



**EMLAK
KONUT**

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

T.C. Başbakanlık TOKİ İştirakidir.

**İZMİR İLİ KARŞIYAKA İLÇESİ MAVİŞEHİR PELİKAN
EVLERİ 276 BAĞIMSIZ BÖLÜM
DEĞERLEME RAPORU**



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İZMİR İLİ KARŞIYAKA İLÇESİ MAVİŞEHİR PELİKAN EVLERİ 276 BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERLEME RAPORU
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.12.2011
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.
MEVCUT KULLANIM	TAMAMLANMIŞ
İMAR DURUMU	26026 ada 1 ve 26025 ada 1 parsellere ait imar durumu Emsal:1.20 yapılaşma koşullarına göre H: Serbest olarak belirlenmiştir.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
SATIŞI HENÜZ GERÇEKLEŞMEMİŞ 95 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞERİ	31.146.300,00TL
SATIŞ SÖZLEŞMESİ YAPILMIŞ VE TAPUSU HENÜZ DEVREDİLMEMİŞ 181 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞERİ	59.479.600,00 TL
276 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	90.625.900,00 TL



RAPOR BİLGİLERİ	4
Rapor Tarihi	4
Rapor Numarası.....	4
Rapor Türü	4
Şirket Bilgileri	4
Raporu Hazırlayanlar	4
Sorumlu Değerleme Uzmanları	5
Müşteri Adı ve Bilgileri.....	5
Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)	5
Değerleme Tarihi	5
Dayanak Sözleşme Tarih ve No.su:	5
GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	6
Gayrimenkullerin Yeri ve Konumu	6
Gayrimenkullerin Takyidatlı Tapu Kayıt Bilgileri	8
Gayrimenkulün Kadastral Bilgileri	8
Gayrimenkulün İmar Durumu	9
Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	11
GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER	12
Bölge Analizi.....	12
Kocaeli İli	12
Körfez İlçesi	13
Gayrimenkullerin Yakın Çevre Analizi	14
Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özelliklerinin Analizi	14
Gayrimenkullerin Karakteristik Özellikleri Ve Hukuki Durum Analizi	14
GAYRİMENKULLERİN NİHAİ DEĞERLENDİRMESİ	15
Gayrimenkullerin Kullanım Amacına Etki Eden Olumlu Etmenler.....	15
Gayrimenkulün Kullanım Amacına Etki Eden Olumsuz Etmenler.....	15



GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ	16
Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar	16
Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi	16
Yeniden İnşa (ikame) Etme Maliyeti Yaklaşımı.....	16
Gelir Yöntemi Yaklaşımı.....	17
Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri	17
NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	18
Çevrede Arsa Değeri Araştırması	18
Çevrede Konut Değeri Emsal Araştırması	18
Emsal Yönetim ile Arsa Değeri Takdiri	18
Gayrimenkullere Değeri Takdiri	19
Bağımsız Bölümlere Emsal Yöntemi İle Değeri Takdiri	19
Bağımsız Bölümlere Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yöntemi İle Değeri Takdiri.....	27
En Verimli Kullanım Analizi	28
Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	28
RAPOR EKLERİ:	29



1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

30.12.2011

1.2 Rapor Numarası

EMLAK KONUT – 12.11 – 217

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında imzalanan 14.06.2011 tarihli sözleşme gereği “İşverenin portföyünde değerlendirilmesi gereken her bir varlık için gayrimenkul değerlendirme raporlarının hazırlanması işi” kapsamındaki İzmir İli Karşıyaka İlçesi 26025 Ada 1 ve 26026 Ada 1 no.lu parseller üzerinde bulunan Mavişehir Pelikan Sitesine ait konut 276 adet bağımsız bölümün Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı gereği, proje değerlerinin tespitine yönelik, Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasınca ilgili tüm kurum ve kuruluşlardan temin edilebilen güncel ve doğru bilgiler kullanılarak hazırlanmış **Gayrimenkul Değerleme Raporudur.**

1.4 Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu’nca, Seri VIII No:35 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi www.ygd.com.tr olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzman Yardımcısı Burak BARAN ile Şirketimiz Değerleme Uzmanı Mustafa PINAR tarafından hazırlanmış ve Harita Yüksek Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı Fatih PEKTAŞ tarafından kontrol edilmiştir.



1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Üyesi olan Fatih PEKTAŞ, Harita Yüksek Mühendisidir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bünyesinde 2 yıl çalıştıktan sonra ayrılıp, Harita Mühendislik hizmetleri sunan bir şirket kurmuş ve 10 yıl süre ile bu hizmeti sürdürmüştür. Bu arada Değerleme Uzmanlığı lisansını alan Fatih PEKTAŞ, Şirketimiz kurucu ortaklarından.

1.7 Müşteri Adı ve Bilgileri

Müşteri Unvanı : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM Ortaklığı A.Ş.

Müşteri Adresi : Atatürk Mah. Turgut Özal Bulvarı Gardenya Plaza No: 11/B Kat: 1-8
Ataşehir / İSTANBUL

1.8 Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)

“İşverenin portföyünde değerlendirilmesi gereken her bir varlık için gayrimenkul değerlendirme raporlarının hazırlanması işi” kapsamındaki İzmir İli Karşıyaka İlçesi 26025 Ada 1 ve 26026 Ada 1 no.lu parseller üzerinde bulunan Mavişehir Pelikan Sitesine ait konut niteliğindeki 276 adet bağımsız bölümün sözleşme gereğince; İşin Kapsamı başlığı altında bulunan araştırmaların yapılması, belgelerin temini ve güncel rayiç değerlerinin tespiti ile bu araştırmalara ilişkin bilgi ve belgeleri içerir değerlendirme raporlarının hazırlanmasıdır.

1.9 Değerleme Tarihi: 30.12.2011

1.10 Dayanak Sözleşme Tarih ve No.su:

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 14.06.2011 tarihinde imzalanan sözleşmedir.

Değerleme Uzmanı

Mustafa PINAR

Lisans No:400550

Sorumlu
Değerleme Uzmanı

Fatih PEKTAŞ

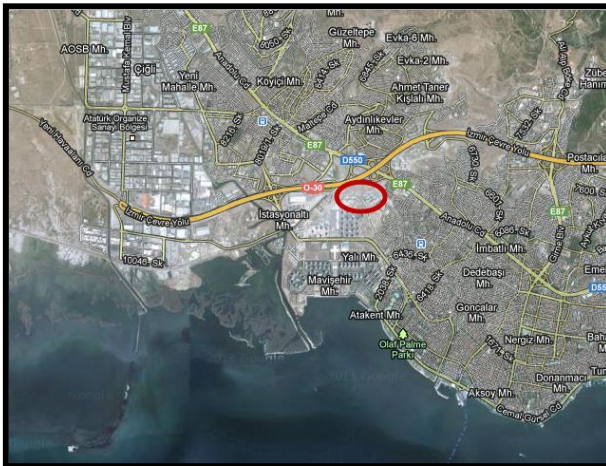
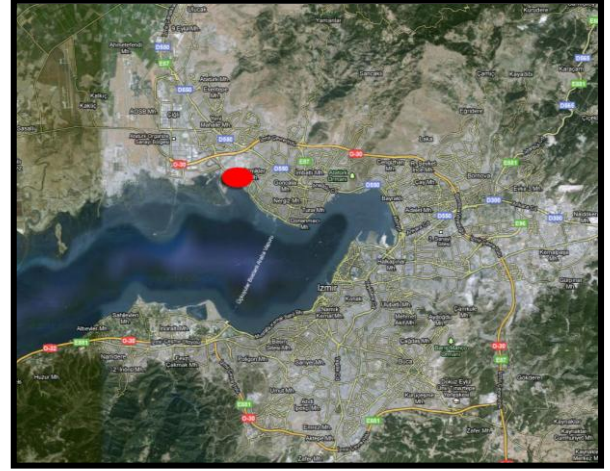
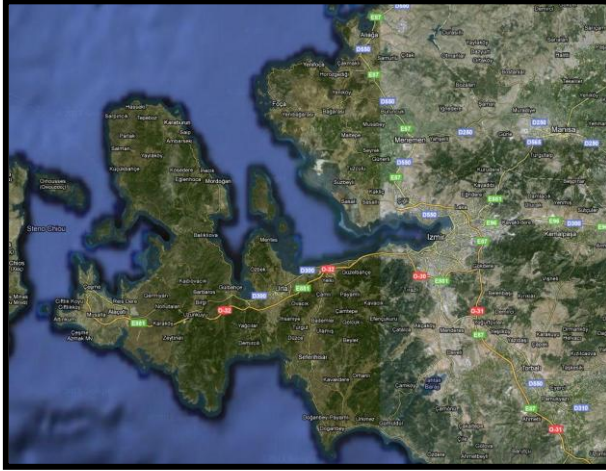
Harita Yüksek Mühendisi
Lisans No:400375

