

**DEĞERLEME RAPORU**  
**EMLAK KONUT GYO A.Ş.**  
**Karşıyaka / İZMİR**  
**(Soyak Mavişehir 19 Adet Daire )**

## YÖNETİCİ ÖZETİ

**Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi** : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
**Raporu Hazırlayan Kurum** : Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
**Talep Tarihi** : 21 Mart 2013  
**Değerlenen Mülkiyet Hakları** : Tam mülkiyet  
**Ekspertiz Tarihi** : 29 Mart 2013  
**Rapor Tarihi** : 04 Nisan 2013  
**Müşteri / Rapor No** : 031 - 2013/1495

**Değerleme Konusu** : Soyak Mavişehir Projesi, 2. Etap,  
**Gayrimenkullerin Adresi** : 19 adet bağımsız bölüm  
Mavişehir - Karşıyaka / İZMİR

**Tapu Bilgileri Özeti** : İzmir İli, Karşıyaka ilçesi, Şemikler köyü, 26029 ada 1 no'lu parsel üzerinde kayıtlı B3, B4, D5, D6, D7, D8 no'lu Bloklar 16'şar katlı, C5, C6 Bloklar 15'er katlı, D9 no'lu Blok 17 katlı betonarme apartmanlar bünyesindeki toplam 19 adet bağımsız bölüm

**Sahibi** : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**İmar Durumu** : Lejantı: Konut Alanı  
Emsal (E): 1,20 ve Bina Yüksekliği (H<sub>max</sub>): Serbest

**Raporun Konusu** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 19 adet bağımsız bölümün toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.


GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)		
<b>Taşınmazların Toplam Pazar Değeri</b>	<b>6.990.000,-TL</b>	<b>3.854.000,-USD</b>
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>Değerleme Uzmanı</b>	
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.

## 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.....	9
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi .....	9
4.4.2	Belediye İncelemesi .....	9
4.4.3	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi .....	9
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ.....	10
5.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU.....	10
5.2	TAŞINMAZLARIN KONUMLU OLDUĞU BLOKLARIN GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	11
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....	13
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER .....	14
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ.....	14
6.2	BÖLGE ANALİZİ .....	15
6.3	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	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ .....	19
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	19
8.1.2	ULAŞILAN SONUÇ.....	19
8.2	GELİR İNDİRGE ME 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>	: Soyak Mavişehir Projesi bünyesindeki 19 adet bağımsız bölümün toplam pazar değerinin tespiti
	
<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>	: 04 Nisan 2013
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>	
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	: İzmir İli, Karşıyaka ilçesi, Şemikler köyü, 26029 ada 1 no'lu parsel üzerinde kayıtlı B3, B4, D5, D6, D7, D8 no'lu Bloklar 16'şar katlı, C5, C6 Bloklar 15'er katlı, D9 no'lu Blok 17 katlı betonarme apartmanlar bünyesindeki toplam 19 adet bağımsız bölüm
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	: Bağımsız bölümler boş durumdadırlar.
<b>İMAR DURUMU</b>	: Konut Alanı Emsal (E): 1,20 ve H <sub>max</sub> : Serbest
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER</b>	
<b>TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (KDV Hariç)</b>	: <b>6.990.000,-TL</b>

**2. BÖLÜM****ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER****2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER**

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

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

**2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER**

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

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

#### 3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

##### **Pazar değeri:**

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirilme 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:

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporla belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporla 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

<b>SAHİBİ</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İLİ</b>	: İzmir
<b>İLÇESİ</b>	: Karşıyaka
<b>KÖYÜ</b>	: Şemikler
<b>PAFTA NO</b>	: 26 K III C
<b>ADA NO</b>	: 26029
<b>PARSEL NO</b>	: 1
<b>ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ</b>	: B3, B4, D5, D6, D7, D8 no'lu bloklar 16'şar katlı C5, C6 bloklar 15'er katlı D9 no'lu blok 17 katlı betonarme apartmanlar (*)
<b>ARSA ALANI</b>	: 58.765 m <sup>2</sup>
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 25.11.2008

