

**DEĞERLEME RAPORU**  
**EMLAK KONUT GYO A.Ş.**  
**Karşıyaka / İZMİR**  
**(Sosyal Tesis)**

## DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Talep Tarihi</b>	: 21 Mart 2013
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam mülkiyet
<b>Ekspertiz Tarihi</b>	: 29 Mart 2013
<b>Rapor Tarihi</b>	: 05 Nisan 2013
<b>Müşteri / Rapor No</b>	: 031 - 2013/1491
<b>Değerleme Konusu</b>	Can Atakent Tesisleri, 9846 ada,1 no'lu parsel ve
<b>Gayrimenkullerin Adresi</b>	: 9850 ada, 3 no'lu parsel üzerindeki 16 bağımsız bölüm no'lu yüzme havuzu ve idare binası, Atakent - Karşıyaka / İZMİR
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Şemikler Köyü, 9846 ada 1 no'lu parsel ile 9850 ada 3 no'lu parsel üzerinde kayıtlı 16 bağımsız bölüm no'lu yüzme havuzu ve idari binası
<b>Sahibi</b>	: Emlak Konut A.Ş.
<b>İmar Durumu</b>	: Lejantı: Sosyal Tesis ve Spor Alanı
<b>Raporun Konusu</b>	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen taşınmazların pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)		
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri	3.000.000,-TL	1.661.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Semih ARDAHAN (SPK Lisans Belge No: 402228)	


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: 2013/1491

## İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ .....	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER .....	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI .....	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI .....	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR .....	5
3.3	UYGUNLUK BEYANI .....	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER .....	7
4.1	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU .....	7
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER .....	8
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER .....	8
4.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	10
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi .....	10
4.4.2	Belediye İncelemesi .....	10
4.4.3	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi .....	10
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ .....	11
5.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU .....	11
5.2	TAŞINMAZLAR HAKKINDA GENEL BİLGİLER .....	12
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....	13
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER .....	14
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ .....	14
6.2	BÖLGE ANALİZİ .....	15
6.3	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER .....	17
6.4	PİYASA ARAŞTIRMASI .....	17
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ .....	18
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	18
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER .....	19
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ .....	19
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ .....	19
8.1.1	EMSAL ANALİZİ .....	19
8.1.2	ULAŞILAN SONUÇ .....	20
8.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ .....	20
8.3	UZMAN GÖRÜŞÜ .....	21
9. BÖLÜM	SONUÇ .....	22

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

<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	:	Can Atakent Tesisleri
		
<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM</b>	:	Emlak Konut GYO A.Ş.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</b>	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>RAPOR TARİHİ</b>	:	05 Nisan 2013
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>		
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	:	İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Şemikler Köyü, 9846 ada 1 no'lu parsel ile 9850 ada 3 no'lu parsel üzerinde kayıtlı 16 bağımsız bölüm no'lu yüzme havuzu ve idari binası
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	:	Sosyal tesis olarak kiracısı tarafından kullanılmaktadırlar.
<b>İMAR DURUMU</b>	:	9846 ada 1 parsel Sosyal Tesis + Spor Alanı Emsal: 1,00
	:	9850 ada 3 parsel Sosyal Tesis + Dükkan + Yüzme Havuzu Alanı
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER</b>		
<b>TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV Hariç)</b>	:	<b>3.000.000,-TL</b>

## 2. BÖLÜM

## ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

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

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

### 2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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

NOVA TD RAPOR NO: 2013/1491

### 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

	9846 ada / 1 parsel	9850 ada / 3 parsel
<b>SAHİBİ</b>	: Emlak Konut A.Ş. (*)	Emlak Konut A.Ş. (*)
<b>İLİ</b>	: İzmir	İzmir
<b>İLÇESİ</b>	: Karşıyaka	Karşıyaka
<b>MAHALLESİ</b>	: Şemikler	Şemikler
<b>PAFTA NO</b>	: 25L.1a	25L.1d
<b>ADA NO</b>	: 9846	9850
<b>PARSEL NO</b>	: 1	3
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>	: Arsa	15 dükkân ve yüzme havuzu ve müstemilatı (**)
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 8.243,00 m <sup>2</sup>	7.611,00 m <sup>2</sup>
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NİTELİĞİ</b>	: ---	Yüzme havuzu, idari binası
<b>ARSA PAYI</b>	: ---	6261/7611 (***)
<b>KAT NO</b>	: ---	Zemin
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM NO</b>	: ---	16
<b>YEVMIYE NO</b>	: 3812	3812
<b>CİLT NO</b>	: 124	KM 36
<b>SAYFA NO</b>	: 13402	3479
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 12.05.2000	12.05.2000