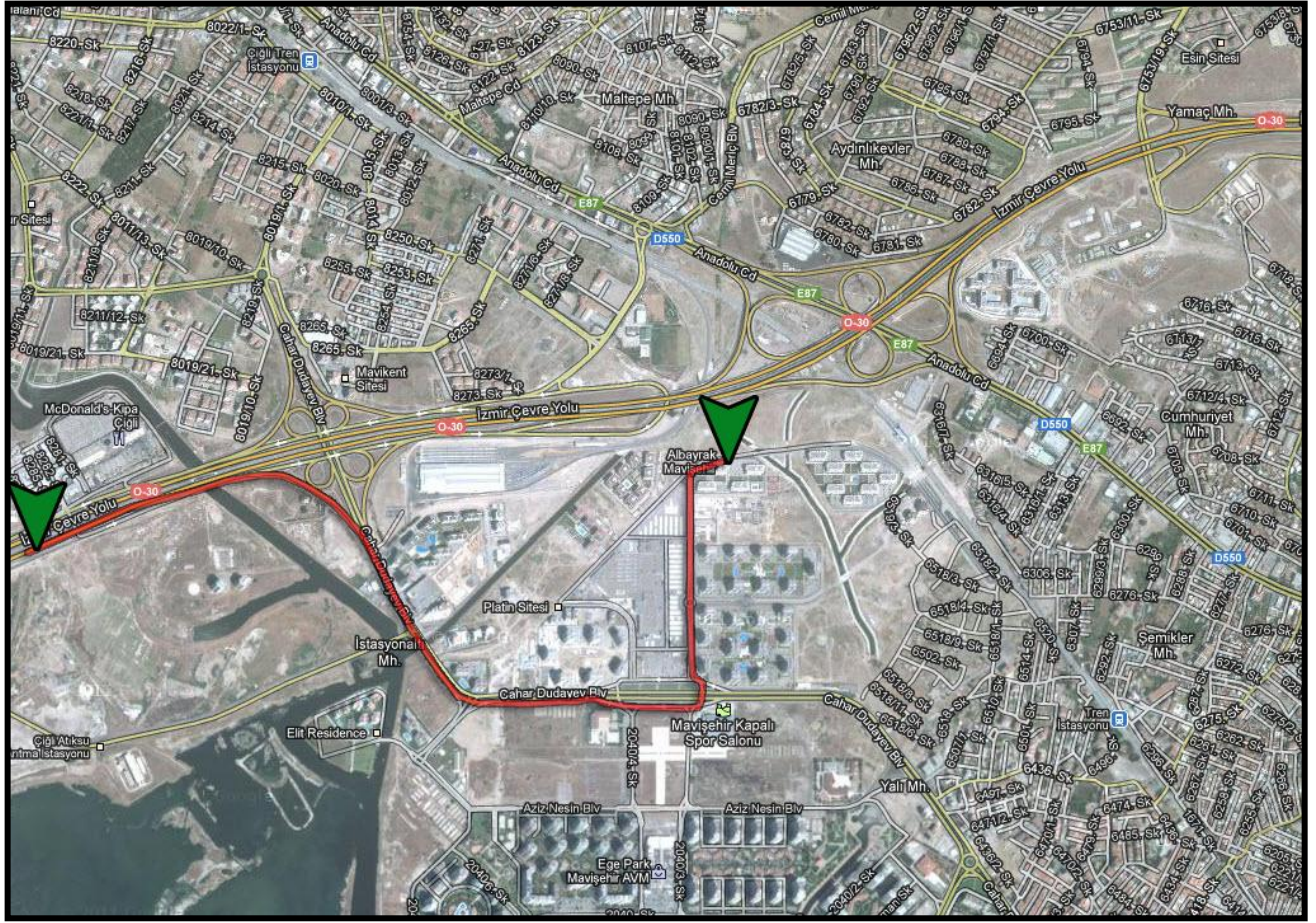


2. GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

2.1 Gayrimenkullerin Yeri ve Konumu

Rapora konu gayrimenkuller İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Mavişehir Mahallesiinde bulunmaktadır. Gayrimenkullerin üzerinde bulunduğu 26026 ada 1 ve 26025 ada 1 parsellerin toplam yüzölçümü 59.569,00 m² olup, Mavişehir Pelikan sitesinde toplam 292 adet konuttan 276 adedi Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunmaktadır. Gayrimenkullerin bulunduğu bölgede satış devam eden ve inşaatına başlanmış Optimum Gold projesi, Park Yaşam Mavi Şehir, Mavişehir ile Elit Rezidans, Emlak Bank Mavişehir yerleşim alanı, Soyak sitesi gibi tamamlanmış konut projeleri mevcuttur.





İncelemeye konu alana ulaşım tarifi; İzmir Çevreyolu üzerinden Karşıyaka-Bornova istikametinde ilerlerken Cahar Dudayev Bulvarı'na doğru sağa yönelinir. Bulvar üzerinde takribi 1.8 km devam edilir ve sola 6525. Sokağa girilip bu sokak üzerinde yaklaşım olarak 700 m. ilerleyerek rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgeye gelinmiş olunur.

İncelemeye konu alanın ana arterlere göre konumu; İzmir Çevreyolu'na takribi 2,0 km, Karşıyaka Merkezine takribi 3,3 km, Bornova İlçesine takribi 15,8 km, Adnan Menderes Havaalanına takribi 42,2 km uzaklıktadır.



2.2 Gayrimenkullerin Takyidatlı Tapu Kayıt Bilgileri

Rapora konu gayrimenkullerin tapu ve takyidat bilgileri Karşıyaka Tapu Sicil Müdürlüğünden 22.12.2011 tarihinde ve saat 10:30'da temin edilmiştir

- ✓ Rapora konu 276 adet bağımsız bölüm üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır


2.3 Gayrimenkullerin Kadastral Bilgileri

Rapora konu gayrimenkuller İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Şemikler Mahallesi, 26026 Ada 1 ve 26025 Ada 1 parseller olarak kayıtlıdır.





2.4 Gayrimenkullerin İmar Durumu

- ✓ 21.12.1984 tasdik tarihli 1/5.000 Ölçekli Bostanlı İmar Planında; "Konut Alanı" olarak planmıştır.
- ✓ Bölgeye ait herhangi bir 1/1000 ölçekli imar planı bulunmamasıyla beraber, değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde bulunduğu parsellere ilişkin Karşıyaka Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanan belgede 1/1000 ölçekli imar durumu bilgileri; E:1.20 ve H: Serbest olduğu belirtilmiştir.



T.C.
KARŞIYAKA BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ


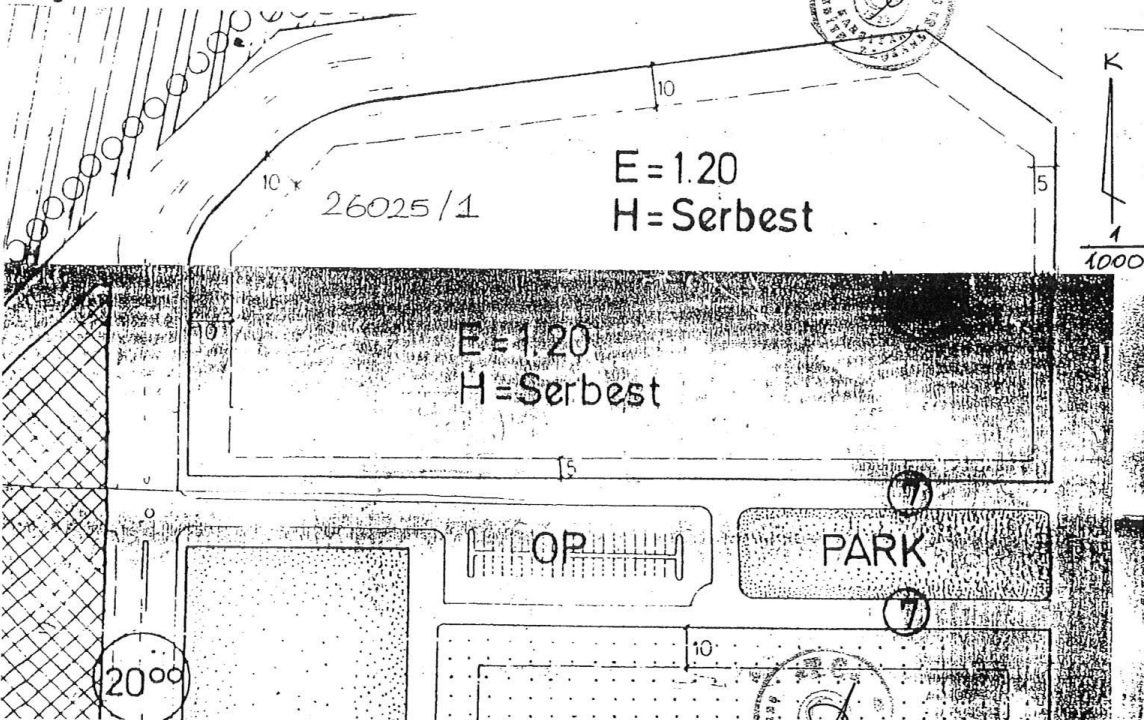
KARŞIYAKA BELEDİYESİ
İSO 9001:2000
KALİTE YÖNETİM SİSTEMİNE
SAHİPTİR.

Sayı : M.35.6.KAB.0.13 / 7064 26.07.2010

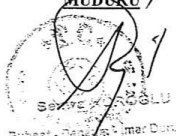
SN.: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İL : İZMİR	İNŞAAT NİZAMI : AYRIK VEYA BLOK NİZAM	
İLÇE : KARŞIYAKA	KAT ADEDİ : SERBEST (Emsal= 1.20'YE GÖRE)	
MAHALLE : ŞEMİKLER	BİNA YÜKSEKLİĞİ : SERBEST (Emsal= 1.20'YE GÖRE)	
PAFTA : 1275PL(26K-IIIb,26K-IIIc)	BİNA DERİNLİĞİ : Emsal= 1.20'YE GÖRE	
ADA : 26025	ÖN BAHÇE MESAFESİ : Emsal= 1.20'YE GÖRE (Min.: 10.00 m.)	
PARSEL : 1	KOMŞU MESAFELER : -----	
	ARKA BAHÇE MESAFELERİ : Emsal= 1.20'YE GÖRE (Min.: H/2)	

* YAPI RUHSATI TALEPLERİNDE İ.B.Ş.B. İMAR YÖNETMELİĞİNİN 67. MADDESİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
* GABARİNİN H: 30.80 m.'Yİ GEÇMESİ HALİNDE YÜKSEK YAPILAR YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
* EMSAL = 1.20
* KİTLE TASDİĞİ GEREKİR.
* PLAN NOTLARINA UYULACAKTIR.

* Yukarıdaki imar durumu cari mevzuata tabi olarak tanzim edilmiştir.
* İlerde imar planlarında bir değişiklik olursa herhangi bir hak itidii edilemez.

İMAR DURUMU ÇİZEN - BELİRLEYEN Hasan AKBAS Yapı Teknisyeni	DENETİM-RUHSAT-İMAR DR. BİRİM AMİRİ	İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ 
---	--	---

Ruhsat - Denetim İmar Durumu



İL : İZMİR
İLÇE : KARŞIYAKA
MAHALLE : ŞEMİKLER
PAFTA : 26L-IVa, 26L-IVd
ADA : 26026
PARSEL : 1

İNŞAAT NİZAMI : AYRIK VEYA BLOK NİZAM
KAT ADEDİ : E= 1.20'YE GÖRE (SERBEST)
BİNA YÜKSEKLİĞİ : E= 1.20'YE GÖRE (SERBEST)
BİNA DERİNLİĞİ : E= 1.20'YE GÖRE
ÖN BAHÇE MESAFESİ : KROKIYE GÖRE (Min.: 10.00 m.)
KOMŞU MESAFELER : -----
ARKA BAHÇE MESAFELERİ : E= 1.20'YE GÖRE