(\*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

SIRA NO	NİTELİĞİ	BLOK NO	KAT NO	BAĞ. BÖL. NO	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
1	Mesken	B3	1	4	154/75580	302	29800
2	Mesken	B3	3	11	154/75580	302	29807
3	Mesken	B3	5	19	154/75580	302	29815
4	Mesken	B3	7	25	150/75580	302	29821
5	Mesken	B3	7	27	154/75580	302	29823
6	Mesken	B3	8	30	150/75580	302	29826
7	Mesken	B3	13	50	154/75580	302	29846
8	Mesken	B3	14	54	154/75580	302	29850
9	Mesken	B3	15	57	154/75580	302	29853
10	Mesken	B3	15	58	154/75580	302	29854
11	Mesken	C6	3	11	134/75580	304	29983
12	Mesken	C6	5	19	134/75580	304	29991
13	Mesken	C6	6	23	134/75580	304	29995
14	Mesken	C6	11	43	134/75580	304	30015
15	Mesken	C6	12	47	134/75580	304	30019
16	Mesken	C6	13	51	134/75580	304	30023
17	Mesken	C6	14	55	134/75580	304	30027
18	Mesken	D9	13	73	104/75580	308	30461
19	Mesken	D9	16	93	95/75580	308	30481



## 4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

İzmir İli, Karşıyaka İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibarıyla yapılan görüşmelerde rapora konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerhe rastlanmamış olup aşağıdaki notlar tespit edilmiştir.

### Beyanlar bölümü:

- Yönetim Planı: 03.11.2006 tarihli
- Yönetim Planı değişikliği: 14.12.2007 tarihli
- İş bu taşınmaz kat mülkiyetine çevrilmiştir. (25.11.2008 tarih ve 17176 yevmiye no ile)

### Hak ve mükellefiyetler :

- TEK Genel Müdürlüğü lehine 2897 m<sup>2</sup> havai irtifak hakkı. (25.03.1976 tarih ve 2419 yevmiye no ile)
- TEDAŞ lehine 28,44 m<sup>2</sup> TR-5 trafo, 19,97 m<sup>2</sup> kablo hattı, 28,44 m<sup>2</sup> TR-6 trafo, 19 m<sup>2</sup> kablo hattı yerlerinin daima irtifak hakkı tesislidir. (12.12.2007 tarih ve 19713 yevmiye no ile)

Not: İrtifak hakları rutin uygulama olup, taşınmazlar üzerinde olumsuz bir etkisi yoktur.

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

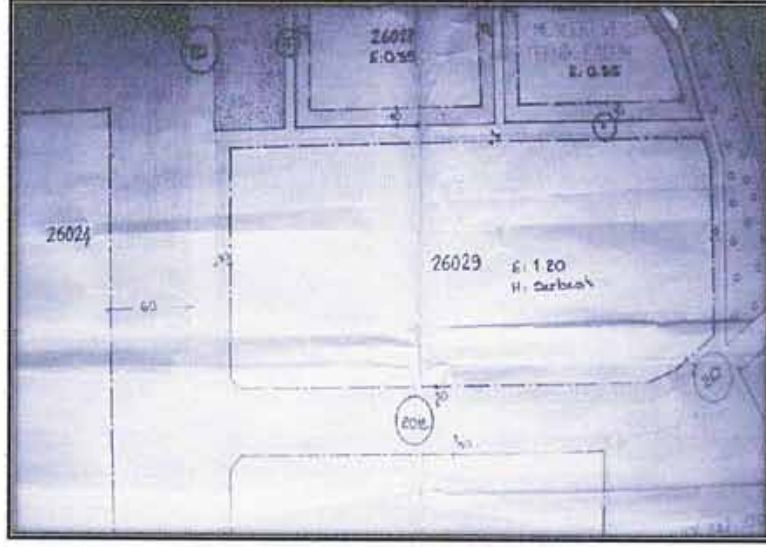
## 4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Karşıyaka Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazların üzerinde bulunduğu parselin "**Konut Alanı**" içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu tespit edilmiştir.

### Yapılaşma şartları ve plan notları aşağıdaki şekildedir.

- **Emsal (E) : 1,20 (\*)**
- **Bina yüksekliği (h<sub>max</sub>) : Serbest**
- **Çekme mesafeleri : Yollardan 10 m'dir.**

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



Rapor konusu taşınmazlara ait arşiv dosyasında yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Taşınmazların konumlu olduğu bloklara ait 04.10.2006 tarihli yapı ruhsatı ve bu ruhsata istinaden alınmış olan 14.10.2008 tarih ve 8257 sayılı yapı kullanma izin belgesi mevcuttur.

**İmar durumu incelemesi itibariyle değerlemeye konu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

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

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

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 taşınmazlar, İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Yalı Mahallesi, Mavişehir Yerleşim Alanı'nda yer alan Soyak Mavişehir Projesi 2. Etap (26029 ada 1 no'lu parsel) bünyesinde bulunan toplam 19 adet bağımsız bölümdür.

Taşınmazların halihazırda satışları gerçekleşmiş olup tapu devirleri henüz yapılmamıştır.

Rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu projenin karşısında Carrefour Alışveriş Merkezi, bitişiğinde Mavişehir Pelikan Evleri Projesi yakın çevresinde ise Emlak Konut Mavişehir Projesi, Aden Park Konut Projesi, Platin Evleri Konut Projesi, Emlak Bankası Mavişehir Konutları, EGS Park, Koçtaş vb. Alışveriş merkezleri, Emlak Bankası Süleyman Demirel Lisesi, Karşıyaka Spor Tesisleri yer almaktadır.

Taşınmazlar Carrefour AVM'ye 500 m, EGS Park AVM'ye 1,5 km, Bostanlı merkeze 3km, Bornova merkeze 14 km, Konak merkeze ise yaklaşık 18 km mesafededirler. Konumları, ulaşım rahatlığı, sosyal ve teknik altyapısı olan bir proje içerisinde yer almaları taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

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



## 5.2 TAŞINMAZLARIN KONUMLU OLDUĞU BLOKLARIN GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

<b>İNŞAAT TARZI</b>	: Betonarme karkas
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	: Ayrık (Blok)
<b>YAPININ YAŞI</b>	: ~ 5
<b>KAT ADEDİ</b>	: B3 Blok; 16 katlı (Zemin kat + 15 normal kat) C6 Blok; 15 katlı (Zemin kat + 14 normal kat) D9 Blok; 17 katlı (Zemin kat + 16 normal kat)
<b>ELEKTRİK</b>	: Şebeke
<b>SU</b>	: Şebeke
<b>KANALİZASYON</b>	: Şebeke
<b>DOĞALGAZ</b>	: Mevcut
<b>ISITMA SİSTEMİ</b>	: Kat kaloriferi
<b>ASANSÖR</b>	: Mevcut (2 adet)
<b>JENERATÖR</b>	: Mevcut (ortak alanlarda)
<b>KLİMA</b>	: Split tipi klima mevcut
<b>YANGIN TESİSATI</b>	: Mevcut
<b>YANGIN MERDİVENİ</b>	: Mevcut
<b>DIŞ CEPHE</b>	: Dış cephe boyası
<b>ÇATI KAPLAMASI</b>	: Teras tipi
<b>GÜVENLİK</b>	: Mevcut
<b>PARATONER</b>	: Mevcut
<b>PARK YERİ</b>	: Mevcut (Açık otopark alanı)
<b>SATIŞ / KİRA KABİLİYETİ</b>	: Değerlemeye konu taşınmazlar, satılabilirlik / kiralanabilirlik özelliğine sahiptir.

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

## Açıklamalar

- o Mavişehir projesinin gerçekleştirildiği parseller ve yüzölçümleri aşağıdaki gibidir.

ADA NO / PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMLERİ (m <sup>2</sup> )
26029 / 1	58.765
26030 / 1	70.736
<b>TOPLAM</b>	<b>129.501</b>

- o Projede, 21 adet blokta kullanım alanları (brüt) yaklaşık 64 m<sup>2</sup> ilâ 200 m<sup>2</sup> arasında değişen toplam 1.568 adet dairenin yanı sıra açık yüzme havuzları, spor alanları, çocuk oyun alanları, özel peyzaj düzenlemesi ile otopark alanı bulunmaktadır.
- o Dairelerin bloklara göre dağılımı aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

ADA NO / PARSEL NO	BLOK NO	KAT ADEDİ	DAİRE SAYISI
26029/1	B - 3 Blok	16	60
	B - 4 Blok	16	60
	C - 5 Blok	15	56
	C - 6 Blok	15	56
	D - 5 Blok	16	90
	D - 6 Blok	16	90
	D - 7 Blok	16	90
	D - 8 Blok	16	90
	D - 9 Blok	17	96
	<b>TOPLAM</b>	<b>688</b>	
26030/1	A - 1 Blok	17	65
	A - 2 Blok	17	65
	B - 1 Blok	17	64
	B - 2 Blok	17	64
	C - 1 Blok	17	64
	C - 2 Blok	17	64
	C - 3 Blok	17	64
	C - 4 Blok	17	64
	D - 1 Blok	16	90
	D - 2 Blok	16	90
	D - 3 Blok	16	90
	D - 4 Blok	17	96
		<b>TOPLAM</b>	<b>880</b>

- o Salon ve oda hacimlerinde zeminler parke kaplı, duvarlar saten boyalı, tavanlar ise plastik boyalı ve kartonpiyerlidir. Mutfak hacminde zemin seramik kaplı, duvarların bir kısmı saten boyalı bir kısmı fayans kaplıdır. Mutfak içerisinde ankastre ocak, fırın, davlumbaz, çöp öğütücü ve bulaşık makinası bulunmaktadır. Banyo hacimlerinde zeminler seramik, duvarlar fayans kaplıdır. Tavan ise asma tavanıdır. İçerisinde hilton tipi lavabo, kabinli küvet ve klozet mevcuttur. Dış kapı çelik iç kapılar ise ahşaptır. Pencere doğramaları PVC'den mamuldür.

Rapor konusu 19 adet bağımsız bölümün konumlu oldukları bloklar, buldukları katlar ve cepheleri ile net ve brüt kullanım alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BLOK NO	BULUNDUĞU KAT	KAPI NO	ODA SAYISI	BRÜT M <sup>2</sup> ALANI	NET M <sup>2</sup> ALANI	YÖNÜ
B3	1. KAT	4	3+1	155,77	118,99	G
B3	3. KAT	11	3+1	155,77	118,99	G
B3	5. KAT	19	3+1	155,77	118,99	G
B3	7. KAT	25	3+1	149,46	113,68	K
B3	7. KAT	27	3+1	154,51	117,79	G
B3	8. KAT	30	3+1	149,46	113,68	K
B3	13.KAT	50	3+1	153,93	117,63	K
B3	14. KAT	54	3+1	153,93	117,63	K
B3	15. KAT	57	3+1	153,93	117,63	K
B3	15. KAT	58	3+1	153,93	117,63	K
C6	3. KAT	11	3+1	135,27	101,67	G
C6	5. KAT	19	3+1	134,55	101,15	G
C6	6. KAT	23	3+1	135,14	101,15	G
C6	11.KAT	43	3+1	134,55	101,15	G
C6	12.KAT	47	3+1	134,55	101,15	G
C6	13.KAT	51	3+1	134,55	101,15	G
C6	14. KAT	55	3+1	134,55	101,15	G
D9	13.KAT	73	2+1	104,25	74,52	B
D9	16.KAT	93	2+1	97,89	69,98	B

### 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 kullanım"dır" şeklindedir.

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

## 6. BÖLÜM

## PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

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

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

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

### İzmir İli



#### Coğrafi Yapı

İzmir ili, Anadolu Yarımadası'nın batısında, Ege kıyılarının tam ortasında yer almaktadır. Kuzeyden Balıkesir, doğudan Manisa, güneyden Aydın illeri ile çevrili olup il toprakları, 37° 45' ve 39° 15' kuzey enlemleri ile 26° 15' ve 28° 20' doğu boylamları arasında yer almaktadır. İlin kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 200 km., doğu-batı doğrultusundaki genişliği ise 180 km.'dir. Yüzölçümü 12.012 km<sup>2</sup>'dir. 2012 yılı itibariyle nüfusu 4.005.459 kişidir. İzmir ilinin yeryüzü şekilleri, yakın jeolojik

geçmişin bir sonucudur. Doğu batı doğrultusunda uzanan sıradağlar arasında yer alan çöküntü ovaları ve akarsu ağızlarındaki birikinti ovaları, yeryüzü şekillerinin ana hatlarını meydana getirirler.

İzmir bitki örtüsü yönünden Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Akdeniz bitkilerinin her türü bulunmaktadır. Yüzyıllar boyu aşırı otlatma, yangın ve tarla açma nedenleriyle ormanların ortadan kalktığı yerlerde, maki florası kendini göstermektedir. Maki florasına ardıç, pırnal, kermes meşesi, yabancı zeytin, çitlembik, sakız, akçakesme, tesbih, katırtırnağı, gibi kuraklığa dayanıklı ağaççıklar girer. Makilik alanlar, denizden 600 m. yüksekliğe kadar çıkmaktadır.

#### Ulaşım

İzmir kara, deniz, demiryolu ve hava ulaşımında Ege bölgesinin merkezidir. İzmir ili içinde demiryolu uzunluğu 243 km'dir. İzmir-Balıkesir-Bandırma ve İzmir-Afyon hatlarıyla İstanbul ve Ankara'ya; İzmir-Manisa-Balıkesir-Kütahya hattı ile Kütahya'ya; İzmir, Ödemiş ve Torbalı üzerinden Eğirdir'e bağlanır. Afyon-Manisa-İzmir yolu Basmahane istasyonunda; Afyon-Aydın-İzmir yolu ise Alsancak istasyonunda son bulur. Demiryolu bakımından yurdun her köşesine ulaşılır. Ayrıca Basmane-Bornova, Şirinyer-Buca, Gaziemir-Seydiköy banliyö hatları vardır. İzmir deniz ulaşımı bakımından da Ege bölgesinin merkezidir. İzmir limanı giren ve çıkan gemi bakımından İstanbul ve Mersin'den sonra üçüncü sıradadır. Fakat en çok ihracat İzmir limanından yapılmaktadır. Senelik yükleme ve boşaltma kapasitesi dört milyon tona yakındır. Deniz yolu ile gelen yolcu sayısı fazladır. İzmir Körfezi'nde senede 15 milyon kişi taşınmaktadır.

Aliğa Nemrut Körfezinde senede 1,5 milyon tonluk yükleme ve boşaltma yapılacak yeni bir liman yapılmıştır. İhracatımızın % 20-30'u İzmir'den yapılmaktadır. Çanakkale'den Ege sahillerini takip ederek İzmir-Aydın Denizli-Isparta Antalya ve Akdeniz sâhillerini tâkip eden karayolunun düğüm noktası İzmir'dir. İzmir-Ankara, İzmir-Balıkesir-Bandırma, İzmir-Muğla-Fethiye ve İzmir-Manisa-Balıkesir-Bursa-İzmit-İstanbul karayolları ile İzmir, Türkiye'nin her bölgesi ile bağlanmıştır. İzmir, ilçelerine de düzenli ve kaliteli yollarla bağlıdır. İzmir'de üç hava meydanı vardır. Gaziemir askerî uçaklar içindir. Çiğli ise hem askerî, hem de sivil uçakların inişine müsaittir. Adnan Menderes sadece sivil uçakların inişi içindir. Her sene İzmir'e yurt içinden 150 bin, yurt dışından 80 bin kişi uçakla gelmektedir.



## **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 sanâyi 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 sanâyi 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 sanâyi 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:

- Şehrin kalabalığından ve gürültüsünden uzakta bulunması,
- Ulaşım kolaylığı,
- Tamamlanmış altyapı,
- Teknik altyapı,
- Mimari estetik,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- İnşaat malzeme ve işçiliklerinin kalitesi,
- Çevre düzenlemeleri ve peyzaj ile bahçe tanzimi,
- Sosyal aktiviteler,
- Bölgedeki elit projelerin mevcudiyeti.

#### Olumsuz etken:

- Herhangi bir olumsuz etken olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

### 6.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

1. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı sitede konumlu olan bir bloğun 15. normal katında yer alan 134 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 3+1 dairenin satış değeri 425.000,-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 3.170,-TL)  
İlgilisi / Century 21 Deniz: 0 232 336 85 85
2. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı sitede konumlu olan bir bloğun normal katında yer alan 104 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 2+1 dairenin satış değeri 330.000,-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 3.175,-TL)  
İlgilisi / Fortuna Gayrimenkul: 0 232 3241202
3. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı sitede konumlu olan bir bloğun 13. normal katında yer alan 104 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 2+1 dairenin satış değeri 315.000,-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 3.030,-TL)  
İlgilisi / Proje Portföy: 0 232 3300147
4. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı sitede konumlu olan bir bloğun 9. normal katında yer alan 104 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 2+1 dairenin satış değeri 330.000,-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 3.175,-TL)  
İlgilisi / Park İmaj Gayrimenkul: 0 232 337 08 36

5. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı sitede konumlu olan bir bloğun 7. normal katında yer alan 104 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dairenin aylık kira değeri 1.250,-TL'dir.  
(aylık m<sup>2</sup> kira değeri ~ 12,-TL)  
İlgilisi / Eskidji Mavişehir: 0 232 324 77 66
6. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı sitede konumlu olan bir bloğun 11. normal katında yer alan 104 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dairenin aylık kira değeri 1.250,-TL'dir.  
(aylık m<sup>2</sup> kira değeri ~ 12,-TL)  
İlgilisi / Orion Gayrimenkul: 0 232 337 31 38
7. Rapor konusu taşınmazlar ile aynı sitede konumlu olan bir bloğun 4. normal katında yer alan 135 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dairenin aylık kira değeri 1.500,-TL'dir.  
(aylık m<sup>2</sup> kira değeri ~ 11,10 TL)  
İlgilisi / Set Emlak: 0 232 337 22 92

## 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 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

- Piyasa bilgileri bölümünde satılık olarak satılık taşınmazların ortalama m<sup>2</sup> satış değeri 3.185,-TL mertebesindedir. Satış sırasında bir pazarlık payının da olacağı kabulüyle ortalama emsal değer;  $3.185,-TL \times 0,90 = 2.865,-TL$  olarak hesaplanır.
- Rapor konusu taşınmazların kullanım alanlarına, buldukları kata, cephelerine ve tiplerine göre ortalama birim değerleri 2.500 – 2.925,-TL mertebesinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz.
- Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen kiralık gayrimenkullerin ortalama aylık m<sup>2</sup> kira değerleri ise yaklaşık 12,-TL mertebesindedir. Rapor konusu taşınmazlarında ortalama m<sup>2</sup> kira değerinin aynı mertebelerde olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

##### 8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu 19 adet bağımsız bölümün günümüz koşullarındaki arsa payları dahil toplam pazar değeri için **6.990.000,-TL** takdir olunmuştur.

Rapor ekindeki listede rapor konusu bağımsız bölümlerin kullanım alanları ayrı ayrı 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 % 5,30'dur (\*). (yaklaşık 228 ay)

Değerlemeye konu 19 adet bağımsız bölümün aylık toplam geliri 32.195,-TL olarak hesaplanır.

$32.195,-TL \times 12 \text{ ay} = 386.340,-TL$  olarak bulunur.

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri

denkliğinden hareketle 19 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri;

$\% 5,30 = 386.340,-TL / \text{Taşınmazların Pazar Değeri}$

Taşınmazların Pazar Değeri  $\cong (7.289.434) \mathbf{7.290.000,-TL}$  olarak belirlenmiştir.

(\*) Bölgede yapılan incelemelerde benzer nitelikteki gayrimenkullerin 228 ayda kendilerini amorti ettikleri görülmüştür. Bu tespitten hareketle rapor konusu taşınmazlar için kapital oranı  $(228 \text{ ay} / 12 = 19 \text{ yıl}; 1/19 \text{ yıl} =) \% 5,30$  olarak hesaplanmıştır.

### 8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	6.990.000,-TL
Gelir kapitalizasyonu	7.290.000,-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 19 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri **6.990.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

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

#### 2012 yılı içerisinde hazırlanan raporlar

Talep Tarihi : 27 Haziran 2012  
 Ekspertiz Tarihi : 28 Haziran 2012  
 Rapor Tarihi : 02 Temmuz 2012  
 Rapor No : 031 - 2012/852  
 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 : 655.000,-TL (C6 Blok, Kat: 11, Daire: 43 ve  
 D9 Blok, Kat: 13, Daire: 73 için)

Talep Tarihi : 10 Ekim 2012  
 Ekspertiz Tarihi : 06 Kasım 2012  
 Rapor Tarihi : 08 Kasım 2012  
 Rapor No : 031 - 2012/1757  
 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 : 910.000,-TL (C6 Blok, Kat: 11, Daire: 43 ve  
 D9 Blok, Kat: 13, Daire: 73 ve 16. Kat Daire: 93 için)

## 9. BÖLÜM

## SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların (19 adet bağımsız bölüm) yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre **toplam pazar değeri için;**

**6.990.000,-TL** (Altı milyondokuzyüzdoksanbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(6.990.000,-TL ÷ 1,8135 TL/USD (\*) ≅ **3.854.000,-USD**)

(6.990.000,-TL ÷ 2,3226 TL/EURO (\*) ≅ **3.010.000,-EURO**)

(\*) Rapor tarihi itibarıyla; 1,-USD = 1,8135 TL ve 1,-EURO = 2,3226 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 7.059.900,-TL'dir. Bilindiği üzere KDV oranı net 150 m<sup>2</sup>'den küçük konutlar için % 1, ticari üniteler ve net 150 m<sup>2</sup>'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. 04 Nisan 2013

(Ekspertiz tarihi: 29 Mart 2013)



Onur KAYMAKBAYRAKTAR  
İnşaat Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Saygılarımızla,



Semih ARDAHAN  
İnşaat Mühendisi  
Değerleme Uzmanı

### **Eki:**

- Uydu görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu suretleri ve takyidat yazıları
- İmar durumu örneği
- Yapı kullanma izin belgeleri
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)