

# **DEĞERLEME RAPORU**

**EMLAK KONUT GYO A.Ş.**

**Gebze / KOCAELİ**

**(Sosyal Tesis ve Havuz)**

## DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Talep Tarihi</b>	: 21 Mart 2013
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam mülkiyet
<b>Ekspertiz Tarihi</b>	: 28 Mart 2013
<b>Rapor Tarihi</b>	: 24 Nisan 2013
<b>Müşteri / Rapor No</b>	: 031 - 2013/1694
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi</b>	: Yenikent Mahallesi, Mutlukent Konutları, 494 ada, 1 no'lu parsel üzerindeki sosyal tesis binası ile 514 ada, 1 no'lu parsel üzerindeki havuz ve müştemilatı Gebze / KOCAELİ
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Mustafapaşa Mahallesi, 514 ada, 1 no'lu parsel üzerinde konumlu bir katlı betonarme havuz ve müştemilatı ve arsası ile 494 ada 1 no'lu parsel üzerindeki sosyal tesis
<b>Sahibi</b>	: Emlak Konut A.Ş.
<b>İmar Durumu</b>	: 494 ada 1 no'lu parsel: Sosyal Tesis Alanı 514 ada 1 no'lu parsel: Konut Alanı
<b>Raporun Konusu</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen taşınmazların pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)		
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri	2.730.000,-TL	1.511.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı</b>	
Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	Mehmet AYIKDIR (SPK Lisans Belge No: 401233)	

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.

## İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ.....	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER .....	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI .....	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR .....	5
3.3	UYGUNLUK BEYANI .....	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER .....	7
4.1	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU .....	7
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER .....	8
4.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	10
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi .....	10
4.4.2	Belediye İncelemesi.....	10
4.4.3	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi .....	10
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ.....	11
5.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU .....	11
5.2	TAŞINMAZLAR HAKKINDA GENEL BİLGİLER .....	12
5.2.1	Sosyal Tesis Binasının Genel Özellikleri.....	12
5.2.2	Yüzme Havuzu ve Servis Hizmet Binasının Genel Özellikleri.....	12
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	13
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER .....	14
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ .....	14
6.2	BÖLGE ANALİZİ.....	15
6.3	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER .....	16
6.4	PİYASA ARAŞTIRMASI .....	16
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ .....	18
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	18
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER .....	18
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ .....	19
8.1	MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	19
9. BÖLÜM	SONUÇ .....	23

**1. BÖLÜM**
**DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ**

<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	:	Mutlukent Konutları bünyesindeki sosyal tesis ile havuz ve müstemilatı
		
<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM</b>	:	Emlak Konut GYO A.Ş.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</b>	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>RAPOR TARİHİ</b>	:	24 Nisan 2013
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>		
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	:	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Mustafapaşa Mahallesi, 514 ada, 1 no'lu parsel üzerinde konumlu bir katlı betonarme havuz ve müstemilatı ve arsası ile 494 ada 1 no'lu parsel üzerindeki sosyal tesis
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	:	Taşınmazların satışı gerçekleşmiş olup henüz tapu devri yapılmamıştır.
<b>İMAR DURUMU</b>	:	494 ada 1 parsel Sosyal Tesis Alanı
		514 ada 1 parsel Konut Alanı, Emsal: 1,80 H: 18,50 m
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER</b>		
<b>TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV Hariç)</b>	:	<b>2.730.000,-TL</b>

## 2. BÖLÜM

## ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Atatürk Mahallesi, Vedat Günyol Caddesi, Zümrüt Sitesi, No: 3, Daire: 4 Ataşehir / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: +90 (216) 455 36 69
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 16 Mayıs 2011
<b>SERMAYESİ</b>	: 270.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 777424
<b>KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU</b>	: 23 Mayıs 2011 / 7820

**Not:** Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır. Şirketimiz, 28 Haziran 2012 tarihi itibarıyla BDDK'nun "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi listesine alınmıştır.

### 2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Atatürk Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı, Gardenya Plaza, No: 11/B Ataşehir / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: 0 (216) 579 15 15
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 2.500.000,- TL
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: % 25
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
<b>PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER</b>	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

### 3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

#### 3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

##### **Pazar değeri:**

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

#### 3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

### 3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgulara 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.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

#### 4. BÖLÜM

### GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

#### 4.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

	494 ada / 1 parsel	514 ada / 1 parsel
<b>SAHİBİ</b>	: Emlak Konut A.Ş. (*)	Emlak Konut A.Ş. (*)
<b>İLİ</b>	: Kocaeli	Kocaeli
<b>İLÇESİ</b>	: Gebze	Gebze
<b>MAHALLESİ</b>	: Mustafapaşa	Mustafapaşa
<b>PAFTA NO</b>	: ---	---
<b>ADA NO</b>	: 494	514
<b>PARSEL NO</b>	: 1	1
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>	: Üçer katlı üç blok betonarme apartman ve arsası (**)	Bir katlı betonarme havuz ve müştemilatı ve arsası (**)
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 2.870 m <sup>2</sup>	1.390 m <sup>2</sup>
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NİTELİĞİ</b>	: Sosyal tesis	---
<b>ARSA PAYI</b>	: 2079/3097 (***)	---
<b>KAT NO</b>	: Bodrum - Zemin - 1	---
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM NO</b>	: 29	---
<b>YEVMIYE NO</b>	: 2400	2400
<b>CİLT NO</b>	: 10	13
<b>SAYFA NO</b>	: 990	1261
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 10.05.2000	10.05.2000

- (\*) Şirketin ünvanı Emlak Konut GYO A.Ş. olarak değişmiştir. Ancak tapu kütüğünde ünvan değişikliği işlemi henüz yapılmamıştır.
- (\*\*) 494 ada 1 no'lu parsel üzerindeki taşınmaz için kat mülkiyetine geçilmiş olup 514 ada 1 no'lu parsel üzerindeki bina için ise cins tashihi yapılmıştır.
- (\*\*\*) 494 ada 1 no'lu parsel üzerindeki 29 no'lu bağımsız bölümün 2079/3097 arsa payına düşen arsa miktarı **1.926,62 m<sup>2</sup>**'dir.



## 4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Kocaeli ili, Gebze ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nün 27.03.2013 tarihli takyidatlı tapu kayıt belgesine göre rapor konusu taşınmazların tapu kayıtları üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerh bulunmamaktadır.

### **Beyanlar Bölümü (494 ada 1 no'lu parsel):**

- o Yönetim planı belirtilmesi tesisi. (13.10.1998 tarihli)

**Rapor konusu taşınmazların tapu incelemesi itibariyle sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.**

## 4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Gebze Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazların konumlu oldukları parsellerin 11.10.2012 tarihli Gebze Merkez Uygulama İmar Planı kapsamında kaldıkları ve yerlerinin doğru olduğu belirlenmiştir.

Taşınmazların yapılaşma şartları aşağıda belirtilmiştir.

### **494 Ada 1 No'lu Parsel:**

Lejant: Sosyal tesis alanı

### **514 Ada 1 No'lu Parsel:**

Lejant: Konut Alanı

Emsal (E): 1,80

H: 18,50 m

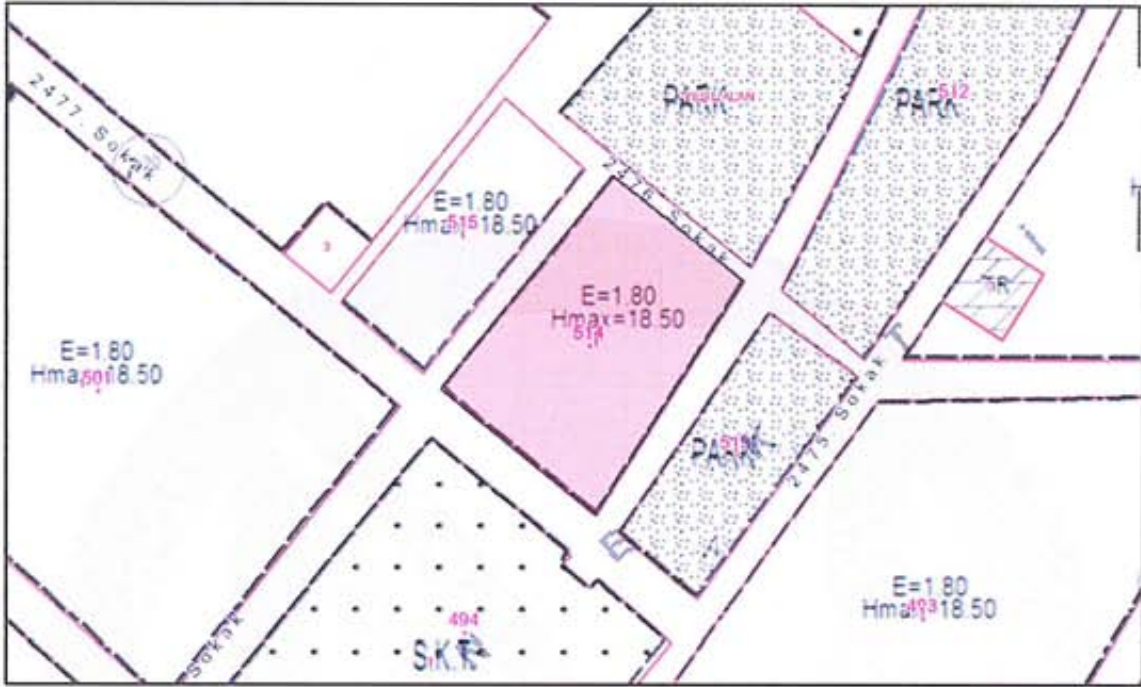
Gebze Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivi'nde taşınmazlara ait arşiv dosyasında yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- 1) 494 ada, 1 no'lu parsel için 27.05.1997 tarih ve 187 no'lu yapı kullanma izin belgesine göre taşınmaz **brüt 2.272 m<sup>2</sup>** kullanım alanına sahiptir.
- 2) 494 ada, 1 no'lu parsel için 15.01.1996 tarih ve 21 no'lu yapı ruhsatı belgesine göre taşınmaz **brüt 2.424 m<sup>2</sup>** kullanım alanıdır.
- 3) 514 ada, 1 no'lu parsel için 27.05.1997 tarih ve 188 no'lu yapı kullanma izin belgesine göre taşınmaz **brüt 139 m<sup>2</sup>** kullanım alanına sahiptir.
- 4) 514 ada, 1 no'lu parsel için 23.05.1997 tarih ve 142 no'lu yapı ruhsatı belgesine göre taşınmaz **brüt 139 m<sup>2</sup>** kullanım alanıdır.
- 5) 24.03.2009 tarih ve 24/40 sayılı yapı tatil tutanağında yapılan incelemelerde tutanağın içeriğinin çarşı dükkanlarını kapsadığı anlaşılmıştır. Değerlendirmede bu olumsuzluk dikkate alınmamıştır.

- 6) 514 ada, 1 no'lu parselde yer alan havuz servis hizmet binasının terası mimari projesinden farklı olarak ahşap taşıyıcı sistem ile kapatılmıştır.
- 7) Değerlendirmede yapı kullanma izin belgesindeki kullanım alanı bilgileri dikkate alınmıştır.

### PARSELLERE AİT İMAR PLANI ÖRNEKLERİ

#### 514 Ada 1 No'lu Parsel



#### 494 Ada 1 No'lu Parsel



**Not: Emsal (E):** Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkmalar ve iç yüksekliği 1.80 m'yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları ile ticari amacı olmayan ve yapının kendi gereksinmesi için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar bu alana katılmazlar. Kullanılabilen katlar deyiminden, konut, iş yeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler anlaşılır.

**Rapor konusu taşınmazların belediye incelemesi itibariyle sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.**

#### **4.4 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

##### **4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi**

Yapılan incelemelerde taşınmazların mülkiyetinde son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir. Taşınmazların hukuki süreçlerinde de herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

##### **4.4.2 Belediye İncelemesi**

Yapılan incelemelerde taşınmazların eski 28.02.2001 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Gebze Revizyon Uygulama İmar Planı incelenmiş ve 494 ada, 1 no'lu parselin "**Sosyal Kültürel Tesis Alanı**", 514 ada, 1 no'lu parselin ise "**Spor Alanı**" lejantına sahip olduğu, devamında ise 11.10.2012 tarihli Gebze Merkez Uygulama İmar Planı kapsamında 494 ada, 1 no'lu parselin "**Sosyal Tesis Alanı**", 514 ada, 1 no'lu parselin ise "**Konut Alanı**" lejantına sahip olduğu öğrenilmiştir.

##### **4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi**

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

## 5. BÖLÜM

# GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

### 5.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar; Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Yenikent Mahallesi'nde konumlu Emlak Bankası Mutlukent Projesi kapsamındaki 494 ada, 1 no'lu parsel üzerinde yer alan sosyal tesis binası ile 514 ada, 1 no'lu parsel üzerinde yer alan yüzme havuzu ve müstemilatdır.

