

**DEĞERLEME RAPORU**  
**EMLAK KONUT GYO A.Ş.**  
**Karşıyaka / İZMİR**  
**(Park Yaşam Projesi)**



## YÖNETİCİ 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>	: 02 Ekim 2013
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam mülkiyet
<b>Ekspertiz Tarihi</b>	: 03 Ekim 2013
<b>Rapor Tarihi</b>	: 08 Ekim 2013
<b>Müşteri / Rapor No</b>	: 031 - 2013/4535

**Değerleme Konusu**  
**Gayrimenkullerin Adresi** : Park Yaşam Mavişehir Projesi,  
26032 ada, 1 no'lu parsel ile 25259 ada 4 parsel,  
Karşıyaka / İZMİR

**Tapu Bilgileri Özeti** : İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Şemikler Köyü,  
26L4D pafta, 26032 ada, 1 no'lu parsel ile 25259  
ada 4 parsel,

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

**İmar Durumu** : 26032 ada 1 parsel Lejantı: Ticaret Alanı  
Emsal (E): 2,00  
25259 ada 4 parsel Lejantı: Konut Alanı  
Emsal (E): 2,20

**Raporun Konusu** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen projenin mevcut  
durumuyla pazar değerinin ve projenin  
tamamlanması durumunda pazar değerinin  
tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

<b>GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)</b>	
<b>Projenin mevcut durumuyla pazar değeri</b>	51.285.000,-TL
<b>Projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değeri</b>	19.090.000,-TL
<b>Projenin tamamlanması durumunda toplam pazar değeri</b>	65.560.000,-TL
<b>Projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı</b>	16.390.000,-TL
<b>109 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri</b>	46.043.100,-TL

  

<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>SPK Lisanslı 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	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	7
4.1	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU.....	7
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....	10
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER .....	11
4.4	TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	13
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi.....	13
4.4.2	Belediye İncelemesi .....	13
4.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi.....	13
5. BÖLÜM	PROJENİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ .....	14
5.1	PROJENİN ÇEVRE VE KONUMU .....	14
5.2	PARK YAŞAM MAVİŞEHİR PROJESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER .....	15
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	17
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	18
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ .....	18
6.2	BÖLGE ANALİZİ.....	19
6.3	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER .....	21
6.4	PİYASA ARAŞTIRMASI .....	21
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ .....	24
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	24
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER .....	24
8. BÖLÜM	PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA DEĞERİNİN TESPİTİ .....	25
8.1	MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ .....	25
9. BÖLÜM	PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ .....	31
10. BÖLÜM	TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU TAMAMLANMASI HALİNDE PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ .....	32
11. BÖLÜM	SONUÇ.....	33

## 1. BÖLÜM

## DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	: Park Yaşam Mavişehir Projesi
	
<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>	: 08 Ekim 2013
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>	
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	: İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Şemikler Köyü, 26L4D pafta, 26032 ada, 1 no'lu parsel ile 25259 ada 4 parsel,
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	: Boş durumdadırlar
<b>İMAR DURUMU</b>	: 26032 ada 1 parsel: Ticaret Alanı Emsal (E): 2,00 ve H <sub>max</sub> : Serbest 25259 ada 4 parsel: Konut Alanı Emsal (E): 2,20 ve H <sub>max</sub> : Serbest
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV Hariç)</b>	
<b>Projenin mevcut durumuyla pazar değeri</b>	: 51.285.000,-TL
<b>Projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değeri</b>	: 19.090.000,-TL
<b>Projenin tamamlanması durumunda toplam pazar değeri</b>	: 65.560.000,-TL
<b>Projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı</b>	: 16.390.000,-TL

## 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 problemli 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-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

<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>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 1953
<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 projenin mevcut durumuyla ve tamamlanması durumundaki bugünkü pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Ayrıca yine müşterinin isteği doğrultusunda proje bünyesinde yer alan ve henüz satışı gerçekleşmemiş 109 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki bugünkü pazar değerlerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

#### **Pazar değeri:**

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

### 3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan gayrimenkullerin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

### 3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

#### 4. BÖLÜM

#### GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

##### 4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

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

**İLİ** : İzmir

**İLÇESİ** : Karşıyaka

**MAHALLESİ** : Şemikler

**PAFTA NO** : 26LIVb

ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ	BLOK NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	ARSA PAYI	YEVMIYE NO	TAPU TARİHİ
26032	1	11.442	32/A	1. kat	1	70/20397	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/A	1. kat	2	90/20397	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/A	1. kat	3	78/20397	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/A	1. kat	4	92/20397	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/A	1. kat	5	75/20397	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/A	1. kat	6	90/20397	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/A	1. kat	7	78/20397	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/A	1. kat	8	91/20397	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/A	1. kat	9	80/20397	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/A	1. kat	11	70/20397	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/A	1. kat	12	78/20397	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/A	1. kat	13	91/20397	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/A	1. kat	17	110/20397	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/A	2. kat	19	90/20397	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/A	2. kat	20	78/20397	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/A	2. kat	21	92/20397	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/A	2. kat	24	78/20397	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/A	2. kat	25	91/20397	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/A	2. kat	26	80/20397	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/A	2. kat	29	78/20397	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/A	2. kat	31	77/20397	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/A	3. kat	38	92/20397	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/A	3. kat	40	90/20397	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/A	3. kat	41	78/20397	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/A	3. kat	42	91/20397	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/A	3. kat	43	80/20397	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/A	3. kat	44	110/20397	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/A	3. kat	46	78/20397	17955	20.09.2012



26032	1	11.442	32/A	3. kat	47	91/2039/	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/A	4. kat	56	75/2039/	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/A	4. kat	57	90/2039/	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/A	4. kat	58	78/2039/	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/A	4. kat	59	91/2039/	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/A	4. kat	60	80/2039/	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/A	4. kat	63	78/2039/	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/A	4. kat	64	91/2039/	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/A	4. kat	65	77/2039/	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/A	4. kat	66	78/2039/	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/A	5. kat	70	90/2039/	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/A	5. kat	71	78/2039/	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/A	5. kat	72	92/2039/	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/A	5. kat	73	75/2039/	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/A	5. kat	74	90/2039/	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/A	5. kat	75	78/2039/	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/A	5. kat	76	91/2039/	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/A	5. kat	77	80/2039/	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/A	5. kat	78	110/2039/	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/A	5. kat	79	70/2039/	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/A	5. kat	80	78/2039/	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/A	5. kat	81	91/2039/	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/A	5. kat	82	77/2039/	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/A	5. kat	83	78/2039/	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/A	6. kat	87	103/2039/	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/A	6. kat	88	107/2039/	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/A	6. kat	89	109/2039/	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/B	1. kat	2	90/2039/	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/B	1. kat	3	78/2039/	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/B	1. kat	6	90/2039/	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/B	1. kat	8	91/2039/	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/B	1. kat	9	80/2039/	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/B	2. kat	16	92/2039/	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/B	2. kat	25	91/2039/	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/B	2. kat	26	77/2039/	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/B	2. kat	27	78/2039/	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/B	3. kat	35	90/2039/	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/B	3. kat	38	80/2039/	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/B	3. kat	41	78/2039/	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/B	3. kat	42	91/2039/	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/B	3. kat	43	77/2039/	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/B	3. kat	44	78/2039/	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/B	3. kat	45	91/2039/	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/B	4. kat	49	78/2039/	17955	20.09.2012

26032	1	11.442	32/B	4. kat	50	92/20397	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/B	4. kat	55	80/20397	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/B	4. kat	56	110/20397	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/B	4. kat	58	78/20397	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/B	4. kat	59	91/20397	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/B	4. kat	60	77/20397	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/B	4. kat	61	78/20397	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/B	4. kat	62	91/20397	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/B	4. kat	63	110/20397	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/B	5. kat	64	70/20397	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/B	5. kat	66	78/20397	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/B	5. kat	67	92/20397	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/B	5. kat	69	90/20397	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/B	5. kat	70	78/20397	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/B	5. kat	71	91/20397	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/B	5. kat	72	80/20397	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/B	5. kat	75	78/20397	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/B	5. kat	76	91/20397	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/B	5. kat	77	77/20397	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/B	5. kat	78	78/20397	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/B	5. kat	79	91/20397	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/B	5. kat	80	110/20397	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/B	6. kat	81	169/20397	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/B	6. kat	82	103/20397	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/B	6. kat	83	107/20397	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/B	6. kat	84	109/20397	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/B	zemin	86	405/20397	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/C	zemin	1	1514/20397	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/C	zemin	2	336/20397	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/C	zemin	3	338/20397	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/C	zemin	4	338/20397	17955	20.09.2012
26032	1	11.442	32/E	zemin	1	204/20397	17955	20.09.2012
25259	4	32104,56	A-5/A	2.kat	5	8760/3210456	10974	16.05.2011
25259	4	32104,56	A 5/A	20.kat	52	8375/3210456	10974	16.05.2011
25259	4	32104,56	A-5/B	zemin	3	4588/3210456	10974	16.05.2011
25259	4	32104,56	A 5/B	20.kat	61	6200/3210456	10974	16.05.2011
25259	4	32104,56	A-5/B	23.kat	69	8802/3210456	10974	16.05.2011
25259	4	32104,56	B 5/C	zemin	1	4940/3210456	10974	16.05.2011
25259	4	32104,56	B-5/C	20.kat	52	8375/3210456	10974	16.05.2011
25259	4	32104,56	B-5/D	23.kat	69	8802/3210456	10974	16.05.2011
25259	4	32104,56	C-5/F	zemin	1	4940/3210456	10974	16.05.2011
25259	4	32104,56	C-5/F	zemin	2	12085/3210456	10974	16.05.2011
25259	4	32104,56	C-5/F	14.kat	36	5076/3210456	10974	16.05.2011
25259	4	32104,56	C-5/F	20.kat	52	8375/3210456	10974	16.05.2011

25259	4	32104,56	C-5/G	zemin	3	4588/3210456	10974	16.05.2011
25259	4	32104,56	C-5/F	9. kat	27	3324/3210456	10974	16.05.2011
25259	4	32104,56	C-5/G	10.kat	31	7188/3210456	10974	16.05.2011
25259	4	32104,56	C-5/G	23.kat	69	8802/3210456	10974	16.05.2011
25259	4	32104,56	D-5/H	zemin	2	13028/3210456	10974	16.05.2011
25259	4	32104,56	D-5/H	zemin	3	11950/3210456	10974	16.05.2011
25259	4	32104,56	D-5/H	23.kat	68	8802/3210456	10974	16.05.2011
25259	4	32104,56	D-5/I	zemin kat	3	4940/3210456	10974	16.05.2011
25259	4	32104,56	D-5/I	20.kat	53	8375/3210456	10974	16.05.2011

**Not:** 25259 ada 4 parsel üzerinde toplamda 537 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Hali hazırda bu ada parsel üzerindeki proje bünyesinde yer alan 516 adet bağımsız bölümün satışları gerçekleşmiş ve tapuları devredilmiştir. Değerleme tarihi itibarı ile 21 adet bağımsız bölümün mülkiyetinin Emlak Konut GYO A.Ş. adına kayıtlı olduğu bilgisi alınmıştır. Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinde olan 21 adet bağımsız bölümün arsa paylarının toplamına denk gelen toplam arsa alanı ise **1.603,15 m<sup>2</sup>'dir.**

26032 ada 1 parsel üzerinde toplamda 188 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Hali hazırda bu ada parsel üzerindeki proje bünyesinde yer alan 84 adet bağımsız bölümün satışları gerçekleşmiş ve tapuları devredilmiştir. Değerleme tarihi itibarı ile 104 adet bağımsız bölümün mülkiyetinin Emlak Konut GYO A.Ş. adına kayıtlı olduğu bilgisi alınmıştır. Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinde olan 104 adet bağımsız bölümün arsa paylarının toplamına denk gelen toplam arsa alanı ise **6.544,22 m<sup>2</sup>'dir.**

Ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla 9803 ada 2 parsel üzerinde yer alan tüm bağımsız bölümlerin satışı ve tapu devirleri gerçekleşmiştir. Bu nedenle değerlemede bu parsel dikkate alınmamıştır.

#### 4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

İzmir İli, Karşıyaka İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibarıyla yapılmış olan incelemelerde taşınmazın üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı şerh, haciz ve ipoteğe rastlanmamıştır. Tapu takyidat yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

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

### 4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Karşıyaka Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazların konumlandığı parsellerin 06.06.2005 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftası bünyesinde yer aldığı ve 25259 ada, 4 no'lu parselin "**Emsal (E)(\*) : 2,20 - Bina yüksekliği (h<sub>max</sub>) : Serbest**" yapılaşma şartlarıyla "**Konut Alanı**" içerisinde, 26032 ada, 1 no'lu parselin ise "**Emsal (E)(\*) : 2,00 - Bina yüksekliği (h<sub>max</sub>) : Serbest**" yapılaşma şartlarıyla "**Ticaret Alanı**" içerisinde kaldığı öğrenilmiştir.

#### Plan notlarına göre yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir.

1. Yapı ruhsatı taleplerinde İ.B.Ş.B. İmar Yönetmeliğinin 67. Maddesi hükümlerine uyulacaktır.
2. Gabarinin H: 30,80m'yi geçmesi halinde yüksek yapılar yönetmeliğine uyulacaktır.
3. Ticaret Alanında; E=2,00, hmax = Serbest'tir.
4. Konut Alanında; E=2,20, hmax = Serbest'tir.
5. Plan notlarına uyulacaktır.

(\*) **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.

Park Yaşam Mavişehir Projesi bünyesinde yer alan bloklara ait yapı ruhsatları, tadilat yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri ada parsel bazında aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA / PARSEL NO	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ / RUHSAT NO	BAĞ. BÖL. ADEDİ	SATILABİLİR TOPLAM ALAN (m <sup>2</sup> )	ORTAK ALAN DAHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	YAPI SINIFI	
9803/2	---	20.05.2010/2555	6	4.627,00	---	IV-A	
25259/4	A	15.10.2010/7236	122	16.469,00	21.521,00	IV-A	
	B	15.10.2010/7236	122	16.469,00	21.521,00	IV-A	
	C	15.10.2010/7236	122	16.469,00	21.521,00	IV-A	
	D	15.10.2010/7236	122	16.469,00	21.521,00	IV-A	
	E	15.10.2010/7236	33	5.586,00	8.623,00	III-B	
	F	15.10.2010/7236	---	---	---	1.172,00	III-A
	---	---	15.10.2010/7236	---	15.888,00	15.888,00	IV-A

ADA / PARSEL NO	BLOK NO	TADİLAT RUHSAT TARİHİ / RUHSAT NO	BAĞ. BÖL. ADEDİ	SATILABİLİR TOPLAM ALAN (m <sup>2</sup> )	ORTAK ALAN DAHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	YAPI SINIFI
26032/1	A	21.07.2011/7515	97	10.480,00	18.213,00	IV-A
	B	21.07.2011/7515	97	10.480,00	18.213,00	IV-A
25259/4	A	13.05.2011/4877	10	1.550	---	IV-A
	B	13.05.2011/4877	10	1.550	---	IV-A
	C	13.05.2011/4877	10	1.550	---	IV-A
	D	13.05.2011/4877	10	1.550	---	IV-A
	A	17.05.2012/5524	8	1.206	---	IV-A
	B	17.05.2012/5524	8	1.206	---	IV-A
	C	17.05.2012/5524	8	1.206	---	IV-A
	D	17.05.2012/5524	8	1.206	---	IV-A
	F	06.12.2012/7236	---	---	1.172,00	III-A
	26032/1	A-B-C	17.05.2012/6500	188	20.572	---
ADA / PARSEL NO	BLOK NO	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ-TADİLAT RUHSAT TARİHİ / RUHSAT	BAĞ. BÖL. ADEDİ	SATILABİLİR TOPLAM ALAN (m <sup>2</sup> )	ORTAK ALAN DAHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	YAPI SINIFI
25259/4	A	06.12.2012/7236	126	16.469,00	21.521,00	IV-A
	B	06.12.2012/7236	126	16.469,00	21.521,00	IV-A
	C	06.12.2012/7236	126	16.469,00	21.521,00	IV-A
	C	15.02.2013/1800	1	228	228	IV-A
	D	06.12.2012/7236	126	16.469,00	21.521,00	IV-A
	E	06.12.2012/7236	33	5.586,00	8.623,00	III-B
ADA / PARSEL NO	BLOK NO	İSKAN BELGESİ TARİHİ / İSKAN NO	BAĞ. BÖL. ADEDİ	SATILABİLİR TOPLAM ALAN (m <sup>2</sup> )	ORTAK ALAN DAHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	YAPI SINIFI
25259/4	A	04.03.2013/7236	126	16.469	---	IV-A
	B	04.03.2013/7236	126	16.469	---	IV-A
	D	04.03.2013/7236	126	16.469	---	IV-A
	E-K	26.11.2012/15440	11	1.854	---	III-B
	E-L	26.11.2012/15440	11	1.865	---	III-B
	E-L	26.11.2012/15440	11	1.867	---	III-B
	F	26.11.2012/15440	---	---	---	315

25259 ada 4 parsel üzerindeki proje için alınmış olan tadilat ruhsatları sadece bloklarda yer alan 10'ar adet bağımsız bölümdeki değişiklikler için verilmiştir. Bu bloklardaki bağımsız bölüm sayıları değişmiştir.

Proje bünyesinde yer alan bağımsız bölümlerin kullanım alanı bilgisi Emlak Konut GYO A.Ş.'den temin edilen bilgilere ve ilgili resmi kurumlardaki (İlçesi Belediyesi) arşiv dosyasındaki incelemelere göre belirlenmiştir.

Emlak Konut GYO A.Ş., gerek kendi mevzuatına, gerekse Kamu İhale Kurumu ile Yüksek Denetleme Kurulu'na göre kamu kurumudur. T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü tarafından yazılmış olan ve bir örneği rapor ekinde sunulan 19.01.2004 tarih ve 669 sayılı yazıya göre Emlak Konut GYO A.Ş.

tarafından yaptırılacak yapıların fenni mesuliyeti; 3194 sayılı İmar Kanununun 26. maddesi uyarınca kuruluşun kendisince ve/veya kuruluşta görevli meslek adamlarınca ayrı ayrı üstlenilecektir. Yapı denetimine ilişkin açıklamaların yer aldığı tüm resmi yazışmalar rapor ekinde sunulmuştur. (Bkz. Rapor Ekler - Yapı denetimine ilişkin yazışmalar)

**İlgili mevzuat uyarınca arsa üzerinde gerçekleştirilen projenin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.**

**Taşınmazın imar durumu itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "proje" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

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

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

Yapılan incelemelerde son 3 yıl içerisinde taşınmazların mülkiyetindeki değişikliklerin aşağıdaki şekilde olduğu tespit edilmiştir.

##### **4.4.2 Belediye İncelemesi**

Yapılan incelemelerde son 3 yıl içerisinde taşınmazın imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

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

Yapılan incelemelerde 26031 ada 1 no'lu parsel 19.03.2010 tarih, 5893 yevmiye no ile kamuya bedelsiz terk işlemi sonucunda oluşmuştur.

## 5. BÖLÜM

## PROJENİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

### 5.1 PROJENİN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu proje, İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Şemikler Mahallesi, Mavişehir Toplu Konut Alanı bölgesinde yer alan, 25259 ada, 4 no'lu parsel, 26032 ada, 1 no'lu parsel ve 9803 ada, 2 no'lu parsel üzerinde gerçekleştirilmekte olan **Park Yaşam Mavişehir Projesi**'dir.

Değerlemeye konu 26032 ada, 1 parsel üzerindeki A, B ve C Bloklar bünyesinde toplam 188 adet bağımsız bölüm, 25259 ada, 4 no'lu parsel üzerindeki A, B, C, D ve E bünyesinde toplam 537 adet bağımsız bölüm ve 9803 ada, 2 no'lu parsel üzerindeki ofis bloğu bünyesinde ise toplam 6 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Değerleme tarihi itibarıyla 3 parsel üzerinde toplam 125 adet bağımsız bölümün henüz tapu devirleri yapılmamıştır. Ancak 125 adet bağımsız bölümden 16 adedinin satışları gerçekleşmiş olup tapu devirleri yapılmamış kalan 109 adedin ise satışları henüz gerçekleşmemiştir.

Parsellere ana ulaşımın sağlandığı yol, Cahar Dudayev Bulvarı ve 6523 Sokak'tır.

Bölgede; Mavişehir Yerleşim alanı, Soyak Mavişehir Evleri, Albayrak Mavişehir, Emlak Konut Mavişehir Evleri, Mavişehir Modern Projesi ve çok sayıda konut projesi bulunmaktadır.

Carrefour Alışveriş Merkezi ve EGE Park Alışveriş Merkezi taşınmazla oldukça yakın konumdadır.

Bölge, Karşıyaka Belediyesi sınırları içinde kalmaktadır ve altyapı tamdır.



## 5.2 PARK YAŞAM MAVİŞEHİR PROJESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- Parseller (9803 ada 2, 26032 ada 1 ve 25259 ada 4 no'lu parsel) üzerinde inşa edilmesi planlanan proje için Türkerler İnşaat & Durmaz İnşaat & İzka İnşaat İş Ortaklığı ile 04.08.2009 tarihli arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi yapılmış olup 256.000.000,-TL + KDV satış toplam gelirinden (STG) yüklenici tarafından şirkete teklif edilen % 25,00 satış payı gelir oranının (SPGO) karşılığı 64.000.000,-TL "Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (ŞPTG)" + KDV'dir.
- Toplu Konut İdaresi ve Emlak Konut GYO A.Ş. öncülüğünde Mavişehir Toplu Konut Bölgesi kapsamında Karşıyaka'da gerçekleştirilmektedir.
- Proje bünyesinde, 25259 ada, 4 no'lu parsel üzerinde 5 adet blokta kullanım alanları 78,17 m' ilâ 418,02 m' arasında değişen toplam 521 adet daire, 9803 ada 2 parsel bünyesinde tek bir blokta kullanım alanları 454,05 - 582,49 m' kullanım alanları arasında değişen 6 adet ofis (iş yeri) ile 26032 ada 1 parsel üzerinde yer alan 188 adet dükkan ve ofisin yanı sıra kapalı ve açık yüzme havuzu, çocuk havuzu ve spor alanları ile açık ve kapalı otopark alanları bulunacaktır.
- Proje parsellerinin ayrı ayrı yüzölçümleri ile toplam yüzölçümü aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA / PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )
25259 / 4	32.104,56
26032 / 1	11.442,00
9803 / 2	1.702,37
<b>TOPLAM</b>	<b>45.248,93</b>



o) Yapı ruhsatlarına göre blokların genel özellikleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA / PARSEL NO	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ / RUHSAT NO	BAĞ. BÖL. ADEDİ	SATILABİLİR TOPLAM ALAN (m <sup>2</sup> )	ORTAK ALAN DAHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	YAPI SINIFI
9803/2	---	20.05.2010/2555	6	4.627,00	---	IV-A
25259/4	A	15.10.2010/7236	122	16.469,00	21.521,00	IV-A
	B	15.10.2010/7236	122	16.469,00	21.521,00	IV-A
	C	15.10.2010/7236	122	16.469,00	21.521,00	IV-A
	D	15.10.2010/7236	122	16.469,00	21.521,00	IV-A
	E	15.10.2010/7236	33	5.586,00	8.623,00	III-B
	F	15.10.2010/7236	---	---	1.172,00	III-A
	---	15.10.2010/7236	---	15.888,00	15.888,00	IV-A
26032/1	A	21.07.2011/7515	97	10.480,00	18.213,00	IV-A
	B	21.07.2011/7515	97	10.480,00	18.213,00	IV-A
ADA / PARSEL NO	BLOK NO	TADİLAT RUHSAT TARİHİ / RUHSAT NO	BAĞ. BÖL. ADEDİ	SATILABİLİR TOPLAM ALAN (m <sup>2</sup> )	ORTAK ALAN DAHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	YAPI SINIFI
25259/4	A	13.05.2011/4877	10	1.550	---	IV-A
	B	13.05.2011/4877	10	1.550	---	IV-A
	C	13.05.2011/4877	10	1.550	---	IV-A
	D	13.05.2011/4877	10	1.550	---	IV-A
	A	17.05.2012/5524	8	1.206	---	IV-A
	B	17.05.2012/5524	8	1.206	---	IV-A
	C	17.05.2012/5524	8	1.206	---	IV-A
	D	17.05.2012/5524	8	1.206	---	IV-A
26032/1	A-B-C	06.12.2012/7236	---	---	1.172,00	III-A
	A-B-C	17.05.2012/6500	188	20.572	---	IV-A
ADA / PARSEL NO	BLOK NO	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ-TADİLAT RUHSAT TARİHİ / RUHSAT NO	BAĞ. BÖL. ADEDİ	SATILABİLİR TOPLAM ALAN (m <sup>2</sup> )	ORTAK ALAN DAHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	YAPI SINIFI
25259/4	A	06.12.2012/7236	126	16.469,00	21.521,00	IV-A
	B	06.12.2012/7236	126	16.469,00	21.521,00	IV-A
	C	06.12.2012/7236	126	16.469,00	21.521,00	IV-A
	C	15.02.2013/18007	1	228	228	IV-A
	D	06.12.2012/7236	126	16.469,00	21.521,00	IV-A
	E	06.12.2012/7236	33	5.586,00	8.623,00	III-B
ADA / PARSEL NO	BLOK NO	İSKAN BELGESİ TARİHİ / İSKAN NO	BAĞ. BÖL. ADEDİ	SATILABİLİR TOPLAM ALAN (m <sup>2</sup> )	ORTAK ALAN DAHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	YAPI SINIFI
25259/4	A	04.03.2013/7236	126	16.469	---	IV-A
	B	04.03.2013/7236	126	16.469	---	IV-A
	D	04.03.2013/7236	126	16.469	---	IV-A
	E-K	26.11.2012/15440	11	1.854	---	III-B
	E-L	26.11.2012/15440	11	1.865	---	III-B
	E-L	26.11.2012/15440	11	1.867	---	III-B
	F	26.11.2012/15440	---	---	315	III-A

- Bloklar bünyesinde yer alan bağımsız bölümlerin tipleri ve kullanım alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA/ PARSEL NO	BLOK ADI	TİP	KULLANIM ALANI ARALIĞI BRÜT (m <sup>2</sup> )	ADEDİ	TOPLAM
25259/ 4	A	1+1	78,17 - 97,54	33	126
		2+1	101,31 - 165,47	39	
		3+1	159,21 - 274,39	45	
		4+1	203,80 - 277,37	9	
	B	1+1	78,17 - 97,54	33	126
		2+1	101,31 - 165,47	39	
		3+1	159,21 - 274,39	45	
		4+1	203,80 - 277,37	9	
	C	1+1	78,17 - 97,54	33	126
		2+1	101,31 - 165,47	39	
		3+1	159,21 - 274,39	45	
		4+1	203,80 - 277,37	9	
	D	1+1	78,17 - 97,54	33	126
		2+1	101,31 - 165,47	39	
		3+1	159,21 - 274,39	45	
		4+1	203,80 - 277,37	9	
E	2+1	135,56	3	33	
	3+1	135,30 - 179,62	30		
26032/ 1	A	Ofis	57,51 - 169,50	89	94
		Dükkan	54,75 - 507,91	5	
	B	Ofis	57,51 - 169,50	84	87
		Dükkan	62,61 - 401,13	3	
	C	Dükkan	244,92 - 1.584,57	4	4
	D	Dükkan	251,76	1	1
E	Dükkan	204,25	1	1	
F	Dükkan	304,27	1	1	
<b>TOPLAM</b>					<b>725</b>

Bağımsız bölümlerin teknik özellikleri rapor ekinde sunulan onaylı mahal listesinde sunulmuştur.

### 5.3 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı; "bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazın, konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin halihazır kullanım şekli olan "**bünyesinde ticari üniteleri barındıran ofis ve konut projesi**" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

### 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 İzmir 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 üçüncü çeyreğinde 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.

İzmir ilinin yeryüzü şekilleri, yakın jeolojik geçmişin bir sonucudur. Doğu batı doğrultusunda uzanan sıradağlar arasında yer alan çöküntü ovaları ve akarsu ağzlarındaki 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, katırtırmağı, 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 Eğridir'e bağlanır. Afyon-Manisa-İzmir yolu Basmahane istasyonunda; Afyon-Aydın-İzmir yolu ise Alsancak istasyonunda son bulur. Demiryolu bakımından yurdun her köşesine ulaşılır. Ayrıca Basmahane-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.

Aliağa 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 tarihî 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 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

#### Olumlu etkenler:

- o Konumu,
- o Ulaşım rahatlığı,
- o Proje için tüm yasal izinlerin alınmış olması,
- o Gelişmekte olan bir bölgede konumlanması,
- o Bölgedeki elit projelerin varlığı,
- o Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

### 6.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

#### Bölgede emlak konut tarafından satılmış arsalar

1. Cahar Dudayev Bulvarı üzerinde konumlu, "Konut Alanı ve Park Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,40" yapılaşma hakkına sahip, 35.015 m<sup>2</sup> yüzölçümlü (konut alanı lejantına sahip kısmı 26.742 m<sup>2</sup>), mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait 25497 ada 1 no'lu parsel 2010 Aralık ayında KDV dahil 43.800.000,-TL bedel ile satılmıştır. (Satış ihale usulü ve 60 ay vade ile yapılmıştır) (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 1.640,-TL)
2. Cahar Dudayev Bulvarı üzerinde konumlu, "Konut Alanı ve Park Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,40" yapılaşma hakkına sahip, 34.292 m<sup>2</sup> yüzölçümlü (konut alanı lejantına sahip kısmı 26.691 m<sup>2</sup>), mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait 25475 ada 1 no'lu parsel 2010 Aralık ayında KDV dahil 42.900.000,-TL bedel ile satılmıştır. (Satış ihale usulü ve 60 ay vade ile yapılmıştır) (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 1.605,-TL)
3. Cahar Dudayev Bulvarı'na yakın 2040 Sokak üzerinde konumlu, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,50" yapılaşma hakkına sahip, 14.760 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait 25470 ada 1 no'lu parsel 2011 Aralık ayında KDV dahil 24.100.000,-TL bedel ile satılmıştır. (Satış ihale usulü ve 60 ay vade ile yapılmıştır) (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 1.635,-TL)
4. Cahar Dudayev Bulvarı'na, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,50" yapılaşma hakkına sahip, 11.669 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait 25471 ada 1 no'lu parsel 2011 Aralık ayında KDV dahil 20.250.000,-TL bedel ile satılmıştır. (Satış ihale usulü ve 60 ay vade ile yapılmıştır) (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 1.735,-TL)

**Bölgedeki satılık konutlar**

Yakın çevrede yapılan araştırmalarda rapor konusu parsellere emsal nitelikte olabilecek projeler aşağıda sunulmuştur.

1. Emlak Konut Mavişehir Projesi bünyesinde yer alan konutların güncel şatış değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Oda Sayısı	Brüt Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Satış Değerı (TL)	Birim Değerı (TL)
2+1	109,60 - 160,26	310.000 - 456.000	2.835
3+1	115,99 - 183,27	320.000 - 562.000	2.940
4+1	152,85 - 183,51	417.000 - 520.000	2.785
<b>ORTALAMA</b>			<b>2.855</b>

İletişim / 0216 579 15 15

2. Soyak Siesta Blue Projesi bünyesinde yer alan konutların güncel şatış değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Oda Sayısı	Brüt Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Satış Değerı (TL)	Ortalama Birim Değerı (TL)
1+1	47 - 51	132.000 - 143.500	2.810
2+1	77 - 94	189.000 - 262.500	2.640
3+1	100 - 115	263.000 - 316.500	2.695
<b>ORTALAMA</b>			<b>2.715</b>

İletişim / 444 07 95

3. Soyak Mavişehir Optimus Projesi bünyesinde yer alan konutların güncel şatış değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Oda Sayısı	Brüt Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Satış Değerı (TL)	Ortalama Birim Değerı (TL)
1+1 A	49,24 - 56,33	280.000 - 335.000	5.815
3+1	119 - 122,80	394.000 - 473.000	3.580
<b>ORTALAMA</b>			<b>4.695</b>

İletişim / 444 07 95

4. Mavişehir Modern 3 Projesi bünyesinde yer alan konutların güncel satış değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Oda Sayısı	Brüt Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Satış Değeri (TL)	Ortalama Birim Değeri (TL)
2+1 Tip 1	111,61 - 137,21	418.000	3.360
2+1 Tip 2	84,16 - 101,87	345.000	3.595
3+1 Tip 2	118,55 - 148,62	495.000	3.705
3+1 Tip 1	132,35 - 163,53	541.000	3.655
4+1	164,80 - 199,30	683.000	3.750
<b>ORTALAMA</b>			<b>3.615</b>

İletişim / 0216 579 15 15

### Bölgedeki satılık ticari üniteler

1. Taşınmazlarla aynı proje içerisinde konumlu 400 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkanın satış değeri 2.700.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 6.750,-TL)  
İlgilisi / 0 232 285 29 95
2. Taşınmazlarla aynı proje içerisinde konumlu 460 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkanın satış değeri 3.200.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 6.955,-TL)  
İlgilisi / 0 232 285 29 95
3. Taşınmazlarla aynı proje içerisinde konumlu 380 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkanın satış değeri 4.000.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 10.525,-TL)  
İlgilisi / 0 232 330 16 16
4. Taşınmazlarla aynı proje içerisinde konumlu 80 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip ofisin satış değeri 310.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 3.875,-TL)  
İlgilisi / 0 533 238 64 86
5. Mavişehir'de konumlu olan bir binanın zemin katında yer alan 155 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkanın satış değeri 1.480.000,-TL'dir. (m<sup>2</sup> satış değeri ~ 9.550,-TL)  
İlgilisi / 0 232 337 25 29

Mavişehir'de rapor konusu proje yakınında yapılan incelemelerde, benzer niteliklere sahip satılık veya kiralık bir ofis projesi veya ofis (büro vs.) bulunamamıştır. Yapılan incelemelerde bölgede yer alan ticari amaçlı (ofis / işyeri) kullanılan konutların büyüklüklerine ve konumlu oldukları lokasyona göre ise m<sup>2</sup> satış değerlerinin 3.000 - 4.000,-TL gibi bir aralıkta olduğu görülmüştür.

Bölgedeki dükkan / mağazaların m<sup>2</sup> satış değerlerinin ise 4.000 - 10.000,-TL gibi geniş bir satış aralığında olduğu görülmüştür.

Bölgede rapor konusu taşınmazlara (ofis fonksiyonlu olanlara) birebir emsal olabilecek yeterli sayıda farklı satılık veya kiralık gayrimenkul bulunamadığından, bölgedeki nitelikli konut projelerinin satış değerleri üzerine şerefiye kriterleri yansıtılarak ve elde edilen az sayıda ofis emsali incelenerek bir değer takdir edilmiştir.



### 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;

- Projenin mevcut durumuyla pazar değerinin tespitinde proje natamam durumda olduğundan **maliyet yaklaşımı yöntemi**,
- Projenin tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitinde ise **gelir indirgeme yöntemi** kullanılmıştır.

Projenin tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır. Zira; Ülkemizde bağımsız bölüme ait arsa payı hesabında farklı hesapların kullanılması (arsa payı belirlenirken taşınmazların şerefiyelerinin dikkate alınmaması) sebebiyle bu tür gayrimenkullerin (daire, dükkân, ofis vs.) değerlendirilmesinde maliyet yaklaşımı yöntemi her zaman çok sağlıklı sonuçlar vermemektedir.

Emsal karşılaştırma yöntemi ise, gelir indirgeme yönteminde kullanılan ortalama m<sup>2</sup> satış değerlerinin tespitinde ve arsa değerinin pazar değerinin tespitinde kullanılmıştır. Ayrıca 26032 ada 1 parsel ve 25259 ada 4 parsel üzerinde inşa edilen proje bünyesindeki henüz satışı gerçekleşmemiş 109 adet bağımsız bölüme ayrı ayrı değer takdir edilmiştir. Bağımsız bölümler için takdir edilen değer tablosu ve yönetim planı rapor ekinde sunulmuştur.

## 8. BÖLÜM

## PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA DEĞERİNİN TESPİTİ

### 8.1 MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği ve önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa veya yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değerinin eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında, geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

Maliyet yaklaşımı yöntemi ile projenin pazar değerinin tespitinde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır:

#### **I. Arsaların değeri**

#### **II. Arsalar üzerindeki inşai yatırımların mevcut durumuyla değeri**

**Not:** Bu bileşenler, arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

### 8.1.1 Arsaların değeri:

Arsaların değerinin tespitinde emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri kullanılmıştır.

#### 8.1.1.1 Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç

Bu yöntemde arsaların bedelinin tespiti için taşınmazların bulunduğu bölge genelinde ve yakın dönemde pazara çıkarılmış / satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek faktörler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu proje arsası için m<sup>2</sup> birim değeri belirlenmiştir.

Değerlemede; lokasyon bakımından rapor konusu taşınmaza emsal teşkil edebilecek tüm satılık arsa emsalleri dikkate alınmıştır.

##### 8.1.1.1.a EMSAL ANALİZİ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu parsel 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.

Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen ilk dört emsalin satışı Emlak GYO tarafından son 2 - 3 sene içerisinde vadeli olarak gerçekleştirilmiştir. Bu dört emsalin peşin satışlarının daha düşük değerlerden olucağı görüş ve kanaatindeyiz. Ayrıca konumlandıkları lokasyonlarda birbirlerine yakın konumda olup rapor konusu proje parsellerine de yakın konumdadırlar. Emsallerin aritmetik ortalaması  $((1.640,-TL + 1.605,-TL + 1.635,-TL + 1.735,-TL) / 4) = 1.655,-TL$ 'dir. Rapor konusu proje parsellerinden 25259 ada 4 parsel imar durumu bakımından emsaller ile aynı şerefiyeye, yapılaşma bakımından ise daha yüksek şerefiyeye sahiptir. 26032 ada 1 parsel ise imar durumu ve yapılaşma hakkı bakımından daha yüksek şerefiyeye sahiptir.

Ayrıca 25259 ada 4 parsel ve 26032 ada 1 parsel üzerindeki proje için yasal izinlerin (yapı ruhsatları) alınmış olması ve projenin tamamlanmak üzere olması da parsellerin şerefiyesini yükseltmektedir.

Bu bilgilerin ışığında emsallerin şerefiye tablosu aşağıda sunulmuştur.

**25259 Ada 4 Parsel İçin:**

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
m <sup>2</sup> Birim Satış Değeri (TL)	1.640	1.605	1.635	1.735
İmar durumu	Konut	Konut	Konut	Konut
Yapılaşma şartı (Emsal)	1,40	1,40	1,50	1,50
Lokasyon için ayarlama	Aynı	Aynı	Aynı	Aynı
Büyükük için ayarlama	Aynı	Aynı	Aynı	Aynı
Proje yasal izinleri için ayarlama	Daha düşük	Daha düşük	Daha düşük	Daha düşük
Yapılaşma şartı için ayarlama	Daha düşük	Daha düşük	Daha düşük	Daha düşük
Zaman için ayarlama	Daha yüksek	Daha yüksek	Daha yüksek	Daha yüksek
Pazarlık payı	Vadeli satış	Vadeli satış	Vadeli satış	Vadeli satış
Ayarlanmış değer (TL)	2.225	2.180	2.070	2.200
Ortalama Emsal Değeri (TL)	2.170			

**26032 Ada 1 Parsel İçin:**

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
m <sup>2</sup> Birim Satış Değeri (TL)	1.640	1.605	1.635	1.735
İmar durumu	Konut	Konut	Konut	Konut
Yapılaşma şartı (Emsal)	1,40	1,40	1,50	1,50
Lokasyon için ayarlama	Aynı	Aynı	Aynı	Aynı
Büyükük için ayarlama	Aynı	Aynı	Aynı	Aynı
Proje yasal izinleri için ayarlama	Daha düşük	Daha düşük	Daha düşük	Daha düşük
Yapılaşma şartı için ayarlama	Daha düşük	Daha düşük	Daha düşük	Daha düşük
Zaman için ayarlama	Daha yüksek	Daha yüksek	Daha yüksek	Daha yüksek
Pazarlık payı	Vadeli satış	Vadeli satış	Vadeli satış	Vadeli satış
Ayarlanmış değer (TL)	2.450	2.395	2.280	2.415
Ortalama Emsal Değeri (TL)	2.385			

### 8.1.1.1.b ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal bilgilerinden hareketle rapor konusu parsellerin konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumları dikkate alınarak yukarıda belirtilen hususlardan hareketle takdir olunan m<sup>2</sup> birim ve toplam pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

ADA / PARSEL NO	ARSA YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	EMLAK KONUY GYO A.Ş. HİSESİNE DÜŞEN ARSA ALANI	m <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
25259/4	32.104,56	1.603,15	2.170	3.480.000
26032/1	11.442,00	6.544,22	2.385	15.610.000
<b>TOPLAM</b>				<b>19.090.000</b>

### 8.1.1.2. GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu bölümde öncelikle projenin toplam pazar değeri, daha sonra ise toplam değerde Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan % 25 hasılat payının değeri hesaplanmıştır.

Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan % 25 hasılat payının değeri aynı zamanda geliştirilmiş arsa değeri olarak kabul edilmiştir.

#### Projenin toplam pazar değeri

##### • Satış Değeri ve Satılabilir Alan :

- 25259 ada 4 parsel üzerindeki henüz satışı gerçekleşmemiş (tapuları devir olmamış) yapıların onaylı bağımsız bölüm listesine göre toplam satılabilir konut alanı 3.877,53 m<sup>2</sup>, 26032 ada 1 parsel üzerindeki projenin bağımsız bölüm listesine göre satılabilir ofis alanı 10.153,70 m<sup>2</sup>, dükkan alanı ise 3.562,10 m<sup>2</sup>'dir.
- Emsal olabilecek projeler bünyesindeki konutların ortalama satış değeri 2.715 - 4.695,-TL aralığında olup rapor konusu projede konutların ortalama m<sup>2</sup> satış değeri; **2.850,-TL**, ofislerin ortalama m<sup>2</sup> satış değeri; **3.500,-TL** ve dükkanların ortalama m<sup>2</sup> satış değeri ise **5.500,-TL** olarak belirlenmiştir.
- m<sup>2</sup> başına satış değerininin 2014 ve 2015 yılları için % 9 kadar artacağı öngörülmüştür.

##### • Satışların Gerçekleşme Oranı :

	2013	2014	2014
Satış gerçekleşme oranı	% 10	% 50	% 40

**• İskonto Oranı Hesaplanması:**

Gelecekte elde edilecek nakit akımları belirsiz olduğu için tahmini nakit akımları belli bir risk içeren bir oranla iskonto edilir. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak % 9 - 10 aralığında nominal iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir. Rapor konusu taşınmaz için iskonto oranı 9,50 olarak belirlenmiştir.

**• Hasılat Paylaşımı :**

Parseller (9803 ada 2, 26032 ada 1 ve 25259 ada 4 no'lu parsel) üzerinde inşâ edilmesi planlanan proje için Türkerler İnşaat & Durmaz İnşaat & İzka İnşaat İş Ortaklığı ile 04.08.2009 tarihli arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi yapılmış olup 256.000.000,-TL + KDV satış toplam gelirinden (STG) yüklenici tarafından şirkete teklif edilen % 25,00 satış payı gelir oranının (SPGO) karşılığı 64.000.000,-TL "Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (ŞPTG)" + KDV'dir.

**• Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

**Ulaşılan değer:**

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda projenin toplam finansal değeri **65.558.675,-TL (~ 65.560.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

**Rapor tarihi itibarıyla geliştirilmiş arsa değeri**

Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan % 25 hasılat payının değeri aynı zamanda geliştirilmiş arsa değeri olarak Kabul edilmiştir.

**Bu kabulden hareketle geliştirilmiş arsa değeri;**

65.560.000,-TL x % 25 = **16.390.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

**8.1.1.3. ARSANIN DEĞERİNİN TESPİTİ İLE İLGİLİ DEĞERLEME UZMANI GÖRÜŞÜ**

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	19.090.000,-TL
Gelir İndirgeme	17.355.000,-TL

Görülebileceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında az da olsa fark olmaktadır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve

projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değerlerin alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu parselin pazar değeri **19.090.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

### **8.1.2 Arsalar üzerindeki inşa yatırımlarının değeri:**

Arsalar üzerindeki projeler için;

25259 ada 4 no'lu parsel üzerindeki projenin toplam inşaat alanı 111.931 m<sup>2</sup>'dir. Proje bünyesindeki 516 adet bağımsız bölümün tapu devirleri yapılmıştır. Emlak Konut GYO mülkiyetinde olan 21 bağımsız bölümün arsa payına düşen (proje toplamının yaklaşık % 4,99'u) inşaat alanı ise yaklaşık 5.589 m<sup>2</sup>'dir. Projenin inşaat seviyesi % 98 mertebesindedir. Proje ruhsatlarına göre IV-A olmasına rağmen yapı yüksekliği 50,50 m'yi aşan yapılar için inşaat sınıfı V-A'dır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının V-A sınıfı yapılar için 2013 yılı belirlediği m<sup>2</sup> inşaat maliyeti 1.040,-TL'dir. Bölgenin altyapı durumu ve çevre düzenlemesi gibi ilave inşaat maliyetleri de göz önüne alındığından m<sup>2</sup> inşaat maliyetinin 1.250,-TL mertebelerinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz. Bu bilgilerden hareketle 25259 ada 4 no'lu parselin üzerindeki projenin halihazır inşaat maliyeti 5.589 m<sup>2</sup> x 1.250,-TL/m<sup>2</sup> x % 98 = (6.846.525) 6.845.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

26032 ada 1 no'lu parsel üzerindeki projenin toplam inşaat alanı 36.038 m<sup>2</sup>'dir. Proje bünyesindeki 84 adet bağımsız bölümün tapu devirleri yapılmıştır. Emlak Konut GYO mülkiyetinde olan 104 bağımsız bölümün arsa payına düşen (proje toplamının yaklaşık % 57,19'u) inşaat alanı ise yaklaşık 20.612 m<sup>2</sup>'dir. Projenin inşaat seviyesi % 98 mertebesindedir. Proje ruhsatlarına göre IV-A olmasına rağmen yapı yüksekliği 50,50 m'yi aşan yapılar için inşaat sınıfı V-A'dır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının V-A sınıfı yapılar için 2013 yılı belirlediği m<sup>2</sup> inşaat maliyeti 1.040,-TL'dir. Bölgenin altyapı durumu ve çevre düzenlemesi gibi ilave inşaat maliyetleri de göz önüne alındığından m<sup>2</sup> inşaat maliyetinin 1.250,-TL mertebelerinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz. Bu bilgilerden hareketle 26032 ada 1 no'lu parselin üzerindeki projenin halihazır inşaat maliyeti 20.612 m<sup>2</sup> x 1.250,-TL/m<sup>2</sup> x % 98 = (25.249.700) 25.250.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

25269 ada 4 parsel ve 26032 ada 1 parsel üzerindeki projelerin toplam maliyeti ise 6.845.000,-TL + 25.250.000,-TL = 32.095.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

### **8.1.2.A MALİYET YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ:**

Arsaların değeri .....: 19.090.000,-TL

İnşai yatırımların değeri .....: 32.095.000,-TL olmak üzere

**Taşınmazların toplam pazar değeri 51.285.000,-TL'dir.**

### 8.1.2.B PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİNİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİNİN HESABI:

Sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait hasılat payı % 25'dir. Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetine sahip olduğu arsayı hasılat paylaşımı karşılığında yükleniciye tahsis ederek projeyi gerçekleştirmektedir. Projeler için sözleşme gereği her türlü inşaat maliyetine yüklenici firma katlanmaktadır. Sözleşmenin feshi durumunda yüklenici firma o ana kadar yapmış olduğu tüm inşaat maliyetini hukuki yollarla Emlak Konut GYO A.Ş.'den talep edebilmektedir. Bu nedenle projenin mevcut durumunun Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payına düşen kısmının değer takdiri yapılırken güvenli tarafta kalınarak mevcut durum değerinin Emlak Konut GYO A.Ş.'nin hasılat payı oranı kadar olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır. Aşağıda bu görüşle ilgili hesaplamalar sunulmuştur.

Projenin mevcut durumu değeri = 51.285.000,-TL

Projenin mevcut durum değerinin Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmının değeri ise = (51.285.000,-TL x 0,25) **12.820.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Ancak bu değer mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan arsa değerinden düşük olduğundan projenin mevcut durum değerinin Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmının değeri **boş arsa değeri (19.090.000,-TL)** olarak kabul edilmiştir.

## 9. BÖLÜM

### PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

Projenin tamamlanması halinde toplam pazar değeri raporumuzun (8.1.1.2) bölümünde **65.560.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.



## 10. BÖLÜM

### TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU TAMAMLANMASI HALİNDE PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

Talep Tarihi	24 Temmuz 2012
Ekspertiz Tarihi	25 Temmuz 2012
Rapor Tarihi	30 Temmuz 2012
Rapor No	031 - 2012/627
Raporu Hazırlayanlar	Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123 Mehmet AYIKDIR / Harita Mühendisi Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401233
<b>Projenin mevcut durumuyla Pazar değeri</b>	163.610.000,-TL
<b>Projenin tamamlanması durumunda toplam Pazar değeri</b>	342.845.000,-TL

Talep Tarihi	18 Mayıs 2012
Ekspertiz Tarihi	21 Mayıs 2012
Rapor Tarihi	21 Mayıs 2012
Rapor No	031 - 2012/575
Raporu Hazırlayanlar	Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123 Mehmet AYIKDIR / Harita Mühendisi Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401233
<b>Projenin mevcut durumuyla Pazar değeri</b>	153.825.000,-TL
<b>Projenin tamamlanması durumunda toplam Pazar değeri</b>	335.435.000,-TL

Talep Tarihi	20 Nisan 2012
Ekspertiz Tarihi	25 Mayıs 2012
Rapor Tarihi	02 Mayıs 2012
Rapor No	031 - 2012/364
Raporu Hazırlayanlar	Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123 Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454
<b>Projenin mevcut durumuyla Pazar değeri</b>	152.515.000,-TL
<b>Projenin tamamlanması durumunda toplam Pazar değeri</b>	333.990.000,-TL

## 11. BÖLÜM

## SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre toplam pazar değeri için;

	TL	USD
<b>Projenin mevcut durumuyla pazar değeri</b>	51.285.000	25.713.000
<b>Projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmın pazar değeri</b>	19.090.000	9.571.000
<b>Projenin tamamlanması durumunda toplam pazar değeri</b>	65.560.000	32.870.000
<b>Projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen hasılat miktarı</b>	16.390.000	8.218.000
<b>109 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri</b>	46.043.100	23.085.000

(\* ) Rapor tarihi itibarıyla; 1,-USD = 1,9945 TL'dir.

Bu değerlere KDV dahil değildir.

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

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 08 Ekim 2013

(Ekspertiz tarihi: 03 Ekim 2013)



Onur KAYMAKBAYRAKTAR  
İnşaat Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Saygılarımızla,



Semih ARDAHAN  
İnşaat Mühendisi  
Değerleme Uzmanı

### **Eki:**

- Uydu görünüşleri
- İNA tablosu
- Bağımsız bölümler için ayrı ayrı takdir olunan pazar değerleri tablosu
- Takyidat yazıları
- İmar durumu örnekleri ve yapı ruhsatları
- Onaylı bağımsız bölüm listesi
- Onaylı mahal listesi
- Fotoğraflar
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri