

DEĞERLEME RAPORU

EMLAK KONUT GYO A.Ş.

Körfez / KOCAELİ

(Emlak Konut Körfezkent

1. Etap – 459 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 Tarihi	: 21 Mart 2013
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 29 Mart 2013
Rapor Tarihi	: 03 Nisan 2013
Müşteri / Rapor No	: 031 – 2013/1488
Değerleme Konusu	: Yarımca Mahallesi
Gayrimenkullerin Adresi	: Körfezkent Evleri 1. Etap, 459 adet bağımsız bölüm, Körfez / KOCAELİ
Tapu Bilgileri Özeti	: Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Yarımca Mahallesi, 1916 ada, 1 no'lu parsel üzerinde kayıtlı 459 adet bağımsız bölüm
Mevcut Durum	: Rapor konusu 458 adet bağımsız bölümün satış sözleşmeleri yapılmış olup tapu devirleri henüz gerçekleşmemiştir. 1 adet bağımsız bölümün ise henüz satışı gerçekleşmemiştir.
Sahibi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İmar Durumu	: Lejantı: Konut Alanı Emsal (E): 1,50 ve Bina yüksekliği (h_{max}): 30,50 m
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 459 adet bağımsız bölümün pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)	
31 Mart 2013 tarihi itibarıyla satışı henüz gerçekleşmemiş 1 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri	116.000,-TL
31 Mart 2013 tarihi itibarıyla satışı gerçekleşmiş ancak tapu devirleri henüz yapılmamış 458 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri	51.985.000,-TL
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri	52.101.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	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.

NOVA TD RAPOR NO: 2013/1488

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	16
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	17
4.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	18
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi	18
4.4.2	Belediye İncelemesi	18
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	19
5.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU	19
5.2	TAŞINMAZLARIN KONUMLU OLDUĞU ERGENE VADİSİ SİTESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER	20
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	32
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	33
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ.....	33
6.2	BÖLGE ANALİZİ	34
6.3	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	34
6.4	PİYASA ARAŞTIRMASI.....	36
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ.....	38
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	38
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	38
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	39
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	39
8.1.1.	Emsal Analizi.....	39
8.1.2.	Ulaşılan Sonuç.....	39
8.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	40
8.3	UZMAN GÖRÜŞÜ	41
9. BÖLÜM	SONUÇ	42

1. BÖLÜM
DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	:	Körfezkent 1. Etap bünyesindeki 459 adet bağımsız bölümün pazar değerlerinin tespiti
		
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	:	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	:	03 Nisan 2013
DEĞERLEMEKONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ		
TAPU BİLGİLERİ	:	Kocaeli İli, Körfez İlçesi, Yarımca Mahallesi, 1916 ada, 1 no'lu parsel üzerinde kayıtlı 459 adet bağımsız bölüm
MEVCUT KULLANIM	:	Rapor konusu 458 adet bağımsız bölümün satış sözleşmeleri yapılmış olup tapu devirleri henüz gerçekleşmemiştir. 1 adet bağımsız bölümün ise henüz satışı gerçekleşmemiştir.
İMAR DURUMU	:	Konut Alanı Emsal (E): 1,50 ve H _{max} : 30,50 m
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER		
TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (KDV Hariç)	:	52.101.000,-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-1 : Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Not-2 : Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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

- 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 mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda 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

SAHİBİ	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	: Kocaeli
İLÇESİ	: Körfez
MAHALLESİ	: Yarımca
PAFTA NO	: ---
ADA NO	: 1916
PARSEL NO	: 1
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: A tipi 13 adet B tipi 8 adet bloktan oluşan 11'er katlı betonarme apartman binası ile T tipi iki adet birer katlı betonarme iş yeri binası ve arsası (*)
ARSA ALANI	: 59.784,13 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: Mesken (Değerlemeye konu tüm bağımsız bölümler)

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir. Değerleme konusu 459 adet bağımsız bölümden 1 tanesinin henüz satışı gerçekleşmemiş, kalan 458 tanesinin ise satış sözleşmeleri yapılmış fakat tapu devri henüz yapılmamıştır. Bu bağımsız bölümlerin listeleri ayrı ayrı tablolarla sunulmuştur.

I. Henüz Satışı Gerçekleşmemiş olan 1 adet bağımsız bölüm:

SIRA NO	ARSA PAYI	BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	YEVİMİYE NO	TAPU TARİHİ
1	130/101898	A5	4	Zemin	8424	13.08.2008

II. Satışı Gerçekleşmiş ancak tapu devirleri henüz yapılmamış olan 458 adet bağımsız bölüm:

SIRA NO	ARSA PAYI	BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	YEVİMİYE NO	TAPU TARİHİ
1	130/101898	A1	23	5. kat	8424	13.08.2008
2	130/101898	A1	26	6. kat	8424	13.08.2008
3	130/101898	A2	1	Zemin	8424	13.08.2008
4	130/101898	A2	2	Zemin	8424	13.08.2008
5	130/101898	A2	3	Zemin	8424	13.08.2008
6	130/101898	A2	4	Zemin	8424	13.08.2008
7	130/101898	A2	5	1. kat	8424	13.08.2008
8	130/101898	A2	6	1. kat	8424	13.08.2008
9	130/101898	A2	7	1. kat	8424	13.08.2008
10	130/101898	A2	8	1. kat	8424	13.08.2008
11	130/101898	A2	9	2. kat	8424	13.08.2008
12	130/101898	A2	10	2. kat	8424	13.08.2008
13	130/101898	A2	11	2. kat	8424	13.08.2008
14	130/101898	A2	12	2. kat	8424	13.08.2008
15	130/101898	A2	13	3. kat	8424	13.08.2008

16	130/101898	A2	14	3. kat	8424	13.08.2008
17	130/101898	A2	15	3. kat	8424	13.08.2008
18	130/101898	A2	16	3. kat	8424	13.08.2008
19	130/101898	A2	17	4. kat	8424	13.08.2008
20	130/101898	A2	18	4. kat	8424	13.08.2008
21	130/101898	A2	19	4. kat	8424	13.08.2008
22	130/101898	A2	20	4. kat	8424	13.08.2008
23	130/101898	A2	21	5. kat	8424	13.08.2008
24	130/101898	A2	23	5. kat	8424	13.08.2008
25	130/101898	A2	24	5. kat	8424	13.08.2008
26	130/101898	A2	25	6. kat	8424	13.08.2008
27	130/101898	A2	27	6. kat	8424	13.08.2008
28	130/101898	A2	28	6. kat	8424	13.08.2008
29	130/101898	A2	29	7. kat	8424	13.08.2008
30	130/101898	A2	31	7. kat	8424	13.08.2008
31	130/101898	A2	32	7. kat	8424	13.08.2008
32	130/101898	A2	33	8. kat	8424	13.08.2008
33	130/101898	A2	35	8. kat	8424	13.08.2008
34	130/101898	A2	36	8. kat	8424	13.08.2008
35	130/101898	A2	37	9. kat	8424	13.08.2008
36	130/101898	A2	38	9. kat	8424	13.08.2008
37	130/101898	A2	39	9. kat	8424	13.08.2008
38	130/101898	A2	40	9. kat	8424	13.08.2008
39	130/101898	A3	1	Zemin	8424	13.08.2008
40	130/101898	A3	2	Zemin	8424	13.08.2008
41	130/101898	A3	3	Zemin	8424	13.08.2008
42	130/101898	A3	4	Zemin	8424	13.08.2008
43	130/101898	A3	5	1. kat	8424	13.08.2008
44	130/101898	A3	6	1. kat	8424	13.08.2008
45	130/101898	A3	7	1. kat	8424	13.08.2008
46	130/101898	A3	8	1. kat	8424	13.08.2008
47	130/101898	A3	9	2. kat	8424	13.08.2008
48	130/101898	A3	10	2. kat	8424	13.08.2008
49	130/101898	A3	11	2. kat	8424	13.08.2008
50	130/101898	A3	12	2. kat	8424	13.08.2008
51	130/101898	A3	13	3. kat	8424	13.08.2008
52	130/101898	A3	14	3. kat	8424	13.08.2008
53	130/101898	A3	15	3. kat	8424	13.08.2008
54	130/101898	A3	16	3. kat	8424	13.08.2008
55	130/101898	A3	17	4. kat	8424	13.08.2008
56	130/101898	A3	18	4. kat	8424	13.08.2008
57	130/101898	A3	19	4. kat	8424	13.08.2008
58	130/101898	A3	20	4. kat	8424	13.08.2008
59	130/101898	A3	21	5. kat	8424	13.08.2008
60	130/101898	A3	22	5. kat	8424	13.08.2008
61	130/101898	A3	23	5. kat	8424	13.08.2008
62	130/101898	A3	24	5. kat	8424	13.08.2008
63	130/101898	A3	25	6. kat	8424	13.08.2008
64	130/101898	A3	26	6. kat	8424	13.08.2008
65	130/101898	A3	27	6. kat	8424	13.08.2008
66	130/101898	A3	28	6. kat	8424	13.08.2008

67	130/101898	A3	29	7. kat	8424	13.08.2008
68	130/101898	A3	30	7. kat	8424	13.08.2008
69	130/101898	A3	31	7. kat	8424	13.08.2008
70	130/101898	A3	32	7. kat	8424	13.08.2008
71	130/101898	A3	33	8. kat	8424	13.08.2008
72	130/101898	A3	34	8. kat	8424	13.08.2008
73	130/101898	A3	35	8. kat	8424	13.08.2008
74	130/101898	A3	36	8. kat	8424	13.08.2008
75	130/101898	A3	37	9. kat	8424	13.08.2008
76	130/101898	A3	38	9. kat	8424	13.08.2008
77	130/101898	A3	39	9. kat	8424	13.08.2008
78	130/101898	A3	40	9. kat	8424	13.08.2008
79	130/101898	A4	1	Zemin	8424	13.08.2008
80	130/101898	A4	2	Zemin	8424	13.08.2008
81	130/101898	A4	3	Zemin	8424	13.08.2008
82	130/101898	A4	4	Zemin	8424	13.08.2008
83	130/101898	A4	5	1. kat	8424	13.08.2008
84	130/101898	A4	6	1. kat	8424	13.08.2008
85	130/101898	A4	7	1. kat	8424	13.08.2008
86	130/101898	A4	8	1. kat	8424	13.08.2008
87	130/101898	A4	9	2. kat	8424	13.08.2008
88	130/101898	A4	10	2. kat	8424	13.08.2008
89	130/101898	A4	11	2. kat	8424	13.08.2008
90	130/101898	A4	12	2. kat	8424	13.08.2008
91	130/101898	A4	13	3. kat	8424	13.08.2008
92	130/101898	A4	14	3. kat	8424	13.08.2008
93	130/101898	A4	15	3. kat	8424	13.08.2008
94	130/101898	A4	16	3. kat	8424	13.08.2008
95	130/101898	A4	17	4. kat	8424	13.08.2008
96	130/101898	A4	18	4. kat	8424	13.08.2008
97	130/101898	A4	19	4. kat	8424	13.08.2008
98	130/101898	A4	20	4. kat	8424	13.08.2008
99	130/101898	A4	21	5. kat	8424	13.08.2008
100	130/101898	A4	22	5. kat	8424	13.08.2008
101	130/101898	A4	23	5. kat	8424	13.08.2008
102	130/101898	A4	24	5. kat	8424	13.08.2008
103	130/101898	A4	25	6. kat	8424	13.08.2008
104	130/101898	A4	26	6. kat	8424	13.08.2008
105	130/101898	A4	27	6. kat	8424	13.08.2008
106	130/101898	A4	28	6. kat	8424	13.08.2008
107	130/101898	A4	29	7. kat	8424	13.08.2008
108	130/101898	A4	30	7. kat	8424	13.08.2008
109	130/101898	A4	31	7. kat	8424	13.08.2008
110	130/101898	A4	32	7. kat	8424	13.08.2008
111	130/101898	A4	33	8. kat	8424	13.08.2008
112	130/101898	A4	34	8. kat	8424	13.08.2008
113	130/101898	A4	35	8. kat	8424	13.08.2008
114	130/101898	A4	36	8. kat	8424	13.08.2008
115	130/101898	A4	37	9. kat	8424	13.08.2008
116	130/101898	A4	38	9. kat	8424	13.08.2008
117	130/101898	A4	39	9. kat	8424	13.08.2008
118	130/101898	A4	40	9. kat	8424	13.08.2008
119	130/101898	A5	1	Zemin	8424	13.08.2008

120	130/101898	A5	2	Zemin	8424	13.08.2008
121	130/101898	A5	3	Zemin	8424	13.08.2008
122	130/101898	A5	5	1. kat	8424	13.08.2008
123	130/101898	A5	6	1. kat	8424	13.08.2008
124	130/101898	A5	7	1. kat	8424	13.08.2008
125	130/101898	A5	8	1. kat	8424	13.08.2008
126	130/101898	A5	9	2. kat	8424	13.08.2008
127	130/101898	A5	10	2. kat	8424	13.08.2008
128	130/101898	A5	11	2. kat	8424	13.08.2008
129	130/101898	A5	12	2. kat	8424	13.08.2008
130	130/101898	A5	14	3. kat	8424	13.08.2008
131	130/101898	A5	15	3. kat	8424	13.08.2008
132	130/101898	A5	16	3. kat	8424	13.08.2008
133	130/101898	A5	18	4. kat	8424	13.08.2008
134	130/101898	A5	19	4. kat	8424	13.08.2008
135	130/101898	A5	20	4. kat	8424	13.08.2008
136	130/101898	A5	22	5. kat	8424	13.08.2008
137	130/101898	A5	23	5. kat	8424	13.08.2008
138	130/101898	A5	24	5. kat	8424	13.08.2008
139	130/101898	A5	25	6. kat	8424	13.08.2008
140	130/101898	A5	26	6. kat	8424	13.08.2008
141	130/101898	A5	27	6. kat	8424	13.08.2008
142	130/101898	A5	28	6. kat	8424	13.08.2008
143	130/101898	A5	29	7. kat	8424	13.08.2008
144	130/101898	A5	30	7. kat	8424	13.08.2008
145	130/101898	A5	31	7. kat	8424	13.08.2008
146	130/101898	A5	32	7. kat	8424	13.08.2008
147	130/101898	A5	33	8. kat	8424	13.08.2008
148	130/101898	A5	34	8. kat	8424	13.08.2008
149	130/101898	A5	35	8. kat	8424	13.08.2008
150	130/101898	A5	36	8. kat	8424	13.08.2008
151	130/101898	A5	37	9. kat	8424	13.08.2008
152	130/101898	A5	39	9. kat	8424	13.08.2008
153	130/101898	A5	40	9. kat	8424	13.08.2008
154	130/101898	A7	1	Zemin	8424	13.08.2008
155	130/101898	A7	2	Zemin	8424	13.08.2008
156	130/101898	A7	3	Zemin	8424	13.08.2008
157	130/101898	A7	4	Zemin	8424	13.08.2008
158	130/101898	A7	5	1. kat	8424	13.08.2008
159	130/101898	A7	6	1. kat	8424	13.08.2008
160	130/101898	A7	7	1. kat	8424	13.08.2008
161	130/101898	A7	8	1. kat	8424	13.08.2008
162	130/101898	A7	10	2. kat	8424	13.08.2008
163	130/101898	A7	12	2. kat	8424	13.08.2008
164	130/101898	A7	14	3. kat	8424	13.08.2008
165	130/101898	A7	17	4. kat	8424	13.08.2008
166	130/101898	A7	20	4. kat	8424	13.08.2008
167	130/101898	A7	28	6. kat	8424	13.08.2008
168	130/101898	A7	29	7. kat	8424	13.08.2008
169	130/101898	A7	37	9. kat	8424	13.08.2008
170	130/101898	A8	1	Zemin	8424	13.08.2008
171	130/101898	A8	2	Zemin	8424	13.08.2008
172	130/101898	A8	3	Zemin	8424	13.08.2008

173	130/101898	A8	4	Zemin	8424	13.08.2008
174	130/101898	A8	5	1. kat	8424	13.08.2008
175	130/101898	A8	7	1. kat	8424	13.08.2008
176	130/101898	A8	8	1. kat	8424	13.08.2008
177	130/101898	A8	12	2. kat	8424	13.08.2008
178	130/101898	A8	13	3. kat	8424	13.08.2008
179	130/101898	A8	24	5. kat	8424	13.08.2008
180	130/101898	A8	25	6. kat	8424	13.08.2008
181	130/101898	A8	40	9. kat	8424	13.08.2008
182	130/101898	A9	4	zemin	8424	13.08.2008
183	130/101898	A9	5	1. kat	8424	13.08.2008
184	130/101898	A9	6	1. kat	8424	13.08.2008
185	130/101898	A9	7	1. kat	8424	13.08.2008
186	130/101898	A9	8	1. kat	8424	13.08.2008
187	130/101898	A9	9	2. kat	8424	13.08.2008
188	130/101898	A9	10	2. kat	8424	13.08.2008
189	130/101898	A9	11	2. kat	8424	13.08.2008
190	130/101898	A9	12	2. kat	8424	13.08.2008
191	130/101898	A9	13	3. kat	8424	13.08.2008
192	130/101898	A9	15	3. kat	8424	13.08.2008
193	130/101898	A9	16	3. kat	8424	13.08.2008
194	130/101898	A9	17	4. kat	8424	13.08.2008
195	130/101898	A9	19	4. kat	8424	13.08.2008
196	130/101898	A9	23	5. kat	8424	13.08.2008
197	130/101898	A9	24	5. kat	8424	13.08.2008
198	130/101898	A9	27	6. kat	8424	13.08.2008
199	130/101898	A9	28	6. kat	8424	13.08.2008
200	130/101898	A9	31	7. kat	8424	13.08.2008
201	130/101898	A9	32	7. kat	8424	13.08.2008
202	130/101898	A9	34	8. kat	8424	13.08.2008
203	130/101898	A9	35	8. kat	8424	13.08.2008
204	130/101898	A9	36	8. kat	8424	13.08.2008
205	130/101898	A9	39	9. kat	8424	13.08.2008
206	130/101898	A9	40	9. kat	8424	13.08.2008
207	130/101898	A10	7	1. kat	8424	13.08.2008
208	130/101898	A10	8	1. kat	8424	13.08.2008
209	130/101898	A10	12	2. kat	8424	13.08.2008
210	130/101898	A10	14	3. kat	8424	13.08.2008
211	130/101898	A10	16	3. kat	8424	13.08.2008
212	130/101898	A10	24	5. kat	8424	13.08.2008
213	130/101898	A10	29	7. kat	8424	13.08.2008
214	130/101898	A10	32	7. kat	8424	13.08.2008
215	130/101898	A10	38	9. kat	8424	13.08.2008
216	130/101898	A10	39	9. kat	8424	13.08.2008
217	130/101898	A10	40	9. kat	8424	13.08.2008
218	130/101898	A12	1	Zemin	8424	13.08.2008
219	130/101898	A12	4	Zemin	8424	13.08.2008
220	130/101898	A12	5	1. kat	8424	13.08.2008
221	130/101898	A12	6	1. kat	8424	13.08.2008
222	130/101898	A12	7	1. kat	8424	13.08.2008
223	130/101898	A12	8	1. kat	8424	13.08.2008
224	130/101898	A12	9	2. kat	8424	13.08.2008
225	130/101898	A12	10	2. kat	8424	13.08.2008

226	130/101898	A12	11	2. kat	8424	13.08.2008
227	130/101898	A12	12	2. kat	8424	13.08.2008
228	130/101898	A12	13	3. kat	8424	13.08.2008
229	130/101898	A12	14	3. kat	8424	13.08.2008
230	130/101898	A12	16	3. kat	8424	13.08.2008
231	130/101898	A12	17	4. kat	8424	13.08.2008
232	130/101898	A12	20	4. kat	8424	13.08.2008
233	130/101898	A12	21	5. kat	8424	13.08.2008
234	130/101898	A12	24	5. kat	8424	13.08.2008
235	130/101898	A12	25	6. kat	8424	13.08.2008
236	130/101898	A12	26	6. kat	8424	13.08.2008
237	130/101898	A12	28	6. kat	8424	13.08.2008
238	130/101898	A12	29	7. kat	8424	13.08.2008
239	130/101898	A12	32	7. kat	8424	13.08.2008
240	130/101898	A12	33	8. kat	8424	13.08.2008
241	130/101898	A12	36	8. kat	8424	13.08.2008
242	130/101898	A12	37	9. kat	8424	13.08.2008
243	130/101898	A12	40	9. kat	8424	13.08.2008
244	130/101898	A13	1	Zemin	8424	13.08.2008
245	130/101898	A13	2	Zemin	8424	13.08.2008
246	130/101898	A13	3	Zemin	8424	13.08.2008
247	130/101898	A13	4	Zemin	8424	13.08.2008
248	130/101898	A13	5	1. kat	8424	13.08.2008
249	130/101898	A13	6	1. kat	8424	13.08.2008
250	130/101898	A13	7	1. kat	8424	13.08.2008
251	130/101898	A13	8	1. kat	8424	13.08.2008
252	130/101898	A13	9	2. kat	8424	13.08.2008
253	130/101898	A13	10	2. kat	8424	13.08.2008
254	130/101898	A13	11	2. kat	8424	13.08.2008
255	130/101898	A13	12	2. kat	8424	13.08.2008
256	130/101898	A13	13	3. kat	8424	13.08.2008
257	130/101898	A13	14	3. kat	8424	13.08.2008
258	130/101898	A13	15	3. kat	8424	13.08.2008
259	130/101898	A13	16	3. kat	8424	13.08.2008
260	130/101898	A13	17	4. kat	8424	13.08.2008
261	130/101898	A13	19	4. kat	8424	13.08.2008
262	130/101898	A13	20	4. kat	8424	13.08.2008
263	130/101898	A13	21	5. kat	8424	13.08.2008
264	130/101898	A13	24	5. kat	8424	13.08.2008
265	130/101898	A13	28	6. kat	8424	13.08.2008
266	130/101898	A13	29	7. kat	8424	13.08.2008
267	130/101898	A13	32	7. kat	8424	13.08.2008
268	130/101898	A13	33	8. kat	8424	13.08.2008
269	130/101898	A13	34	8. kat	8424	13.08.2008
270	130/101898	A13	35	8. kat	8424	13.08.2008
271	130/101898	A13	36	8. kat	8424	13.08.2008
272	130/101898	A13	37	9. kat	8424	13.08.2008
273	130/101898	A13	38	9. kat	8424	13.08.2008
274	130/101898	A13	39	9. kat	8424	13.08.2008
275	130/101898	A13	40	9. kat	8424	13.08.2008
276	130/101898	B1	1	Zemin	8424	13.08.2008
277	98/101898	B1	2	Zemin	8424	13.08.2008
278	98/101898	B1	3	Zemin	8424	13.08.2008

279	98/101898	B1	4	Zemin	8424	13.08.2008
280	98/101898	B1	5	1. kat	8424	13.08.2008
281	98/101898	B1	6	1. kat	8424	13.08.2008
282	98/101898	B1	7	1. kat	8424	13.08.2008
283	98/101898	B1	8	1. kat	8424	13.08.2008
284	98/101898	B1	9	2. kat	8424	13.08.2008
285	98/101898	B1	11	2. kat	8424	13.08.2008
286	98/101898	B1	12	2. kat	8424	13.08.2008
287	98/101898	B1	13	3. kat	8424	13.08.2008
288	98/101898	B1	14	3. kat	8424	13.08.2008
289	98/101898	B1	15	3. kat	8424	13.08.2008
290	98/101898	B1	16	3. kat	8424	13.08.2008
291	98/101898	B1	17	4. kat	8424	13.08.2008
292	98/101898	B1	18	4. kat	8424	13.08.2008
293	98/101898	B1	19	4. kat	8424	13.08.2008
294	98/101898	B1	20	4. kat	8424	13.08.2008
295	98/101898	B1	21	5. kat	8424	13.08.2008
296	98/101898	B1	22	5. kat	8424	13.08.2008
297	98/101898	B1	23	5. kat	8424	13.08.2008
298	98/101898	B1	24	5. kat	8424	13.08.2008
299	98/101898	B1	25	6. kat	8424	13.08.2008
300	98/101898	B1	26	6. kat	8424	13.08.2008
301	98/101898	B1	27	6. kat	8424	13.08.2008
302	98/101898	B1	28	6. kat	8424	13.08.2008
303	98/101898	B1	29	7. kat	8424	13.08.2008
304	98/101898	B1	30	7. kat	8424	13.08.2008
305	98/101898	B1	31	7. kat	8424	13.08.2008
306	98/101898	B1	32	7. kat	8424	13.08.2008
307	98/101898	B1	33	8. kat	8424	13.08.2008
308	98/101898	B1	34	8. kat	8424	13.08.2008
309	98/101898	B1	35	8. kat	8424	13.08.2008
310	98/101898	B1	36	8. kat	8424	13.08.2008
311	98/101898	B1	37	9. kat	8424	13.08.2008
312	98/101898	B1	38	9. kat	8424	13.08.2008
313	98/101898	B1	39	9. kat	8424	13.08.2008
314	98/101898	B1	40	9. kat	8424	13.08.2008
315	98/101898	B2	1	Zemin	8424	13.08.2008
316	98/101898	B2	2	Zemin	8424	13.08.2008
317	98/101898	B2	3	Zemin	8424	13.08.2008
318	98/101898	B2	4	Zemin	8424	13.08.2008
319	98/101898	B2	5	1. kat	8424	13.08.2008
320	98/101898	B2	6	1. kat	8424	13.08.2008
321	98/101898	B2	7	1. kat	8424	13.08.2008
322	98/101898	B2	9	2. kat	8424	13.08.2008
323	98/101898	B2	13	3. kat	8424	13.08.2008
324	98/101898	B2	21	5. kat	8424	13.08.2008
325	98/101898	B2	25	6. kat	8424	13.08.2008
326	98/101898	B2	29	7. kat	8424	13.08.2008
327	98/101898	B2	31	7. kat	8424	13.08.2008
328	98/101898	B2	32	7. kat	8424	13.08.2008
329	98/101898	B2	33	8. kat	8424	13.08.2008
330	98/101898	B2	38	9. kat	8424	13.08.2008
331	98/101898	B2	39	9. kat	8424	13.08.2008

332	98/101898	B3	2	Zemin	8424	13.08.2008
333	98/101898	B3	3	Zemin	8424	13.08.2008
334	98/101898	B3	5	1. kat	8424	13.08.2008
335	98/101898	B3	8	1. kat	8424	13.08.2008
336	98/101898	B3	9	2. kat	8424	13.08.2008
337	98/101898	B3	10	2. kat	8424	13.08.2008
338	98/101898	B3	12	2. kat	8424	13.08.2008
339	98/101898	B3	13	3. kat	8424	13.08.2008
340	98/101898	B3	14	3. kat	8424	13.08.2008
341	98/101898	B3	15	3. kat	8424	13.08.2008
342	98/101898	B3	16	3. kat	8424	13.08.2008
343	98/101898	B3	17	4. kat	8424	13.08.2008
344	98/101898	B3	18	4. kat	8424	13.08.2008
345	98/101898	B3	19	4. kat	8424	13.08.2008
346	98/101898	B3	20	4. kat	8424	13.08.2008
347	98/101898	B3	21	5. kat	8424	13.08.2008
348	98/101898	B3	22	5. kat	8424	13.08.2008
349	98/101898	B3	23	5. kat	8424	13.08.2008
350	98/101898	B3	24	5. kat	8424	13.08.2008
351	98/101898	B3	25	6. kat	8424	13.08.2008
352	98/101898	B3	26	6. kat	8424	13.08.2008
353	98/101898	B3	27	6. kat	8424	13.08.2008
354	98/101898	B3	28	6. kat	8424	13.08.2008
355	98/101898	B3	29	7. kat	8424	13.08.2008
356	98/101898	B3	30	7. kat	8424	13.08.2008
357	98/101898	B3	32	7. kat	8424	13.08.2008
358	98/101898	B3	33	8. kat	8424	13.08.2008
359	98/101898	B3	34	8. kat	8424	13.08.2008
360	98/101898	B3	36	8. kat	8424	13.08.2008
361	98/101898	B3	37	9. kat	8424	13.08.2008
362	98/101898	B4	1	Zemin	8424	13.08.2008
363	98/101898	B4	2	Zemin	8424	13.08.2008
364	98/101898	B4	3	Zemin	8424	13.08.2008
365	98/101898	B4	4	Zemin	8424	13.08.2008
366	98/101898	B4	5	1. kat	8424	13.08.2008
367	98/101898	B4	6	1. kat	8424	13.08.2008
368	98/101898	B4	7	1. kat	8424	13.08.2008
369	98/101898	B4	8	1. kat	8424	13.08.2008
370	98/101898	B4	9	2. kat	8424	13.08.2008
371	98/101898	B4	10	2. kat	8424	13.08.2008
372	98/101898	B4	11	2. kat	8424	13.08.2008
373	98/101898	B4	12	2. kat	8424	13.08.2008
374	98/101898	B4	13	3. kat	8424	13.08.2008
375	98/101898	B4	14	3. kat	8424	13.08.2008
376	98/101898	B4	15	3. kat	8424	13.08.2008
377	98/101898	B4	16	3. kat	8424	13.08.2008
378	98/101898	B4	17	4. kat	8424	13.08.2008
379	98/101898	B4	18	4. kat	8424	13.08.2008
380	98/101898	B4	19	4. kat	8424	13.08.2008
381	98/101898	B4	20	4. kat	8424	13.08.2008
382	98/101898	B4	21	5. kat	8424	13.08.2008
383	98/101898	B4	22	5. kat	8424	13.08.2008
384	98/101898	B4	23	5. kat	8424	13.08.2008

385	98/101898	B4	24	5. kat	8424	13.08.2008
386	98/101898	B4	25	6. kat	8424	13.08.2008
387	98/101898	B4	26	6. kat	8424	13.08.2008
388	98/101898	B4	27	6. kat	8424	13.08.2008
389	98/101898	B4	29	7. kat	8424	13.08.2008
390	98/101898	B4	30	7. kat	8424	13.08.2008
391	98/101898	B4	31	7. kat	8424	13.08.2008
392	98/101898	B4	32	7. kat	8424	13.08.2008
393	98/101898	B4	33	8. kat	8424	13.08.2008
394	98/101898	B4	34	8. kat	8424	13.08.2008
395	98/101898	B4	35	8. kat	8424	13.08.2008
396	98/101898	B4	36	8. kat	8424	13.08.2008
397	98/101898	B4	37	9. kat	8424	13.08.2008
398	98/101898	B4	38	9. kat	8424	13.08.2008
399	98/101898	B4	39	9. kat	8424	13.08.2008
400	98/101898	B4	40	9. kat	8424	13.08.2008
401	98/101898	B5	1	Zemin	8424	13.08.2008
402	98/101898	B5	4	Zemin	8424	13.08.2008
403	98/101898	B5	5	1. kat	8424	13.08.2008
404	98/101898	B5	8	1. kat	8424	13.08.2008
405	98/101898	B5	9	2. kat	8424	13.08.2008
406	98/101898	B5	12	2. kat	8424	13.08.2008
407	98/101898	B5	13	3. kat	8424	13.08.2008
408	98/101898	B5	16	3. kat	8424	13.08.2008
409	98/101898	B5	20	4. kat	8424	13.08.2008
410	98/101898	B5	21	5. kat	8424	13.08.2008
411	98/101898	B5	24	5. kat	8424	13.08.2008
412	98/101898	B5	25	6. kat	8424	13.08.2008
413	98/101898	B5	28	6. kat	8424	13.08.2008
414	98/101898	B5	29	7. kat	8424	13.08.2008
415	98/101898	B5	32	7. kat	8424	13.08.2008
416	98/101898	B5	33	8. kat	8424	13.08.2008
417	98/101898	B5	36	8. kat	8424	13.08.2008
418	98/101898	B5	37	9. kat	8424	13.08.2008
419	98/101898	B5	40	9. kat	8424	13.08.2008
420	98/101898	B6	1	Zemin	8424	13.08.2008
421	98/101898	B6	2	Zemin	8424	13.08.2008
422	98/101898	B6	3	Zemin	8424	13.08.2008
423	98/101898	B6	4	Zemin	8424	13.08.2008
424	98/101898	B6	5	1. kat	8424	13.08.2008
425	98/101898	B6	7	1. kat	8424	13.08.2008
426	98/101898	B6	8	1. kat	8424	13.08.2008
427	98/101898	B6	12	2. kat	8424	13.08.2008
428	98/101898	B6	13	3. kat	8424	13.08.2008
429	98/101898	B6	16	3. kat	8424	13.08.2008
430	98/101898	B6	17	4. kat	8424	13.08.2008
431	98/101898	B6	18	4. kat	8424	13.08.2008
432	98/101898	B6	20	4. kat	8424	13.08.2008
433	98/101898	B6	21	5. kat	8424	13.08.2008
434	98/101898	B6	24	5. kat	8424	13.08.2008
435	98/101898	B6	25	6. kat	8424	13.08.2008
436	98/101898	B6	29	7. kat	8424	13.08.2008
437	98/101898	B6	32	7. kat	8424	13.08.2008

438	98/101898	B6	33	8. kat	8424	13.08.2008
439	98/101898	B6	36	8. kat	8424	13.08.2008
440	98/101898	B6	37	9. kat	8424	13.08.2008
441	98/101898	B6	40	9. kat	8424	13.08.2008
442	98/101898	B7	2	Zemin	8424	13.08.2008
443	98/101898	B7	3	Zemin	8424	13.08.2008
444	98/101898	B7	4	Zemin	8424	13.08.2008
445	98/101898	B7	6	1. kat	8424	13.08.2008
446	98/101898	B7	7	1. kat	8424	13.08.2008
447	98/101898	B7	24	5. kat	8424	13.08.2008
448	98/101898	B7	31	7. kat	8424	13.08.2008
449	98/101898	B7	35	8. kat	8424	13.08.2008
450	98/101898	B7	39	9. kat	8424	13.08.2008
451	98/101898	B8	1	Zemin	8424	13.08.2008
452	98/101898	B8	2	Zemin	8424	13.08.2008
453	98/101898	B8	3	Zemin	8424	13.08.2008
454	98/101898	B8	6	1. kat	8424	13.08.2008
455	98/101898	B8	8	1. kat	8424	13.08.2008
456	98/101898	B8	11	2. kat	8424	13.08.2008
457	98/101898	B8	26	6. kat	8424	13.08.2008
458	98/101898	B8	40	9. kat	8424	13.08.2008

4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Kocaeli İli, Körfez İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nden 28.03.2013 tarihi itibarıyla temin edilen takbis belgelerine göre rapora konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerh bulunmadığı görülmüş olup aşağıdaki notlara rastlanmıştır.