Mutlukent Projesi, Gebze'nin yaklaşık 4 km kuzeybatısında, TEM Karayolu'nun güneyinde yer almaktadır.

İki etaptan oluşan Mutlukent Projesi bünyesinde 1. etapta 1.406 adet, 2. etapta 1.120 adet konut, blok altlarında 39 adet, çarşı binasında ise 28 adet olmak üzere toplam 67 adet dükkân bulunmaktadır.

Ayrıca proje kapsamında tenis kortları, basketbol sahaları ve çocuk oyun alanları ile ilköğretim okulu yer almaktadır.

TEM Otoyolu kenarında Gebze gişeleri ile Bayramoğlu gişeleri arasında konumlu Mutlukent Konutları'na Bayramoğlu gişelerinden çıktıkdan sonra Şekerpinar istikametine doğru devam eden yolla ulaşılmaktadır.

Mutlukent Konutları'na ulaşım, Şekerpinar'dan sonra TEM Otoyolu'nun güneyinde kalan Yapı Kredi Bankası Bankacılık Üssü Yolu ve TEM Otoyolu'nun kuzeyinde kalan Gebze Organize Sanayi Bölgesi'ne giden yol ile iki alternatifli olup ayrıca Gebze ilçesi içerisinde de ulaşım mümkündür.

Bölge, Gebze Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.



## 5.2 TAŞINMAZLAR HAKKINDA GENEL BİLGİLER

### 5.2.1 Sosyal Tesis Binasının Genel Özellikleri

<b>İNŞAAT TARZI</b>	: Betonarme karkas
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	: Ayrık
<b>KAT ADEDİ</b>	: 3 (Bodrum kat + zemin kat + normal kat)
<b>TOPLAM ALANI</b>	: 2.272 m <sup>2</sup> (*)
<b>ELEKTRİK</b>	: Şebeke
<b>SU</b>	: Şebeke
<b>KANALİZASYON</b>	: Şebeke
<b>ISITMA SİSTEMİ</b>	: Mevcut (Doğalgaz yakıtlı kalorifer sistemi)
<b>YANGIN TESİSATI</b>	: Mevcut (Yangın dolapları ve yangın tüpleri)

- Taşınmaz; bodrum, zemin ve normal kat olmak üzere toplam 3 kattan oluşmaktadır.
- Bodrum katta **spor salonu, soyunma odaları, duş bölümü, koridor, duş ve WC'ler ile market alanı (depo, mutfak ve WC'ler)**, zemin katta **market ve ofis**, normal katta ise **kafeterya (salon ve çay ocağı), mutfak ve düğün salonu (salon, 2 adet ofis, mutfak ve WC'ler)** hacimleri bulunmaktadır.
- İç mekânlar kullanım amacına uygun şekilde düzenlenmiştir.
- Zeminler laminat parke, mineflo, seramik ve halı kaplı, duvarlar saten ve plastik boyalı, seramik ve ayna kaplı, tavanlar ise plastik boya ve taş yünü asma tavadır.
- Dış cephe pencere doğramaları alüminyumdan mamul olup çift camlıdır.
- Mutfaklarda endüstriyel mutfak ekipmanları bulunmaktadır.
- Katlardaki mutfaklar arasında servis merdiveni ve asansörü mevcuttur.

### 5.2.2 Yüzme Havuzu ve Servis Hizmet Binasının Genel Özellikleri

<b>İNŞAAT TARZI</b>	: Betonarme karkas
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	: Ayrık
<b>KAT ADEDİ</b>	: 2 (Bodrum + zemin)
<b>TOPLAM ALANI</b>	: 139 m <sup>2</sup> (Servis hizmet binası) (*)
<b>ELEKTRİK</b>	: Şebeke
<b>SU</b>	: Şebeke
<b>KANALİZASYON</b>	: Şebeke
<b>ISITMA SİSTEMİ</b>	: Yok
<b>YÜZME HAVUZU</b>	: Üstten taşmalı sistem, (Alanı 335 m <sup>2</sup> , derinliği 1,55 m.)

- Taşınmaz, **havuz bar, 2 adet depo, 2 adet soyunma odası - duş ve WC** hacimlerinden oluşmaktadır.
- Havuz bar ve depoların zeminleri traverten kaplıdır.
- Havuz barın servis bankosu mevcuttur.
- Islak hacimlerde döşeme ve duvar kaplamaları seramiktir.

(\*) Taşınmazların kullanım alanı bilgisi bir örneği rapor ekinde sunulan yapı kullanma izin belgesinden temin edilmiştir.

Not: Taşınmazlar satılabilirlik ve kiralanabilirlik özelliğine sahiptir.

### 5.3 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

Bu tanımdan hareketle taşınmazların, konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin olan **"işyeri"** olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

## 6. BÖLÜM

## PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6.2 BÖLGE ANALIZI

### Kocaeli İli



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

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

### Gebze İlçesi



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



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

### 6.3 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

#### Olumlu etkenler:

- o Konum,
- o Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- o İnşaat kalitesi,
- o Çevre düzenlemesi,
- o Site genelinde güvenlik hizmetinin bulunması,
- o Otopark alanlarının olması,
- o Tamamlanmış altyapı.

#### Olumsuz etken:

- o Taşınmazların dar bir alıcı kitlesine hitap etmesi.

### 6.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

#### Bölgedeki satışta olan dükkânlar

1. Koç İlköğretim Okulu'na yakın konumdaki binanın zemin katında yer alan 50 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkân 110.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> satış değeri 2.200,-TL)  
İlgilisi / Aklar Gayrimenkul: 0 216 565 70 52
2. Mutlukent içerisindeki bloğun zemin katında yer alan 35 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkân 45.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> satış değeri 1.285,-TL)  
İlgilisi / Meral TİNCER: 0 532 225 28 10

3. Mutlukent Okyanus Blokları'nda zemin katta yer alan 10 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkan 38.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 3.800,-TL)  
İlgilisi / Hasan ÖZDER: 0 262 658 21 82

Bölgede ticari gayrimenkullerle ilgili olarak yapılan piyasa araştırmasında değerlendirme çalışması için yeterli derecede satılık ve satışı gerçekleşmiş emsal nitelikte taşınmaz bilgisine ulaşılamamıştır.

#### **Bölgedeki satışta olan arsalar**

1. Koç İlköğretim Okulu'na yakın konumda 2,5 kat villat imarlı 312 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 175.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> kira değeri 560,-TL)  
İlgilisi / Cenke Gayrimenkul: 0 262 721 00 88
2. Koç İlköğretim Okulu'na yakın konumda L şeklinde ve Emsal: 1,25 yapılaşma şartlarına sahip konut alanı imarlı 3.845 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsel 330,-USD/m<sup>2</sup> bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> kira değeri 595,-TL)  
İlgilisi / Gebze Emlak: 0 535 331 55 16
3. Taşınmaza yakın konumda Emsal: 1,80 ve 6 kat yapılaşma şartlarına sahip Konut Alanı imarlı 5.289 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsel 2.330.000,-USD bedelle satılıktır.  
(m<sup>2</sup> kira değeri 440,-USD / 795,-TL) İlgilisi / Yenikent Emlak: 0 262 721 11 10 – 13
4. Taşınmaza yakın konumda TAKS: 0,25 ve 2 kat imarlı Konut Alanı imarlı 305 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsel 190.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> kira değeri 625,-TL)  
İlgilisi / Tutku Gayrimenkul: 0 262 658 2181

## 7. BÖLÜM

## GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

### 7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

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

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

### 7.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bölgede ticari gayrimenkullerle ilgili olarak yapılan piyasa araştırmasında değerlendirme çalışması için yeterli derecede satılık ve satışı gerçekleşmiş emsal nitelikte taşınmaz bilgisine ulaşılamamıştır. 494 ada 1 no'lu parsel üzerindeki 29 bağımsız bölüm no'lu taşınmazın niteliği "Sosyal tesis" olması ve 514 ada 1 no'lu parsel üzerindeki taşınmazın niteliği ise "Bir katlı betonarme havuz ve müştemilatı ve arsası" olarak tescil edilmiş örüp yapı kullanma izin belgeleri de bu kullanım amaçlarına yönelik olarak tanzim edilmiştir. Bölgede yapılan araştırmalarda taşınmazların sahip olduğu fonksiyona yönelik satılık ve kiralık emsal bilgisine ulaşılamamıştır. Bu nedenle taşınmazın değerlemesinde emsal karşılaştırma yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı yöntemleri uygulanamamıştır.

Yukarıda belirtilen hususlardan hareketle taşınmazların değerlemesinde **maliyet yaklaşımı yöntemi** kullanılmıştır. Emsal karşılaştırma yöntemi ise maliyet yaklaşımı yöntemi ile taşınmazların değerinin tespitine yönelik olarak arsa değerlerinin tespitinde kullanılmıştır.

## **8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN 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 eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değerinin eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

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

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

#### **I. Arsaların değeri**

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

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

#### **I- Arsaların değeri:**

Arsaların değerinin tespitinde emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri kullanılmıştır.

#### **8.1.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ**

Bu yöntemde arsanın bedelinin tespiti için taşınmazların bulunduğu bölge genelinde ve yakın dönemde pazara çıkarılmış / satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak

pazar değerini etkileyebilecek faktörler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu proje arsası için m<sup>2</sup> birim değeri belirlenmiştir.

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

### 8.1.1.a EMSAL ANALİZİ

Taşınmazların konumlu olduğu bölgede düşük yoğunluklu ve orta yoğunluklu konut imarlı parseller bulunmakta olup satılık arsa emsalleri de bu şekilde seçilmiştir. Satılık arsa emsallerinin ortalama m<sup>2</sup> birim değeri 645,-TL olup m<sup>2</sup> birim değeri ise 560 - 795 aralığında değişmektedir. Gayrimenkul piyasasında alım - satım işlemlerindeki pazarlık payları da dikkate alınarak Emsal: 1,80 yapılaşma şartına sahip "Konut Alanı" imarlı 514 ada 1 no'lu parselin m<sup>2</sup> birim değeri 550,-TL olarak belirlenmiştir. Bu tespitimizden hareketle "Sosyal Tesis Alanı" imarlı 494 ada 1 no'lu parselin m<sup>2</sup> birim değeri ise 350,-TL olarak belirlenmiştir.

"Sosyal Tesis Alanı" imarlı 494 ada 1 no'lu parselin cepheli olduğu 2477 Sokak'ın 2013 yılı itibariyle m<sup>2</sup> birim rayiç bedeli .....,-TL'dir. M<sup>2</sup> birim değerinin tespitinde bu husus da dikkate alınmıştır.

### 8.1.1.b ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu parsellerin konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumları dikkate alınarak takdir olunan değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (M <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)
494	1	1.926,62	375	720.000
514	1	1.390	550	765.000
<b>TOPLAM</b>				<b>1.485.000</b>

## II) Arsalar üzerindeki inşaat yatırımlarının değeri:

İnşai yatırımların değerlendirmeye esas bedelleri (satışa esas rayiç tutarları), binaların yapılış tarzları, yaşları ve nitelikleri ile birlikte halihazır durumları dikkate alınarak saptanmıştır.

Bu çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (M <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)
494	1	2.272	500	1.135.000
514	1	139	800	110.000
<b>TOPLAM</b>				<b>1.245.000</b>

(\* ) Bu birim değere çevre düzenlemesi, yüzme havuzu, peyzaj, teknik altyapı ve açık saha kaplamaları vb. imalâtlar dahildir.

Yapı kullanma izin belgelerine göre 494 ada 1 no'lu parsel üzerindeki sosyal tesis yapısının yapı sınıfı / grubu III-B, 514 ada 1 no'lu parsel üzerindeki havuz tesisinin yapı sınıfı / grubu ise IV-B'dir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2013 yılı m<sup>2</sup> birim maliyet listesine göre yapı sınıfı III-B olan yapıların m<sup>2</sup> birim bedeli 585,-TL, IV-B olan yapıların m<sup>2</sup> birim bedeli ise 730,-TL'dir. Taşınmazlar yaklaşık 16 yaşında olup yapıların amortisman oranı ise % 15 seviyesindedir. Bu bilgilerden hareketle 494 ada 1 no'lu parsel üzerindeki sosyal tesis yapısının amortize edilmiş m<sup>2</sup> birim değeri yaklaşık 500,-TL, 514 ada 1 no'lu parsel üzerindeki havuz tesisinin amortize edilmiş m<sup>2</sup> birim değeri ise yaklaşık 620,-TL'dir. 514 ada 1 no'lu parsel üzerindeki havuz tesisinin m<sup>2</sup> birim değerinin çevre düzenlemesi de dahil edilerek değerlendirilmede 800,-TL dikkate alınmıştır.