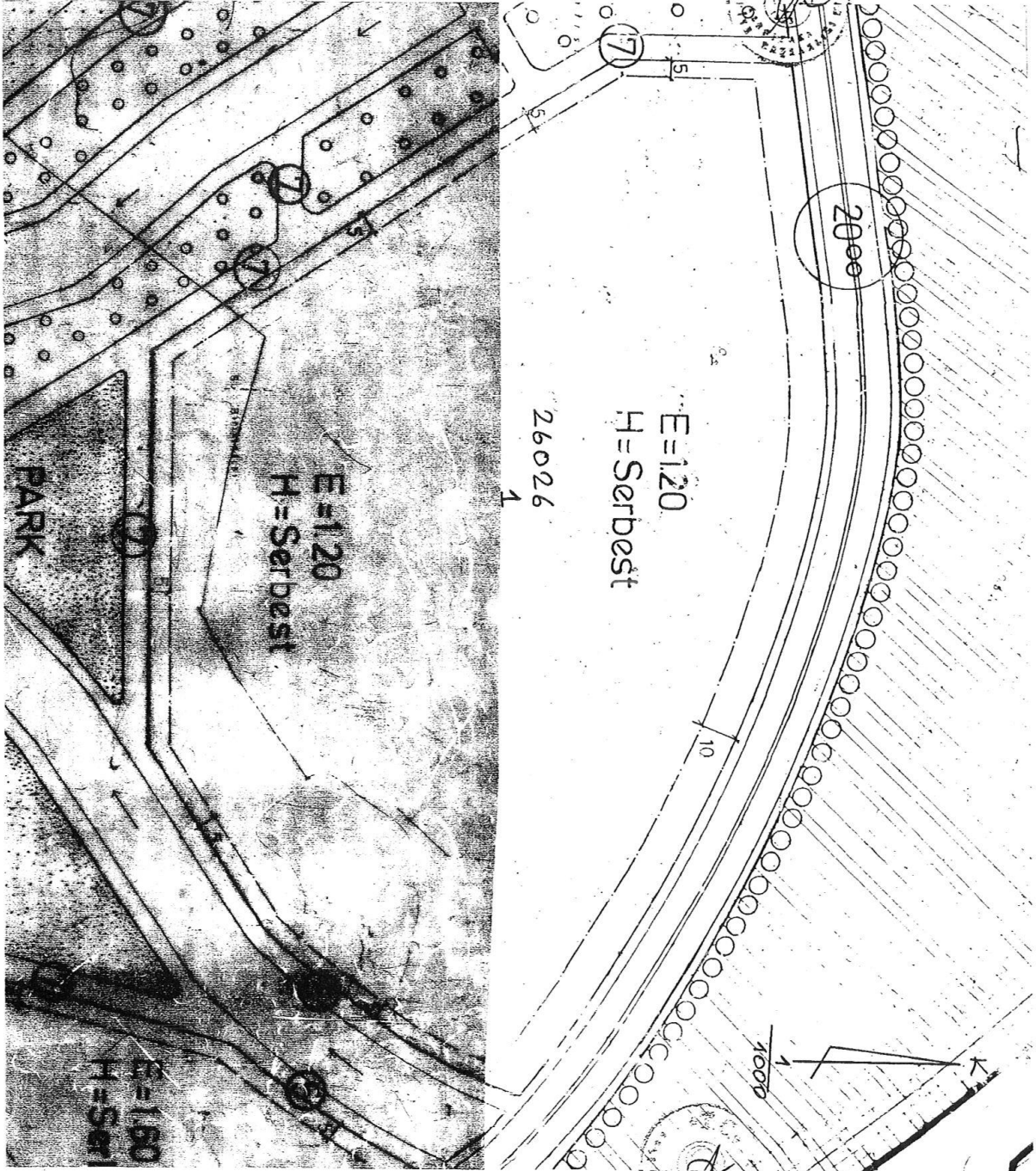
* YAPI RUHSATI TALEPLERİNDE İ.B.Ş.B. İMAR YÖNETMELİĞİNİN 67. MADDESİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

* PLAN NOTLARINA UYULACAKTIR.

* EMSAL = 1.20

* GABRİNİN H: 30.80 m.'Yİ GEÇMESİ HALİNDE YÜKSEK YAPILAR YÖNETMELEĞİNE UYULACAKTIR.

* KİTLE TASDİĞİ GEREKİR.



* Yukarıdaki imar durumu cari mevzuata tabi olarak tanzim edilmiştir.
* İlerde imar olanlarında bir değişiklik olursa herhangi bir hak iddia edilemez.



2.5 Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

Rapora konu gayrimenkullere ait Yapı Ruhsatlarının onay tarih ve numaraları aşağıda olup, belgeler rapor ekinde sunulmuştur.

Ada	Parsel	Blok No	Belgenin Onay Tarihi	Belge No	İnşaat Alanı (m ²)
26026	1	1	05.06.2009	5354	6410,00
26026	1	2	05.06.2009	5354	6410,00
26026	1	3	05.06.2009	5354	5420,00
26026	1	4	05.06.2009	5354	5420,00
26026	1	5	05.06.2009	5354	5420,00
26026	1	6	05.06.2009	5354	5420,00
26026	1	7	05.06.2009	5354	5420,00
26026	1	8	05.06.2009	5354	5420,00
26026	1	9	05.06.2009	1258	212,00
26025	1	1	03.06.2009	5132	6410,00
26025	1	2	03.06.2009	5132	6410,00
26025	1	3	03.06.2009	5132	5420,00
26025	1	4	03.06.2009	5132	5420,00
26025	1	5	03.06.2009	2524	210,00



3 GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

3.1 Bölge Analizi

3.1.1 İzmir İli

Türkiye'nin batısında Ege Bölgesi'nin en büyük, ülkemizin de 3. Büyük ili olan fuarlar merkezi İzmir, ticaret ile bütünleşmiş çağdaş bir liman kentidir. İlin yüzölçümü 11.973 km² olup, nüfusu TÜİK'in 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt verilerine göre belde ve köyler dâhil 3.948.848 kişidir. İzmir'e bağlı 28 ilçe bulunmaktadır. Bunlardan Konak, Bornova, Karşıyaka, Çiğli, Balçova, Buca, Narlıdere, Güzelbahçe ve Gaziemir, Büyükşehir statüsü içinde kalan ilçelerdir. Diğerleri; Bergama, Kınık, Dikili, Foça, Aliağa, Menemen, Kemalpaşa, Ödemiş, Beydağ, Kiraz, Bayındır, Tire, Torbalı, Selçuk, Seferihisar, Menderes, Çeşme, Karaburun ve Urla'dır.

İzmir kenti, il topraklarının batısında, Ege Denizi kıyılarında, İzmir Körfezi'nin iç körfez kesiminde yer alır. Bir liman kenti olan İzmir, Türkiye'nin en önemli dış satım limanlarından biridir. İzmir gerek nüfusu, gerekse ticaret, sanayi, eğitim, kültür, eğlence, sanat, sağlık, finans, ulaşım, turizm vb. işlevleriyle ve bu alanlardaki kurum ve kuruluşlarıyla, etki alanıyla Ege'nin metropolü konumundadır. İzmir kuzeyde Dikili'den güneyde Selçuk'a kadar uzanan 629 km lik bir kıyı bandına sahiptir. Bu kıyılar üzerinde Dikili, Çeşme ve İzmir kent merkezinde deniz giriş kapıları bulunmakta, kentin 16 km güneyinde Adnan Menderes Havalimanı iç ve dış hatlar terminalleriyle havayolu ulaşımında hizmet vermektedir. İzmir - Alsancak deniz yolcu limanı, dış ve iç hat tarifeli seferleriyle birçok yere denizyolu ile ulaşımı sağlamaktadır.(İzmir-İstanbul, İzmir-Venedik hatları gibi.) İzmir kıyılarında İzmir-Üçkuyular'da ve Çeşme'de 2 tane olmak üzere toplam 3 yat limanı ve 1 yat çekek yeri vardır. İzmir'den çeşitli yönlerde uzanan karayolları ile Türkiye'nin her tarafına ulaşmak mümkündür, şehirlerarası otobüs terminali kentin 11 km doğusundadır. İzmir-Aydın ve İzmir-Çeşme arasında iki otoyolu bağlantısı vardır. İzmir, aynı zamanda demiryolu bağlantısı olan bir kenttir. İzmir-Basmane merkez garından direkt veya bağlantılı seferlerle Türkiye'nin çeşitli yerlerine tren yolculukları yapılabilir. İzmir'i dışarıya bağlayan bu ulaşım hatları dışında, kent içinde Üçyol-Bornova arasında metro, körfezi dolaşan vapur ve feribotlar, kent içi ulaşımı sağlayan belediyeye ait otobüsler hizmet vermektedir.



İzmir, doğal kaynakları ve tarihsel-kültürel değerleriyle Türkiye'nin turizm potansiyeli en zengin illerinden biridir. İzmir, Ege kıyılarında deniz seviyesinden Bozdağların 2159 metrelik zirvesine kadar çeşitli yükseltilerde son derece çekici kırsal ve kültürel coğrafi görünümlere sahiptir. İzmir; kıyıları ve denizi, dağları, yaylaları, termal suları, kızılçam ve makilerden oluşan ormanları, Ege'ye özgü tarımsal ürünleri ve yumuşak iklimi ile doğaya uyumlu turizm türlerini ve rekreasyonel aktiviteleri uygulamak için eşsiz ortamlar sunar.



3.1.2 Karşıyaka İlçesi

İzmir Körfezi'nin kuzey kıyısında yer alan Karşıyaka İlçesinin doğusunda Bornova, güneyinde Bayraklı, batısında Çiğli, kuzeyinde Menemen ilçeleri bulunmaktadır. Yamanlar ve Sancaklı adlı iki köyü bulunan ilçe 1865 yılında İzmir-Menemen demiryolunun yerleşime açılmış ve özellikle 1874 sonrasında İzmir Merkez(Konak) ile vapur seferlerinin başlatılmasıyla gelişmiştir. Karşıyaka İlçesinin nüfusu 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre 309.790 kişidir.



3.2 Gayrimenkullerin Yakın Çevre Analizi

Değerlemeye konu gayrimenkullerin tümü Karşıyaka İlçesi, Mavişehir mahallesi içerisinde bulunmaktadır. Bölge orta üst gelir gurubuna hitap eden çok katlı toplu konut ve rezidans uygulamalarını yapıldığı bir bölge olarak alt yapısı tamamlanmıştır. Bölge içinde Süleyman Demirel Lisesi, Mavişehir Kapalı Spor Salonu, Egepark Mavişehir AVM, Karşıyaka Atakent Anadolu Lisesi, Emlak Bankası Mavişehir ilköğretim Okulu, Mavişehir Boğaziçi Spor Tesisleri, Karşıyaka Belediyesi Şehitler Parkı, Atakent İlköğretim okulu, Karşıyaka Göz Hastanesi bulunmaktadır. Bölgede satışı devam eden ve inşaatına başlanmış Optimum Gold projesi, Park Yaşam Mavişehir projeleri ve Bozoğlu Mavişehir, Elit Rezidans, Emlak Bank Mavişehir yerleşim alanı, Soyak sitesi gibi tamamlanmış konut projeleri mevcuttur.

3.3 Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özelliklerinin Analizi

İzmir Mavişehir Pelikan Evleri Projesinde tamamı konut niteliğinde 292 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Toplam olarak 8 katlı 8 bloktan oluşan Pelikan Evleri Projesi tamamlanmış olup, yerleşime başlandığı tespit edilmiştir. Kendi içerisinde spor alanları, havuz ve oyun alanları gibi sosyal donatılara da sahip olduğu belirlenmiştir.

3.4 Gayrimenkullerin Karakteristik Özellikleri Ve Hukuki Durum Analizi

Rapora konu gayrimenkulün bulunduğu parsel üzerinde, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının durdurulması nedeniyle yeni uygulama yapılamamaktadır. Mevcut parseller 1/5000 ölçekli ve 21.12.1984 tasdik tarihli Bostanlı İmar Planına dahil durumdadırlar. Parseller üzerinde yapımı tamamlanan yapılara ait yapı ruhsatları mevcut durumda olup bağımsız bölümler üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmiştir.



4 GAYRİMENKULLERİN NİHAİ DEĞERLENDİRMESİ

4.1 Gayrimenkullerin Kullanım Amacına Etki Eden Olumlu Etmenler

Rapora konu gayrimenkullerin,

- ✓ Gelişen bir bölgede yer almaları ve yakın çevrelerinde nitelikli konut projelerinin bulunması,
- ✓ Güvenlikli ve nitelikli bir site içerisinde yer alması,
- ✓ Kendilerine ait sosyal donatı alanlarının mevcut olması

4.2 Gayrimenkullerin Kullanım Amacına Etki Eden Olumsuz Etmenler

Rapora konu gayrimenkullerin,

- ✓ Bulunduğu bölgede benzer özellikli çok fazla toplu konut projesinin yer alması,
- ✓ İzmir merkeze uzak mesafede yer alması,



5 GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ

5.1 Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

5.1.1 Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi

Piyasa Yaklaşımı, öncelikle bir Gayrimenkullerin yeni satılmış olan diğer benzer gayrimenkuller ile yapılan bir mukayesesine ve ayrıca cari fiyat talebi ve tekliflerine dayanır, böylece söz konusu gayrimenkule karşı piyasanın gösterdiği reaksiyon ölçülmüş olur. Gayrimenkuller arasındaki farkı göstermek için mukayese sürecinde ayarlamalar genellikle para birimi veya yüzde olarak gayrimenkullerin gerçek satış bedelleri üzerinden yapılır. Fonksiyonel ve ekonomik sapmalar ile birlikte fiziksel varyasyonlar (değişimler) da dikkate alınarak ayarlamalar bunlara uygun olarak yapılmalıdır. Örneğin; zayıf zemin planı olan veya bir benzin istasyonuna bitişik konumdaki bir konut ile bu olumsuz özelliklere sahip olmayan bir ev şüphesiz tam olarak karşılaştırılmaz. Satılan gayrimenkullerin birbirleriyle karşılaştırılması çeşitli ayarlamalar için sıklıkla en mantıklı temeli oluşturur.

Mutlaka her gayrimenkul eşsizdir ancak bölgesel, fiziksel ve lokasyon özellikleri bakımından bulunan emsaller ile bunların farklılıkları kalibre edilerek nihai piyasa rayiç değerine ulaşılmaya çalışılmaktadır. Emsal alınan gayrimenkullerin çokluğu piyasa rayiç fiyatına ulaşmadaki standart sapmaları minimum düzeye çekmektedir. Emsallerin karşılaştırılması yönteminde temel; değer tespiti yapılacak gayrimenkul ile aynı bölgede ve yakın özellikteki emsal mülklerin yaş, bakım, kat, ısıtma sistemi, asansör, otopark, manzara, güvenlik, ulaşım, sosyal donatılar vs. gibi olumlu yada olumsuz farklılıkları ortaya konularak, piyasa rayiç fiyatına etkileri değerlendirilmesidir.

5.1.2 Yeniden İnşa (ikame) Etme Maliyeti Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. 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. Bu yöntemde gayrimenkulün 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 varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.



5.1.3 Gelir Yöntemi Yaklaşımı

Bir gayrimenkulün geri kalan ekonomik ömrü içinde bir yatırımcı veya bir kullanıcı için muhtemel net gelir akışını ele alır. Bu gelir akışı benzer gayrimenkullerden elde edilen gelirle karşılaştırılır ve yatırımdan elde edilecek olan muhtemel kazanç benzer gayrimenkullerden veya diğer tür yatırımlardan elde edilen kazançlar ile karşılaştırılır. Söz konusu gayrimenkulün, tahmini net gelir akışının, adı geçen gayrimenkulün piyasa değerinin bir göstergesine yansıtılmasında kullanılacak olan faiz ve Kapitalizasyon oranı için çeşitli teknikler kullanılır. Söz konusu gayrimenkulün diğer benzer gayrimenkuller ile mukayesesinde, özellikle kira konusunda, piyasa yaklaşımında olduğu gibi aynı temel fiziksel, fonksiyonel ve ekonomik faktörler dikkate alınır.

Gelir yaklaşımı tıpkı maliyet yönteminde olduğu gibi piyasa rayicini oluşturan yeterli emsal bulunamadığı takdirde çoğunlukla kullanılmaktadır. Bu yaklaşım, detaylı matematiksel formüllere ve bu formüllerde kullanılan fazla sayıda değişkenin kapsamlı araştırmalar ile doğru tespit edilmesine dayanmaktadır.

5.2 Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri

Rapora konu gayrimenkul ve üzerindeki projenin değerlendirilmesinde; arsa ve konutlar için yeterli sayıda emsal bulunmuş olması nedeniyle Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yöntemi ile yapı alanının birim maliyet fiyatına göre Yeniden Yapım Maliyeti kullanılmıştır.



6 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

6.1 Çevrede Arsa Değeri Emsal Araştırması

İlgili İletişim Bilgileri	Konum ve Niteliği	İmar Durumu	Fiyat (TL)	Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)
AYŞE ÖZCAN 0 533 633 15 19	Mavişehir Cahar Dudayev Bulvarı Mevkiinde Arsa Niteliğinde	Konut Alanı İmarlı	250.000,00	126,00	1.813,00
HÜSEYİN KARAGÖZ 0 232 323 41 41	Mavişehir Mahallesinde Arsa Niteliğinde	Konut Alanı İmarlı	6.480.000,00	3.574,00	1.813,00
İRFAN ŞİPAK 0 232 364 35 70	Şemikler Mahallesinde Arsa Niteliğinde	Konut Alanı İmarlı	350.000,00	141,00	2.482,00
GÜLAY EMLAK 0 232 362 19 89	Şemikler Mahallesinde Arsa Niteliğinde	Konut Alanı İmarlı	300.000,00	180,00	1.666,00
YILMAZ ÖZCAN 0 232 362 61 53	Atakent Mahallesi, Göz Hastanesine yakın konumlu, arsa niteliğinde	Konut Alanı İmarlı	1.650.000,00	750,00	2.200,00

6.2 Çevrede Konut Değeri Emsal Araştırması

İlgili İletişim Bilgileri	Konum ve Özellikleri	Fiyat (TL)	Alan(m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)
ATAKENT EMLAK 0 232 330 31 14	Pamukkale Blokları Mevkiinde, 1+1 Daire	210.000,00	75,00	2.800,00
CEMALETTİN ERMİŞ 0 232 362 88 66	Mavişehir 1. Etap Mevkiinde 4+1 Daire	450.000,00	176,00	2.556,00
ÖZLEM ŞENOĞLU 0 232 461 26 66	Mavişehir Mahallesinde 3+1 Daire	400.000,00	155,00	2.580,00
HALUK ŞAMLI 0 232 330 10 44	Mavişehir Mahallesi Soyak Mevkiinde 2+1 Daire	330.000,00	114,00	2.894,00
SET EMLAK 0 232 337 22 92	Mavişehir 2. Etap Mevkiinde 3+1 Daire	400.000,00	150,00	2.666,00
YAŞAR EMLAK 0 232 336 52 01	Atakent Mahallesi Efes Bloklarında 3+1 Daire	330.000,00	130,00	2.538,00

6.3 Emsal Yönetim ile Arsa Değeri Takdiri

Rapora konu gayrimenkuller İzmir İli Karşıyaka İlçesi Mavişehir Mahallesi 26026 ada 1 ve 26025 ada 1 no.lu parsellerde kayıtlı yüzölçümü **59.569,00 m²** olup, mevcut durumda gayrimenkul üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmiş durumdadır.

26026 ada 1 ve 26025 ada 1 no.lu gayrimenkulün bugünkü durumu ile ilgili aşağıdaki özellikler;

- ✓ E=1,20 H=Serbest yapılaşma koşulunda “Konut Alanı” olarak planlanmış olması,



✓ Değerlemeye konu bloklara ait yapı kullanma izin belgelerinin alınmış olması, gibi etkenler dikkate alınarak **arsa m² birim değeri 1.350,00 TL** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Arsa Değeri = Arsa m² x Arsa m² Birim Değeri

= 59.569,00 m² x 1.350,00 TL/m² = **80.418.150,00 TL**

Rapora konu **276** adet bağımsız bölümün hissesine düşen arsa alanı **29.470,84 m²** dir. Buna göre 276 adet bağımsız bölümün hissesine düşen arsa değeri;

= 29.470,84 m² x 1.350,00 TL/m² = **39.785.634,00 TL dir.**

6.4 Gayrimenkullere Değer Takdiri

6.4.1 Bağımsız Bölümlere Emsal Yöntemi İle Değer Takdiri

Rapora konu gayrimenkullerin emsal karşılaştırma yöntemi ile değeri belirlenirken gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek nitelikteki benzer gayrimenkullerin satış değerleri ve bu gayrimenkullerin değeri etkileyen/etkileyebilecek özellikleri dikkate alınmıştır.

İzmir Karşıyaka Mavişehir Pelikan Projesinin çarşaf listesi temel alınarak bağımsız bölüm bazında Pazar değerini gösteren tablolar aşağıdaki sayfalardadır.

Satışı Henüz Gerçekleşmemiş 91 Adet Bağımsız Bölümün Pazar Değeri												
Ada	Parsel	Blok	Kapı	Kat	Oda	Brüt Alan (m ²)	Net Alan (m ²)	Yönü	Birim Fiyat (TL/m ²)	Toplam Değer (KDV Hariç) TL	Toplam Değer (KDV Dahil) TL	
26026	1	1	3	ZEMİN	3+1	139.1	104.18	K - B	2,359.45	328,200.00	331,482.00	
26025	1	1	3	ZEMİN	3+1	139.1	104.18	K - B	2,306.25	320,800.00	324,008.00	
26025	1	1	4	ZEMİN	2+1	112.42	83.79	K	2,318.09	260,600.00	263,206.00	
26026	1	1	4	ZEMİN	2+1	112.41	83.79	K	2,371.68	266,600.00	269,266.00	
26026	1	1	5	ZEMİN	2+1	112.41	83.79	K	2,371.68	266,600.00	269,266.00	
26025	1	1	5	ZEMİN	2+1	112.42	83.79	K	2,318.09	260,600.00	263,206.00	
26025	1	1	6	ZEMİN	3+1	139.1	104.18	K - D	2,306.25	320,800.00	324,008.00	
26026	1	1	6	ZEMİN	3+1	139.1	104.18	K - D	2,359.45	328,200.00	331,482.00	
26025	1	1	12	1. KAT	2+1	133.64	102.73	K	2,344.36	313,300.00	316,433.00	
26026	1	1	13	1. KAT	2+1	135.58	104.47	K	2,413.34	327,200.00	330,472.00	
26026	1	1	20	2. KAT	2+1	135.58	104.47	K	2,428.09	329,200.00	332,492.00	
26025	1	1	20	2. KAT	2+1	133.64	102.73	K	2,363.06	315,800.00	318,958.00	

YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

EMLAK KONUT-12.11- 217 No.lu Rapor



Ada	Parsel	Blok	Kapı	Kat	Oda	Brüt Alan(m ²)	Net Alan (m ²)	Yönü	Birim Fiyat (TL/m ²)	Toplam Değer (KDV Hariç) TL	Toplam Değer (KDV Dahil) TL
26026	1	1	21	2. KAT	2+1	135.58	104.47	K	2,428.09	329,200.00	332,492.00
26025	1	1	28	3. KAT	2+1	133.64	102.73	K	2,381.77	318,300.00	321,483.00
26026	1	1	29	3. KAT	2+1	135.58	104.47	K	2,442.84	331,200.00	334,512.00
26025	1	1	36	4. KAT	2+1	133.64	102.73	K	2,381.77	318,300.00	321,483.00
26026	1	1	36	4. KAT	2+1	135.58	104.47	K	2,442.84	331,200.00	334,512.00
26026	1	1	37	4. KAT	2+1	135.58	104.47	K	2,442.84	331,200.00	334,512.00
26026	1	1	44	5. KAT	3+1	179.25	130.56	K	2,330.82	417,800.00	421,978.00
26025	1	1	44	5. KAT	3+1	177.1	128.82	K	2,282.89	404,300.00	408,343.00
26026	1	1	45	5. KAT	3+1	179.25	130.56	K	2,330.82	417,800.00	421,978.00
26025	1	1	45	5. KAT	3+1	177.1	128.82	K	2,282.89	404,300.00	408,343.00
26026	1	2	3	ZEMİN	3+1	139.1	104.18	K - B	2,359.45	328,200.00	331,482.00
26025	1	2	3	ZEMİN	3+1	139.1	104.18	K - B	2,359.45	328,200.00	331,482.00
26025	1	2	4	ZEMİN	2+1	112.42	83.79	K	2,371.46	266,600.00	269,266.00
26026	1	2	4	ZEMİN	2+1	112.41	83.79	K	2,371.68	266,600.00	269,266.00
26026	1	2	5	ZEMİN	2+1	112.41	83.79	K	2,371.68	266,600.00	269,266.00
26025	1	2	6	ZEMİN	3+1	139.1	104.18	K - D	2,359.45	328,200.00	331,482.00
26026	1	2	12	1. KAT	2+1	135.58	104.47	K	2,413.34	327,200.00	330,472.00
26025	1	2	13	1. KAT	2+1	133.64	102.73	K	2,407.96	321,800.00	325,018.00
26026	1	2	21	2. KAT	2+1	135.58	104.47	K	2,428.09	329,200.00	332,492.00
26025	1	2	21	2. KAT	2+1	133.64	102.73	K	2,422.93	323,800.00	327,038.00
26026	1	2	29	3. KAT	2+1	135.58	104.47	K	2,442.84	331,200.00	334,512.00
26026	1	2	43	5. KAT	3+1	159.35	121.93	K - B	2,409.16	383,900.00	387,739.00
26026	1	2	44	5. KAT	3+1	179.25	130.56	K	2,330.82	417,800.00	421,978.00
26025	1	2	44	5. KAT	3+1	177.1	128.82	K	2,328.06	412,300.00	416,423.00
26025	1	2	45	5. KAT	3+1	177.1	128.82	K	2,328.06	412,300.00	416,423.00
26026	1	2	45	5. KAT	3+1	179.25	130.56	K	2,330.82	417,800.00	421,978.00
26026	1	3	3	ZEMİN	3+1	139.16	104.18	K - B	2,387.18	332,200.00	335,522.00
26026	1	3	4	ZEMİN	2+1	112.46	83.79	K	2,400.85	270,000.00	272,700.00
26025	1	3	4	ZEMİN	2+1	112.47	83.79	G	2,409.53	271,000.00	273,710.00
26026	1	3	5	ZEMİN	2+1	112.46	83.79	K	2,400.85	270,000.00	272,700.00
26025	1	3	6	ZEMİN	3+1	139.16	104.18	G - B	2,365.62	329,200.00	332,492.00
26026	1	3	6	ZEMİN	3+1	139.16	104.18	K - D	2,387.18	332,200.00	335,522.00
26026	1	3	12	1. KAT	2+1	135.64	104.47	K	2,441.76	331,200.00	334,512.00
26026	1	3	13	1. KAT	2+1	135.64	104.47	K	2,441.76	331,200.00	334,512.00
26026	1	3	21	2. KAT	2+1	135.64	104.47	K	2,474.93	335,700.00	339,057.00
26026	1	3	36	4. KAT	3+1	179.33	130.56	K	2,357.11	422,700.00	426,927.00
26025	1	3	36	4. KAT	3+1	177.18	128.82	G	2,363.70	418,800.00	422,988.00
26026	1	3	37	4. KAT	3+1	179.33	130.56	K	2,357.11	422,700.00	426,927.00
26026	1	4	3	ZEMİN	3+1	139.16	104.18	K - B	2,387.18	332,200.00	335,522.00
26025	1	4	3	ZEMİN	3+1	139.16	104.18	G - D	2,358.44	328,200.00	331,482.00
26026	1	4	4	ZEMİN	2+1	112.46	83.79	K	2,400.85	270,000.00	272,700.00
26026	1	4	5	ZEMİN	2+1	112.46	83.79	K	2,400.85	270,000.00	272,700.00

YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

EMLAK KONUT-12.11- 217 No.lu Rapor



Ada	Parsel	Blok	Kapı	Kat	Oda	Brüt Alan (m ²)	Net Alan (m ²)	Yönü	Birim Fiyat (TL/m ²)	Toplam Değer (KDV Hariç) TL	Toplam Değer (KDV Dahil) TL
26025	1	4	6	ZEMİN	3+1	139.16	104.18	G - B	2,426.70	337,700.00	341,077.00
26026	1	4	6	ZEMİN	3+1	139.16	104.18	K - D	2,387.18	332,200.00	335,522.00
26026	1	4	12	1. KAT	2+1	135.64	104.47	K	2,441.76	331,200.00	334,512.00
26026	1	4	13	1. KAT	2+1	135.64	104.47	K	2,441.76	331,200.00	334,512.00
26026	1	4	20	2. KAT	2+1	135.64	104.47	K	2,474.93	335,700.00	339,057.00
26026	1	4	21	2. KAT	2+1	135.64	104.47	K	2,474.93	335,700.00	339,057.00
26026	1	4	28	3. KAT	2+1	135.64	104.47	K	2,474.93	335,700.00	339,057.00
26026	1	4	29	3. KAT	2+1	135.64	104.47	K	2,474.93	335,700.00	339,057.00
26026	1	4	36	4. KAT	3+1	179.33	130.56	K	2,357.11	422,700.00	426,927.00
26025	1	4	36	4. KAT	3+1	177.18	128.82	G	2,495.20	442,100.00	446,521.00
26025	1	4	37	4. KAT	3+1	177.18	128.82	G	2,495.20	442,100.00	446,521.00
26026	1	4	37	4. KAT	3+1	179.33	130.56	K	2,357.11	422,700.00	426,927.00
26026	1	5	2	ZEMİN	3+1	149.56	112.74	G - B	2,391.01	357,600.00	361,176.00
26026	1	5	4	ZEMİN	2+1	112.46	83.79	K	2,370.62	266,600.00	269,266.00
26026	1	5	6	ZEMİN	3+1	139.16	104.18	K - D	2,358.44	328,200.00	331,482.00
26026	1	5	7	ZEMİN	3+1	149.56	112.74	G - D	2,391.01	357,600.00	361,176.00
26026	1	5	12	1. KAT	2+1	135.64	104.47	K	2,412.27	327,200.00	330,472.00
26026	1	5	20	2. KAT	2+1	135.64	104.47	K	2,441.76	331,200.00	334,512.00
26026	1	5	21	2. KAT	2+1	135.64	104.47	K	2,441.76	331,200.00	334,512.00
26026	1	5	36	4. KAT	3+1	179.33	130.56	K	2,329.78	417,800.00	421,978.00
26026	1	5	37	4. KAT	3+1	179.33	130.56	K	2,329.78	417,800.00	421,978.00
26026	1	6	3	ZEMİN	3+1	139.16	104.18	G - D	2,426.70	337,700.00	341,077.00
26026	1	6	4	ZEMİN	2+1	112.46	83.79	G	2,467.54	277,500.00	280,275.00
26026	1	6	5	ZEMİN	2+1	112.46	83.79	G	2,467.54	277,500.00	280,275.00
26026	1	6	12	1. KAT	2+1	135.64	104.47	G	2,504.42	339,700.00	343,097.00
26026	1	6	36	4. KAT	3+1	179.33	130.56	G	2,426.81	435,200.00	439,552.00
26026	1	6	37	4. KAT	3+1	179.33	130.56	G	2,426.81	435,200.00	439,552.00
26026	1	7	3	ZEMİN	3+1	139.16	104.18	G - D	2,394.37	333,200.00	336,532.00
26026	1	7	4	ZEMİN	2+1	112.46	83.79	G	2,436.42	274,000.00	276,740.00
26026	1	7	6	ZEMİN	3+1	139.16	104.18	G - B	2,394.37	333,200.00	336,532.00
26026	1	7	36	4. KAT	3+1	179.33	130.56	G	2,396.14	429,700.00	433,997.00
26026	1	8	3	ZEMİN	3+1	139.16	104.18	G - D	2,426.70	337,700.00	341,077.00
26026	1	8	4	ZEMİN	2+1	112.46	83.79	G	2,467.54	277,500.00	280,275.00
26026	1	8	6	ZEMİN	3+1	139.16	104.18	G - B	2,426.70	337,700.00	341,077.00
26026	1	8	13	1. KAT	2+1	135.64	104.47	G	2,504.42	339,700.00	343,097.00
26026	1	8	36	4. KAT	3+1	179.33	130.56	G	2,426.81	435,200.00	439,552.00
26026	1	8	37	4. KAT	3+1	179.33	130.56	G	2,426.81	435,200.00	439,552.00
TOPLAM										31,146,300.00	31,457,763.00



Satış Sözleşmesi Yapılmış Ve Tapusu Henüz Devredilmemiş 185 Adet Bağımsız Bölümün Pazar Değeri

Ada	Parsel	Blok	Kapı	Kat	Oda	Brüt Alan (m ²)	Net Alan (m ²)	Yönü	Birim Fiyat (TL/m ²)	Toplam Değer (KDV Hariç) TL	Toplam Değer (KDV Dahil) TL
26025	1	1	1	ZEMİN	1+1	77.76	57.7	G	2,488.43	193,500.00	195,435.00
26026	1	1	1	ZEMİN	1+1	77.75	57.7	G	2,430.87	189,000.00	190,890.00
26025	1	1	2	ZEMİN	3+1	149.5	112.74	G - B	2,328.43	348,100.00	351,581.00
26025	1	1	7	ZEMİN	3+1	149.5	112.74	G - D	2,328.43	348,100.00	351,581.00
26026	1	1	8	ZEMİN	1+1	77.75	57.7	G	2,437.30	189,500.00	191,395.00
26025	1	1	11	1. KAT	3+1	157.34	120.09	K - B	2,329.35	366,500.00	370,165.00
26026	1	1	12	1. KAT	2+1	135.58	104.47	K	2,413.34	327,200.00	330,472.00
26025	1	1	13	1. KAT	2+1	133.64	102.73	K	2,344.36	313,300.00	316,433.00
26025	1	1	14	1. KAT	3+1	157.34	120.09	K - D	2,329.35	366,500.00	370,165.00
26026	1	1	16	1. KAT	1+1	87.33	66.55	G	2,465.36	215,300.00	217,453.00
26026	1	1	17	2. KAT	1+1	87.33	66.55	G	2,442.46	213,300.00	215,433.00
26025	1	1	19	2. KAT	3+1	157.34	120.09	K - B	2,348.42	369,500.00	373,195.00
26025	1	1	21	2. KAT	2+1	133.64	102.73	K	2,363.06	315,800.00	318,958.00
26025	1	1	22	2. KAT	3+1	157.34	120.09	K - D	2,348.42	369,500.00	373,195.00
26026	1	1	24	2. KAT	1+1	87.33	66.55	G	2,442.46	213,300.00	215,433.00
26026	1	1	25	3. KAT	1+1	87.33	66.55	G	2,319.94	202,600.00	204,626.00
26025	1	1	27	3. KAT	3+1	157.34	120.09	K - B	2,380.20	374,500.00	378,245.00
26026	1	1	28	3. KAT	2+1	135.58	104.47	K	2,442.84	331,200.00	334,512.00
26025	1	1	30	3. KAT	3+1	157.34	120.09	K - D	2,380.20	374,500.00	378,245.00
26026	1	1	33	4. KAT	1+1	87.33	66.55	G	2,453.91	214,300.00	216,443.00
26025	1	1	35	4. KAT	3+1	157.34	120.09	K - B	2,380.20	374,500.00	378,245.00
26025	1	1	37	4. KAT	2+1	133.64	102.73	K	2,400.48	320,800.00	324,008.00
26025	1	1	38	4. KAT	3+1	157.34	120.09	K - D	2,380.20	374,500.00	378,245.00
26026	1	1	40	4. KAT	1+1	87.33	66.55	G	2,453.91	214,300.00	216,443.00
26025	1	1	43	5. KAT	3+1	157.34	120.09	K - B	2,348.42	369,500.00	373,195.00
26025	1	1	46	5. KAT	3+1	157.34	120.09	K - D	2,373.84	373,500.00	377,235.00
26026	1	1	48	5. KAT	4+1	208.94	145.47	G	2,382.98	497,900.00	502,879.00
26026	1	1	49	ÇATI KATI	2+1	123.68	88.97	K - B	2,476.55	306,300.00	309,363.00
26026	1	1	50	ÇATI KATI	2+1	123.68	88.97	K - D	2,476.55	306,300.00	309,363.00
26026	1	2	1	ZEMİN	1+1	77.75	57.7	G	2,430.87	189,000.00	190,890.00
26025	1	2	2	ZEMİN	3+1	149.5	112.74	G - B	2,355.18	352,100.00	355,621.00
26026	1	2	2	ZEMİN	3+1	149.5	112.74	G - B	2,395.32	358,100.00	361,681.00
26026	1	2	6	ZEMİN	3+1	139.1	104.18	K - D	2,359.45	328,200.00	331,482.00
26025	1	2	7	ZEMİN	3+1	149.5	112.74	G - D	2,391.97	357,600.00	361,176.00
26026	1	2	7	ZEMİN	3+1	149.5	112.74	G - D	2,391.97	357,600.00	361,176.00
26026	1	2	8	ZEMİN	1+1	77.75	57.7	G	2,430.87	189,000.00	190,890.00
26026	1	2	9	1. KAT	1+1	87.33	66.55	G	2,436.73	212,800.00	214,928.00
26026	1	2	10	1. KAT	3+1	169.51	130.32	G - B	2,476.55	419,800.00	423,998.00
26025	1	2	11	1. KAT	3+1	157.34	120.09	K - B	2,389.73	376,000.00	379,760.00



Ada	Parsel	Blok	Kapı	Kat	Oda	Brüt Alan (m ²)	Net Alan (m ²)	Yönü	Birim Fiyat (TL/m ²)	Toplam Değer (KDV Hariç) TL	Toplam Değer (KDV Dahil) TL
26026	1	2	11	1. KAT	3+1	159.34	121.93	K - B	2,394.25	381,500.00	385,315.00
26026	1	2	13	1. KAT	2+1	135.58	104.47	K	2,413.34	327,200.00	330,472.00
26026	1	2	14	1. KAT	3+1	159.34	121.93	K - D	2,394.25	381,500.00	385,315.00
26026	1	2	15	1. KAT	3+1	169.51	130.32	G - D	2,476.55	419,800.00	423,998.00
26026	1	2	18	2. KAT	3+1	169.51	130.32	G - B	2,482.45	420,800.00	425,008.00
26026	1	2	19	2. KAT	3+1	159.34	121.93	K - B	2,409.31	383,900.00	387,739.00
26025	1	2	19	2. KAT	3+1	157.34	120.09	K - B	2,411.97	379,500.00	383,295.00
26025	1	2	20	2. KAT	2+1	133.64	102.73	K	2,422.93	323,800.00	327,038.00
26026	1	2	20	2. KAT	2+1	135.58	104.47	K	2,476.03	335,700.00	339,057.00
26026	1	2	22	2. KAT	3+1	159.34	121.93	K - D	2,409.31	383,900.00	387,739.00
26026	1	2	23	2. KAT	3+1	169.51	130.32	G - D	2,482.45	420,800.00	425,008.00
26025	1	2	24	2. KAT	1+1	85.31	64.81	G	2,483.88	211,900.00	214,019.00
26025	1	2	27	3. KAT	3+1	157.34	120.09	K - B	2,424.69	381,500.00	385,315.00
26026	1	2	27	3. KAT	3+1	159.34	121.93	K - B	2,428.14	386,900.00	390,769.00
26025	1	2	28	3. KAT	2+1	133.64	102.73	K	2,441.63	326,300.00	329,563.00
26026	1	2	28	3. KAT	2+1	135.58	104.47	K	2,442.84	331,200.00	334,512.00
26026	1	2	30	3. KAT	3+1	159.34	121.93	K - D	2,428.14	386,900.00	390,769.00
26026	1	2	35	4. KAT	3+1	159.34	121.93	K - B	2,428.14	386,900.00	390,769.00
26025	1	2	35	4. KAT	3+1	157.34	120.09	K - B	2,415.15	380,000.00	383,800.00
26025	1	2	36	4. KAT	2+1	133.64	102.73	K	2,430.41	324,800.00	328,048.00
26026	1	2	36	4. KAT	2+1	135.58	104.47	K	2,442.84	331,200.00	334,512.00
26026	1	2	37	4. KAT	2+1	135.58	104.47	K	2,442.84	331,200.00	334,512.00
26026	1	2	38	4. KAT	3+1	159.34	121.93	K - D	2,428.14	386,900.00	390,769.00
26026	1	2	39	4. KAT	3+1	169.51	130.32	G - D	2,494.25	422,800.00	427,028.00
26026	1	2	40	4. KAT	1+1	87.33	66.55	G	2,453.91	214,300.00	216,443.00
26026	1	2	41	5. KAT	4+1	208.94	145.47	G	2,382.98	497,900.00	502,879.00
26025	1	2	43	5. KAT	3+1	157.34	120.09	K - B	2,411.97	379,500.00	383,295.00
26025	1	2	46	5. KAT	3+1	157.34	120.09	K - D	2,411.97	379,500.00	383,295.00
26026	1	2	46	5. KAT	3+1	159.35	121.93	K - D	2,409.16	383,900.00	387,739.00
26026	1	2	47	5. KAT	3+1	169.51	130.32	G - D	2,482.45	420,800.00	425,008.00
26026	1	2	48	5. KAT	4+1	208.94	145.47	G	2,382.98	497,900.00	502,879.00
26026	1	2	49	ÇATI KATI	2+1	123.68	88.97	K - B	2,476.55	306,300.00	309,363.00
26026	1	2	50	ÇATI KATI	2+1	123.68	88.97	K - D	2,476.55	306,300.00	309,363.00
26026	1	3	1	ZEMİN	1+1	77.79	57.7	G	2,442.47	190,000.00	191,900.00
26025	1	3	2	ZEMİN	3+1	149.56	112.74	K - D	2,327.49	348,100.00	351,581.00
26026	1	3	2	ZEMİN	3+1	149.56	112.74	G - B	2,421.10	362,100.00	365,721.00
26025	1	3	3	ZEMİN	3+1	139.16	104.18	G - D	2,294.48	319,300.00	322,493.00
26025	1	3	7	ZEMİN	3+1	149.56	112.74	K - B	2,327.49	348,100.00	351,581.00
26026	1	3	7	ZEMİN	3+1	149.56	112.74	G - D	2,421.10	362,100.00	365,721.00
26026	1	3	8	ZEMİN	1+1	77.79	57.7	G	2,461.76	191,500.00	193,415.00
26026	1	3	9	1. KAT	1+1	87.37	66.55	G	2,452.79	214,300.00	216,443.00
26026	1	3	11	1. KAT	3+1	159.41	121.93	K - B	2,420.80	385,900.00	389,759.00



Ada	Parsel	Blok	Kapı	Kat	Oda	Brüt Alan (m ²)	Net Alan (m ²)	Yönü	Birim Fiyat (TL/m ²)	Toplam Değer (KDV Hariç) TL	Toplam Değer (KDV Dahil) TL
26026	1	3	14	1. KAT	3+1	159.41	121.93	K - D	2,474.12	394,400.00	398,344.00
26026	1	3	16	1. KAT	1+1	87.37	66.55	G	2,452.79	214,300.00	216,443.00
26026	1	3	17	2. KAT	1+1	87.37	66.55	G	2,469.96	215,800.00	217,958.00
26026	1	3	19	2. KAT	3+1	159.41	121.93	K - B	2,492.94	397,400.00	401,374.00
26026	1	3	20	2. KAT	2+1	135.64	104.47	K	2,500.74	339,200.00	342,592.00
26026	1	3	24	2. KAT	1+1	87.37	66.55	G	2,469.96	215,800.00	217,958.00
26026	1	3	25	3. KAT	1+1	87.37	66.55	G	2,469.96	215,800.00	217,958.00
26026	1	3	28	3. KAT	2+1	135.64	104.47	K	2,500.74	339,200.00	342,592.00
26026	1	3	29	3. KAT	2+1	135.64	104.47	K	2,474.93	335,700.00	339,057.00
26026	1	3	30	3. KAT	3+1	159.41	121.93	K - D	2,492.94	397,400.00	401,374.00
26026	1	3	32	3. KAT	1+1	87.37	66.55	G	2,469.96	215,800.00	217,958.00
26026	1	3	33	4. KAT	4+1	209.02	145.47	G	2,398.34	501,300.00	506,313.00
26026	1	3	35	4. KAT	3+1	159.42	121.93	K - B	2,439.47	388,900.00	392,789.00
26026	1	3	38	4. KAT	3+1	159.42	121.93	K - D	2,483.38	395,900.00	399,859.00
26026	1	3	41	ÇATI KATI	2+1	123.72	88.97	K - B	2,495.96	308,800.00	311,888.00
26026	1	4	1	ZEMİN	1+1	77.79	57.7	G	2,461.76	191,500.00	193,415.00
26025	1	4	2	ZEMİN	3+1	149.56	112.74	K - D	2,320.81	347,100.00	350,571.00
26025	1	4	7	ZEMİN	3+1	149.56	112.74	K - B	2,391.01	357,600.00	361,176.00
26026	1	4	9	1. KAT	1+1	87.37	66.55	G	2,452.79	214,300.00	216,443.00
26026	1	4	16	1. KAT	1+1	87.37	66.55	G	2,452.79	214,300.00	216,443.00
26026	1	4	17	2. KAT	1+1	87.37	66.55	G	2,469.96	215,800.00	217,958.00
26026	1	4	25	3. KAT	1+1	87.37	66.55	G	2,469.96	215,800.00	217,958.00
26026	1	4	32	3. KAT	1+1	87.37	66.55	G	2,469.96	215,800.00	217,958.00
26026	1	4	33	4. KAT	4+1	209.02	145.47	G	2,398.34	501,300.00	506,313.00
26026	1	4	40	4. KAT	4+1	209.02	145.47	G	2,398.34	501,300.00	506,313.00
26026	1	4	42	ÇATI KATI	2+1	123.72	88.97	K - D	2,495.96	308,800.00	311,888.00
26026	1	5	1	ZEMİN	1+1	77.79	57.7	G	2,436.05	189,500.00	191,395.00
26026	1	5	3	ZEMİN	3+1	139.16	104.18	K - B	2,358.44	328,200.00	331,482.00
26026	1	5	5	ZEMİN	2+1	112.46	83.79	K	2,370.62	266,600.00	269,266.00
26026	1	5	8	ZEMİN	1+1	77.79	57.7	G	2,436.05	189,500.00	191,395.00
26026	1	5	9	1. KAT	1+1	87.37	66.55	G	2,435.62	212,800.00	214,928.00
26026	1	5	10	1. KAT	3+1	169.58	130.32	G - B	2,475.53	419,800.00	423,998.00
26026	1	5	13	1. KAT	2+1	135.64	104.47	K	2,412.27	327,200.00	330,472.00
26026	1	5	14	1. KAT	3+1	159.41	121.93	K - D	2,393.20	381,500.00	385,315.00
26026	1	5	15	1. KAT	3+1	169.58	130.32	G - D	2,425.40	411,300.00	415,413.00
26026	1	5	16	1. KAT	1+1	87.37	66.55	G	2,464.23	215,300.00	217,453.00
26026	1	5	17	2. KAT	1+1	87.37	66.55	G	2,452.79	214,300.00	216,443.00
26026	1	5	19	2. KAT	3+1	159.41	121.93	K - B	2,477.26	394,900.00	398,849.00
26026	1	5	22	2. KAT	3+1	159.41	121.93	K - D	2,427.07	386,900.00	390,769.00
26026	1	5	23	2. KAT	3+1	169.58	130.32	G - D	2,493.22	422,800.00	427,028.00
26026	1	5	24	2. KAT	1+1	87.37	66.55	G	2,498.57	218,300.00	220,483.00
26026	1	5	25	3. KAT	1+1	87.37	66.55	G	2,452.79	214,300.00	216,443.00



Ada	Parsel	Blok	Kapı	Kat	Oda	Brüt Alan (m ²)	Net Alan (m ²)	Yönü	Birim Fiyat (TL/m ²)	Toplam Değer (KDV Hariç) TL	Toplam Değer (KDV Dahil) TL
26026	1	5	26	3. KAT	3+1	169.58	130.32	G - B	2,493.22	422,800.00	427,028.00
26026	1	5	27	3. KAT	3+1	159.41	121.93	K - B	2,477.26	394,900.00	398,849.00
26026	1	5	28	3. KAT	2+1	135.64	104.47	K	2,441.76	331,200.00	334,512.00
26026	1	5	29	3. KAT	2+1	135.64	104.47	K	2,441.76	331,200.00	334,512.00
26026	1	5	30	3. KAT	3+1	159.41	121.93	K - D	2,427.07	386,900.00	390,769.00
26026	1	5	32	3. KAT	1+1	87.37	66.55	G	2,498.57	218,300.00	220,483.00
26026	1	5	33	4. KAT	4+1	209.02	145.47	G	2,382.07	497,900.00	502,879.00
26026	1	5	34	4. KAT	3+1	169.58	130.32	G - B	2,481.42	420,800.00	425,008.00
26026	1	5	35	4. KAT	3+1	159.42	121.93	K - B	2,468.32	393,500.00	397,435.00
26026	1	5	38	4. KAT	3+1	159.42	121.93	K - D	2,408.10	383,900.00	387,739.00
26026	1	5	39	4. KAT	3+1	169.58	130.32	G - D	2,437.20	413,300.00	417,433.00
26026	1	5	40	4. KAT	4+1	209.02	145.47	G	2,382.07	497,900.00	502,879.00
26026	1	5	41	ÇATI KATI	2+1	123.72	88.97	K - B	2,475.75	306,300.00	309,363.00
26026	1	5	42	ÇATI KATI	2+1	123.72	88.97	K - D	2,475.75	306,300.00	309,363.00
26026	1	6	6	ZEMİN	3+1	139.16	104.18	G - B	2,426.70	337,700.00	341,077.00
26026	1	6	8	ZEMİN	1+1	77.79	57.7	K	2,397.48	186,500.00	188,365.00
26026	1	6	9	1. KAT	1+1	87.37	66.55	K	2,419.59	211,400.00	213,514.00
26026	1	6	13	1. KAT	2+1	135.64	104.47	G	2,515.48	341,200.00	344,612.00
26026	1	6	16	1. KAT	1+1	87.37	66.55	K	2,419.59	211,400.00	213,514.00
26026	1	6	17	2. KAT	1+1	87.37	66.55	K	2,435.62	212,800.00	214,928.00
26026	1	6	20	2. KAT	2+1	135.64	104.47	G	2,537.60	344,200.00	347,642.00
26026	1	6	21	2. KAT	2+1	135.64	104.47	G	2,537.60	344,200.00	347,642.00
26026	1	6	24	2. KAT	1+1	87.37	66.55	K	2,435.62	212,800.00	214,928.00
26026	1	6	28	3. KAT	2+1	135.64	104.47	G	2,537.60	344,200.00	347,642.00
26026	1	6	29	3. KAT	2+1	135.64	104.47	G	2,537.60	344,200.00	347,642.00
26026	1	6	32	3. KAT	1+1	87.37	66.55	K	2,435.62	212,800.00	214,928.00
26026	1	6	33	4. KAT	4+1	209.02	145.47	K	2,362.93	493,900.00	498,839.00
26026	1	6	40	4. KAT	4+1	209.02	145.47	K	2,362.93	493,900.00	498,839.00
26026	1	6	42	ÇATI KATI	2+1	123.72	88.97	G - B	2,373.91	293,700.00	296,637.00
26026	1	7	1	ZEMİN	1+1	77.79	57.7	K	2,384.63	185,500.00	187,355.00
26026	1	7	5	ZEMİN	2+1	112.46	83.79	G	2,445.31	275,000.00	277,750.00
26026	1	7	8	ZEMİN	1+1	77.79	57.7	K	2,429.62	189,000.00	190,890.00
26026	1	7	9	1. KAT	1+1	87.37	66.55	K	2,435.62	212,800.00	214,928.00
26026	1	7	12	1. KAT	2+1	135.64	104.47	G	2,474.93	335,700.00	339,057.00
26026	1	7	13	1. KAT	2+1	135.64	104.47	G	2,474.93	335,700.00	339,057.00
26026	1	7	16	1. KAT	1+1	87.37	66.55	K	2,402.43	209,900.00	211,999.00
26026	1	7	17	2. KAT	1+1	87.37	66.55	K	2,425.32	211,900.00	214,019.00
26026	1	7	20	2. KAT	2+1	135.64	104.47	G	2,504.42	339,700.00	343,097.00
26026	1	7	21	2. KAT	2+1	135.64	104.47	G	2,515.48	341,200.00	344,612.00
26026	1	7	24	2. KAT	1+1	87.37	66.55	K	2,425.32	211,900.00	214,019.00
26026	1	7	25	3. KAT	1+1	87.37	66.55	K	2,425.32	211,900.00	214,019.00
26026	1	7	28	3. KAT	2+1	135.64	104.47	G	2,515.48	341,200.00	344,612.00



Ada	Parsel	Blok	Kapı	Kat	Oda	Brüt Alan (m ²)	Net Alan (m ²)	Yönü	Birim Fiyat (TL/m ²)	Toplam Değer (KDV Hariç) TL	Toplam Değer (KDV Dahil) TL
26026	1	7	32	3. KAT	1+1	87.37	66.55	K	2,425.32	211,900.00	214,019.00
26026	1	7	33	4. KAT	4+1	209.02	145.47	K	2,346.19	490,400.00	495,304.00
26026	1	7	37	4. KAT	3+1	179.33	130.56	G	2,396.14	429,700.00	433,997.00
26026	1	7	40	4. KAT	4+1	209.02	145.47	K	2,346.19	490,400.00	495,304.00
26026	1	7	42	ÇATI KATI	2+1	123.72	88.97	G - B	2,495.96	308,800.00	311,888.00
26026	1	8	1	ZEMİN	1+1	77.79	57.7	K	2,397.48	186,500.00	188,365.00
26026	1	8	5	ZEMİN	2+1	112.46	83.79	G	2,463.10	277,000.00	279,770.00
26026	1	8	8	ZEMİN	1+1	77.79	57.7	K	2,403.91	187,000.00	188,870.00
26026	1	8	9	1. KAT	1+1	87.37	66.55	K	2,425.32	211,900.00	214,019.00
26026	1	8	12	1. KAT	2+1	135.64	104.47	G	2,504.42	339,700.00	343,097.00
26026	1	8	16	1. KAT	1+1	87.37	66.55	K	2,425.32	211,900.00	214,019.00
26026	1	8	17	2. KAT	1+1	87.37	66.55	K	2,464.23	215,300.00	217,453.00
26026	1	8	20	2. KAT	2+1	135.64	104.47	G	2,537.60	344,200.00	347,642.00
26026	1	8	21	2. KAT	2+1	135.64	104.47	G	2,537.60	344,200.00	347,642.00
26026	1	8	24	2. KAT	1+1	87.37	66.55	K	2,464.23	215,300.00	217,453.00
26026	1	8	28	3. KAT	2+1	135.64	104.47	G	2,537.60	344,200.00	347,642.00
26026	1	8	29	3. KAT	2+1	135.64	104.47	G	2,533.91	343,700.00	347,137.00
26026	1	8	33	4. KAT	4+1	209.02	145.47	K	2,362.93	493,900.00	498,839.00
26026	1	8	41	ÇATI KATI	2+1	123.72	88.97	G - D	2,512.12	310,800.00	313,908.00
26026	1	8	42	ÇATI KATI	2+1	123.72	88.97	G - B	2,512.12	310,800.00	313,908.00
TOPLAM										59.479.600,00	60.074.396,00
GENEL TOPLAM										90.625.900,00	91.532.159,00

	KDV Hariç (TL)	KDV Dahil (TL)
Satış sözleşmesi yapılmış ve tapusu henüz devredilmemiş 185 adet bağımsız bölümün pazar değeri	59.479.600,00	60.074.396,00
Satışı Henüz Gerçekleşmemiş 91 adet bağımsız bölümün pazar değeri	31.146.300,00	31.457.763,00
276 adet bağımsız bölümün toplam Değeri	90.625.900,00	91.532.159,00



6.4.2 Bağımsız Bölümlere Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yöntemi İle Değer Takdiri

Yapı ruhsatlarında değerlemeye konu 276 bağımsız bölümün toplam arsa paylarının **29.470,84 m²** olduğu görülmüş, arsanın m² birim değeri emsal yöntemi ile 1.350,00 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin toplam alanı **37.476,71 m²** dir. Yeniden yapım birim m² değeri yapı sınıfının 4-A olduğu göz önüne alınarak **625,00 TL/m²** ve yıpranma payı %6 oranında olacak şekilde hesap edilmiştir.

Yeniden İnşa Etme Maliyet Bedeli = [(Arsa Payı (m²) x Arsa Birim m² değeri (TL/m²)) + (Bağımsız Bölümün Brüt m²'si x Yeniden Yapım Birim Maliyeti(TL/m²))-((Bağımsız Bölümün Brüt m²'si x Yeniden Yapım Birim Maliyeti(TL/m²) x % 6)] x (1+Şerefiye Oranı)

Yeniden İnşa Etme Maliyet Bedeli = [(29.470,84 m² x 1.350,00 TL) + (37.476,71 m² x 625,00) - (37.476,71 m² x 625,00) x % 6] x (1 + 0,50) = 92.704.801,69 TL olarak hesap edilmiştir.



6.5 En Verimli Kullanım Analizi

Uluslararası Değerleme Standartlarıncı “Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez”. Raporu konu gayrimenkuller için doğru bölgede, doğru plan kararları ile doğru yatırım tercihinin birleştiği ve gayrimenkuller için en verimli kullanım fonksiyonunun gerçekleştiği görülmektedir.

6.6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme raporuna konu alan, İzmir İli, Karşıyaka İlçesi sınırları içerisinde T.C. Başbakanlık TOKİ iştiraki olan Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Albayrak Turizm Seyahat İnşaat Ticaret AŞ. ortaklığıyla gerçekleştirilen Mavişehir Pelikan Evleri 59.569,00 m² bir arsa üzerinde inşa edilmiş olan bütüncül bir Toplu Konut Uygulamasıdır. Uygulamada konut ve sosyal yaşam alanları vs. gibi ihtiyaçlar karşılanmaktadır.

Mavişehir Pelikan Evleri projesindeki toplam 276 adet bağımsız bölümün ayrı ayrı (raporun 19 - 26. Sayfalarında) ve toplam değeri **(90.625.900,00 TL)** hesaplanmıştır.

Katma Değer Vergisi (KDV) net alanı 150 m²'den küçük konutlar için %1, 150 m²'den büyük konutlar ile işyerleri için %18 olarak hesaplanmış ve değer tablosuna eklenmiştir.

Gayrimenkul için hesap ve takdir edilen değerler aşağıdadır.

Satışı henüz gerçekleşmemiş 91 bağımsız bölümün pazar değeri		
KDV Hariç (TL)	EURO (2,45 TL)	USD (1,89 TL)
31.146.300,00 TL	12.712.775,51 €	16.479.523,81 \$
Satış sözleşmesi yapılmış ve tapusu henüz devredilmemiş 185 bağımsız bölümün pazar değeri		
KDV Hariç (TL)	EURO (2,45 TL)	USD (1,89 TL)
59.479.600,00 TL	24.277.387,76 €	31.470.687,83 \$
202 Bağımsız Bölümün Toplam Değeri		
KDV Hariç (TL)	EURO (2,45 TL)	USD (1,89 TL)
90.625.900,00 TL	36.990.163,27 €	47.950.211,64 \$

Rapora konu gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) bulunmadığından gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne “Bina” olarak alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel bulunmadığı düşünülmektedir.



İşbu Değerleme Raporu, incelemeye konu taşınmazlar için resmi kurumlardan temin edilebilen arşiv kayıtları ile ilgililerinden alınan bilgi ve belgeler uyarınca Şirketimiz Değerleme Uzmanlarının tecrübe ve bilgileri doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak, azami dikkatle hazırlanmıştır. Temin edilemeyen bilgi ve belgeler sonucu oluşabilecek değişimlerden rapor etkilenebilir.

İşbu rapor, üç nüsha olarak, Şirketimizce oluşturulan “Gayrimenkul Değerleme Rapor Formatı”nda düzenlenmiştir. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Şirketimiz işbu raporu Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. dışında farklı gerçek ve tüzel kişilere vermeyeceğini taahhüt etmektedir.

Değerleme Uzmanı

Mustafa PINAR
Lisans No:400550

**Sorumlu
Değerleme Uzmanı**

Fatih PEKTAŞ
Harita Yüksek Mühendisi
Lisans No:400375

RAPOR EKLERİ:

1. Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Fotoğraflar
2. Rapora Konu Gayrimenkullere Kat Planları
3. Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri
4. Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Tapu Kaydı
5. Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Yapı Ruhsatları
6. Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Çarşaf Liste
7. Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Mahal Listesi



İNCELEMeye KOnU ALANA AİT FOTOĞRAFLAR







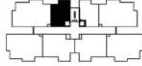




KAT PLANI

A3 1+1 Daire

Salon	37,00 m ²
Ebv. Yatak Odası	13,79 m ²
Giriş	6,02 m ²
Banyo	3,76 m ²
Balkon	6,24 m ²
Net Alan	66,81 m²
Bölü Alan	87,34 m²



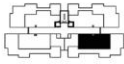
A4 2+1 Daire

Salon	28,83 m ²
Yatak Odası	11,76 m ²
Ebv. Yatak Odası	14,50 m ²
Mutfak	12,48 m ²
Giriş	7,40 m ²
Hol	8,28 m ²
Banyo	4,55 m ²
WC	1,92 m ²
Balkon	15,21 m ²
Net Alan	104,73 m²
Bölü Alan	135,70 m²



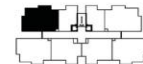
A7 2+1 Daire

Salon	32,70 m ²
Yatak Odası	13,05 m ²
Ebv. Yatak Odası	14,49 m ²
Mutfak	11,72 m ²
Giriş	5,84 m ²
Hol	6,03 m ²
Ebv. Banyo	3,31 m ²
Banyo	4,32 m ²
Teras	75,07 m ²
Net Alan	91,46 m²
Bölü Alan	124,28 + 79,07 m²



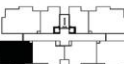
A1 3+1 Daire

Salon	35,78 m ²
Yatak Odası	11,31 m ²
Yatak Odası	16,00 m ²
Ebv. Yatak Odası	15,75 m ²
Mutfak	12,20 m ²
Giriş	8,46 m ²
Hol	10,07 m ²
Ebv. Banyo	3,42 m ²
Banyo	4,88 m ²
Corapçık	2,52 m ²
Balkon	9,95 m ²
Net Alan	130,33 m²
Bölü Alan	165,41 m²



A2 3+1 Daire

Salon	33,03 m ²
Yatak Odası	9,24 m ²
Yatak Odası	13,37 m ²
Ebv. Yatak Odası	15,96 m ²
Mutfak	12,17 m ²
Giriş	8,61 m ²
Hol	9,85 m ²
Banyo	4,77 m ²
WC	2,16 m ²
Corapçık	2,37 m ²
Balkon	10,58 m ²
Net Alan	122,09 m²
Bölü Alan	155,41 m²



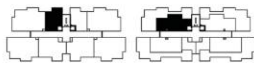
A6 3+1 Dupleks Daire

Salon	26,61 m ²
Yatak Odası	11,76 m ²
Ebv. Yatak Odası	14,50 m ²
Oruma Odası	17,24 m ²
Soyunma Odası	2,43 m ²
Banyo 2	3,25 m ²
Mutfak	12,48 m ²
Giriş	7,60 m ²
Hol	8,28 m ²
Banyo 1	4,45 m ²
WC	1,92 m ²
Balkon	23,45 m ²
Net Alan	130,82 m²
Bölü Alan	179,18 m²



A5 4+1 Dupleks Daire

Salon	36,18 m ²
Yatak Odası	11,61 m ²
Yatak Odası	11,75 m ²
Ebv. Yatak Odası	18,30 m ²
Soyunma Odası	4,09 m ²
Oruma Odası	12,29 m ²
Mutfak	12,27 m ²
Giriş	7,47 m ²
Hol	14,42 m ²
Ebv. Banyo	4,32 m ²
Banyo	4,73 m ²
WC	2,10 m ²
Teras	77,83 m ²
Balkon	8,24 m ²
Net Alan	145,87 m²
Bölü Alan	205,79 + 77,83 m²





TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 16.07.2007

No : 400550

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Mustafa PINAR

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. N. Öztangut
E. N. ÖZTANGUT
BAŞKAN



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 26.09.2006

No : 400375

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Fatih PEKTAŞ

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

A. Arıkan

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



Tevfik Metin Ayşık

Tevfik Metin AYŞIK
BİRLİK BAŞKANI