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim planı: 13.08.2008 tarihli.
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24.11.2009 tarih ve 18420 yevmiye no ile)

Tapu takyidat yazıları rapor ekinde sunulmuştur.

Tapu incelemesi itibarıyla rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Körfez Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede rapor konusu taşınmazların üzerinde yer aldığı parselin 18.08.2006 tasdik tarihli 554 sayılı ve 16.08.2007 tarih 552 sayılı 1/1.000 Ölçekli TOKİ - Gecekondu Dönüşüm Alanı Revizyon Uygulama İmar Planında "**Konut Alanı**" içerisinde kaldığı öğrenilmiştir.

Plan notlarına göre yapılaşma aşağıdaki şekildedir:

- **Emsal (E)(*) : 1,50**
- **Bina yüksekliği (h_{max}) : 30,50 m**

(*) **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.

İMAR PLANI ÖRNEĞİ



Körfez Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yer alan taşınmazlara ait dosya üzerinde yapılan incelemelerde ise aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Parsel üzerinde yer alan bloklar için alınmış yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerine ait bilgiler sayfa 18'deki tabloda sunulmuştur.

BLOK NO	RUHSAT TARİHİ VE NO'SU	TADİLAT RUHSAT TARİHİ	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİHİ
A1	05.10.2007-	23.05.2008	09.03.2009-326/36
A2	05.10.2007-	23.05.2008	09.03.2009-326/37
A4	05.10.2007-	23.05.2008	09.03.2009-326/35
A5	05.10.2007-	23.05.2008	09.03.2009-326/39
A6	05.10.2007-	23.05.2008	09.03.2009-326/40
A7	05.10.2007-	23.05.2008	09.03.2009-326/41
A8	05.10.2007-	23.05.2008	09.03.2009-326/42
A9	05.10.2007-	23.05.2008	09.03.2009-326/43
A10	05.10.2007-	23.05.2008	09.03.2009-326/44
A11	05.10.2007-	23.05.2008	09.03.2009-326/45
A12	05.10.2007-	23.05.2008	09.03.2009-326/46
A13	05.10.2007-	23.05.2008	09.03.2009-326/47
B1	05.10.2007-	23.05.2008	09.03.2009-326/48
B2	05.10.2007-	23.05.2008	09.03.2009-326/49
B3	05.10.2007-	23.05.2008	09.03.2009-326/50
B4	05.10.2007-	23.05.2008	09.03.2009-327/1
B5	05.10.2007-	23.05.2008	09.03.2009-327/2
B6	05.10.2007-	23.05.2008	09.03.2009-327/3
B7	05.10.2007-	23.05.2008	09.03.2009-327/4
B8	05.10.2007-	23.05.2008	09.03.2009-327/5

İlgili mevzuat uyarınca rapor konusu taşınmazlar için gerekli tüm izinleri alınmış, projesi onaylanmış olup yapı kullanma izin belgeleri de mevcuttur.

Rapor konusu taşınmazların imar durumu ve belediye incelemesi itibarıyla sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO 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

Yapılan incelemelerde taşınmazların mülkiyetinde son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir. Ayrıca hukuki durumlarında da herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

4.4.2 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazların imar 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, Körfez İlçesi, Yarımca Mahallesi'nde konumlu Körfezkent 1. Etap Evleri bünyesinde yer alan 459 adet bağımsız bölümdür.

Hali hazırda 459 adet bağımsız bölümden 2 tanesinin henüz satışı gerçekleşmemiş olup kalan 457 adet bağımsız bölümün satışları gerçekleşmiş ancak tapu devirleri yapılmamıştır.

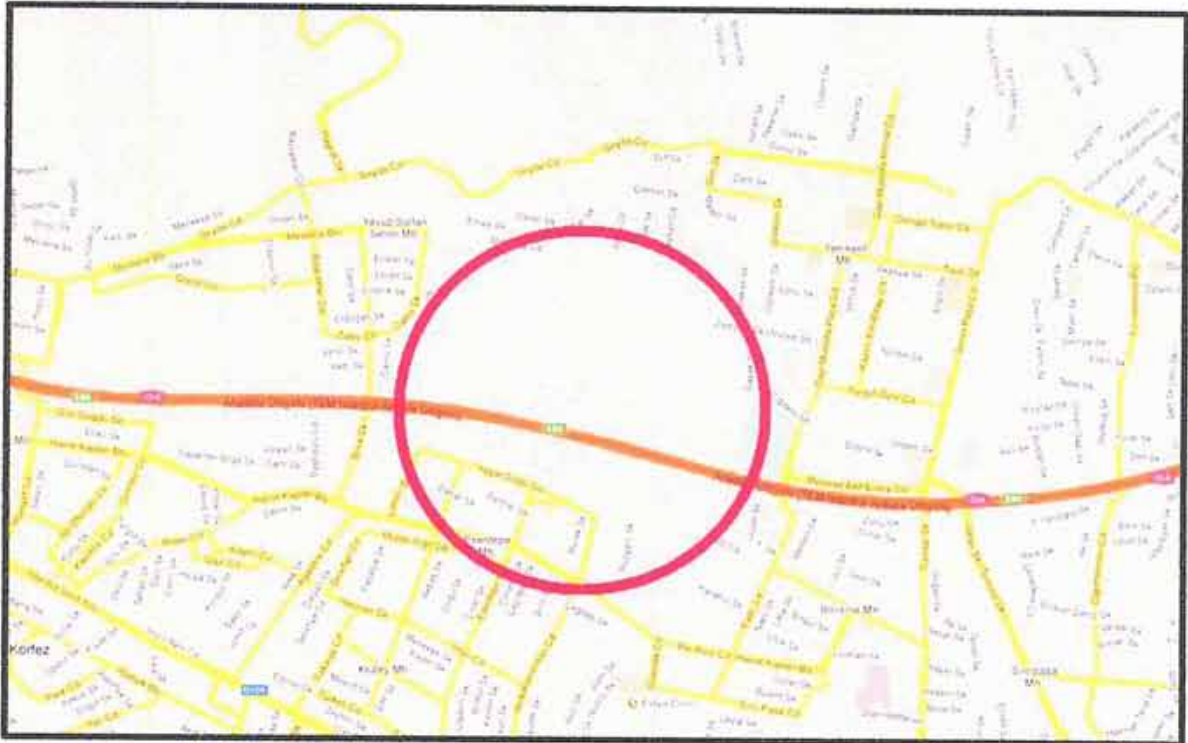
Bölgeye ulaşım, TEM Otoyolu ve D100 (E-5) Karayolu ile sağlanabilmektedir. Ana arterlere yakınlığı nedeniyle taşınmazlara ulaşım kolaydır.

Yakın çevrede; boş parseller, TOKİ Körfezkent 1 ve TOKİ Körfezkent 2 Siteleri, Kavanium Körfez Projesi, 2 - 3 katlı binalar, Mimaş Sanayi Sitesi, Körfez Belediyesi Arıtma Tesisi ve Yenikent Konutları bulunmaktadır.

Konumları, ulaşım rahatlığı, bölgenin tamamlanmış altyapısı ve bölgenin hızlı gelişimi taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Taşınmazlar genel olarak TEM Otoyolu'na (kuşbakışı) yaklaşık 300 m, Körfez Devlet Hastanesi'ne 1,5 km, Körfez Kaymakamlığı'na 3,5 km, Kocaeli İl merkezine 20 km, Gebze ilçesine 30 km, İstanbul Boğaz Köprüsü'ne ise yaklaşık 90 km mesafededir.

Taşınmazlar, Körfez Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadırlar.



AÇIKLAMALAR

- 1916 ada 1 parsel üzerinde yer alan bloklar; bodrum, zemin, 9 normal kat olmak üzere toplam 11 katlı olarak inşa edilmiştir.
- Projede oturma başlamış durumdadır.
- Dairelerin iç mekân özellikleri genelde benzerdir.
- Dairelerin salon ve oda hacimlerinde zeminler laminant parke kaplı, duvarlar saten boyalı, tavanlar ise plastik boyalıdır. Mutfak hacimlerinin zeminleri seramik kaplı, duvarları saten boyalıdır. Islak hacimlerde zeminler seramik, duvarlar fayans kaplı, tavanlar ise plastik boyalıdır. Banyo hacimleri içlerinde kabinli duş teknesi, klozet ve lavabo mevcuttur. WC hacimlerinde ise lavabo ve helataşı bulunmaktadır.
- Dış kapı doğramaları çelik, iç kapı doğramaları ise Amerikan panel kapıdır. Pencere PVC'den mamul olup çift camlıdır.
- Rapor konusu taşınmazların konumlu oldukları bloklar ve bloklardaki bağımsız bölüm adetleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.
 - Bağımsız bölümlerin bloklara göre dağılımı:

BLOK NO	KAT ADEDİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI
A1	10	40
A2	10	40
A3	10	40
A4	10	40
A5	10	40
A6	10	40
A7	10	40
A8	10	40
A9	10	40
A10	10	40
A11	10	40
A12	10	40
A13	10	40
B1	10	40
B2	10	40
B3	10	40
B4	10	40
B5	10	40
B6	10	40
B7	10	40
B8	10	40
TOPLAM		840

- Rapor konusu 459 adet bağımsız bölümün konumlu oldukları bloklar, bulundukları katlar ve cepheleri ile net ve brüt kullanım alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

SIRA NO	BLOK NO	KAPI NO	KAT NO	ODA SAYISI	YÖNÜ	BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)	NET KULLANIM ALANI (m ²)
1	A1	23	5. KAT	3+1	GD-GB	114,34	90,14
2	A1	26	6. KAT	3+1	GD-KD	114,34	90,14
3	A2	1	ZEMİN	3+1	KD-GD	114,34	90,14
4	A2	2	ZEMİN	3+1	GB-GD	114,34	90,14
5	A2	3	ZEMİN	3+1	GB-KB	114,34	90,14
6	A2	4	ZEMİN	3+1	KD-KB	114,34	90,14
7	A2	5	1. KAT	3+1	KD-GD	114,34	90,14
8	A2	6	1. KAT	3+1	GB-GD	114,34	90,14
9	A2	7	1. KAT	3+1	GB-KB	114,34	90,14
10	A2	8	1. KAT	3+1	KD-KB	114,34	90,14
11	A2	9	2. KAT	3+1	KD-GD	114,34	90,14
12	A2	10	2. KAT	3+1	GB-GD	114,34	90,14
13	A2	11	2. KAT	3+1	GB-KB	114,34	90,14
14	A2	12	2. KAT	3+1	KD-KB	114,34	90,14
15	A2	13	3. KAT	3+1	KD-GD	114,34	90,14
16	A2	14	3. KAT	3+1	GB-GD	114,34	90,14
17	A2	15	3. KAT	3+1	GB-KB	114,34	90,14
18	A2	16	3. KAT	3+1	KD-KB	114,34	90,14
19	A2	17	4. KAT	3+1	KD-GD	114,34	90,14
20	A2	18	4. KAT	3+1	GB-GD	114,34	90,14
21	A2	19	4. KAT	3+1	GB-KB	114,34	90,14
22	A2	20	4. KAT	3+1	KD-KB	114,34	90,14
23	A2	21	5. KAT	3+1	KD-GD	114,34	90,14
24	A2	23	5. KAT	3+1	GB-KB	114,34	90,14
25	A2	24	5. KAT	3+1	KD-KB	114,34	90,14
26	A2	25	6. KAT	3+1	KD-GD	114,34	90,14
27	A2	27	6. KAT	3+1	GB-KB	114,34	90,14
28	A2	28	6. KAT	3+1	KD-KB	114,34	90,14
29	A2	29	7. KAT	3+1	KD-GD	114,34	90,14
30	A2	31	7. KAT	3+1	GB-KB	114,34	90,14
31	A2	32	7. KAT	3+1	KD-KB	114,34	90,14
32	A2	33	8. KAT	3+1	KD-GD	114,34	90,14
33	A2	35	8. KAT	3+1	GB-KB	114,34	90,14
34	A2	36	8. KAT	3+1	KD-KB	114,34	90,14
35	A2	37	9. KAT	3+1	KD-GD	114,34	90,14
36	A2	38	9. KAT	3+1	GB-GD	114,34	90,14
37	A2	39	9. KAT	3+1	GB-KB	114,34	90,14
38	A2	40	9. KAT	3+1	KD-KB	114,34	90,14
39	A3	1	ZEMİN	3+1	GD-GB	114,34	90,14

40	A3	2	ZEMİN	3+1	KB-GB	114,34	90,14
41	A3	3	ZEMİN	3+1	KB-KD	114,34	90,14
42	A3	4	ZEMİN	3+1	GD-KD	114,34	90,14
43	A3	5	1. KAT	3+1	GD-GB	114,34	90,14
44	A3	6	1. KAT	3+1	KB-GB	114,34	90,14
45	A3	7	1. KAT	3+1	KB-KD	114,34	90,14
46	A3	8	1. KAT	3+1	GD-KD	114,34	90,14
47	A3	9	2. KAT	3+1	GD-GB	114,34	90,14
48	A3	10	2. KAT	3+1	KB-GB	114,34	90,14
49	A3	11	2. KAT	3+1	KB-KD	114,34	90,14
50	A3	12	2. KAT	3+1	GD-KD	114,34	90,14
51	A3	13	3. KAT	3+1	GD-GB	114,34	90,14
52	A3	14	3. KAT	3+1	KB-GB	114,34	90,14
53	A3	15	3. KAT	3+1	KB-KD	114,34	90,14
54	A3	16	3. KAT	3+1	GD-KD	114,34	90,14
55	A3	17	4. KAT	3+1	GD-GB	114,34	90,14
56	A3	18	4. KAT	3+1	KB-GB	114,34	90,14
57	A3	19	4. KAT	3+1	KB-KD	114,34	90,14
58	A3	20	4. KAT	3+1	GD-KD	114,34	90,14
59	A3	21	5. KAT	3+1	GD-GB	114,34	90,14
60	A3	22	5. KAT	3+1	KB-GB	114,34	90,14
61	A3	23	5. KAT	3+1	KB-KD	114,34	90,14
62	A3	24	5. KAT	3+1	GD-KD	114,34	90,14
63	A3	25	6. KAT	3+1	GD-GB	114,34	90,14
64	A3	26	6. KAT	3+1	KB-GB	114,34	90,14
65	A3	27	6. KAT	3+1	KB-KD	114,34	90,14
66	A3	28	6. KAT	3+1	GD-KD	114,34	90,14
67	A3	29	7. KAT	3+1	GD-GB	114,34	90,14
68	A3	30	7. KAT	3+1	KB-GB	114,34	90,14
69	A3	31	7. KAT	3+1	KB-KD	114,34	90,14
70	A3	32	7. KAT	3+1	GD-KD	114,34	90,14
71	A3	33	8. KAT	3+1	GD-GB	114,34	90,14
72	A3	34	8. KAT	3+1	KB-GB	114,34	90,14
73	A3	35	8. KAT	3+1	KB-KD	114,34	90,14
74	A3	36	8. KAT	3+1	GD-KD	114,34	90,14
75	A3	37	9. KAT	3+1	GD-GB	114,34	90,14
76	A3	38	9. KAT	3+1	KB-GB	114,34	90,14
77	A3	39	9. KAT	3+1	KB-KD	114,34	90,14
78	A3	40	9. KAT	3+1	GD-KD	114,34	90,14
79	A4	1	ZEMİN	3+1	GB-KB	114,34	90,14
80	A4	2	ZEMİN	3+1	KD-KB	114,34	90,14
81	A4	3	ZEMİN	3+1	KD-GD	114,34	90,14
82	A4	4	ZEMİN	3+1	GB-GD	114,34	90,14

83	A4	5	1. KAT	3+1	GB-KB	114,34	90,14
84	A4	6	1. KAT	3+1	KD-KB	114,34	90,14
85	A4	7	1. KAT	3+1	KD-GD	114,34	90,14
86	A4	8	1. KAT	3+1	GB-GD	114,34	90,14
87	A4	9	2. KAT	3+1	GB-KB	114,34	90,14
88	A4	10	2. KAT	3+1	KD-KB	114,34	90,14
89	A4	11	2. KAT	3+1	KD-GD	114,34	90,14
90	A4	12	2. KAT	3+1	GB-GD	114,34	90,14
91	A4	13	3. KAT	3+1	GB-KB	114,34	90,14
92	A4	14	3. KAT	3+1	KD-KB	114,34	90,14
93	A4	15	3. KAT	3+1	KD-GD	114,34	90,14
94	A4	16	3. KAT	3+1	GB-GD	114,34	90,14
95	A4	17	4. KAT	3+1	GB-KB	114,34	90,14
96	A4	18	4. KAT	3+1	KD-KB	114,34	90,14
97	A4	19	4. KAT	3+1	KD-GD	114,34	90,14
98	A4	20	4. KAT	3+1	GB-GD	114,34	90,14
99	A4	21	5. KAT	3+1	GB-KB	114,34	90,14
100	A4	22	5. KAT	3+1	KD-KB	114,34	90,14
101	A4	23	5. KAT	3+1	KD-GD	114,34	90,14
102	A4	24	5. KAT	3+1	GB-GD	114,34	90,14
103	A4	25	6. KAT	3+1	GB-KB	114,34	90,14
104	A4	26	6. KAT	3+1	KD-KB	114,34	90,14
105	A4	27	6. KAT	3+1	KD-GD	114,34	90,14
106	A4	28	6. KAT	3+1	GB-GD	114,34	90,14
107	A4	29	7. KAT	3+1	GB-KB	114,34	90,14
108	A4	30	7. KAT	3+1	KD-KB	114,34	90,14
109	A4	31	7. KAT	3+1	KD-GD	114,34	90,14
110	A4	32	7. KAT	3+1	GB-GD	114,34	90,14
111	A4	33	8. KAT	3+1	GB-KB	114,34	90,14
112	A4	34	8. KAT	3+1	KD-KB	114,34	90,14
113	A4	35	8. KAT	3+1	KD-GD	114,34	90,14
114	A4	36	8. KAT	3+1	GB-GD	114,34	90,14
115	A4	37	9. KAT	3+1	GB-KB	114,34	90,14
116	A4	38	9. KAT	3+1	KD-KB	114,34	90,14
117	A4	39	9. KAT	3+1	KD-GD	114,34	90,14
118	A4	40	9. KAT	3+1	GB-GD	114,34	90,14
119	A5	1	ZEMİN	3+1	G-B	114,34	90,14
120	A5	2	ZEMİN	3+1	K-B	114,34	90,14
121	A5	3	ZEMİN	3+1	K-D	114,34	90,14
122	A5	4	ZEMİN	3+1	G-D	114,34	90,14
123	A5	5	1. KAT	3+1	G-B	114,34	90,14
124	A5	6	1. KAT	3+1	K-B	114,34	90,14
125	A5	7	1. KAT	3+1	K-D	114,34	90,14

126	A5	8	1. KAT	3+1	G-D	114,34	90,14
127	A5	9	2. KAT	3+1	G-B	114,34	90,14
128	A5	10	2. KAT	3+1	K-B	114,34	90,14
129	A5	11	2. KAT	3+1	K-D	114,34	90,14
130	A5	12	2. KAT	3+1	G-D	114,34	90,14
131	A5	14	3. KAT	3+1	K-B	114,34	90,14
132	A5	15	3. KAT	3+1	K-D	114,34	90,14
133	A5	16	3. KAT	3+1	G-D	114,34	90,14
134	A5	18	4. KAT	3+1	K-B	114,34	90,14
135	A5	19	4. KAT	3+1	K-D	114,34	90,14
136	A5	20	4. KAT	3+1	G-D	114,34	90,14
137	A5	22	5. KAT	3+1	K-B	114,34	90,14
138	A5	23	5. KAT	3+1	K-D	114,34	90,14
139	A5	24	5. KAT	3+1	G-D	114,34	90,14
140	A5	25	6. KAT	3+1	G-B	114,34	90,14
141	A5	26	6. KAT	3+1	K-B	114,34	90,14
142	A5	27	6. KAT	3+1	K-D	114,34	90,14
143	A5	28	6. KAT	3+1	G-D	114,34	90,14
144	A5	29	7. KAT	3+1	G-B	114,34	90,14
145	A5	30	7. KAT	3+1	K-B	114,34	90,14
146	A5	31	7. KAT	3+1	K-D	114,34	90,14
147	A5	32	7. KAT	3+1	G-D	114,34	90,14
148	A5	33	8. KAT	3+1	G-B	114,34	90,14
149	A5	34	8. KAT	3+1	K-B	114,34	90,14
150	A5	35	8. KAT	3+1	K-D	114,34	90,14
151	A5	36	8. KAT	3+1	G-D	114,34	90,14
152	A5	37	9. KAT	3+1	G-B	114,34	90,14
153	A5	39	9. KAT	3+1	K-D	114,34	90,14
154	A5	40	9. KAT	3+1	G-D	114,34	90,14
155	A7	1	ZEMİN	3+1	KB-KD	114,34	90,14
156	A7	2	ZEMİN	3+1	GD-KD	114,34	90,14
157	A7	3	ZEMİN	3+1	GD-GB	114,34	90,14
158	A7	4	ZEMİN	3+1	KB-GB	114,34	90,14
159	A7	5	1. KAT	3+1	KB-KD	114,34	90,14
160	A7	6	1. KAT	3+1	GD-KD	114,34	90,14
161	A7	7	1. KAT	3+1	GD-GB	114,34	90,14
162	A7	8	1. KAT	3+1	KB-GB	114,34	90,14
163	A7	10	2. KAT	3+1	GD-KD	114,34	90,14
164	A7	12	2. KAT	3+1	KB-GB	114,34	90,14
165	A7	14	3. KAT	3+1	GD-KD	114,34	90,14
166	A7	17	4. KAT	3+1	KB-KD	114,34	90,14
167	A7	20	4. KAT	3+1	KB-GB	114,34	90,14
168	A7	28	6. KAT	3+1	KB-GB	114,34	90,14

169	A7	29	7. KAT	3+1	KB-KD	114,34	90,14
170	A7	37	9. KAT	3+1	KB-KD	114,34	90,14
171	A8	1	ZEMİN	3+1	KD-GD	114,34	90,14
172	A8	2	ZEMİN	3+1	GB-GD	114,34	90,14
173	A8	3	ZEMİN	3+1	GB-KB	114,34	90,14
174	A8	4	ZEMİN	3+1	KD-KB	114,34	90,14
175	A8	5	1. KAT	3+1	KD-GD	114,34	90,14
176	A8	7	1. KAT	3+1	GB-KB	114,34	90,14
177	A8	8	1. KAT	3+1	KD-KB	114,34	90,14
178	A8	12	2. KAT	3+1	KD-KB	114,34	90,14
179	A8	13	3. KAT	3+1	KD-GD	114,34	90,14
180	A8	24	5. KAT	3+1	KD-KB	114,34	90,14
181	A8	25	6. KAT	3+1	KD-GD	114,34	90,14
182	A8	40	9. KAT	3+1	KD-KB	114,34	90,14
183	A9	4	ZEMİN	3+1	GD-KD	114,34	90,14
184	A9	5	1. KAT	3+1	GD-GB	114,34	90,14
185	A9	6	1. KAT	3+1	KB-GB	114,34	90,14
186	A9	7	1. KAT	3+1	KB-KD	114,34	90,14
187	A9	8	1. KAT	3+1	GD-KD	114,34	90,14
188	A9	9	2. KAT	3+1	GD-GB	114,34	90,14
189	A9	10	2. KAT	3+1	KB-GB	114,34	90,14
190	A9	11	2. KAT	3+1	KB-KD	114,34	90,14
191	A9	12	2. KAT	3+1	GD-KD	114,34	90,14
192	A9	13	3. KAT	3+1	GD-GB	114,34	90,14
193	A9	15	3. KAT	3+1	KB-KD	114,34	90,14
194	A9	16	3. KAT	3+1	GD-KD	114,34	90,14
195	A9	17	4. KAT	3+1	GD-GB	114,34	90,14
196	A9	19	4. KAT	3+1	KB-KD	114,34	90,14
197	A9	23	5. KAT	3+1	KB-KD	114,34	90,14
198	A9	24	5. KAT	3+1	GD-KD	114,34	90,14
199	A9	27	6. KAT	3+1	KB-KD	114,34	90,14
200	A9	28	6. KAT	3+1	GD-KD	114,34	90,14
201	A9	31	7. KAT	3+1	KB-KD	114,34	90,14
202	A9	32	7. KAT	3+1	GD-KD	114,34	90,14
203	A9	34	8. KAT	3+1	KB-GB	114,34	90,14
204	A9	35	8. KAT	3+1	KB-KD	114,34	90,14
205	A9	36	8. KAT	3+1	GD-KD	114,34	90,14
206	A9	39	9. KAT	3+1	KB-KD	114,34	90,14
207	A9	40	9. KAT	3+1	GD-KD	114,34	90,14
208	A10	7	1. KAT	3+1	KD-GD	114,34	90,14
209	A10	8	1. KAT	3+1	GB-GD	114,34	90,14
210	A10	12	2. KAT	3+1	GB-GD	114,34	90,14
211	A10	14	3. KAT	3+1	KD-KB	114,34	90,14

212	A10	16	3. KAT	3+1	GB-GD	114,34	90,14
213	A10	24	5. KAT	3+1	GB-GD	114,34	90,14
214	A10	29	7. KAT	3+1	GB-KB	114,34	90,14
215	A10	32	7. KAT	3+1	GB-GD	114,34	90,14
216	A10	38	9. KAT	3+1	KD-KB	114,34	90,14
217	A10	39	9. KAT	3+1	KD-GD	114,34	90,14
218	A10	40	9. KAT	3+1	GB-GD	114,34	90,14
219	A12	1	ZEMİN	3+1	K-D	114,34	90,14
220	A12	4	ZEMİN	3+1	K-B	114,34	90,14
221	A12	5	1. KAT	3+1	K-D	114,34	90,14
222	A12	6	1. KAT	3+1	G-D	114,34	90,14
223	A12	7	1. KAT	3+1	G-B	114,34	90,14
224	A12	8	1. KAT	3+1	K-B	114,34	90,14
225	A12	9	2. KAT	3+1	K-D	114,34	90,14
226	A12	10	2. KAT	3+1	G-D	114,34	90,14
227	A12	11	2. KAT	3+1	G-B	114,34	90,14
228	A12	12	2. KAT	3+1	K-B	114,34	90,14
229	A12	13	3. KAT	3+1	K-D	114,34	90,14
230	A12	14	3. KAT	3+1	G-D	114,34	90,14
231	A12	16	3. KAT	3+1	K-B	114,34	90,14
232	A12	17	4. KAT	3+1	K-D	114,34	90,14
233	A12	20	4. KAT	3+1	K-B	114,34	90,14
234	A12	21	5. KAT	3+1	K-D	114,34	90,14
235	A12	24	5. KAT	3+1	K-B	114,34	90,14
236	A12	25	6. KAT	3+1	K-D	114,34	90,14
237	A12	26	6. KAT	3+1	G-D	114,34	90,14
238	A12	28	6. KAT	3+1	K-B	114,34	90,14
239	A12	29	7. KAT	3+1	K-D	114,34	90,14
240	A12	32	7. KAT	3+1	K-B	114,34	90,14
241	A12	33	8. KAT	3+1	K-D	114,34	90,14
242	A12	36	8. KAT	3+1	K-B	114,34	90,14
243	A12	37	9. KAT	3+1	K-D	114,34	90,14
244	A12	40	9. KAT	3+1	K-B	114,34	90,14
245	A13	1	ZEMİN	3+1	K-D	114,34	90,14
246	A13	2	ZEMİN	3+1	G-D	114,34	90,14
247	A13	3	ZEMİN	3+1	G-B	114,34	90,14
248	A13	4	ZEMİN	3+1	K-B	114,34	90,14
249	A13	5	1. KAT	3+1	K-D	114,34	90,14
250	A13	6	1. KAT	3+1	G-D	114,34	90,14
251	A13	7	1. KAT	3+1	G-B	114,34	90,14
252	A13	8	1. KAT	3+1	K-B	114,34	90,14
253	A13	9	2. KAT	3+1	K-D	114,34	90,14
254	A13	10	2. KAT	3+1	G-D	114,34	90,14

255	A13	11	2. KAT	3+1	G-B	114,34	90,14
256	A13	12	2. KAT	3+1	K-B	114,34	90,14
257	A13	13	3. KAT	3+1	K-D	114,34	90,14
258	A13	14	3. KAT	3+1	G-D	114,34	90,14
259	A13	15	3. KAT	3+1	G-B	114,34	90,14
260	A13	16	3. KAT	3+1	K-B	114,34	90,14
261	A13	17	4. KAT	3+1	K-D	114,34	90,14
262	A13	19	4. KAT	3+1	G-B	114,34	90,14
263	A13	20	4. KAT	3+1	K-B	114,34	90,14
264	A13	21	5. KAT	3+1	K-D	114,34	90,14
265	A13	24	5. KAT	3+1	K-B	114,34	90,14
266	A13	28	6. KAT	3+1	K-B	114,34	90,14
267	A13	29	7. KAT	3+1	K-D	114,34	90,14
268	A13	32	7. KAT	3+1	K-B	114,34	90,14
269	A13	33	8. KAT	3+1	K-D	114,34	90,14
270	A13	34	8. KAT	3+1	G-D	114,34	90,14
271	A13	35	8. KAT	3+1	G-B	114,34	90,14
272	A13	36	8. KAT	3+1	K-B	114,34	90,14
273	A13	37	9. KAT	3+1	K-D	114,34	90,14
274	A13	38	9. KAT	3+1	G-D	114,34	90,14
275	A13	39	9. KAT	3+1	G-B	114,34	90,14
276	A13	40	9. KAT	3+1	K-B	114,34	90,14
277	B1	1	ZEMİN	2+1	KB-KD	87,37	66
278	B1	2	ZEMİN	2+1	GD-KD	87,37	66
279	B1	3	ZEMİN	2+1	GD-GB	87,37	66
280	B1	4	ZEMİN	2+1	KB-GB	87,37	66
281	B1	5	1. KAT	2+1	KB-KD	87,37	66
282	B1	6	1. KAT	2+1	GD-KD	87,37	66
283	B1	7	1. KAT	2+1	GD-GB	87,37	66
284	B1	8	1. KAT	2+1	KB-GB	87,37	66
285	B1	9	2. KAT	2+1	KB-KD	87,37	66
286	B1	11	2. KAT	2+1	GD-GB	87,37	66
287	B1	12	2. KAT	2+1	KB-GB	87,37	66
288	B1	13	3. KAT	2+1	KB-KD	87,37	66
289	B1	14	3. KAT	2+1	GD-KD	87,37	66
290	B1	15	3. KAT	2+1	GD-GB	87,37	66
291	B1	16	3. KAT	2+1	KB-GB	87,37	66
292	B1	17	4. KAT	2+1	KB-KD	87,37	66
293	B1	18	4. KAT	2+1	GD-KD	87,37	66
294	B1	19	4. KAT	2+1	GD-GB	87,37	66
295	B1	20	4. KAT	2+1	KB-GB	87,37	66
296	B1	21	5. KAT	2+1	KB-KD	87,37	66
297	B1	22	5. KAT	2+1	GD-KD	87,37	66

298	B1	23	5. KAT	2+1	GD-GB	87,37	66
299	B1	24	5. KAT	2+1	KB-GB	87,37	66
300	B1	25	6. KAT	2+1	KB-KD	87,37	66
301	B1	26	6. KAT	2+1	GD-KD	87,37	66
302	B1	27	6. KAT	2+1	GD-GB	87,37	66
303	B1	28	6. KAT	2+1	KB-GB	87,37	66
304	B1	29	7. KAT	2+1	KB-KD	87,37	66
305	B1	30	7. KAT	2+1	GD-KD	87,37	66
306	B1	31	7. KAT	2+1	GD-GB	87,37	66
307	B1	32	7. KAT	2+1	KB-GB	87,37	66
308	B1	33	8. KAT	2+1	KB-KD	87,37	66
309	B1	34	8. KAT	2+1	GD-KD	87,37	66
310	B1	35	8. KAT	2+1	GD-GB	87,37	66
311	B1	36	8. KAT	2+1	KB-GB	87,37	66
312	B1	37	9. KAT	2+1	KB-KD	87,37	66
313	B1	38	9. KAT	2+1	GD-KD	87,37	66
314	B1	39	9. KAT	2+1	GD-GB	87,37	66
315	B1	40	9. KAT	2+1	KB-GB	87,37	66
316	B2	1	ZEMİN	2+1	KD-GD	87,37	66
317	B2	2	ZEMİN	2+1	GB-GD	87,37	66
318	B2	3	ZEMİN	2+1	GB-KB	87,37	66
319	B2	4	ZEMİN	2+1	KD-KB	87,37	66
320	B2	5	1. KAT	2+1	KD-GD	87,37	66
321	B2	6	1. KAT	2+1	GB-GD	87,37	66
322	B2	7	1. KAT	2+1	GB-KB	87,37	66
323	B2	9	2. KAT	2+1	KD-GD	87,37	66
324	B2	13	3. KAT	2+1	KD-GD	87,37	66
325	B2	21	5. KAT	2+1	KD-GD	87,37	66
326	B2	25	6. KAT	2+1	KD-GD	87,37	66
327	B2	29	7. KAT	2+1	KD-GD	87,37	66
328	B2	31	7. KAT	2+1	GB-KB	87,37	66
329	B2	32	7. KAT	2+1	KD-KB	87,37	66
330	B2	33	8. KAT	2+1	KD-GD	87,37	66
331	B2	38	9. KAT	2+1	GB-GD	87,37	66
332	B2	39	9. KAT	2+1	GB-KB	87,37	66
333	B3	2	ZEMİN	2+1	KB-GB	87,37	66
334	B3	3	ZEMİN	2+1	KB-KD	87,37	66
335	B3	5	1. KAT	2+1	GD-GB	87,37	66
336	B3	8	1. KAT	2+1	GD-KD	87,37	66
337	B3	9	2. KAT	2+1	GD-GB	87,37	66
338	B3	10	2. KAT	2+1	KB-GB	87,37	66
339	B3	12	2. KAT	2+1	GD-KD	87,37	66
340	B3	13	3. KAT	2+1	GD-GB	87,37	66

341	B3	14	3. KAT	2+1	KB-GB	87,37	66
342	B3	15	3. KAT	2+1	KB-KD	87,37	66
343	B3	16	3. KAT	2+1	GD-KD	87,37	66
344	B3	17	4. KAT	2+1	GD-GB	87,37	66
345	B3	18	4. KAT	2+1	KB-GB	87,37	66
346	B3	19	4. KAT	2+1	KB-KD	87,37	66
347	B3	20	4. KAT	2+1	GD-KD	87,37	66
348	B3	21	5. KAT	2+1	GD-GB	87,37	66
349	B3	22	5. KAT	2+1	KB-GB	87,37	66
350	B3	23	5. KAT	2+1	KB-KD	87,37	66
351	B3	24	5. KAT	2+1	GD-KD	87,37	66
352	B3	25	6. KAT	2+1	GD-GB	87,37	66
353	B3	26	6. KAT	2+1	KB-GB	87,37	66
354	B3	27	6. KAT	2+1	KB-KD	87,37	66
355	B3	28	6. KAT	2+1	GD-KD	87,37	66
356	B3	29	7. KAT	2+1	GD-GB	87,37	66
357	B3	30	7. KAT	2+1	KB-GB	87,37	66
358	B3	32	7. KAT	2+1	GD-KD	87,37	66
359	B3	33	8. KAT	2+1	GD-GB	87,37	66
360	B3	34	8. KAT	2+1	KB-GB	87,37	66
361	B3	36	8. KAT	2+1	GD-KD	87,37	66
362	B3	37	9. KAT	2+1	GD-GB	87,37	66
363	B4	1	ZEMİN	2+1	GB-KB	87,37	66
364	B4	2	ZEMİN	2+1	KD-KB	87,37	66
365	B4	3	ZEMİN	2+1	KD-GD	87,37	66
366	B4	4	ZEMİN	2+1	GB-GD	87,37	66
367	B4	5	1. KAT	2+1	GB-KB	87,37	66
368	B4	6	1. KAT	2+1	KD-KB	87,37	66
369	B4	7	1. KAT	2+1	KD-GD	87,37	66
370	B4	8	1. KAT	2+1	GB-GD	87,37	66
371	B4	9	2. KAT	2+1	GB-KB	87,37	66
372	B4	10	2. KAT	2+1	KD-KB	87,37	66
373	B4	11	2. KAT	2+1	KD-GD	87,37	66
374	B4	12	2. KAT	2+1	GB-GD	87,37	66
375	B4	13	3. KAT	2+1	GB-KB	87,37	66
376	B4	14	3. KAT	2+1	KD-KB	87,37	66
377	B4	15	3. KAT	2+1	KD-GD	87,37	66
378	B4	16	3. KAT	2+1	GB-GD	87,37	66
379	B4	17	4. KAT	2+1	GB-KB	87,37	66
380	B4	18	4. KAT	2+1	KD-KB	87,37	66
381	B4	19	4. KAT	2+1	KD-GD	87,37	66
382	B4	20	4. KAT	2+1	GB-GD	87,37	66
383	B4	21	5. KAT	2+1	GB-KB	87,37	66

384	B4	22	5. KAT	2+1	KD-KB	87,37	66
385	B4	23	5. KAT	2+1	KD-GD	87,37	66
386	B4	24	5. KAT	2+1	GB-GD	87,37	66
387	B4	25	6. KAT	2+1	GB-KB	87,37	66
388	B4	26	6. KAT	2+1	KD-KB	87,37	66
389	B4	27	6. KAT	2+1	KD-GD	87,37	66
390	B4	29	7. KAT	2+1	GB-KB	87,37	66
391	B4	30	7. KAT	2+1	KD-KB	87,37	66
392	B4	31	7. KAT	2+1	KD-GD	87,37	66
393	B4	32	7. KAT	2+1	GB-GD	87,37	66
394	B4	33	8. KAT	2+1	GB-KB	87,37	66
395	B4	34	8. KAT	2+1	KD-KB	87,37	66
396	B4	35	8. KAT	2+1	KD-GD	87,37	66
397	B4	36	8. KAT	2+1	GB-GD	87,37	66
398	B4	37	9. KAT	2+1	GB-KB	87,37	66
399	B4	38	9. KAT	2+1	KD-KB	87,37	66
400	B4	39	9. KAT	2+1	KD-GD	87,37	66
401	B4	40	9. KAT	2+1	GB-GD	87,37	66
402	B5	1	ZEMİN	2+1	KB-KD	87,37	66
403	B5	4	ZEMİN	2+1	KB-GB	87,37	66
404	B5	5	1. KAT	2+1	KB-KD	87,37	66
405	B5	8	1. KAT	2+1	KB-GB	87,37	66
406	B5	9	2. KAT	2+1	KB-KD	87,37	66
407	B5	12	2. KAT	2+1	KB-GB	87,37	66
408	B5	13	3. KAT	2+1	KB-KD	87,37	66
409	B5	16	3. KAT	2+1	KB-GB	87,37	66
410	B5	20	4. KAT	2+1	KB-GB	87,37	66
411	B5	21	5. KAT	2+1	KB-KD	87,37	66
412	B5	24	5. KAT	2+1	KB-GB	87,37	66
413	B5	25	6. KAT	2+1	KB-KD	87,37	66
414	B5	28	6. KAT	2+1	KB-GB	87,37	66
415	B5	29	7. KAT	2+1	KB-KD	87,37	66
416	B5	32	7. KAT	2+1	KB-GB	87,37	66
417	B5	33	8. KAT	2+1	KB-KD	87,37	66
418	B5	36	8. KAT	2+1	KB-GB	87,37	66
419	B5	37	9. KAT	2+1	KB-KD	87,37	66
420	B5	40	9. KAT	2+1	KB-GB	87,37	66
421	B6	1	ZEMİN	2+1	KD-GD	87,37	66
422	B6	2	ZEMİN	2+1	GB-GD	87,37	66
423	B6	3	ZEMİN	2+1	GB-KB	87,37	66
424	B6	4	ZEMİN	2+1	KD-KB	87,37	66
425	B6	5	1. KAT	2+1	KD-GD	87,37	66
426	B6	7	1. KAT	2+1	GB-KB	87,37	66

427	B6	8	1. KAT	2+1	KD-KB	87,37	66
428	B6	12	2. KAT	2+1	KD-KB	87,37	66
429	B6	13	3. KAT	2+1	KD-GD	87,37	66
430	B6	16	3. KAT	2+1	KD-KB	87,37	66
431	B6	17	4. KAT	2+1	KD-GD	87,37	66
432	B6	18	4. KAT	2+1	GB-GD	87,37	66
433	B6	20	4. KAT	2+1	KD-KB	87,37	66
434	B6	21	5. KAT	2+1	KD-GD	87,37	66
435	B6	24	5. KAT	2+1	KD-KB	87,37	66
436	B6	25	6. KAT	2+1	KD-GD	87,37	66
437	B6	29	7. KAT	2+1	KD-GD	87,37	66
438	B6	32	7. KAT	2+1	KD-KB	87,37	66
439	B6	33	8. KAT	2+1	KD-GD	87,37	66
440	B6	36	8. KAT	2+1	KD-KB	87,37	66
441	B6	37	9. KAT	2+1	KD-GD	87,37	66
442	B6	40	9. KAT	2+1	KD-KB	87,37	66
443	B7	2	ZEMİN	2+1	KB-GB	87,37	66
444	B7	3	ZEMİN	2+1	KB-KD	87,37	66
445	B7	4	ZEMİN	2+1	GD-KD	87,37	66
446	B7	6	1. KAT	2+1	KB-GB	87,37	66
447	B7	7	1. KAT	2+1	KB-KD	87,37	66
448	B7	24	5. KAT	2+1	GD-KD	87,37	66
449	B7	31	7. KAT	2+1	KB-KD	87,37	66
450	B7	35	8. KAT	2+1	KB-KD	87,37	66
451	B7	39	9. KAT	2+1	KB-KD	87,37	66
452	B8	1	ZEMİN	2+1	GB-KB	87,37	66
453	B8	2	ZEMİN	2+1	KD-KB	87,37	66
454	B8	3	ZEMİN	2+1	KD-GD	87,37	66
455	B8	6	1. KAT	2+1	KD-KB	87,37	66
456	B8	8	1. KAT	2+1	GB-GD	87,37	66
457	B8	11	2. KAT	2+1	KD-GD	87,37	66
458	B8	26	6. KAT	2+1	KD-KB	87,37	66
459	B8	40	9. KAT	2+1	GB-GD	87,37	66

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 halihazır kullanım şekilleri 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 sağlamıştır. 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 seyretilmiştir.

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 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 7.000 adet 2. ve 3. sınıf Gayri Sıhhi Müessesesi (GSM) ile bir Sanayi Kenti, İki Üniversitesi, TÜBİTAK - Marmara Araştırma Merkezi ve TÜSSİDE - Türkiye Sanayi Sevk ve İdare Enstitüsü ile bir Bilim Kenti olan Kocaeli, kurulan ve kuruluş çalışmaları devam eden 16 adet OSB'si ve 4 adet teknoparkı ile Ülke Sanayii'nin Başkenti konumunda olup, Teknokent vizyonuna doğru hızla ilerlemektedir.

İl nüfusu 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 km²'ye düşen 445 kişilik nüfus yoğunluğu ile ülkenin önemli illerinden biridir. Kocaeli sınırları içerisinde 12 ilçe bulunmaktadır. Bunlar; Başiskele, Çayirova, Darıca, Derince, Dilovası, Gebze, Gölcük, İzmit, Kandıra, Karamürsel, Kartepe ve Körfez ilçeleridir.

Körfez İlçesi



Körfez İlçesinin kuzeyinde İstanbul İli Şile İlçesi, doğuda Derince, batıda Gebze ve Dilovası, güneyde ise İzmit körfezi bulunmaktadır. İlçe İstanbul'a yaklaşık 90 km, İzmit merkezine yaklaşık 20 km ve Sakarya'ya ise yaklaşık 70 km uzaklıkta bulunmaktadır. Toplam yüzölçümü 398 km² olan ilçenin 2011 yılı nüfusunun yılsonu nüfus verilerine göre 135.692 kişi olduğu belirtilmektedir.

Körfez ilçesi Kocaeli'nin batı kısmında kara ve demiryolu üzerinde yer almaktadır. Ulaşım olanakları açısından TEM otoyolu çıkışı, D-100 Karayoluna bağlantısı, Marmara Denizi'nde Limanı bulunan ilçede Petkim, Tüpraş, İgşaş gibi büyük sanayi kuruluşları bulunmaktadır. İlçe sınırları içerisinde bulunan Hereke beldesinde ünlü Hereke dokuma halıları üretilmektedir. İlçede Devlet Hastanesi, Liman, çok sayıda ilk ve orta seviyede okullar bulunmaktadır.

6.3 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- o Konumları,
- o Ulaşım kolaylığı,
- o Teknik altyapı,
- o Çevre düzenlemeleri ve peyzaj ile bahçe tanzimi,
- o Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- o Sosyal aktiviteler,
- o Bölgenin tamamlanmış altyapısı,

6.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Bölgedeki satılık konut projeleri

Bölgede yer alan konut projelerinin satış değerleri aşağıda sunulmuştur.

1. Körfezkent - 1 Sitesi bünyesinde yer alan konutların satış değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Konut Tipi	Brüt Kullanım Alanı (m ²)	Ortalama Satış Değeri (TL)	Ortalama Birim Değeri (TL)
2+1	87,37	90.310	1.034
3+1	114,34	112.625	985
Ortalama Birim Değeri			1.010

İlgilisi: Emlak Konut GYO A.Ş.

2. Körfezkent - 2 Sitesi bünyesinde yer alan konutların satış değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Oda Sayısı	Brüt Kullanım Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	Ortalama Birim Değeri (TL)
2+1	95	103.550	1.090
3+1	120	130.200	1.085
Ortalama Birim Değeri			1.090

İlgilisi: Emlak Konut GYO A.Ş.

1. Körfezkent - 2 Sitesi bünyesinde yer alan konutların 198 adedi Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından 2012 yılı içerisinde ortalama m² birim değeri 1.130,-TL mertebesinde satılmıştır. 2013 yılı ilk üç ayı içerisinde ise 33 adet daire m² birim değeri 1.085,-TL mertebesinde satılmıştır.
2. Bölgede yer alan Körfezkent 2. etap konutlarındaki bir bloğun 1. normal katında yer alan 120 m² brüt kullanım alanlı, 3+1 daire için 153.000,-TL talep edilmektedir. Söz konusu taşınmazın ödemelerinin devam ettiği belirtilmiş olup 35.000,-TL peşin, kalan kısmını 1.003,-TL x 118 ay şeklinde ödemelerinin devam ettiği belirtilmiştir.
(m² satış değeri ~ 1.275,-TL)
İlgilisi / Sahibinden: 0 555 583 63 94
3. Bölgede yer alan Körfezkent 2. etap konutlarında 1. katta konumlu 120 m² brüt alanlı, 3+1 daire için 154.000,-TL talep edilmektedir. Söz konusu taşınmazın ödemelerinin devam ettiği belirtilmiş olup 35.000,-TL peşin kalan kısmını 1.003,-TL x 119 ay şeklinde ödemelerinin devam ettiği belirtilmiştir. (m² satış değeri ~ 1.285,-TL)
İlgilisi / Sahibinden: 0 507 984 72 21

4. Bölgede yer alan Körfezkent 1. etap konutlarında konumlu 114 m² brüt alanlı, 3+1 ara kat daire için satış fiyatı 115.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 1.010,-TL)
İlgilisi / Aydın Emlak: 0262 233 53 34

Bölgedeki kiralık konutlar

Körfezkent 1. ve 2. Etap Konutları'nda yer alan konutların güncel kira fiyatları aşağıda sunulmuştur.

- Körfezkent 1 Etap konutlarında, 3+1, 120 m² kullanım alanlı daire için 500 TL aylık kira talep edilmektedir. (İlgilisi / Mal Sahibi: 0537 441 59 59)
(aylık m² kira değeri ~ 4,15 TL)
- Körfezkent 2. Etap Konutları'nda, 3+1, 120 m² kullanım alanlı daire için 550 TL aylık kira talep edilmektedir. (İlgilisi / Mal Sahibi: 0532 746 77 50)
(aylık m² kira değeri ~ 4,60 TL)
- Körfezkent 2. Etap Konutları'nda, 2+1, 95 m² kullanım alanlı daire için 400 TL aylık kira talep edilmektedir. (İlgilisi / Mal Sahibi: 0542 257 40 90)
(aylık m² kira değeri ~ 4,20 TL)
- Körfezkent 2. Etap Konutları'nda, 2+1, 85 m² kullanım alanlı daire için 400 TL aylık kira talep edilmektedir. (İlgilisi / Mal Sahibi: 0532 716 12 97)
(aylık m² kira değeri ~ 4,70 TL)

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

Bu çalışmamızda taşınmazların pazar değerlerinin 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 taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

8. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN 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 belirtilen Körfezkent 1 ve 2. Etap konut projelerinin birim m² satış değeri 1.010 – 1.285,-TL aralığındadır.
- Proje bünyesinde yer alan bağımsız bölümler için 1.100,-TL ortalama emsal dikkate alınarak kendi aralarında; kat, kattaki konum ve cephe kriterleri doğrultusunda tekrar şerefiyelendirilmiştir.
- Körfezkent Konutları bünyesinde yer alan konutların ortalama aylık m² kira değerleri 4,40 TL mertebesindedir. Yukarıda belirtilen kriterler ışığında ortalama m² birim kira değerinin 4,-TL mertebesinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu 459 adet bağımsız bölümün günümüz koşullarındaki arsa payları dahil toplam pazar değeri için KDV hariç **52.101.000,-TL** takdir olunmuştur. Henüz satışı gerçekleşmemiş 1 adet bağımsız bölümün pazar değeri 116.000,-TL satışı gerçekleşmiş ancak henüz tapu devirleri yapılmamış olan 458 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri ise 51.985.000,-TL'dir.

Rapor ekindeki listede rapor konusu bağımsız bölümlerin kullanım alanları, pazar değerleri ve aylık kira değerleri sunulmuştur.

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 % 4,8'dir. (yaklaşık 250 ay)

Değerlemeye konu 459 adet bağımsız bölümün aylık toplam geliri; raporun ekinde yer alan bağımsız bölümlerin değer listesi bölümünde 208.385,-TL olarak belirlenmiştir. Yıllık toplam kira geliri ise;

$208.385,-\text{TL} \times 12 \text{ ay} = 2.500.620,-\text{TL}$ olarak bulunur.

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri

denkliğinden hareketle 459 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri;

$\% 4,8 = 2.500.620,-\text{TL} / \text{Taşınmazların Pazar Değeri}$

Taşınmazların Pazar Değeri $\approx 52.095.000,-\text{TL}$ olarak belirlenmiştir.

(*) Bölgede yapılan incelemelerde benzer nitelikteki gayrimenkullerin 250 ayda kendilerini amorti ettikleri görülmüştür. Bu tespitten hareketle rapor konusu taşınmazlar için kapital oranı $(250 \text{ ay} / 12 = 20,83 \text{ yıl}; 1/20,83 \text{ yıl} =) \% 4,8$ olarak hesaplanmıştır.

8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	52.101.000,-TL
Gelir İndirgeme	52.095.000,-TL

İki yöntemle ulaşılan değerler arasında çok az 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 459 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri **52.101.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

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

2012 yılı içerisinde hazırlanan raporlar

Talep Tarihi	: 10 Ekim 2012
Ekspertiz Tarihi	: 26 Kasım 2012
Rapor Tarihi	: 24 Aralık 2012
Rapor No	: 031 - 2012/1750
Raporu Hazırlayanlar	: Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123 Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454
Pazar Değeri	: 52.676.000,-TL (464 adet bağımsız bölüm için)

Not: Yukarıda da görüldüğü üzere rapor konusu taşınmazlara tarafımızdan yaklaşık 3 ay önce değerlendirme çalışması yapılmıştır. Bölge genelinde yapılan incelemelerde son üç ay içerisinde konut fiyatlarının sabit kaldığı gözlenmiştir. Bu nedenle rapor konusu taşınmazların değerlerinde de bir önceki rapora göre herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

9. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen henüz satışı gerçekleşmemiş 1 adet bağımsız bölümün yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine, yasal izinlerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre toplam pazar değeri için;

116.000,-TL (Yüzonaltıbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(116.000,-TL ÷ 1,8120 TL/USD (*) $\cong$ **64.000,-USD**)

(116.000,-TL ÷ 2,3230 TL/EURO (*) $\cong$ **50.000,-EURO**)

(*) Rapor tarihi itibarıyla; 1,-USD = 1,8120 TL ve 1,-EURO = 2,3230 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 117.160,-TL'dir. Bilindiği üzere KDV oranı net 150 m²'den küçük konutlar için % 1, ticari üniteler ve net 150 m²'den büyük konutlar için ise % 18'dir. Kiralamalarda da KDV oranı % 18'dir.

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

İşbu rapor dört orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 29 Mart 2013

(Ekspertiz tarihi: 03 Nisan 2013)



Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Saygılarımızla,



Mehmet AYIKDIR
Harita Mühendisi
Değerleme Uzmanı

Eki:

- Uydu görüntüleri
- Bağımsız bölümler bazında takdir olunan pazar ve kira değerleri tablosu
- Yapı kullanma izin belgeleri
- Fotoğraflar
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri
- Takyidat yazıları (ekli klasör)