(\*) Şirketin ünvanı Emlak Konut GYO A.Ş. olarak değişmiştir. Ancak tapu kütüğünde ünvan değişikliği işlemi henüz yapılmamıştır.

(\*\*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

(\*\*\*) Emlak Konut A.Ş.'ne ait 6261/7611 hisseye düşen arsa miktarı **6.261 m<sup>2</sup>**'dir. Her iki parseldeki Emlak Konut A.Ş.'ne ait toplam arsa alanı ise (6.261 m<sup>2</sup> + 8.243 m<sup>2</sup> =) **14.504 m<sup>2</sup>**'dir.



## 4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

İzmir İli, Karşıyaka İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerhe rastlanmamış olup 9850 ada 3 no'lu parsel üzerinde aşağıdaki not tespit edilmiştir. Tapu takyidat yazıları rapor ekinde sunulmuştur.

### **Beyanlar Bölümü:**

- o Yönetim Planı: 26.03.1990 tarihli.

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

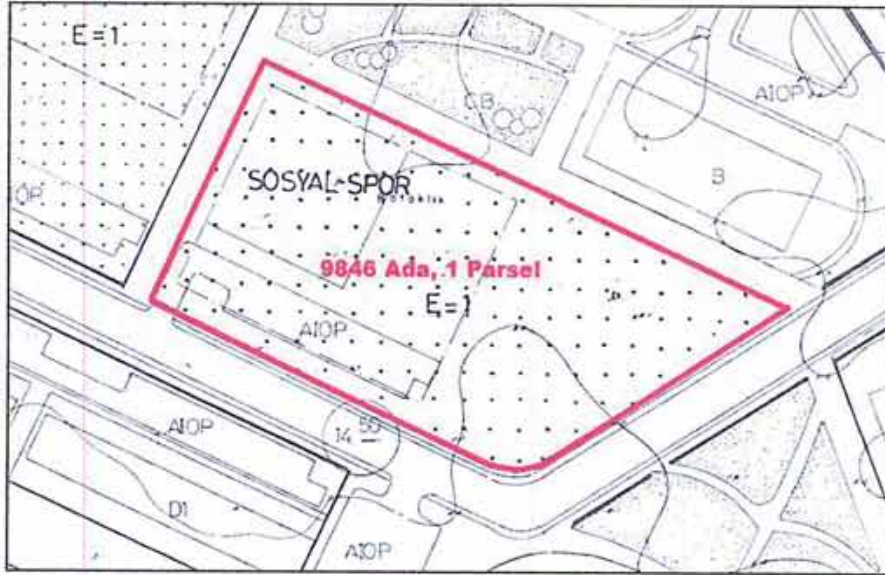
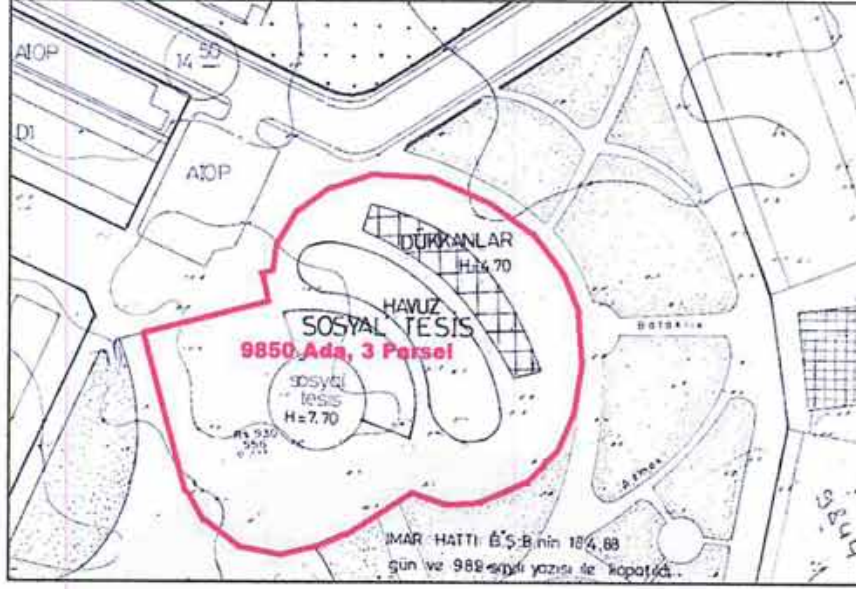
## 4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Karşıyaka Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu parsellerin 18.09.1986 tarihli 1/1000 ölçekli Karşıyaka Belediyesi T.E.K.B. (Bostanlı) Revizyon İmar Planı paftasında yer aldığı lejant ve yapılaşma şartlarının aşağıdaki şekilde olduğu belirlenmiştir.

ADA/PARSEL	LEJANTI	YAPILAŞMA ŞARTI
9846/1	Sosyal Tesis + Spor Alanı	Emsal (E): 1,00
9850/3	Sosyal Tesis + Dükkan + Yüzme Havuzu Alanı	Dükkanlar için Bina yüksekliği (h <sub>max</sub> ): 3,80 m

**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.

### PARSELLERE AİT İMAR PLANI ÖRNEKLERİ



Karşıyaka Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- 9846 ada 1 no'lu parsel üzerindeki tenis kulübü binası için öncelikle ruhsatsız olarak inşa edilmesinden dolayı 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 34. Maddesi'ne göre yapı durdurma kararı alındığı belirlenmiştir.
- 07.06.1989 tarih ve 1045 sayılı encümen kararında yapılan incelemelerde ruhsatsız olarak inşa edilmiş olan yapının kanun, talimatnameler, imar ve istikamet planlarına uygun olarak inşa edildiği ifade edilmektedir. Aynı encümen kararında İmar Kanunu'nun 22. Maddesi'nin yerine getirilmek şartı

ile 42. Madde'nin gereği uygulanarak taşınmaza ruhsat verileceği belirtilmektedir.

- Taşınmaza ait 20 Haziran 1989 tarih ve 43 sayılı yapı ruhsatı ile 09 Ekim 1989 tarih ve 20 sayılı yapı kullanma izin belgesi mevcuttur. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine göre taşınmazın kullanım alanı 899 m<sup>2</sup>'dir.
- Yerinde yapılan incelemelerde mimari projeden farklı olarak taşınmazın kullanım alanının brüt 200 m<sup>2</sup> restoran ve brüt 120 m<sup>2</sup> kahvehanenin demontable şekilde inşa edildiği belirlenmiştir. Bu alan için herhangi bir ruhsat veya iskana bağlanacak bir durum teşkil etmemektedir. Bu nedenle bu alanın değerlemeye etkisi de bulunmamaktadır.
- Değerlendirmede sadece yapı kullanma izin belgesindeki kullanım alanı dikkate alınmıştır.
- Karşıyaka Belediyesi İmar Müdürlüğü ve Karşıyaka İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde taşınmaza ait arşiv dosyası incelenmiştir.
- Taşınmazın irtifak projesinde m<sup>2</sup> bilgisine rastlanmamıştır. Ancak taşınmaz kat adedi olarak projesine uygundur.
- Arşiv dosyasında taşınmaza ait 20.02.1990 tarihli yapı kullanma izin belgesi mevcuttur. Yapı kullanma izin belgesine göre idari binanın kullanım alanı 1.188 m<sup>2</sup>'dir. Bu kullanım alanı taşınmazın yerindeki kullanım alanı ile örtüşmektedir.

**Rapor konusu taşınmazların imar durumu ve belediye incelemesi itibariyle 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. Taşınmazların hukuki süreçlerinde de herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

##### **4.4.2 Belediye İncelemesi**

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

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

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

## 5. BÖLÜM

## GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

### 5.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmaz, İzmir ili, Karşıyaka ilçesi, Şemikler Mahallesi, Atakent Sitesi, 9846 ada 1 no'lu parsel ve 9850 ada 3 no'lu parsel üzerindeki 16 bağımsız bölüm no'lu yüzme havuzu ve idari binasından oluşan **Can Atakent Turistik Tesisleri**'dir.

Tesislerdeki dükkanların bazıları boş olup bazıları ise hâlihazırda kiraçıları tarafından kullanılmaktadır.

İzmir'in kentsel dokusunda büyük değişiklikler yaratan İzmir'in Atakent Projesi, metropol kent yaşamına çağdaş bir alternatif oluşturmaktaydı. Yakınında hayata geçirilen Mavişehir projesiyle eski değerini yitirmiş görünen Atakent orta ve orta üstü gelir seviyesine hitabeden bir grafik çizmektedir.

Yakın çevrede genelde yüksek gelir seviyesine sahip ailelerce mesken amaçlı kullanımlı, benzer özellikte çok katlı apartman blokları ile 2 - 3 katlı villa tipi yapılar yer almaktadır.

Taşınmazlar Bostanlı'ya 2 km, Karşıyaka'ya 6 km, Konak merkeze ise yaklaşık 15 km mesafededirler.

Nezih bir bölgede konumlanmaları, ulaşım rahatlığı, EGE Park Alışveriş ve Eğlence Merkezi'ne yakın olmaları taşınmazların değerlerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge Karşıyaka Belediyesi sınırlar içinde kalmaktadır ve altyapı tamdır.



## 5.2 TAŞINMAZLAR HAKKINDA GENEL BİLGİLER

	9846 ada 1 no'lu parsel	9850 ada 3 no'lu parsel
<b>İNŞAAT TARZI</b>	Betonarme karkas	Betonarme karkas
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	Ayrık	Ayrık
<b>YAPININ YAŞI</b>	23	23
<b>KAT ADEDİ</b>	1	2 (zemin + 1 normal)
<b>YASAL KULLANIM ALANI</b>	899 m <sup>2</sup> (*)	1.188 m <sup>2</sup> (*)
<b>MEVCUT KULLANIM ALANI</b>	1.219 m <sup>2</sup> (**)	1.188 m <sup>2</sup> (**)
<b>ELEKTRİK</b>	Şebeke	Şebeke
<b>SU - KANALİZASYON</b>	Şebeke	Şebeke
<b>ISITMA SİSTEMİ</b>	Klima	---
<b>JENERATÖR</b>	---	---
<b>YANGIN TESİSATI</b>	---	---
<b>DIŞ CEPHE</b>	Sıva + akrilik boya	Sıva + akrilik boya
<b>PARK YERİ</b>	Açık otopark yeri mevcut	Açık otopark yeri mevcut
<b>SATIŞ KABİLİYETİ</b>	Satılabilirlik özelliğine sahiptir.	Satılabilirlik özelliğine sahiptir.
<b>KİRA KABİLİYETİ</b>	Kiralanabilirlik özelliğine sahiptir.	Kiralanabilirlik özelliğine sahiptir.

(\*) Yasal kullanım alanı bilgisi yapı kullanma izin belgesinden alınmıştır.

(\*\*) Taşınmazların mevcut kullanım alanı tespiti yerinde yapılan incelemeler ışığında belirlenmiştir.

### 9846 ada, 1 no'lu parsel üzerindeki yapılar

#### Restoran Kısmı :

##### **Giriş ve koridor :**

Zemin: PVC esaslı kaplama

Duvar: Saten boya

Tavan: Plastik boya

##### **Restoranlar (2 adet):**

Zemin: Halı ve laminat parke

Duvar: Saten boya ve PVC doğrama ile kapatılmış

Tavan: Asma tavan ve taşıyıcı kolon üzeri eternit

##### **Kahvehane (2 adet):**

Zemin: Laminat parke

Duvar: Saten boya

Tavan: Asma tavan

**Odalar:**

Zemin: Laminat parke  
Duvar: Saten boya  
Tavan: Asma tavan

**Mutfak (2 adet):**

Zemin: Seramik  
Duvar: Saten boya  
Tavan: Plastik boya  
Dolaplar: Ahşap

**WC'ler (4 adet) :**

Zemin: Seramik  
Duvar: Fayans  
Tavan: Plastik boya  
WC hacimlerinde ayaklı lavabo ve klozet bulunmaktadır.

**Tenis Kortu:**

Yaklaşık 2.100 m<sup>2</sup> bir alana sahip olan 2 adet tenis kortu ve 1 adet basketbol sahası vardır. Etrafı kafes tellerle çevrilidir. Zemin betondur.

### 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 kullanımınıdır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazların, konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin halihazır kullanım şekli olan "**sosyal tesis**" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

## 6. BÖLÜM

## PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

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

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

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

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

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

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

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

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





### Ekonomik Yapı

İzmir ilinin ekonomisi çok yönlüdür. Sanayi, tarım, ticaret ve turizme dayanır. Tarım bakımından verimli olan İzmir'de faal nüfusun yarısı tarımla uğraşır. Gayri safi hasılanın (brüt kazancın) % 15'i tarımdan, % 15'i ticaretten ve % 35'i sanayi sektöründen sağlanır. İmalât sanayisinde İstanbul ve Kocaeli'nden sonra üçüncü sırada İzmir yer alır.

Türkiye'nin en büyük ihracat limanı İzmir'dir. Tabii güzellikleri ve tarihi zenginlikleri, kara, demiryolu, hava ve deniz ulaşımı ve yeterli konaklama tesisleri ve alt yapıları ile turizm sektörü her geçen gün gelişmektedir.

İzmir sanayi bakımından en ileri üç ilden biridir. İstanbul ve Kocaeli'den sonra gelir. Faal nüfusun % 15'i sanayide çalışır. Gayri safi gelirin ise % 35'i sanayi sektöründen sağlanır. 10 kişiden fazla işçi çalıştıran iş yeri sayısı 2500 civarındadır. 10 kişiden az işçi çalışan işyeri 10 bini aşkındır. Sanayi bilhassa metal eşya, makina ve taşıt araçları, gıda, tütün, dokuma, giyim eşyası, kürk, kimya, metal eşya, ağaç ürünleri, mobilya, kâğıt, basın, taş ve toprağa dayalı sanayi dalları fazla işçi çalıştırmalar. Türkiye'nin ayakkabı ihtiyacının % 30'u İzmir'de üretilir. Türkiye'nin en büyük 100 şirketinden 7'si ve en büyük 500 şirketinden 45'i İzmir'dedir. Başlıca sanayi kuruluşları Turyağ, Metaş (metal eşya), BMC (kamyon), İzmir Pamuk Mensucat, Ege Gübre, DYO ve Sadolin (boya), Tariş Pamuk Birliğidir.

Türkiye'nin tarım bakımından en verimli toprakları Ege bölgesindedir. Ege bölgesi ve İzmir ili Türkiye'nin en önemli tarım merkezlerinden biridir. Ekilebilen arazi sulamaya müsaittir. İzmir ilinin en mühim hususiyeti çok çeşitli ürün yetişmesi ve sanayi ürünleri ile meyvenin tahıldan fazla olmasıdır. Buğday, arpa, mısır, pirinç, pamuk (lif ve tohum cinsleri), tütün, kenevir, susam, anason, baklagiller bol miktarda yetişir. Sebzeçilik çok gelişmiştir.

### Karşıyaka İlçesi



Karşıyaka İzmir İli'nin bir ilçesidir. İzmir Körfezi'nin kuzeyinde 84 km<sup>2</sup>'lik bir alanda kuruludur. 1927 yılında bucak, 1954 yılında ise ilçe olmuştur. Doğusunda Bornova, batısında Çiğli ve kuzeyinde Menemen ilçeleri yer almaktadır. Denizden yüksekliği 1-700 m arasında değişmektedir. İzmir'in ikinci büyük ilçesidir. İlçe, tipik Akdeniz iklimi etkisindedir. İlçenin ulaşım sorunu bulunmamakla birlikte, sabah ve akşam saatlerinde

kent merkezine giden yollarda trafik yoğunluğu yaşanmaktadır. İlçeden Konak, Alsancak, Pasaport ve Göztepe semtlerine vapur; Göztepe'ye deniz otobüsü; Üçkuyular semtine ise arabalı vapur seferleri yapılmaktadır. Altyapı sorunu yoktur. E25 Karayolu ile demiryolu, ilçe sınırlarından geçmektedir. İlçe tamamen yerleşim birimi özelliği taşımaktadır. Sanayi yok denecek kadar az olup ekonomisinde ticaret ve hizmet sektörü ağırlıktadır.

### 6.3 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

#### Olumlu etkenler:

- o Merkezi konum,
- o Ulaşımın rahatlığı,
- o Nezih ortam,
- o Tamamlanmış altyapı,
- o Yeterli otopark alanlarının olması.

#### Olumsuz etkenler:

- o Bölgenin, Mavişehir'deki konut projelerinin hayata geçmesiyle birlikte eski cazibesini yitirmiş olması,
- o 9850 ada 3 no'lu parsel üzerinde yer alan yüzme havuzu kompleksinin amacının dışında başka bir fonksiyonda kullanılamaması,
- o 9846 ada 1 no'lu parsel üzerindeki yapının mimari projesine aykırı olarak kullanım alanlarının büyütülmüş olması,
- o Taşınmazların dar bir alıcı kitlesine hitap etmesi.

### 6.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

#### Bölgedeki satışta olan dükkânlar

1. Atakent Bergama Bloklarında, zemin katta konumlu, 40 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip iş yerinin satış değeri 130.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri 3.250,-TL)  
İlgilisi / Star Emlak: 0 232 362 24 44
2. Atakent Venedik Bloklarında, zemin katta konumlu, 37 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkânın satış değeri 130.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 3.515,-TL)  
İlgilisi / Turpa Atakent: 0232 362 88 66
3. Taşınmaza yakın mesafede, yer alan bir binanın zemin katında konumlu, 50 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkânın satış değeri 215.000,-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri 4.300,-TL)  
İlgilisi / Egem Emlak: 0 232 3437174
4. Taşınmazlara yakın mesafede yer alan bir binanın zemin katında konumlu 25 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkânın satış değeri 95.000,-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri 3.800,-TL) İlgilisi / Century 21 Deniz: 0 232 336 85 85

### Bölgedeki kiralık dükkânlar

1. Taşınmazlara yakın mesafede yer alan bir binanın zemin katında konumlu, 120 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkânın kira değeri 1.000,-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> kira değeri 8,50 TL) İlgilisi / Nisan Gayrimenkul: 0 232 330 65 37
2. Taşınmazlara yakın mesafede yer alan bir binanın zemin katında konumlu, 45 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkânın kira değeri 900,-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> kira değeri 20,-TL) İlgilisi / Ustalar Gayrimenkul: 0 232 336 27 99

**Not:** Yukardaki kiralık gayrimenkuller rapor konusu taşınmaza emsal olabilecek nitelikte olmayıp sadece bilgi amaçlı olarak sunulmuştur. Bölgede yapılan incelemelerde ve emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde rapor konusu taşınmazların toplam aylık m<sup>2</sup> kira birim değerinin 7 - 10,-TL mertebesinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz. Bu bilgiden hareketle taşınmazların aylık toplam kira değeri 2.087 m<sup>2</sup> x 8,50 TL  $\approx$  18.000,-TL olarak takdir edilmiştir.

## 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.

## 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 parseller için m<sup>2</sup> 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

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
<b>Yüzölçümü (m<sup>2</sup>)</b>	40	37	4350	25
<b>Satış Değeri (TL)</b>	130.000	130.000	215.000	95.000
<b>m<sup>2</sup> Birim Satış Değeri (TL)</b>	3.250	3.515	4.300	3.800
<b>Pazarlık payı</b>	Var	Var	Var	Var
<b>Kullanım durumu</b>	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari
<b>Lokasyon için ayarlama</b>	Daha düşük	Daha düşük	Daha düşük	Daha düşük
<b>Ticari potansiyel ayarlama</b>	Daha düşük	Daha düşük	Daha düşük	Daha düşük
<b>Büyükölçüm için ayarlama</b>	Daha düşük	Daha düşük	Daha düşük	Daha düşük
<b>Ayarlanmış değer (TL)</b>	1.900	1.750	2.400	2.800
<b>Emsallerin ortalaması (TL)</b>	<b>2.215</b>			

**Not:** 9850/3 parselin şerefiyesi, kullanım fonksiyonu bakımından 9846/1 parselden çok daha düşüktür. 9850 ada 3 parsel üzerinde yer alan taşınmazın mevcut kullanım fonksiyonu dışında (açık yüzme havuzu) herhangi bir şekilde kullanılması zordur. Bu nedenle de 9850 ada 3 parsel üzerinde yer alan açık yüzme havuzunun 9846 ada 1 parsel üzerinde yer alan sosyal tesisin bütünleyici bir parçası olduğu ve ayrı satışının oldukça güç olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

### 8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu parsellerin konumları, büyüklükleri, mimari ve inşaat özellikleri ve mevcut durumları dikkate alınarak takdir olunan m<sup>2</sup> birim ve toplam pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

ADA / PARSEL NO	YASAL KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
9846/1	899	2.215	1.990.000
9850/3	1.188	850	1.010.000
<b>TOPLAM</b>			<b>3.000.000</b>

### 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 değerlendirme konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirin, 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 % 5'dir. (yaklaşık 240 ay) (\*)

Raporun 18 sayfasında tesisin toplam aylık kirası **18.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Buna göre yıllık kira değeri; 18.000 x 12 ay = 216.000,-TL

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri

denliğinden hareketle;

0,05 = 216.000 / Taşınmazın değeri

Tesisin toplam değeri = **4.320.000,-TL** olarak bulunur.

(\*) Bölgede yapılan incelemelerde benzer nitelikteki gayrimenkullerin 240 ayda kendilerini amorti ettikleri görülmüştür. Bu tespitten hareketle rapor konusu taşınmazlar için kapital oranı (240 ay / 12 = 20 yıl; 1/20 yıl=) % 5 olarak hesaplanmıştır.

### 8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	3.000.000,-TL
Gelir İndirgeme	4.320.000,-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 tesisin pazar değeri **3.000.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

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

#### 2012 yılı içerisinde hazırlanan raporlar

1.

Talep Tarihi : 15 Şubat 2012  
 Ekspertiz Tarihi : 16 Şubat 2012  
 Rapor Tarihi : 17 Şubat 2012  
 Rapor No : 031 - 2012/152  
 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 : 3.000.000,-TL

2.

Talep Tarihi : 10 Ekim 2012  
 Ekspertiz Tarihi : 05 Kasım 2012  
 Rapor Tarihi : 13 Kasım 2012  
 Rapor No : 031 - 2012/1753  
 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 : 3.000.000,-TL

**Not:** Yukarıda da görüldüğü üzere rapor konusu taşınmazlara tarafımızdan yaklaşık 3 ay önce değerlendirme çalışması yapılmıştır. Bölge genelinde yapılan incelemelerde son üç ay içerisinde gayrimenkul fiyatlarının sabit kaldığı gözlenmiştir. Ayrıca rapor konusu taşınmaz mevcut durumu ve kullanım fonksiyonu itibarıyla dar bir alıcı kitlesine sahiptir. Bu nedenle rapor konusu taşınmazların değerlerinde de bir önceki rapora göre herhangi bir değer değişikliği yapılmamıştır.

## 9. BÖLÜM

## SONUÇ

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

**3.000.000,-TL** (Üçmilyon Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(3.000.000,-TL ÷ 1,8066 TL/USD (\*) ≅ **1.661.000,-USD**)

(3.000.000,-TL ÷ 2,3364 TL/EURO (\*) ≅ **1.284.000,-EURO**)

(\*) Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 1,8066 TL ve 1,-EURO = 2,3364 TL'dir.

Taşınmazların KDV dâhil toplam pazar değeri 3.540.000,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak dikkate alınmıştır.

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

İşbu rapor dört orijinal halinde düzenlenmiştir.  
Bilgilerinize sunulur. 05 Nisan 2013  
(Ekspertiz tarihi: 29 Mart 2013)

Saygılarımızla,



Onur KAYMAKBAYRAKTAR  
İnşaat Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Semih ARDAHAN  
İnşaat Mühendisi  
Değerleme Uzmanı

### **Eki:**

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