ve yapılaşma şartları kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin fiziksel özellikleri kriterinde; parsellerin boş durumda olması ve rapor konusu taşınmazların üzerinde inşa edilen projenin mevcudiyeti göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin büyükük kriterinde; emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin pazarlık payı kriterinde; emlak pazarlama firmalarından alınan pazarlık payı bilgileri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

8.1.1.1. ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, imar durumları, fiziksel özellikler ve büyükükleri dikkate alınarak takdir olunan m² birim pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PAZAR DEĞERİ				
Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	m ² Birim Pazar Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Pazar Değeri (TL)
1917	1	11.922,37	1.105	13.175.000

8.1.2. ARSA ÜZERİNDEKİ İNŞAAT YATIRIMLARININ MEVCUT DURUMUNA GÖRE MALİYETİ

Blokların mahal listesi göz önünde bulundurulduğunda inşaat m² birim maliyetlerinin "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2019 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ"inde yayınlanan m² birim bedellerinden daha yüksek seviyede olacağı öngörülmüştür. Projenin detayları ve mahal listesi incelendiğinde 3B yapı sınıfı için; 1.210,-TL/m², 4A yapı sınıfı için; 1.270,-TL/m², 4B yapı sınıfı için ise; 1.470,-TL/m² birim değer alınması uygun görülmüştür. Ayrıca çevre düzenlemesi ve teknik altyapı (maktuen) bedeli olarak arsa toplam alanı için 100,-TL/m² maliyet yapılacağı öngörülmüştür.

Yerinde yapılan incelemelere göre inşai yatırımların tamamlanması durumundaki maliyeti aşağıda tablo halinde belirtilmiştir.

BLOK ADI	ALANI (m ²)	YAPI SINIFI/ GRUBU	m ² BİRİM MALİYETİ (TL)	MALİYET BEDELİ (TL)
A	2.246	IV-B	1.470	3.302.000
B1-B2-B3-B4-B5	9.367	IV-B	1.470	13.769.000
C	3.855	IV-A	1.270	4.896.000
D	5.078	IV-B	1.470	7.465.000
E1-E2-E3-E4-E5	11.603	IV-B	1.470	17.056.000
F	2.928	III-B	1.210	3.543.000
Çevre düzenlemesi ve teknik altyapı (maktuen)				1.192.000
TOPLAM				51.223.000

Değerleme tarihi itibarıyla projenin ince inşaa işleri devam etmektedir. Emlak Konut GYO A.Ş.'den alınan bilgiler doğrultusunda projenin genel inşaat seviyesi yaklaşık % 96,25'dir. Mevcut durum inşaat maliyet bedeli; ~ **49.300.000,-TL**'dir. (51.223.000,-TL x % 96,25)

8.1.3. ULAŞILAN SONUÇ

Arsanın değeri..... : 13.175.000,-TL

Inşaat yatırımlarının mevcut durumuna göre maliyeti..... : 49.300.000,-TL olmak üzere

Toplam 62.475.000,-TL'dir.

9. BÖLÜM PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

9.1. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Gelir yaklaşımı yöntemi iki temel yöntemi destekler. Bu yöntemler; direkt (doğrudan) indirgeme yaklaşımı yöntemi ve getiri (gelir) indirgeme yaklaşımı yöntemidir.

Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi; tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek için kullanılan bir yöntemdir. Bu dönüşüm, ya gelir tahminini uygun bir gelir oranına bölerek veya bunu uygun bir gelir faktörüyle çarparak tek adımda elde edilir. Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi, mülklerin dengeli bir biçimde işletildiği ve benzer risk düzeyleri, gelirleri, giderleri, fiziksel ve konumsal özellikleri ve geleceğe yönelik beklentileri olan emsal satışların bol olduğu zaman yaygın bir biçimde kullanılır.

Getiri indirgeme yaklaşımı yöntemi ise; gelecekteki yararların uygun bir getiri oranı uygulayarak bugünkü değer göstergesine dönüştürülmesi için kullanılır. Bu yöntem 5 ila 10 yıl arasında olan, belirtilen mülkiyet dönemi içerisinde olası gelir ve giderlerin dikkate alınmasını gerektirmektedir. İndirgenmiş nakit akışı analizi (İNA) yöntemi, gelir indirgemenin en önemli örneğidir. İndirgenmiş nakit akışı analizi; bir mülkün veya işletmenin gelecekteki gelirleri ve giderleri ile ilgili kesin varsayımlara dayalı bir finansal modelleme tekniğidir. İNA analizinin en yaygın uygulaması İç Verim Oranı (İVO) ve Net Bugünkü Değer'dir.

Değerlemede "Net Bugünkü Değer" in tespitine yönelik bir çalışma yapılmıştır. Bu yöntemde, gayrimenkulün değerinin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörülür. Gelir indirgeme yaklaşımı yönteminde değerlendirme konusu gayrimenkullerin net bugünkü değeri 2 yıllık süreç içerisinde hesaplanmıştır. Projeksiyondan elde edilen nakit akımları; ekonominin, sektörün ve gayrimenkulün taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve gayrimenkullerin toplam değeri hesaplanmıştır. Bu toplam değer, taşınmazların mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak hesaplanan (olması gereken) değerini ifade etmektedir.

Ayrıca gelir yaklaşımı yönteminde vergi öncesi dönem ve reel iskonto oranı esas alınarak hesaplama yapılmıştır.

9.1.1. VARSAYIMLAR VE KABULLER

- Proje bünyesinde yer alan bloklardaki taşınmazların toplam satılabilir alanları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

TİPİ	ADEDİ	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN (m ²)
Ofis ve İşyeri (Dükân)	40	9.165,68
Ofis	64	12.269,78
Kreş	1	2.112,29
Düğün Salonu	1	1.517,51
TOPLAM	106	25.065,26

- Projenin bugünkü finansal değerinin bulunmasında taşınmazların tamamının satılacağı dikkate alınmıştır.
- Ofis emsalleri; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, ortalama m² birim pazar değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır. Ofislerin ortalama satışa esas brüt alanı 200 m² olup, büyüklük kriterinde bu alan göz önünde bulundurulmuştur.

OFİSLERİN ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	m ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	2.940	0%	5%	0%	-5%	-20%	2.350
Emsal 2	2.810	0%	5%	0%	-5%	-15%	2.390
Emsal 3	2.790	0%	5%	0%	-15%	-15%	2.090
Emsal 4	2.540	0%	5%	0%	-10%	-15%	2.030
Ortalama							2.220

- Dükkan emsalleri; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, ortalama m² birim pazar değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır. Dükkanların ortalama satışa esas brüt alanı 176 m² olup, büyüklük kriterinde bu alan göz önünde bulundurulmuştur.

DÜKKANLARIN ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	m ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	2.250	0%	20%	15%	20%	-15%	3.150
Emsal 2	2.670	30%	30%	15%	20%	-15%	4.810
Emsal 3	1.900	30%	30%	15%	30%	-15%	3.610
Emsal 4	3.050	20%	20%	15%	15%	-15%	4.730
Emsal 5	3.290	20%	25%	20%	-15%	-15%	4.440
Ortalama							4.150

- Sonuç olarak; ofislerin ve dükkanların m² birim değerleri aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

KULLANIM AMACI	SATILABİLİR İNŞAAT ALANI (m ²)	m ² BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL)
Ofis	12.269,78	2.220
Dükkan	9.165,68	4.150
Diğer Dükkanlar	3.629,80	2.910

Not-1: Diğer dükkanlar; kreş ve düşün salonudur.

Not-2: Diğer dükkanların alanı dükkan alanlarından büyük olduğundan m² birim değerinin dükkanların m² değerinden %30 daha düşük olacağı varsayılmış olup, ortalama m² birim değeri 2.910,-TL olarak takdir edilmiştir.

- Satış değerlerinin 2020 yılı ve sonrası için % 10 oranında artacağı öngörülmüştür.
- Değerleme tarihi itibari ile ofislerin yaklaşık % 60'ının, dükkanların yaklaşık % 90'ının satışı gerçekleşmiştir. Diğer dükkanların ise % 42'sinin satışı gerçekleşmiştir. Yılısonuna kadar satılan gayrimenkul oranının aynı kalacağı aynı kalacağı kabul edilmiştir.
- Satışı gerçekleşen taşınmazlar için; halihazırda satış işlemleri tamamlandığından serbest nakit akımın bugünkü değerinin hesabında iskonto faktörü kullanılmamıştır.
- Yıllara ait satış oranları kabulü aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

KULLANIM AMACI	YILLAR		
	2019	2020	2021
Ofisler	% 60	% 35	% 5
Dükkanlar	% 77	% 13	10
Diğer Dükkanlar	% 42	% 58	% 0

- 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 rapor tarihi itibariyle 10 yıllık tahvilin faiz oranı % 12,53'dür. Bu nedenle projeksiyon dönemlerinde risksiz getiri oranı % 12,50 olarak dikkate alınmıştır.
- Risk primi; eklenen 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 ayarlamaların 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 % 4,5 olarak kabul edilmiştir.

- Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı % 17 (Risksiz Getiri Oranı (% 12,50) + Risk primi (% 4,50)) olarak kabul edilmiştir.
- Taşınmazların toplam değeri; nakit akımlarının tahmin edildiği açık tahmin dönemindeki (explicit forecast period) değer ve bu kesin tahmin dönemi sonrasındaki değer olmak üzere iki kısımdan oluşmaktadır. Sürekli ve sabit büyüme modelinde (Gordon Modeli) taşınmazın yaratacağı nakit akımlarının, kesin tahmin dönemi sonrasında sabit ve sürekli artacağı varsayılır. Sürekli ve sabit büyüme modelinde devam eden değer; (Kesin tahmin dönemi sonrası birinci yıla ilişkin nakit akımı) / (Ağırlıklı ortalama yatırım maliyeti oranı) - (Kesin tahmin dönemi sonrası nakit akımlarının sabit büyüme oranı) eşitliği ile hesaplanmaktadır. Projeksiyon döneminin sonrasında gerçekleşecek nakit akımlarının projeksiyon dönemi sonu itibarı ile değerini veren Gordon Büyüme Modeli'nde kullanılan reel uç büyüme oranı 0 (sıfır) varsayılmıştır.
- Arsa sahibinin toplam maliyetin tamamını finanse edeceği varsayılmıştır.

9.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akış tablosunda sunulan analiz sonucunda; projenin satış hasılatlarının bugünkü toplam finansal değeri ~ **73.802.000,-TL** olarak bulunmuştur.

Ulaşılan bu değer; parseller üzerinde inşaatı devam etmekte olan projenin mevcut onaylı mimari projelerine ve yapı ruhsatlarına göre belirlenmiş olup, farklı bir projenin uygulanması durumunda ulaşılan değerde de farklılık olabilir.

10. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

10.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Parsel üzerinde inşa edilmekte olan projenin mevcut durumuna göre pazar değeri; maliyet yaklaşımı yöntemi, projenin tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değerinin tespiti ise gelir yaklaşımı yöntemi ile belirlenmiştir. Buna göre; parsel üzerinde inşa edilmekte olan projenin mevcut durumuna göre pazar değeri için **62.475.000,-TL (Altmışikimilyondörtüzyetmişbeşbin Türk Lirası)**, projenin tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değeri için ise; **73.802.000,-TL (Yetmişüçmilyonsekiyüzikibin Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

11. BÖLÜM SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen projenin yerinde yapılan incelemesinde, arsanın konumuna, büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine, imar durumuna, yapıların planlanan mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir olunan toplam KDV hariç pazar değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	TL	USD	EURO
PROJENİN MEVCUT DURUMUNA GÖRE PAZAR DEĞERİ	62.475.000	10.498.000	9.377.000
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ	73.802.000	12.402.000	11.077.000

Not: 30.12.2019 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD = 5,9509 TL ve 1,-EURO = 6,6625 TL'dir.

Taşınmazın KDV dahil değeri 73.720.500,-TL'dir. KDV oranı %18 alınmıştır.

Rapor konusu "Körfezkent Çarşı" projesinin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "projeler" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 31 Aralık 2019

(Değerleme tarihi: 26 Aralık 2019)

Saygılarımızla,



Alican KOÇALI
Şehir Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Batuhan BAŞ
Şehir Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

- Bağımsız Bölüm Bazında Pazar Değeri Tablosu (93 adet bağımsız bölüm)
- INA Tablosu
- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu Sureti
- Taşınmaza Ait Tapu Kaydı
- İmar Durumu Belgesi
- Yapı Ruhsatları
- Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- Onaylı Bağımsız Bölüm Listesi
- Onaylı Mahal Listesi
- Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Daha Önce Hazırlanan Rapor Bilgileri
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler ve SPK Lisans Belgeleri