### Uygulanan değerlendirme yöntemi ile ulaşılan sonuç:

ADA / PARSEL NO	ARSA DEĞERİ (TL)	İNŞAİ YATIRIM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞERİ (TL)
<b>494 ada 1 no'lu parsel</b>	720.000	1.135.000	1.855.000
<b>514 ada 1 no'lu parsel</b>	765.000	110.000	875.000
<b>TOPLAM</b>			<b>2.730.000</b>

Bölge genelinde yapılan piyasa araştırmalarında değerlendirmeye bu spesifik şartları haiz olup emsal tutulabilecek kiralık bir tesis bulunamamıştır.

Taşınmazların kira değerinin tespitinde özel durumlarda başvurulabilecek ve her durumda kıstas kabul edilebilecek olan Gelir Vergisi Kanunu'ndan yararlanılması yoluna gidilmiştir.

Bu yasanın 73. maddesi "Kiraya verilen mal ve hakların kira bedelleri emsal kira bedelinden düşük olamaz. Bedelsiz olarak başkalarının intifasına bırakılan mal ve hakların emsal kira bedeli, bu mal ve hakların kirası sayılır. Bina ve arazide emsal kira bedeli, yetkili özel mercilerce veya mahkemelerce takdir veya tespit edilmiş kirası, bu suretle takdir veya tespit edilmiş kira mevcut değilse Vergi Usul Kanunu'na göre belirlenen vergi değerinin % 5'idir. Diğer mal ve haklarda emsal kira bedeli, bu mal ve hakların maliyet bedelinin, bu bedel bilinmiyorsa, Vergi Usul Kanunu'nun servetlerin değerlendirilmesi hakkındaki hükümlerine göre belli edilen değerlerinin % 10'udur" hükmünü taşımaktadır.

Bina ve arazilerin emsal kira hesaplanmasında dikkate alınacak vergi değeri ise Vergi Usul Kanunu'nda rayiç bedel; rayiç bedel de bir iktisadi kıymetin değerlendirme günündeki normal alım satım değeri (pazar değeri) olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle 494 ada, 1 no'lu parsel üzerindeki taşınmazın pazar bedeli olarak 1.855.000,- TL; 514 ada, 1 no'lu parsel üzerindeki taşınmazın pazar bedeli olarak ise 875.000,-TL esas alınmıştır.

Buna göre;

**494 ada, 1 no'lu parsel üzerindeki taşınmazın yıllık kira değeri,**

$$1.855.000,-TL \times 0,05 \cong 92.750,-TL$$

aylık kira değeri,

$$92.750,-TL \div 12 \text{ ay} \cong 7.730,-TL,$$

**514 ada, 1 no'lu parsel üzerindeki taşınmazın yıllık kira değeri,**

$$875.000,-TL \times 0,05 = 43.750,-TL$$

aylık kira değeri ise,

$$43.750,-TL \div 12 \text{ ay} \cong 3.645,-TL \text{ olarak belirlenmiştir.}$$

Taşınmazların toplam kira değeri  $(7.730 + 3.645) = \mathbf{11.375,-TL}$ 'dir.

## 9. BÖLÜM

## SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, mimari ve inşaat özelliklerine, mevcut durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle toplam pazar değeri için;

**2.730.000,-TL** (İkimilyonyediyüzotuzbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(2.730.000,-TL ÷ 1,8066 TL/USD (\*) ≅ **1.511.000,-USD**)

(2.730.000,-TL ÷ 2,3482 TL/EURO (\*) ≅ **1.163.000,-EURO**)

(\*) Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 1,8066 TL ve 1,-EURO = 2,3482 TL'dir.

Taşınmazların KDV dâhil toplam pazar değeri 3.221.400,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak dikkate alınmıştır.

**Rapor konusu taşınmazların sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.**

İşbu rapor dört orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 24 Nisan 2013

(Ekspertiz tarihi: 28 Mart 2013)



Tayfun KURU  
Şehir ve Bölge Plancısı  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Saygılarımızla,



Mehmet AYIKDIR  
Harita Mühendisi  
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı

### Eki:

- Uydu görünüşleri
- Takyidatlı tapu kayıt belgeleri
- Yapı ruhsatları
- Yapı kullanma izin belgeleri
- Fotoğraflar
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri