



**KOCAELİ İLİ DERİNCE İLÇESİ
ÇENEDAĞ MAHALLESİ
4968 ADA 1 PARSEL İLE İLGİLİ
DEĞERLEME RAPORU**

EMLAK KONUT - 12.14 - 181

KOCAELİ, ARALIK 2014

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Kocaeli İli Derince İlçesi Çenedağ Mahallesi 4968 ada 1 no.lu parsel değerlendirme raporu
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	23.12.2014

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ

TAPU BİLGİLERİ	Kocaeli İli Derince İlçesi Çenedağ Mahallesi 4968 ada 1 no.lu parsel
İMAR DURUMU	4968 Ada 1 parsel: Emsal:1,20 Hmaks: 3 kat Ticaret Alanı
MEVCUT KULLANIM	Parsel üzerinde İzmit İsmetpaşa Stadyumu, Hizmet Binası, Kocaeli Gençlik Hizmetleri ve Spor İl Müdürlüğü binası ve Yüzme Havuzu bulunmaktadır.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)

ARSA DEĞERİ	70.000.000,00 ₺
--------------------	-----------------

RAPOR BİLGİLERİ	3
Rapor Tarihi.....	3
Rapor Numarası	3
Rapor Türü	3
Şirket Bilgileri	3
Raporu Hazırlayanlar.....	3
Sorumlu Değerleme Uzmanı	4
Müşteri Ünvanı ve Bilgileri.....	4
Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)	4
Değerleme Tarihi.....	4
Dayanak Sözleşme	4
GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	5
Gayrimenkulün Konumu ve Çevresel Özellikleri	5
Gayrimenkulün Ulaşım Özellikleri.....	6
Gayrimenkulün Tapu ve Takyidat Bilgileri	7
Gayrimenkulün Kadastral Bilgileri.....	8
Gayrimenkulün İmar Durumu	9
Gayrimenkule İlişkin Yasal İzin ve Belgeler	11
Gayrimenkulün Yapısal ve Teknik Özellikleri Analizi	11
Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özellikleri Analizi.....	11
Gayrimenkulün Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi	11
Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler	11
Gayrimenkulün Kullanım Amacına Etki Eden Olumlu Etmenler	11
Gayrimenkulün Kullanım Amacına Etki Eden Olumsuz Etmenler	11
BÖLGESEL ANALİZLER.....	12
Kocaeli İli	12
Derince İlçesi	14
GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ	16
Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar	16
Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi.....	16
Yeniden İnşa (ikame) Etme Maliyeti Yaklaşımı	16
Gelir Yöntemi Yaklaşımı	17
Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri	17
NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	18
Emsal Araştırması.....	18
Çevrede Arsa Emsal Araştırması	18
NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	18
Çevrede Konut Nitelikli Gayrimenkul Emsal Araştırması	19
Değer Takdiri	20
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri	20
Proje Analizi	20
En Verimli Kullanım Analizi	21
Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	22
Rapor Ekleri	23

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

23.12.2014

1.2 Rapor Numarası

EMLAK KONUT-12.14-181

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine Kocaeli İli, Derince İlçesi, Çenedağ Mahallesi 4968 ada 1 no.lu parselin pazar değerinin tespitine yönelik, Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasınınca ilgili tüm kurum ve kuruluşlardan temin edilebilen güncel ve doğru bilgiler kullanılarak hazırlanmış **Gayrimenkul Değerleme Raporudur.**

1.4 Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi www.ygd.com.tr olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzman Yardımcısı Hasan Serhat BERKLİ ve Değerleme Uzmanı Şehir ve Bölge Plancısı Elif ÖZEL GÖRÜCÜ tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Harita Yüksek Mühendisi Fatih PEKTAŞ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkan Vekili olan Fatih PEKTAŞ, Harita Yüksek Mühendisidir. Tapu ve Kadastro Meslek Lisesi'ni bitirdikten sonra Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bünyesinde 2 yıl çalışıp Mühendislik eğitimi için ayrılmış, sonrasında Harita Mühendislik hizmetleri sunan bir şirket kurmuş ve 10 yıl süre ile bu hizmeti sürdürmüştür. Bu arada Yüksek Lisansını tamamlayan Fatih PEKTAŞ, Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı lisansına sahip olup, şirketimiz kurucu ortaklarından.

1.7 Müşteri Ünvanı ve Bilgileri

Müşteri Ünvanı : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM Ortaklığı A.Ş.

Müşteri Adresi : Atatürk Mah. Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir / İSTANBUL

1.8 Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)

İstanbul İli, Kocaeli İlçesi, Çenedağ Mahallesi, 4968 ada 1 no.lu parselin m² birim değerinin ve güncel Pazar değerinin tespiti.

1.9 Değerleme Tarihi : 19.12.2014

1.10 Dayanak Sözleşme

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile Şirketimiz tarafından imzalanan 11.12.2014 tarih 2014-108 sayılı sözleşmedir.

Değerleme Uzmanı



Elif ÖZEL GÖRÜCÜ
(Şehir ve Bölge Plancısı)
Lisans No: 402613

Sorumlu Değerleme Uzmanı

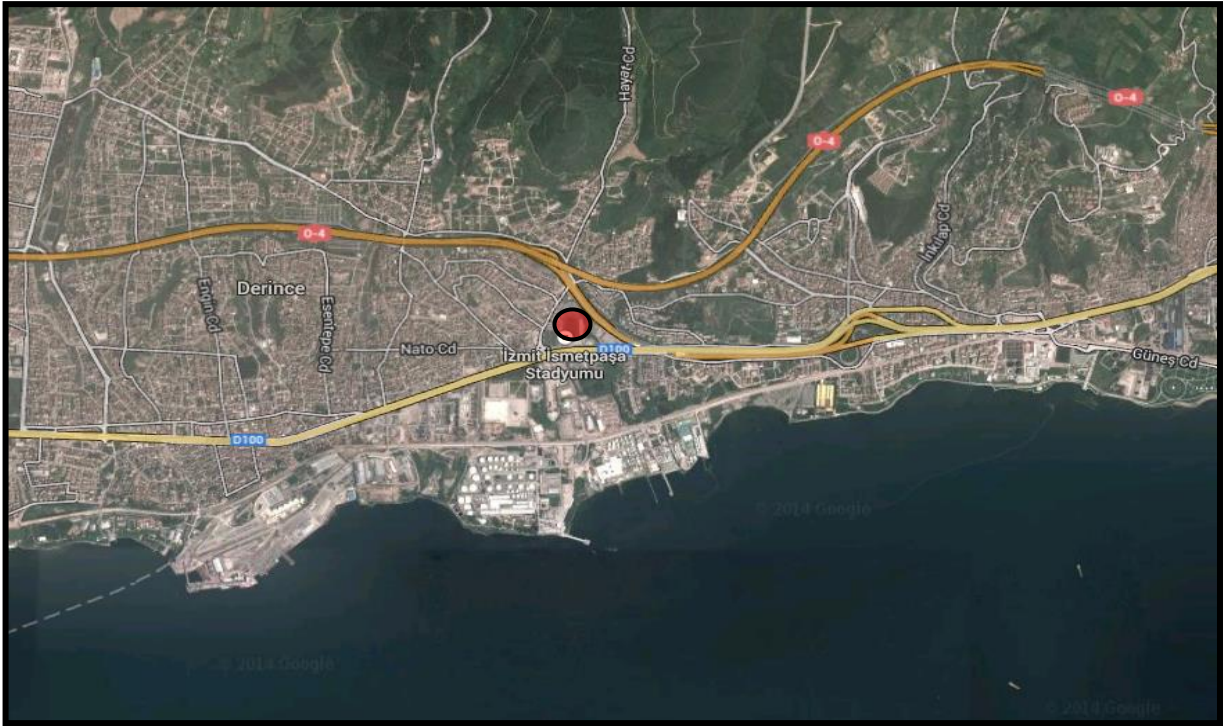
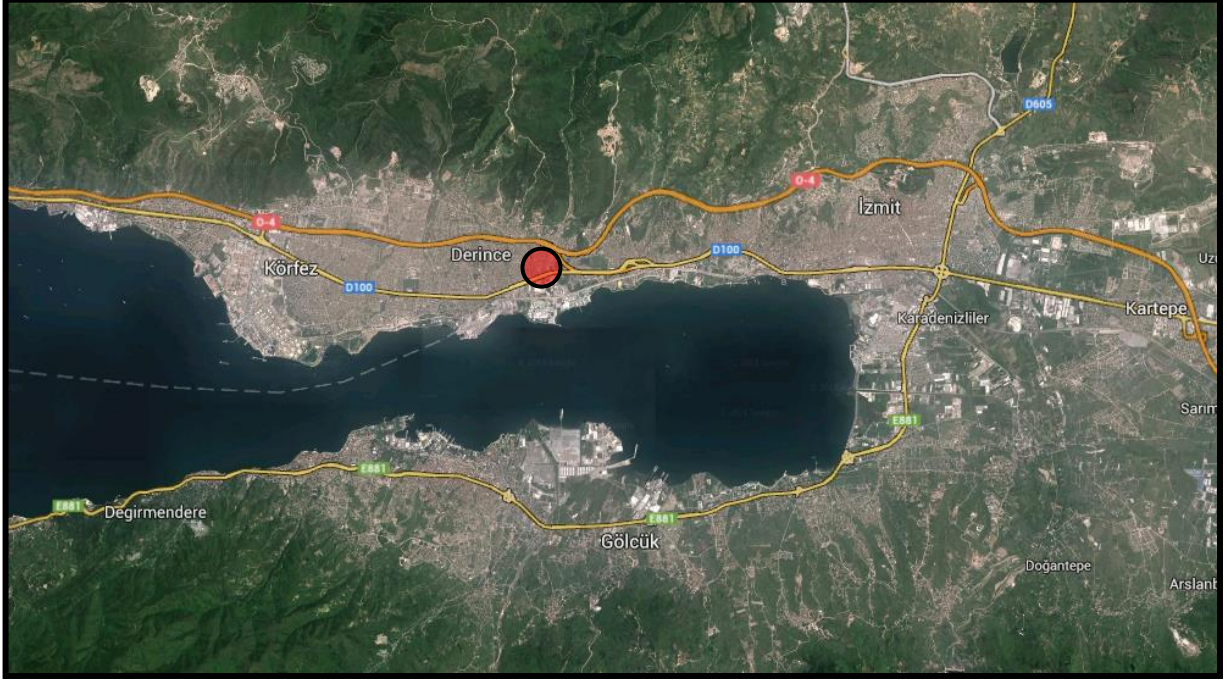


Fatih PEKTAŞ
(Harita Yüksek Mühendisi)
Lisans No: 400375

2. GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

2.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Kocaeli İli, Derince İlçesi, Çenedağ Mahallesi, Nihat Erim Caddesi üzerinde yer alan İzmit İsmetpaşa Stadyumu, Hizmet Binası, Kocaeli Gençlik Hizmetleri ve Spor İl Müdürlüğü binası ve Yüzme Havuzu binalarının bulunduğu parseldir.





Değerlemeye konu parselin yakın çevresinde, KİPA AVM, Şirintepe Çamlık Parkı, Klor Alkali Fabrikası bulunmaktadır. Söz konusu taşınmazların; kuzeyinde TEM Otoyolu, güneyinde D-100 Karayolu, doğusunda Derince TEM Bağlantı yolu geçmekte olup batısında ise Çenedağ Mahallesi yer almaktadır. Taşınmazın, TEM Otoyoluna takribi 900m, Derince merkeze takribi 2 km, Kocaeli İl merkezine ise takribi 7 km mesafede yer almaktadır.

2.2 Gayrimenkulün Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaza ulaşım; TEM Otoyolunda Kocaeli İli istikametinde gidilirken TEM Otoyolu Derince çıkışından TEM Otoyolu Derince Gişelerinden çıktıktan sonra sola dönülerek E-5 Servis Yoluna girilir. Bu yoldan takribi 2 km gidildiğinde E-5 Servis Yolu ile Nihat Erim Caddesinin kesiştiği kavşakta sağda yer alan Kocaeli İl Gençlik Spor Müdürlüğü tesisleri ve İsmetpaşa Stadyumunun da içinde yer aldığı taşınmaz değerlendirme konusu gayrimenkullerdir. Söz konusu taşınmaza Kocaeli il merkezi ve diğer ilçelerden belediye otobüsleri, minibüs ve özel araçlarla ulaşım sağlanabilmektedir. Taşınmazın ulaşımı ve ulaşılabilirliği kolay ve rahattır.

2.3 Gayrimenkulün Tapu ve Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazın takyidatlı tapu bilgileri 11.12.2014 tarih saat 16:09'da TAKBİS sisteminden alınmıştır.

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	KOCAELİ	Ada	4968
İlçe	DERİNCE	Parsel	1
Mahalle/Köy adı	ÇENEDAĞ	Yüzölçümü	72.620,00 m ²
Cilt/Sayfa	39 / 3842	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik – Hissesi	TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI / TAM		
Edinme Sebebi, Tarih / Yevmiye No	Kamu Kurumlarının Bedelsiz Devri - 10.07.2013 / 5115		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Şerh/ Beyan/ Rehin/ İpotek	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		

Rapora konu 4968 ada 1 no.lu parsel Beden Terbiyesi Genel Müdürlüğü mülkiyetinde iken kamu kurumlarının bedelsiz devri yolu ile TOKİ mülkiyetine geçmiş ve 10.07.2013 tarihinde tescil edilmiştir.

Rapor konusu taşınmazın tapu incelemesi itibariyle Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

2.4 Gayrimenkulün Kadastral Bilgileri

Değerlemeye konu 4968 ada 1 no.lu parsel Arsa Vasıflı olup yüzölçümü 72.620,00 m² dir.

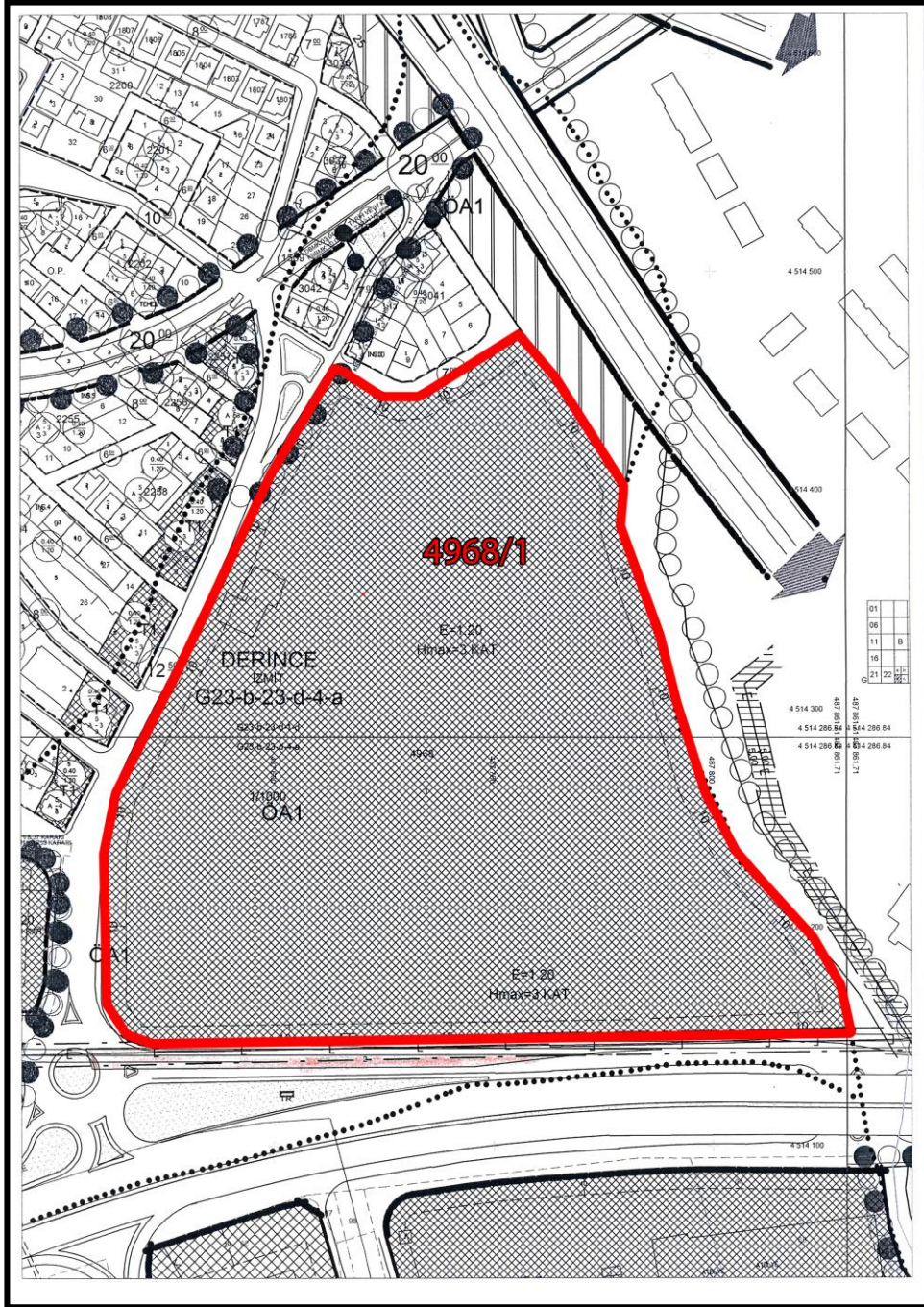


2.5 Gayrimenkulün İmar Durumu

Derince Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan araştırmaya göre 4968 ada 1 no.lu parsel 04.02.2010 tasdik tarihli 1/1.000 Ölçekli Derince İlçesi Uygulama İmar Planına göre "Ticaret Alanı" fonksiyonuna sahiptir.

4968 ada 1 no.lu Parselin Yapılaşma Koşulları:

- ✓ Emsal (KAKS): 1.20
- ✓ H: 3 kat



1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DERİNCE PLAN NOTLARI

A- GENEL HÜKÜMLER

- 1) Bu plan ve planın uygulama hükümlerinde yer almayan konularda konumu ve ilgisine göre; yürürlükte kanun, tüzük, tebliğ, yönetmelik ve standartlar ile üst ölçekli plan hükümleri geçerlidir.
- 2) Yeni oluşturulacak parsellerde min. Parsel büyüklüğü 300m² dir.
- 3) 180 m²'nin altındaki parsellerde mevcut yapılaşmaya göre yönetmelik şartları dikkate alınarak yapı yapılmasında Belediyesi yetkilidir.
- 4) Plan üzerinde T1 lejantı verilen ve yoğun ticaret kullanımına sahip Ticaret Alanlarında Ticaretin desteklenmesi ve geliştirilmesi adına, binanın tamamı Ticari amaçlı kullanılmak ve yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde kalmak koşulu ile bodrum ve zemin katta TAKS ve KAKS değeri aşarak Hmax:4 kat olacak şekilde bina yaptırılabilir. Sadece zemin katların Ticaret, üst katların Konut kullanılması durumunda:Hmax:3 (üç) Kat değerini aşmayacak şekilde bina yaptırılabilir. Bu plan hükmü esas alınmak suretiyle yapılacak Ticaret ve Konut amaçlı yapılarda bodrum ve zemin kat dışında diğer katlarda Taks ile oluşacak alandan daha fazlası kullanılmayacaktır.
- 5) Planda taşkın olarak sınırları çizilerek belirlenmiş alanlarda, ilgili kurum tarafından belirlenen islah kesitleri doğrultusunda islah işlemi yapılmadan yapı ruhsatı düzenlenmek suretiyle yeni yapı yapılmasına müsaade edilemeyecektir.
- 6) “ÖHB” (Özel Hüküm Bölgesi); ÖHB olarak belirlenmiş Konut Alanlarında;
“A) 5000 m² ile 10.000 m² arasında yer alan alanlarda,
 - i) Meri uygulama imar planında taks değeri 0.40'ın altında ve kat adedi 2 ve daha az olan alanlarda toplam emsal değeri 0.80'i geçmemek üzere ilave 0.10 emsal verilebilir.
 - ii) Meri uygulama imar planında kat adedi 3 ve daha fazla olan alanlarda emsal değeri 0.10, kat yüksekliği ise 1 kat ilave edilmek suretiyle artırılabilir.B) 10.000 m² üstü alanlarda, kat adedi 3 ve daha fazla ise emsal değeri 0.20, kat adedi ise 2 kat ilave etmek suretiyle artırılır. Aynı alanlarda kat adedi 2 ve daha az ise toplam emsal değeri 0.80'i geçmemek üzere ilave 0.10 emsal verilir.

Bu kapsamda oluşturulacak alanlarda;
 - i) A paragrafından yararlanılarak gerçekleştirilmek istenecek uygulamada min ifraz koşulu 5.000 m², B paragrafından yararlanılarak gerçekleştirilmek istenecek uygulamada min ifraz koşulu 10.000 m², dir.
 - ii) Uygulamada alanı içerisinde yapılacak yapıların otopark ihtiyacı kendi alanları içerisinde karşılanacaktır.”
- 7) G.23.b.22.c.3.a uygulama imar planı paftasında, “Özel Sağlık Tesis Alanı” kullanımına sahip 2723 ada 5 ve 8 nolu parsellerin tevhid edilmesi sonrası plan üzerinde yer alan yapılaşma koşullarından E (Emsal) parsel üzerinde yer alan mevcut ruhsatlı ve iskanlı yapıya ilave olacak şekilde kullanılacak olup, alanda yer alan yapıların yıkılması durumunda uygulama, plan üzerinde yer alan yapılaşma koşulları çerçevesinde gerçekleştirilecektir.

Taşınmazın imar durumunda son üç yılda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

Rapor konusu taşınmazın imar durumu incelemesi itibariyle Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

2.6 Gayrimenkule İlişkin Yasal İzin ve Belgeler

Değerleme konusu gayrimenkul Arsa vasfında olup, üzerinde Stadyum, Gençlik Hizmetleri Spor İl Müdürlüğü Binası, Hizmet Binası, Yüzme Havuzu Binası ve açık otopark bulunmaktadır.

2.7 Gayrimenkulün Yapısal ve Teknik Özellikleri Analizi

Değerleme konusu 4968 ada 1 parsel 72.620,00 m² yüz ölçümüne sahip olup Arsa vasfıdır.

2.8 Gayrimenkulün Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi

- ✓ Değerleme konusu 4968 ada 1 parsel 72.620,00 m² yüz ölçümüne sahiptir.
- ✓ 4968 ada 1 no.lu parsel üzerinde Stadyum, Gençlik Hizmetleri Spor İl Müdürlüğü Binası, Hizmet Binası, Yüzme Havuzu Binası ve açık otopark bulunmaktadır.
- ✓ Mevcut durumda stadyuma giriş çıkış serbest olup halka açık vaziyette kullanılmaktadır.

2.9 Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler

2.9.1 Gayrimenkulün Kullanım Amacına Etki Eden Olumlu Etmenler

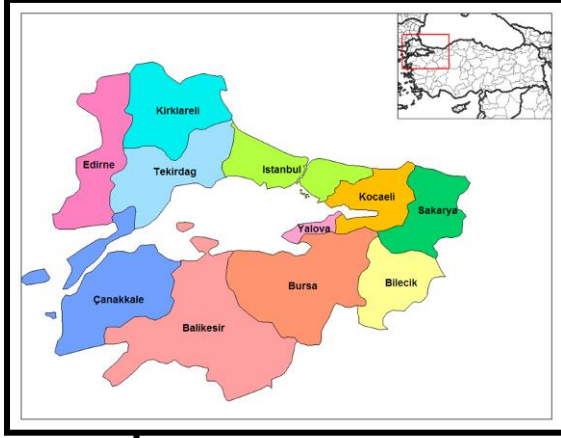
- ✓ Değerlemeye konu gayrimenkulün Asya ile Avrupa arasındaki geçiş bölgesinde ve ana ulaşım ve bağlantı yolları olan TEM Otoyolu ve D-100 Karayolu arasında yer almasından dolayı çok iyi bir konuma sahip olması,
- ✓ Gayrimenkule ulaşılabilirliğin çok kolay ve rahat olması.
- ✓ Değerlemeye konu taşınmazın denize yakın konumda olması.
- ✓ Taşınmazın yakın çevresinde sanayi kuruluşları ve alışveriş merkezlerinin bulunuyor olması.

2.9.2 Gayrimenkulün Kullanım Amacına Etki Eden Olumsuz Etmenler

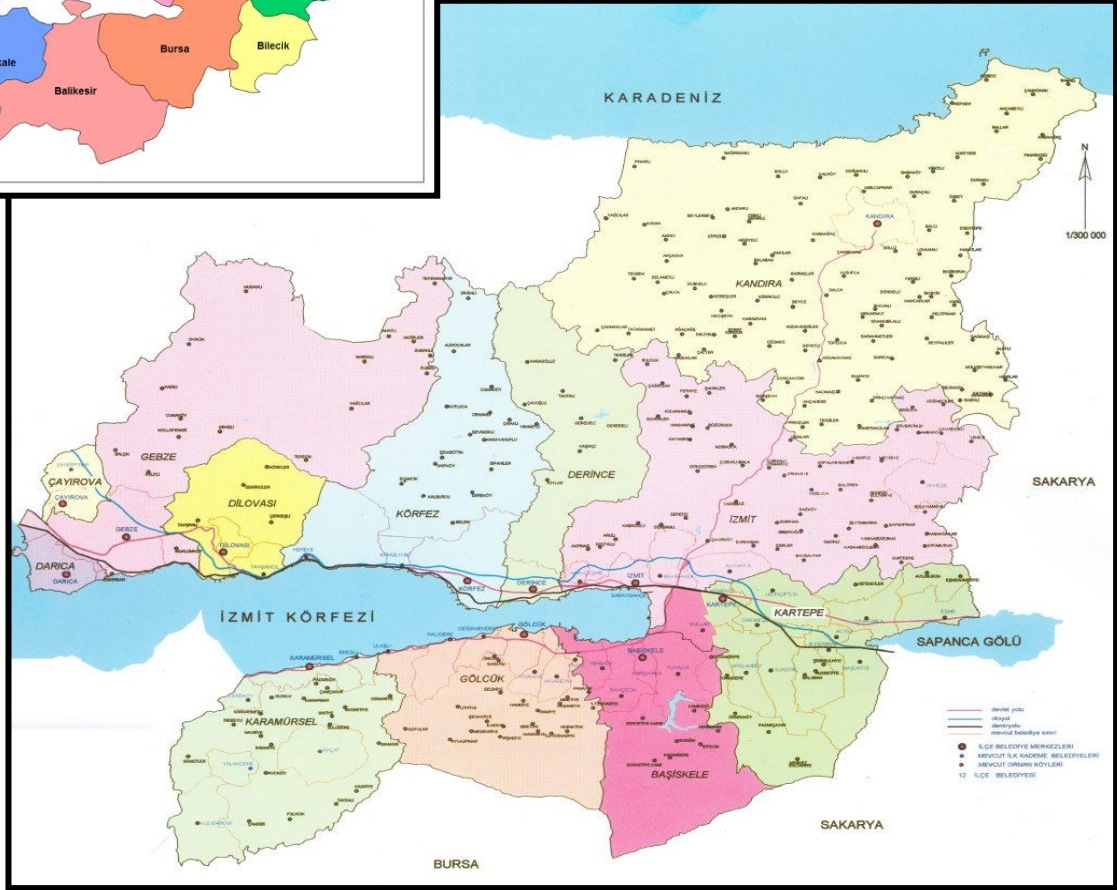
- ✓ Değerleme konusu taşınmazın 1. dereceden deprem bölgesinde yer almış olması.
- ✓ Söz konusu taşınmazın üzerinde yer alan spor tesislerinin taşınmasının uzun vadede gerçekleşebilir olması.

3. BÖLGESEL ANALİZLER

3.1 Kocaeli İli



Kocaeli İli; Marmara Bölgesinde yer almaktadır. Batısında İstanbul ve Marmara Denizi ve Yalova, güneyinde Bursa, doğusunda Sakarya, kuzeyinde Karadeniz yer almaktadır.



3505 km²'lik yüzölçümü ile Ülkemizin en küçük illerinden biri olan Kocaeli'nin 2002 yılı Genel Nüfus Sayımına göre nüfusu 1.206.085 kişi olup, 2006 yılı nüfusu ise 1.378.000 kişi km²'ye düşen nüfus yoğunluğu 344'dür. Asya ile Avrupa'yı birbirlerine bağlayan yolların kavşağında bulunan, Avrupa'yı Anadolu üzerinden Ortadoğu'ya bağlayan geçiş koridoru üzerinde yer alan ve ilkçağlardan itibaren yerleşim için cazibe teşkil eden Kocaeli 1924 yılında il olmuştur. Kocaeli'de sanayinin 1960 sonlarında patlamasını ve yapısal bir dönüşümün gerçekleşmesini sağlamıştır.

Kocaeli, bir yüzüyle; Türkiye'nin en çok üreten, en çok göç alan, en hızlı kentleşen ve en çok veren; öbür yüzüyle de çevresi en önce ve en çok kirlenen, tarihsel ve kültürel kimliğini en acımasız ölçüde yitiren ili olmuştur. Kocaeli yeni düzenlemelere göre; Darıca, Çayırova, Gebze, Dilovası, Körfez, Derince, Kandıra, İzmit, Kartepe, Başiskele, Gölcük, Karamürsel olmak üzere toplam 12 ilçesi vardır.

Kocaeli Sanayi:

Kocaeli Sanayi Odasına bağlı yaklaşık 1800 sanayi kuruluşu faaliyetini sürdürmektedir. Sanayi kuruluşları ağırlıklı olarak Gebze, İzmit ve Körfez ilçelerinde toplanmıştır. Ülkemizin 100 büyük sanayi kuruluşunun 27'si Kocaeli'nde bulunmaktadır. Türkiye İmalat Sanayi Tüketim Mallarının %2,82'si, Ara Mallarının %22,03'ü ve Yatırım Mallarının %10,23'ü Kocaeli'nde üretilmektedir. Kocaeli'nin imalat sanayi açısından ülke içindeki payı %13, dış ticaretteki payı ise %18'dir. Kocaeli'nde faaliyet gösteren önemli sektörlerin Türkiye içerisindeki payı incelendiğinde %28 ile Kimya sanayi birinci sırada yer almaktadır. Bunu sırasıyla metal eşya sanayi, metal ana sanayi, otomotiv sanayi, makine sanayi ve taş ile toprağa dayalı sanayi izlemektedir. Ülke genelinde tüketilen elektrik enerjisinin yaklaşık %10'u Kocaeli sanayi tarafından tüketilmektedir. Üretiminde % 33'ü ileri teknoloji kullanan Kocaeli sanayicisi, küresel ölçekte rekabet edebilme imkanını arttırmıştır. Kocaeli'nde sayıları 100'ü aşkın yabancı sermayeli sanayi kuruluşu bulunmaktadır. Bu kuruluşlar arasında Almanya birinci sırada yer almaktadır.

Bölgede yoğunlaşan sanayi kuruluşları ile birlikte, bilimsel araştırma ve geliştirme merkezleri de Kocaeli'nde yer almaktadırlar. Kocaeli Üniversitesi, bölge sınırındaki Sabancı Üniversitesi, Marmara Araştırma Merkezi, Gebze Yüksek Teknoloji Enstitüsü, TÜBİTAK, TSE Merkez Laboratuvarları, TEKMER (Teknoloji Geliştirme Merkezi), TÜBİTAK Teknoparkı, GOSB Teknoparkı ve KOÜ Teknoparkı sanayinin teknolojik gelişmesine olanak sağlayacak kurum ve kuruluşlardır.

Kişi başına düşen yıllık milli gelir açısından ise Kocaeli son 10 yıldır ülke genelinde birinci sırada yer almaktadır. Bu değer, Türkiye ortalamasının yaklaşık iki buçuk katıdır. Genel bütçe ve vergi gelirlerine katkı bakımından da Kocaeli %17,41 ile Türkiye sıralamasında 2. sırada yer almaktadır. Kocaeli bir sanayi kenti olarak il GSYİH'nın %69.9'unu sanayi sektöründe yarattığı bir bölgedir.

Bölgede ticari yapı incelendiğinde, il çapında yaklaşık 45.000 civarında ticarethane bulunduğu görülmektedir. Büyük mağazacılık girişimleri yörede ticari yapının bölgesel nitelik kazanmasına yol açmaktadır. Outlet Center, Özdilek, Belsa Plaza, Carrefoursa, Migros gibi büyük tüketici odak merkezleri kentin ticaret yapısının gelişmesine katkı sağlamaktadır.

Sanayi- Ulaşım İlişkisi:

Kocaeli'nin sanayileşmesinde en önemli etken, tüm ulaşım olanaklarına sahip olmasıdır. Kara ve demiryolu ağları ile yapılan taşımacılık özellikle Avrupa ve Ortadoğu'ya yapılmakta olup, limanlar ile yapılan deniz taşımacılığı da önemli bir boyuta ulaşmıştır. İstanbul ve Bursa gibi önemli ticaret ve sanayi merkezlerine yakınlığı, yatırımlar açısından Kocaeli'ni öncelikli kılmaktadır. Kocaeli'nin şehir merkezi İzmit'in İstanbul'a uzaklığı 85 km'dir. İstanbul'un batı yakasında bulunan Atatürk Hava Limanı ve doğusunda faaliyet gösteren hemen yakınındaki Sabiha Gökçen Havalimanı ile dünyaya açılan Kocaeli, Ankara'ya da TEM otoyolu ile bağlıdır. Uluslararası İstanbul Atatürk Havalimanı 90 km. mesafededir. Ayrıca Uluslararası Sabiha Gökçen Havalimanı'na 50 km. mesafededir. 5'i Kamu Limanı (Derince ve Yarımca) ve 35 özel iskele ile deniz ulaşımı olanakları açısından tüm Anadolu'nun en iç noktasındadır.

3.2 Derince İlçesi

Derince, Cumhuriyet döneminin ortaya çıkardığı yeni yerleşim yeridir. İstanbul'a 90 km uzaklıkta olan İzmit'in batısında ki Derince, birçok ilimizi; nüfusu, ekonomik yapısı ve gelişmesiyle geride bırakmıştır. 3 Kasım 1999 tarihinde ilçe statüsüne kavuştu ve sınırları kuzeye doğru genişledi.

Buna göre doğusunda Çınarlıdere, batısında Kaşkaldere arasına sıkışmış olan yaklaşık 100 bin nüfuslu Derince'nin kuzeyinde Çenedağ yer alırken güneyinde İzmit Körfezi bulunuyor. Derince İlçesinin yüzölçümü mücavir alan olarak 1550 hektar'dır.

Tarihi çok yakındır. 1890 yılında liman kurulması için İzmit Körfezi'nde en derin kıyısı bulunan bir yer aranır, yetkililer en derin yer olarak bugünkü limanın bulunduğu yeri tespit ederler. Burası derinliğinden dolayı "Derince Limanı" diye anılmaya başlar bu nedenle, Derince adını limandan almıştır. Almanlar tarafından hemen inşaatına başlanan liman için çok sayıda insan liman inşaatı yapımında çalışmak için bölgeye gelir. 1904 yılında faaliyete geçen limanda, çalışanlar bölgeye yerleşmeye başlarlar. 1887 yılından itibaren Balkanlar'dan, Kafkaslar'dan ve Kırım'dan göçler alan, Derince artık genişlemeye ve gelişmeye başlamıştır. Bu gelişmelerden sonra Atatürk 1936 yılında Romanya'dan Türkiye'ye göç eden soydaşlarımıza Derince 'de otuz hanelik arazi verir. Göçmenlerin evlerini kurmaları üzerine Çınarlı köyü muhtarlığına bağlı olan Derince 1952 yılında bağımsız muhtarlık olur. 3 Kasım 1999 tarihinde de ilçe statüsüne kavuşmuştur.

Derince Sanayi; Derince'nin sınırları içerisinde birçok sanayi kuruluşu yer almaktadır bunlardan bazıları: Derince Limanı, Petrol Ofisi, Shell, Türkkablo, Koruma Tarım, Uzer Makine, Körfez Kimya, Varilsan, Tavas Yem fabrikalarıdır. Ayrıca Kocaeli emniyet Müdürlüğü, SSK Kocaeli Hastanesi, Kocaeli Üniversitesi Tıp Fakültesi Uygulama ve Araştırma Hastanesi, Asker Hastanesi, Toprak Mahsulleri Ofisi gibi önemli kamu kuruluşları da yer almaktadır.

İstanbul ile Anadolu arasında geçiş sağlayan yolları ve Marmara Denizi'nde boğazların trafik ve navlun yükünü hafifletici etkisi olan Derince Limanı; çok etkin dağıtıcı-toplayıcı ve Ro-Ro seferlerini yürütmektedir. Kocaeli ilinin sanayi kuruluşlarının yanı sıra iş merkezleri ve küçük sanayi kuruluşları ile de Kocaeli ilinin sanayi merkezlerindedir. Derince Çenesuyu ile de ülke çapında bir üne sahip ilçedir.

4. GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

4.1 Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

4.1.1 Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi

Piyasa Yaklaşımı, öncelikle bir gayrimenkulün yeni satılmış olan diğer benzer gayrimenkuller ile yapılan bir mukayesesine ve ayrıca cari fiyat talebi ve tekliflerine dayanır, böylece söz konusu gayrimenkule karşı piyasanın gösterdiği reaksiyon ölçülmüş olur. Gayrimenkuller arasındaki farkı göstermek için mukayese sürecinde ayarlamalar genellikle para birimi veya yüzde olarak gayrimenkullerin gerçek satış bedelleri üzerinden yapılır. Fonksiyonel ve ekonomik sapmalar ile birlikte fiziksel varyasyonlar (değişimler) da dikkate alınarak ayarlamalar bunlara uygun olarak yapılmalıdır. Örneğin; zayıf zemin planı olan veya bir benzin istasyonuna bitişik konumdaki bir konut ile bu olumsuz özelliklere sahip olmayan bir ev şüphesiz tam olarak karşılaştırılmaz. Satılan gayrimenkullerin birbirleriyle karşılaştırılması çeşitli ayarlamalar için sıklıkla en mantıklı temeli oluşturur.

Mutlaka her gayrimenkul eşsizdir ancak bölgesel, fiziksel ve lokasyon özellikleri bakımından bulunan emsaller ile bunların farklılıkları kalibre edilerek nihai piyasa rayiç değerine ulaşılmaya çalışılmaktadır. Emsal alınan gayrimenkullerin çokluğu piyasa rayiç fiyatına ulaşmadaki standart sapmaları minimum düzeye çekmektedir. Emsallerin karşılaştırılması yönteminde temel; değer tespiti yapılacak gayrimenkul ile aynı bölgede ve yakın özellikteki emsal mülklerin yaş, bakım, kat, ısıtma sistemi, asansör, otopark, manzara, güvenlik, ulaşım, sosyal donatılar vs. gibi olumlu ya da olumsuz farklılıkları ortaya konularak, piyasa rayiç fiyatına etkileri değerlendirilmesidir.

4.1.2 Yeniden İnşa (ikame) Etme Maliyeti Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. 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. Bu yöntemde gayrimenkulün 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 varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

4.1.3 Gelir Yöntemi Yaklaşımı

Bir gayrimenkulün geri kalan ekonomik ömrü içinde bir yatırımcı veya bir kullanıcı için muhtemel net gelir akışını ele alır. Bu gelir akışı benzer gayrimenkullerden elde edilen gelirle karşılaştırılır ve yatırımdan elde edilecek olan muhtemel kazanç benzer gayrimenkullerden veya diğer tür yatırımlardan elde edilen kazançlar ile karşılaştırılır. Söz konusu gayrimenkulün, tahmini net gelir akışının, adı geçen gayrimenkulün piyasa değerinin bir göstergesine yansıtılmasında kullanılacak olan faiz ve kapitalizasyon oranı için çeşitli teknikler kullanılır. Söz konusu gayrimenkulün diğer benzer gayrimenkuller ile mukayesesinde, özellikle kira konusunda, piyasa yaklaşımında olduğu gibi aynı temel fiziksel, fonksiyonel ve ekonomik faktörler dikkate alınır.

Gelir yaklaşımı tıpkı maliyet yönteminde olduğu gibi piyasa rayicini oluşturan yeterli emsal bulunamadığı takdirde çoğunlukla kullanılmaktadır. Bu yaklaşım, detaylı matematiksel formüllere ve bu formüllerde kullanılan fazla sayıda değişkenin kapsamlı araştırmalar ile doğru tespit edilmesine dayanmaktadır.

4.2 Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri

Değerleme konusu gayrimenkullerin değerlemesinde, çevrelerinde yapılan araştırmalar sonucunda emsal olabilecek satışların yeterli sayıda olması nedeni ile Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir İndirgeme Yöntemi kullanılmıştır.

5. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

5.1 Emsal Araştırması

5.1.1 Çevrede Arsa Emsal Araştırması

Emsal 1: Osmanlı Gayrimenkul (0262 331 90 90) ile yapılan görüşmede Derince merkezde, 1.525 m² alanlı, H: 12.50 yapılaşma şartlarına sahip ticari imarlı arsanın 1.220.000 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (800 ₺/ m²)

Emsal 2: Huzur Emlak 41 (0262 239 30 36) ile yapılan görüşmede Derince merkezde, 224 m² alanlı, H: 12.50 yapılaşma şartlarına sahip ticari imarlı arsanın 325.000 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.450 ₺/ m²)

Emsal 3: Mavi Emlak (0543 841 80 35) ile yapılan görüşmede Derince merkezde, 291 m² alanlı, H: 12.50 yapılaşma şartlarına sahip ticari imarlı arsanın 370.000 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.271,48 ₺/ m²)

Emsal 4: Ordu Emlak (0543 628 4152) ile yapılan görüşmede D-100 karayolunun güney kısmında bulunan arsaların ortalama m² birim fiyatının 1.000,00 ₺/ m² olduğu bilgisi alınmıştır. (İmar Durumu: Tır garajı, liman, depo alanı vb.)

Emsal 5: Ordu Emlak (0543 628 4152) ile yapılan görüşmede D-100 karayolunun kuzey (değerleme konusu parsellerin yer aldığı bölgede) kısmında bulunan caddeye cepheli olan ticari imarlı arsaların 1.200 ₺/ m² - 1.500,00 ₺/ m², ara sokaklarda ise ortalama birim fiyatının 600,00 ₺/ m² olduğu bilgisi alınmıştır.

5.1.2 Çevrede Ticari Nitelikli Gayrimenkul Emsal Araştırması

Emsal 1: Çenesuyu Emlak (0535 779 77 11) ile yapılan görüşmede 1.Erim Geçidi Sokakta bulunan, toplam büyüklüğü 138 m² olan 4 adet dükkanın 150.000 ₺ bedelle satıldığı (1.086,95 ₺/ m² - 11.12.2014 tarihinde)

Emsal 2: Kumsal Emlak (0262 325 10 44) ile yapılan görüşmede İsmetpaşa Stadyumuna yakın konumlu, 50 m² alanlı beyan edilen dükkanın 150.000 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (3.000,00 ₺/m²)

Emsal 3: Saray Emlak (0262 229 15 55) ile yapılan görüşmede İsmetpaşa Stadyumuna yakın konumlu, Denizciler Caddesi üzerinde yer alan 110 m² alanlı beyan edilen köşebaşı dükkanın 270.000 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.454,54 ₺/m²)

Emsal 4: Ordu Emlak (0543 628 4152) ile yapılan görüşmede D-100 karayoluna ve İsmetpaşa Stadyumuna yakın konumlu yer alan dükkanların m² birim değerlerinin 3.000 ₺/m² olduğu bilgisi alınmıştır.

5.1.3 Çevrede Konut Nitelikli Gayrimenkul Emsal Araştırması

- **Derince Park Projesi**

Derince Park projesi 8.000 m² arsa alanı üzerinde yer alan konut projesidir. Proje kapsamında 2+1, 3+1 ve 4+1 tipinde toplam 64 adet konut yer almaktadır. 95 m² ve 190 m² aralığında pazarlanan konutlardan 2+1 daire tipleri 165.000 ₺ - 175.000 ₺ civarında, 3+1 daire tipleri 230.000 ₺ - 240.000 ₺ civarında, 4+1 daire tipleri 295.000 ₺ civarında pazarlanmaktadır.

Emsal 1: Doğu Emlak (0262 229 26 33) ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu parsellerin bulunduğu bölgede 3 katlı yeni binanın, 1. katında yer alan, 100 m² beyan edilen 3+1 dairenin 110.000 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.100 ₺/m²)

Emsal 2: Sell Gayrimenkul (0262 223 73 55) ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu parsellerin bulunduğu bölgede 3 katlı yeni binanın, 1. katında yer alan, 140 m² beyan edilen 3+1 dairenin 175.000 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.250 ₺/m²)

5.2 Değer Takdiri

5.2.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri

Değerleme konusu taşınmazın çevresinde yapılan araştırmaları sonucunda, taşınmazın imar durumu, yeri, konumu, potansiyeli, emsallerine göre olumlu ve olumsuz özellikleri ve büyüklüğü gibi faktörler birlikte değerlendirilerek **4968 ada 1 parsel için arsa birim m² satış değeri 960,00 ₺/m²** takdir edilmiştir.

Arsa Değeri = Arsa Alanı (m²) x Arsa m² birim değer

= 72.620,00 m² x 960,00 ₺/m² = 69.715.200,00 ₺ ≈ **70.000.000,00 ₺** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

5.2.2 Proje Analizi

4968 ada 1 no.lu parsel üzerinde geliştirilmesi mümkün olan proje için, mevcut imar planı yapılaşma koşulları ve konsept proje geliştirilmesi durumunda konut kullanımı için ortalama satış birim değeri 1.500,00 ₺/m²; ticari alanlar için ortalama satış birim değeri 4.500,00 ₺/m² olabileceği öngörülmüştür. Satılabilir alanın % 30'u konut, % 70'i ticaret olacak şekilde kabul edilmiştir. Buna göre aşağıdaki tabloda elde edilen veriler ışığında; projenin tamamlanarak tümünün satılması durumunda elde edilecek hasılatın bugünkü değeri **378.267.428,00 ₺** olarak hesap edilmiştir. Tabloda hesap edilen toplam satış hasılatı üzerinden Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan % 30 hasılat payı **113.480.228,00 ₺** olarak hesaplanmıştır.

Emlak Konut GYO A.Ş. hasılat payının % 70'inin gayrimenkulün değeri olacağı kabulü ile gelir indirgeme yöntemi sonucunda ulaşılan değer 79.436.160,00 ₺ dir.

PROJE ANALİZİ İÇİN ÖNGÖRÜLER			
TOPLAM ARAZİ ALANI (m ²)			72.620,00
TOPLAM ARSA ALANI (KONUT) (m ²)			72.620,00
EMSAL İNŞAAT ALANI (m ²)	Emsal	1,20	87.144,00
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²) (Emsal alanın %20 fazlası)			104.572,80
KONUT SATILABİLİR ALAN (TOPLAM SATILABİLİR ALANIN % 30'U) (m ²)			31.371,84
TİCARET SATILABİLİR ALAN (TOPLAM SATILABİLİR ALANIN % 70'i) (m ²)			73.200,96
GELİŞTİRİLEN PROJEDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SATILMASI DURUMUNDA GELİR ANALİZİ			
	Konut		
Projenin Satılabilir Alanı (m ²)	31.371,84	73.200,96	
Projenin 2014 Yılındaki (1. Yıl) Ortalama m ² Satış Değeri (₺)	1.500,00	4.500,00	
Projenin 2015 Yılındaki (2. Yıl) Ortalama m ² Satış Değeri (₺)	1.650,00	4.950,00	
Projenin 2016 Yılındaki (3. Yıl) Ortalama m ² Satış Değeri (₺)	1.815,00	5.420,25	
İndirgeme Katsayısı	1,00	0,91	0,83
GELİRLER	2014	2015	2016
Projenin Öngörülen Satış Hızı	0,00%	60,00%	40,00%
Projenin Satış Geliri (₺)	0	248.464.973	181.482.957
TOPLAM GELİRLER (₺)	0	248.464.973	181.482.957
İndirgenmiş Nakit Akışı	0	226.908.651	151.358.777
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDEKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (₺)			378.267.428
	Oran	DEĞER (₺)	
EMLAK KONUT GYO HASILAT PAYI	30%	113.480.228	

5.3 En Verimli Kullanım Analizi

Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Değerlemeye konu gayrimenkulün üzerinde mevcut imar koşulları doğrultusunda “konut ve ticari ünitelerin bir arada bulunduğu proje olarak” inşa edilmesinin en iyi ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

6. DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER

Değerleme konusu taşınmaz, Kocaeli İli, Derince İlçesi, Çenedağ Mahallesi 4968 ada 1 no.lu parseldir. Parsel üzerinde İzmit İsmetpaşa Stadyumu, Hizmet Binası, Kocaeli Gençlik Hizmetleri ve Spor İl Müdürlüğü binası ve Yüzme Havuzu bulunmaktadır. Parsel üzerinde bulunan yapılar değerlemede göz önünde bulundurulmuş ancak değer takdirinde dikkate alınmamıştır. Taşınmazın bulunduğu bölge Derince sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir. Konumu, ulaşım rahatlığı ve bölgenin potansiyeli taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Emsal değeri ile tespit edilen ile gelir indirgeme yöntemi ile hesaplanan değerler arasındaki fark değerlendirildiğinde; emsal yöntemi ile bulunan değer piyasa verilerine dayandığı için, istikrarlı bir ekonomiye ve değişmeyeceği öngörülen kapitalizasyon oranı verilerine dayalı gelir indirgeme yöntemi değerine tercih edilmiştir

Sonuç olarak toplam 72.620,00 m² alan için takdir edilen nihai Pazar değeri;

70.000.000,00 ₺ (Yetmişmilyon Türk Lirası) olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Rapor konusu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

Rapor konusu taşınmaz için daha önceden tarafımızdan hazırlanmış raporlar aşağıdaki gibidir;

Rapor Numarası	043-EMLAK KONUT -03.14-043
Rapor Tarihi	31.03.2014

İşbu Değerleme Raporu, incelemeye konu taşınmaz için resmi kurumlardan temin edilebilen arşiv kayıtları ile ilgililerinden alınan bilgi ve belgeler uyarınca Şirketimiz Değerleme Uzmanlarının tecrübe ve bilgileri doğrultusunda;

- Değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi olmadan,
- Değerleme ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadan,
- Ahlaki kural ve performans standartlarına göre,
- Mesleki eğitim şartlarına haiz olarak,
- Bu tür raporlamalarda daha önceden deneyim sahibi olarak,
- Bizzat denetleyerek,
- Kendi ve çalışma grubu ile birlikte,
- Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak,
- Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre azami dikkatle hazırlanmıştır. Temin edilemeyen bilgi ve belgeler sonucu oluşabilecek değişimlerden rapor etkilenebilir.
- Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

Rapor, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere beş nüsha olarak, Şirketimizce oluşturulan ve Sermaye Piyasası Kurulunca kabul gören "Gayrimenkul Değerleme Rapor Formatı"nda düzenlenmiştir. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Değerleme Uzmanı

Elif ÖZEL GÖRÜCÜ
(Şehir ve Bölge Plancısı)
Lisans No: 402613

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Fatih PEKTAŞ
(Harita Yüksek Mühendisi)
Lisans No: 400375

Rapor Ekleri

- 1- Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Fotoğraflar
- 2- Rapora Konu Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları
- 3- Değerleme Uzmanı Lisans Belgeleri