

DEĞERLEME RAPORU

EMLAK KONUT GYO A.Ş.

Gebze / KOCAELİ

(Gebze Emlak Konutları

1 adet daire)

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum : Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Talep / Sözleşme Tarihi : 15 Nisan 2014

Değerlenen Mülkiyet Hakları : Tam mülkiyet

Ekspertiz Tarihi : 22 Nisan 2014

Rapor Tarihi : 28 Nisan 2014

Müşteri / Rapor No : 031 - 2014/2353

Değerleme Konusu : Kirazpınar Mahallesi, Yeni Bağdat Caddesi,
Gayrimenkulün Adresi : Emlak Konut 2. Etap Evleri, A2 Blok 59 no'lu daire
Gebze / KOCAELİ

Tapu Bilgileri Özeti : Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Güzeller Mahallesi, 5785
ada 1 parsel üzerinde kayıtlı A2 Bloкта konumlu 59
no'lu daire

Sahibi : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İmar Durumu : Lejantı: Konut Alanı
Emsal (E): 1,00 ve Bina Yüksekliği (H_{max}): Serbest

Raporun Konusu : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen bağımsız
bölümün toplam pazar değerinin tespitine yönelik
olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (KDV Hariç)		
Taşınmazın Toplam Pazar Değeri	120.000,-TL	56.340,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı	
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	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	7
4.1	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU	7
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	7
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	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	11
5.1	GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU	11
5.2	TAŞINMAZIN KONUMLU OLDUĞU BLOĞUN GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	11
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	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	16
6.4	PİYASA ARAŞTIRMASI	17
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ.....	18
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	18
7.2	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	19
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR	19
	DEĞERİNİN TESPİTİ	19
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	19
8.1.2	ULAŞILAN SONUÇ	20
8.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	20
8.3	UZMAN GÖRÜŞÜ	21
8.4	TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU	21
9. BÖLÜM	SONUÇ	22

1. BÖLÜM

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	: Gebze Emlak Konutları 2. Etap Evleri bünyesindeki, A2 Blok'da konumlu 59 no'lu bağımsız bölüm
	
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	: Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	: 28 Nisan 2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	: Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Güzeller Mahallesi, 5785 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı A2 Bloкта konumlu 59 no'lu daire
MEVCUT KULLANIM	: Bağımsız bölümler konut amaçlı yapılmış olup belirtilen rapor tarihinde boş durumdadırlar.
İMAR DURUMU	: Konut Alanı Emsal (E): 1,75
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞER (KDV HARIÇ)	
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (KDV Hariç)	: 120.000,-TL

2. BÖLÜM

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Atatürk Mahallesi, Vedat Günyol Caddesi, Zümrüt Sitesi, No: 3, Daire: 4 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 455 36 69
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.
KURULUŞ TARİHİ	: 16 Mayıs 2011
SERMAYESİ	: 270.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 777424
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 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

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Atatürk Mahallesi, Çitlenbik Caddesi No: 4 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 (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 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.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: 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 gayrimenkulün pazar değerinin 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 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.

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan gayrimenkulün 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:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda 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 ilgimiz 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 mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	:	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	:	Kocaeli
İLÇESİ	:	Gebze
MAHALLESİ	:	Güzeller
MEVKİİ	:	---
ADA NO	:	5785
PARSEL NO	:	1
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	1 adet 2 katlı ofis – işyeri 4 adet 10ar katlı betonarme bina 2 adet 17şer katlı betonarme bina ve arsası
YÜZÖLÇÜMÜ	:	25.235,20 m ²
NİTELİĞİ	:	Mesken
BLOK NO	:	A2
KAT NO	:	14
BAĞ. BÖLÜM NO	:	59
ARSA PAYI	:	98/20936
YEVMIYE NO	:	12527
CİLT NO	:	52
SAYFA NO	:	52
TAPU TARİHİ	:	31.07.2013

4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Tapu Kadastro Bilgi Sistemi'nden alınan 15.04.2014 tarihli taşınmaza ait tapu kayıt örneği belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

Beyanlar Bölümü:

- İş bu taşınmaz kat mülkiyetine çevrilmiştir. (31.07.2013 tarih ve 12527 yevmiye no ile)

Hak ve Mükellefiyetler:

- Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine diğer irtifak hakkı: İrtifak hakkının konusunu giriniz... (09.04.2012 tarih ve 4613 yevmiye no ile)

Şerhler Bölümü:

- 775 sayılı kanun uyarınca gecekondur önleme bölgesidir.

Not: Yukarıda yer alan şerh ve beyanlar rutin uygulamalar olup taşınmaz üzerinde herhangi bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Tapu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Gebze Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın üzerinde bulunduğu parselin 13.01.2009 tasdik tarih ve 205 sayılı T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi tarafından yapılan Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Kirazpınar Mahallesi Gecekondur Önleme Bölgesi'ne ait 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planı'nın iptal edildiği ve şuanda yeni yapılan 07.02.2014 tasdik tarih ve 1966 sayılı Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Güzeller – Sultanorhan – Kirazpınar Mahalleleri Gecekondur Önleme Bölgesi'ne ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı askıda olup bu plan çerçevesinde "**Konut Alanı**" içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu tespit edilmiştir.

Yapılaşma şartları ve plan notları aşağıdaki şekildedir.

- **Emsal (E) :** 1,00 (*)
- **Bina yüksekliği (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 çıkmlar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkmlar 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.



- Taşınmazların konumlu oldukları bloğa ait, net ve brüt kullanım alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

- Taşınmazların konumlu olduğu bloklara ait iskan bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

NOVA TD RAPOR NO: 2014/2353

İmar durumu incelemesi itibariyle değerlemeye konu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı gereğince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.4 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Taşınmazın son üç yıl içerisinde mülkiyetinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

4.4.2 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazın konumlu olduğu 5785 ada 1 no'lu parselde ait 13.01.2009 tasdik tarih ve 205 sayılı T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi tarafından yapılan Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Kirazpınar Mahallesi Gecekondü Önleme Bölgesi'ne ait 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planı'nın iptal edildiği ve şuanda yeni yapılan 07.02.2014 tasdik tarih ve 1966 sayılı Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Güzeller – Sultanorhan – Kirazpınar Mahalleleri Gecekondü Önleme Bölgesi'ne ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı askıdadır.

4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

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

5. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmaz, Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Kirazpınar Mahallesi, Yeni Bağdat Caddesi üzerinde yer alan Gebze Emlak Konutları 2. Etap Evleri (5785 ada 1 no'lu parsel) bünyesinde bulunan A2 Bloкта konumlu 59 no'lu dairedir.

Taşınmaza ulaşım; TEM Otoyolu Kuzey Yanyol'da İzmit yönünde ilerlerken sol kolda konumlu Yeni Bağdat Caddesi'ne girilip bu cadde üzerinde yaklaşık 3 km gidilmek suretiyle sağlanır.

Rapor konusu taşınmazın konumlu olduğu projenin civarında Emlak Konut 1. Etap Evleri, TOKİ Kirazpınar Konutları ve Gebze Organize Sanayi Bölgesi yer almaktadır.

Taşınmazın TEM Otoyolu'na yakın konumlu olması, sosyal ve teknik altyapısı olan bir proje içerisinde yer almaları taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

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

5.2 TAŞINMAZIN KONUMLU OLDUĞU BLOĞUN GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık (Blok)
YAPININ YAŞI	: ~ 1
KAT ADEDİ	: A2 Blok; 17 katlı (2 Bodrum + Zemin kat + 14 normal kat)
TOPLAM KULLANIM ALANI	Net Kullanım Alanı : 75,84 m ² Brüt Kullanım Alanı: 97,77 m ²
ELEKTRİK	: Şebeke
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Şebeke
DOĞALGAZ	: Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	: Kat kaloriferi
ASANSÖR	: Mevcut (2 adet)
JENERATÖR	: Mevcut (ortak alanlarda)
INTERCOM	: Mevcut
YANGIN TESİSATI	: Mevcut

YANGIN MERDİVENİ: Mevcut

DIŞ CEPHE : Dış cephe boyası

ÇATI KAPLAMASI : Teras tipi

GÜVENLİK : Mevcut

PARATONER : Mevcut

PARK YERİ : Mevcut (Açık otopark alanı)

SATIŞ / KİRA KABİLİYETİ : Değerlemeye konu taşınmazlar, satılabilirlik / kiralanabilirlik özelliğine sahiptir.

(*) Alan bilgisi taşınmazlara ait olan mimari projeden ve Emlak Konut GYO A.Ş. firmasından temin edilen bağımsız bölüm listelerinden alınmıştır.

Açıklamalar

- o Emlak Konut Gebze 2. Etap projesinin gerçekleştirildiği parseller ve yüzölçümleri aşağıdaki gibidir.

ADA NO / PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMLERİ (m ²)
5782 / 2	5.342,84
5784 / 1	16.061,10
5785 / 1	25.235,20
5800 / 1	44.542,00

- o Emlak Konut 2. Etap proje bünyesinde ise 4 parsel üzerinde 26 adet blokta kullanım alanları (brüt) yaklaşık 57,70 m² ilâ 132,27 m² arasında değişen toplam 829 adet bağımsız bölümün yanı sıra spor alanları, çocuk oyun alanları, özel peyzaj düzenlemesi ile otopark alanı bulunmaktadır.
- o Dairelerin bloklara göre dağılımı aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

ADA NO / PARSEL NO	BLOK NO	KAT ADEDİ	DAİRE SAYISI
5782/2	A1 Blok	17	60
	A2 Blok	17	60
5784/1	A1 Blok	17	60
	C1 Blok	10	16
	C2 Blok	10	16
	C3 Blok	10	16
	C4 Blok	10	16
	G1 Blok	2	1
5785 / 1	A1 Blok	17	62
	A2 Blok	17	62
	C1 Blok	10	16
	C2 Blok	10	16
	C3 Blok	10	16
	C4 Blok	10	16
	G1 Blok	2	1

5800/1	A1 Blok	17	62
	B1 Blok	17	62
	B2 Blok	17	62
	B3 Blok	17	62
	D1 Blok	10	34
	D2 Blok	10	34
	D3 Blok	10	34
	D4 Blok	10	34
	E1 Blok	2	3
	E2 Blok	2	3
	E3 Blok	2	3
	F1 Blok	3	1
	GENEL TOPLAM		829

- o Rapor konusu bağımsız bölümlerin iç mekan özellikleri aynıdır. Salon ve oda hacimlerinde zeminler parke kaplı, duvarlar saten boyalı, tavanlar ise plastik boyalıdır. Mutfak hacminde zemin seramik kaplı, duvarlar fayans kaplıdır. Mutfak içerisinde davlumbaz ve mutfak dolapları bulunmaktadır. Banyo hacimlerinde zeminler seramik, duvarlar fayans kaplıdır. İçerisinde lavabo, duşakabin ve klozet mevcuttur. Antre zemini seramik kaplıdır. Dış kapı çelik iç kapılar ise ahşaptır. Pencere doğramaları PVC'den mamuldür.
- o Rapor konusu bağımsız bölümün konumlu olduğu blok, bulunduğu kat ve cephesi ile net ve brüt kullanım alanı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BLOK NO	BULUNDUĞU KAT	KAPI NO	ODA SAYISI	NET M ² ALANI	BRÜT M ² ALANI	YÖNÜ
A2	14. Kat	59	2+1	75,84	97,77	GB

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 taşınmazın, konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin halihazır kullanım şekli olan "**konut**" 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.

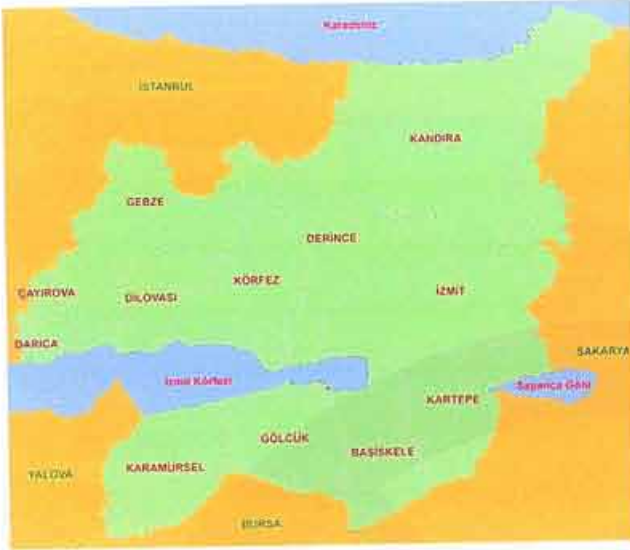
Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde 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 ve 2013 yılı da 2011 gibi durağan geçerek sadece proje ve lokasyon bazında artışlar olmuştur. 2014 yılının tamamı için ise öngörümüz, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, ancak kentsel dönüşümün hızlanabileceği bölgelerde proje bazlı artışlar olabileceği şeklindedir.

6.2 BÖLGE ANALİZİ

Kocaeli İli



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

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.

2013 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 329.195 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 seviyesinden 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 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Ulaşım kolaylığı,
- Tamamlanmış altyapıya sahip olması,
- Teknik altyapı,
- Mimari estetik,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Çevre düzenlemeleri ve peyzaj ile bahçe tanzimi,
- Sosyal aktiviteler,

Olumsuz etken:

- Herhangi bir olumsuz etken olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

6.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Bölgede satışta olan konutlar ve konut projeleri

1. Taşınmazla aynı projede konumlu bir bloğun 14. katında yer alan 98 m² brüt kullanım alanlı, 2+1 daireden 144.200,-TL talep edilmektedir. Söz konusu taşınmazın ödemelerinin devam ettiği belirtilmiş olup 35.000,-TL peşin kalan kısmını 780,-TL x 140 ay şeklinde ödemelerinin devam ettiği belirtilmiştir.
(m² satış değeri ~ 1.470,-TL)
İlgilisi / Lider Emlak: 0 262 742 41 42
2. Taşınmazla aynı projede konumlu bir bloğun 2. katında yer alan 97 m² brüt kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 2+1 daireden 152.200,-TL talep edilmektedir. Söz konusu taşınmazın ödemelerinin devam ettiği belirtilmiş olup 36.000,-TL peşin kalan kısmını 700,-TL x 166 ay şeklinde ödemelerinin de devam ettiği belirtilmiştir.
(m² satış değeri ~ 1.570,-TL)
İlgilisi / Mal Sahibi: 0 531 492 36 45
3. Taşınmazla aynı projede 5800 ada 1 no'lu parselde B1 Blok 14. normal katta konumlu 118 m² brüt kullanım alanlı, 3+1 daireden 186.453,-TL talep edilmektedir. Söz konusu taşınmazın ödemelerinin devam ettiği belirtilmiş olup 45.000,-TL peşin kalan kısmını 837,-TL x 169 ay şeklinde ödemelerinin devam ettiği belirtilmiştir.
(m² satış değeri ~ 1.580,-TL)
İlgilisi / Mal Sahibi: 0 505 332 60 26
4. Taşınmazla aynı projede konumlu bir bloğun 1. normal katında yer alan 100 m² brüt kullanım alanlı, 2+1 daireden 154.850,-TL talep edilmektedir. Söz konusu taşınmazın ödemelerinin devam ettiği belirtilmiş olup 35.000,-TL peşin kalan kısmını 850,-TL x 141 ay şeklinde ödemelerinin devam ettiği belirtilmiştir.
(m² satış değeri ~ 1.550,-TL)
İlgilisi / Reha Medin Emlak: 0 546 459 18 51
5. Gebze Emlak Konutları 2. Etap projesi bünyesinde yer alan 2+1 tipteki GB cepheli konutlar 2013 yılında ortalama m² birim bedeli 1.220,-TL'den satışları gerçekleşmiştir.

Not: Yukarıda yer alan emsaller taksitli satışları olup peşin satışlarda daha düşük fiyatlar söz konusu olduğu emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde öğrenilmiştir. Ayrıca proje bünyesinde çok fazla satılık veya devirli gayrimenkul olduğundan yukarıda yer alan emsal taşınmazların yüksek fiyatlarda seyrettiği görüş ve kanaatindeyiz.

Bölgede kiralık olan konutlar ve konut projeleri

1. Taşınmazla aynı projede konumlu bir bloğun 12. normal katında yer alan 97 m² brüt kullanım alanlı, 2+1 daire 350,-TL bedelle kiralıktır.
(aylık m² kira değeri ~ 3,60 TL)
İlgilisi / Remax Meridyen: 0 534 318 72 32
2. Taşınmazla aynı projede konumlu bir bloğun 11. katında yer alan 97 m² brüt kullanım alanlı, 2+1 daire 360,-TL bedelle kiralıktır.
(aylık m² kira değeri ~ 3,70 TL)
İlgilisi / Mal Sahibi: 0 505 291 96 67
3. Taşınmazla aynı projede konumlu bir bloğun 7. normal katında yer alan 118 m² brüt kullanım alanlı, 3+1 daire 425,-TL bedelle kiralıktır.
(aylık m² kira değeri ~ 3,60 TL)
İlgilisi / Mal Sahibi: 0 553 260 77 10

7. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN 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 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda taşınmazın pazar değerinin tespitinde **emsal karşılaştırma** ve **gelir indirgeme yöntemleri** kullanılmıştır. Ülkemizde bağımsız bölüme ait arsa payı hesabında farklı hesapların kullanılması sebebiyle bu tür gayrimenkullerin (daire, dükkân, ofis vs.) değerlemesinde maliyet yaklaşımı yöntemi her zaman çok sağlıklı sonuçlar vermediği için taşınmazın pazar değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

8. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için m² birim değerleri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, büyüklük, imar durumu ve fiziksel özellikleri gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

8.1.1 EMSAL ANALİZİ

- Piyasa bilgileri bölümünde yer alan emsal taşınmazların ortalama m² satış değeri 1.545,-TL olarak hesaplanmıştır. Bu emsaller bir kısmı peşin kalan kısımları taksitli satılmaktadırlar. Bu nedenle emsal analizi yapılırken bu bilgide dikkate alınmıştır. Satış sırasında bir pazarlık payının da olacağı kabulüyle ortalama emsal değer; $1.545,-\text{TL} \times 0,90 \times 0,90 = 1.250,-\text{TL}$ olarak hesaplanmıştır. Ayrıca 2013 yılının içerisinde Emlak Konut GYO A.Ş. aynı proje bünyesinde ortalama 1.280,-TL birim bedelle daireler satmıştır. Yine bu bilgilerin ışığında emsallerin ortalaması yaklaşık $(1.250,-\text{TL} + 1.220,-\text{TL} =) 1.235,-\text{TL}$ olarak hesaplanmıştır.
- Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen kiralık gayrimenkullerin ortalama aylık m² kira değerleri ise yaklaşık 3,65 TL mertebesinde dir. Rapor konusu taşınmazlarında ortalama m² kira değerinin aynı mertebelerde olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu bağımsız bölümün günümüz koşullarındaki arsa payı dahil pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA / PARSEL NO	BLOK NO	KAT NO	KAPI NO	BRÜT M ² ALANI	YÖNÜ	PAZAR DEĞERİ (TL)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
5785 / 1	A2	14. Kat	59	97,77	GB	120.000	355

8.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Gelir bazlı mülk değerlendirme, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılabilir.

Bunlar; **"direkt ya da doğrudan kapitalizasyon"** denilen ve mülkün yalnızca bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım veya **"getiri kapitalizasyonu"** denilen ve mülkün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarının bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlemeci konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için bir getiri bekler. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile, değeri arasındaki oran olarak ifade edilir.

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri'dir.

Bölgede yer alan mülklerin yıllık net getirilerinin pazar değerlerine oranı (kapital oranı) ortalama yaklaşık % 3,45'dir (*). (yaklaşık 350 ay)

Değerlemeye konu bağımsız bölümün aylık toplam geliri 355,-TL olarak hesaplanır.

355,-TL x 12 ay = 4.260,-TL olarak bulunur.

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri

denkliğinden hareketle bağımsız bölümün toplam pazar değeri;

% 3,45 = 4.260,-TL / Taşınmazların Pazar Değeri

Taşınmazın Pazar Değeri $\approx$ **123.500,-TL** olarak belirlenmiştir.

- (*) Bölgede yapılan incelemelerde taşınmazın da konumlu olduğu bölgedeki benzer nitelikteki gayrimenkullerin 350 ay gibi çok uzun bir sürede kendilerini amorti ettikleri görülmüştür. Bu tespitten hareketle rapor konusu taşınmaz için kapital oranı $(350 \text{ ay} / 12 = 29 \text{ yıl}; 1/29 \text{ yıl} =) \% 3,45$ olarak hesaplanmıştır.

8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	120.000,-TL
Gelir kapıtilizasyonu	123.500,-TL

İki yöntemle ulaşılan değerler arasında fark olduğu görülmektedir.

Bölgede taşınmazlara emsal teşkil edebilecek yeterli sayıda emsal bulunmaktadır. Öte yandan kira değerleri değişkenlik gösterebileceğinden gelir indirgeme yöntemi ile bulunan değer her zaman en doğru değeri yansıtmayabilir.

Bu görüşten hareketle nihai değer olarak; **emsal karşılaştırma yöntemi** ile ulaşılan değer alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu bağımsız bölümün arsa payı dahil toplam pazar değeri **120.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

8.4. TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Taşınmazlar için daha önceden tarafımızda hazırlanmış herhangi bir değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

9. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre **toplam pazar değeri için;**

120.000,-TL (Yüzyirmibin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(120.000,-TL ÷ 2,1300 TL/USD (*) ≈ **56.340,-USD**)

(*) Rapor tarihi itibarıyla; 1,-USD = 2,1300 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 121.200,-TL'dir.

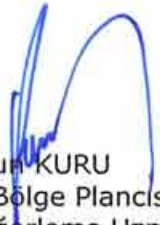
Rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 28 Nisan 2014

(Ekspertiz tarihi: 22 Nisan 2014)

Saygılarımızla,



Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Mehmet AYIKDIR
Harita Mühendisi
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı

Eki:

- Uydu görüntüleri
- Fotoğraflar
- Takyidat yazıları
- Yapı kullanma izin belgeleri
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri