

**DEĞERLEME RAPORU**  
**EMLAK KONUT GYO A.Ş.**  
**Didim / AYDIN**  
**(1 Adet Villa)**

## 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>Dayanak Sözleşmesi Tarihi</b>	: 21 Mart 2013
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam mülkiyet
<b>Ekspertiz Tarihi</b>	: 29 Mart 2013
<b>Rapor Tarihi</b>	: 04 Nisan 2013
<b>Müşteri / Rapor No</b>	: 031 - 2013/1496
<b>Değerleme Konusu</b>	Parlementerler Sitesi, (13710 parsel) H Blok, No:49
<b>Gayrimenkullerin Adresi</b>	: (Tapu kayıtlarına göre 25. Blok, 1 no'lu bağımsız bölüm) Didim /Aydın
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	Aydın İli, Didim İlçesi, Didim Mahallesi, Kocaharap Mevkii, 13710 no'lu parsel üzerinde kayıtlı "Bahçeli kargir altmış sekiz adet dubleks ev" vasıflı ana taşınmazda 25. Blok, 1 bağımsız bölüm numaralı dubleks mesken
<b>Sahibi</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İmar Durumu</b>	İmar planları, Aydın 1. İdare Mahkemesi'nin 19.04.2007 tarih ve Esas No: 2003/1041 - Karar No: 2007/542 ile iptal edilmiştir.
<b>Raporun Konusu</b>	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen bağımsız bölümün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.


GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (KDV Hariç)		
<b>Taşınmazın Pazar Değeri</b>	<b>230.000,-TL</b>	<b>127.000,-USD</b>
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>Değerleme Uzmanı</b>	
Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	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	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....	7
4.2	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER .....	9
4.3	TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	10
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi .....	10
4.4.2	Belediye İncelemesi .....	10
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ .....	11
5.1	GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU .....	11
5.2	TAŞINMAZIN KONUMLU OLDUĞU BLOĞUN GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ .....	12
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	13
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	14
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ .....	14
6.2	BÖLGE ANALİZİ.....	15
6.3	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER .....	17
6.4	PİYASA ARAŞTIRMASI .....	17
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ.....	18
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	18
7.2	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER .....	18
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	19
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	19
8.1.1.	Emsal Analizi .....	19
8.1.2.	Ulaşılan Sonuç .....	19
8.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ .....	20
8.3	UZMAN GÖRÜŞÜ.....	21
8.4	TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU.....	21
9. BÖLÜM	SONUÇ.....	22

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

<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	: Aydın İli, Didim İlçesi, Parlemlenterler Sitesi'nde 1 adet bağımsız bölümün pazar değerinin tespiti
	
<b>DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM</b>	: Emlak Konut GYO A.Ş.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>RAPOR TARİHİ</b>	: 04 Nisan 2013
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>	
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	: Aydın İli, Didim İlçesi, Didim Mahallesi, Kocaharlıp Mevkii, 13710 no'lu parsel üzerinde kayıtlı "Bahçeli kargir altmış sekiz adet dubleks ev" vasıflı ana taşınmazdaki 25. Blok, 1 bağımsız bölüm numaralı dubleks mesken
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	: Taşınmazın noter satışı yapılmış olup henüz tapu devri gerçekleşmemiştir. İçerisinde noter satışında alıcı olan şahıs ikamet etmektedir.
<b>İMAR DURUMU</b>	: İmar planı, Aydın 1. İdare Mahkemesi'nin 19.04.2007 tarih ve Esas No: 2003/1041 - Karar No: 2007/542 ile iptal edilmiştir.
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞER (KDV Hariç)</b>	
<b>Taşınmazın Pazar Değeri</b>	: <b>230.000,-TL</b>

## 2. BÖLÜM

## ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Atatürk Mahallesi, Vedat Günyol Caddesi, Zümrüt Sitesi, No: 3, Daire: 4 Ataşehir / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: +90 (216) 455 36 69
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili 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 itibariyle 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>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 gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

#### **Pazar değeri:**

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen 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 gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

### 3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

#### 4. BÖLÜM

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

<b>SAHİBİ</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İLİ</b>	: Aydın
<b>İLÇESİ</b>	: Didim
<b>MAHALLESİ</b>	: Didim
<b>MEVKİİ</b>	: Kocaharıp
<b>PAFTA NO</b>	: N18.A3.IIB
<b>ADA NO</b>	: ---
<b>PARSEL NO</b>	: 13710
<b>ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ</b>	: Bahçeli kargir altmış sekiz adet dubleks ev (*)
<b>PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 15.942 m <sup>2</sup>
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NİTELİĞİ</b>	: Dubleks mesken
<b>ARSA PAYI</b>	: 1/68
<b>BLOK NO</b>	: 25
<b>KAT NO</b>	: Zemin ve 1
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM NO</b>	: 1
<b>YEVMIYE NO</b>	: 16043
<b>CİLT NO</b>	: 19
<b>SAYFA NO</b>	: 1820
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 09.11.2010

(\*) Taşınmaz kat mülkiyetine geçmiştir.

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

Aydın İli, Didim İlçesi Tapu Müdürlüğü'nün 29.03.2013 tarihli takyidatlı tapu kayıt örneği belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde aşağıda belirtilen notlar bulunmaktadır.

##### **Beyanlar Bölümü:**

- o Yönetim Planı: 13.08.1993 tarihli.
- o 13706, 13709, 13712 parseller ve 13705 parseldeki 9. Bloktaki (2) nolu bağımsız bölüm ortak kullanımdır. (05.07.1994 tarih ve 2020 yevmiye no ile)



- o Ortak yer: Aydın İli, Didim İlçesi, Didim Mahallesi, 13706 parsel. (05.07.1994 tarih ve 2020 yevmiye no ile)
- o Ortak yer: Aydın İli, Didim İlçesi, Didim Mahallesi, 13712 parsel. (05.07.1994 tarih ve 2020 yevmiye no ile)
- o Ortak yer: Aydın İli, Didim İlçesi, Didim Mahallesi, 13709 parsel. (05.07.1994 tarih ve 2020 yevmiye no ile)
- o Ortak yer: Aydın İli, Didim İlçesi, Didim Mahallesi, 13705 parsel Blok/Giriş: 9/2 no'lu bağımsız bölüm. (05.07.1994 tarih ve 2020 yevmiye no ile)
- o Bakanlar Kurulu kararı uyarınca askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgeleri içerisinde bulunmaktadır. (06.06.1996 tarih ve 1863 yevmiye no ile)

### **Serhler Bölümü:**

- o Didim İcra Hukuk Mahkemesi'nin 07.12.2010 tarih ve 2010/313 esas sayılı mahkeme müzekkeresi sayılı yazıları ile ihtiyati tedbir. (08.12.2010 tarih ve 17268 yevmiye no ile)

### **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin yazısına göre;**

- Aydın ili, Didim ilçesi, Kocaharap mevkii, 13710 parselde kain, 25. Blok 1 no'lu bağımsız bölüm, Didim İcra Müdürlüğü'nün 2009165 talimat sayılı dosyasından yapılan açık arttırma ihalesi ile satın alınmıştır.
- Bu ihale ile ilgili olarak Servet BATUMLU vasisi Sezin BATUMLU tarafından Didim İcra Hukuk Mahkemesi'nin 2010/313 E. sayılı dosyası ile ihalenin feshi davası açılmış ve mahkemece dava sonuçlanıncaya kadar taşınmazın üçüncü kişilere satış ve devrinin önlenmesi için ihtiyati tedbir kararı verilmiştir.
- Bahse konu dava, Didim İcra Hukuk Mahkemesi'nin 2010/313 E. 2011/19 K. sayılı 10.02.2011 tarihli kararı ile reddedilmiştir. Davacı tarafından temyiz edilen bu karar Yargıtay 12. Hukuk Dairesi'nin 19.01.2012 tarih ve 2011/13535 E. 2012/855 K. sayılı kararı ile onanmıştır.
- İlgili kararlar rapor ekinde sunulmuştur.

**Tapu incelemesi itibariyle değerlemeye konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerindeki ihtiyati tedbir şerhinin terkin edilmesi durumunda (ihtiyati tedbir şerhine gerekçe olan karar yukarıda belirtilen bilgiler doğrultusunda geçerliliğini yitirmiştir) taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

## 4.2 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Didim Belediye Başkanlığı'nın 28.11.2012 tarih ve M.09.3.DİD.0.13./622.03.-2390-11141 sayılı yazısına göre rapora konu taşınmazın konumlu olduğu parselin bulunduğu Didim ilçesi imar planları Aydın 1. İdare Mahkemesi'nin 19.04.2007 tarih ve Esas No: 2003/1041 - Karar No: 2007/542 ile iptal edilmiştir. Bölgenin Turizm Bakanlığı'nın planlama yetki sahasında kaldığı ve planların onay aşamasında olduğu öğrenilmiştir.

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

- Didim Tapu Sicil Müdürlüğü'nde değerlendirme konusu taşınmaza ait 14.03.1991 tarihli mimari proje incelenmiş olup işbu mimari projedeki kat planlarına göre taşınmaz zemin ve normal kat olmak üzere 2 kattan oluşmaktadır. Proje kesitlerinde çatı katı da gösterilmiştir. Ancak kat planlarında gösterilmemiş olması nedeni ile zemin kat 38 m<sup>2</sup>, normal kat 47 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam kullanım alanı 85 m<sup>2</sup>'dir.
- Didim Belediyesi'nde incelenen mimari projede ise taşınmaz zemin, normal ve çatı katı olmak üzere 3 kattan oluşmaktadır. Mimari projeye göre zemin kat 38 m<sup>2</sup>, normal kat 47 m<sup>2</sup>, çatı katı ise 47 m<sup>2</sup> olmak üzere taşınmazın toplam kullanım alanı 132 m<sup>2</sup>'dir.
- Taşınmazın konumlu olduğu 13710 no'lu parsel üzerinde bulunan yapılar için düzenlenmiş olan 18.07.1991 tarih ve Cilt: 1 / Sahife: 19 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Söz konusu yapı kullanma izin belgesi 68 adet her biri 90 m<sup>2</sup> alanlı, hmax: 6.50 m yüksekliğindeki meskenler için toplam 6.120 m<sup>2</sup> alan için düzenlenmiştir. Yapı ruhsatı görülememiş olup incelenen yapı kullanma izin belgesinden yapı ruhsatının tarihinin 04.06.1987 tarih ve Cilt: 10 / Sahife: 20 sayılı olduğu anlaşılmaktadır.
- Didim Tapu Sicil Müdürlüğü ve Didim Belediyesi'nde incelenen mimari projeler arasındaki alansal farklılıklar ve yapı kullanma izin belgesi üzerinde belirtilen alan farklılığı da dikkate alınarak, işbu değerlendirme raporunda takdir edilen değerlerde güvenli tarafta kalmak amacıyla değerlemede Didim Tapu Sicil Müdürlüğü'nde incelenen kat irtifakına esas mimari proje üzerinden hesaplanan kullanım alanı (85 m<sup>2</sup>) dikkate alınmıştır.
- İmar durumu incelemesi itibariyle değerlemeye konu taşınmazın imar planında belirsizlik söz konusudur. Ancak taşınmazın kat mülkiyetli ve iskanlı olması nedeniyle yapısal olarak kazanılmış hakları dikkate alınarak imar planındaki belirsizliğin olumsuz bir durum oluşturmadığı kanaatine varılmıştır.

Rapor konusu taşınmazların belediye incelemesi itibariyle sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz. Bölgede imar planları iptal edilmiş olsa da taşınmazın iskanlı (yapı kullanma izin belgesi) ve kat mülkiyetli olması nedeniyle bu durum taşınmazı etkilememektedir.

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

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

Yapılan incelemelerde taşınmazın 09.11.2010 tarihinde 16043 yevmiye numarası ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine satış işleminden tescil edildiği tespit edilmiştir. Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kamu aydınlatma platformundaki özel durum açıklamasına göre taşınmaz 03.04.2012 tarihindeki ihalede KDV dahil 228.000,-TL bedelle satılmıştır. Ancak satış işlemi henüz tapu kütüğünde tescil edilmemiştir.

#### **4.4.2 Belediye İncelemesi**

Yapılan incelemelere göre imar planlarının Aydın 1. İdare Mahkemesi'nin 19.04.2007 tarih ve Esas No: 2003/1041 - Karar No: 2007/542 ile iptal edildiği öğrenilmiştir.

## 5. BÖLÜM

## GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

### 5.1 GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmaz; Aydın İli, Didim İlçesi, Didim Mahallesi, Parlemerterler Sitesi (13710 no'lu parsel) bünyesinde bulunan H Blok'taki 49 no'lu villadır.

Rapor konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge Didim Marina'ya yakın konumdadır. Altinkum Plajı'na yaklaşık 2 km, Didim merkeze yaklaşık 4 km mesafede olan site denize ilk site konumundadır. Site içinde taşınmaz denize 3. sırada konumlu olup, yaklaşık 80 m mesafededir.

Konumu, marinaya yakınlığı, denize ilk site olması, şehir merkezine yakın mesafede olması taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.

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



## 5.2 TAŞINMAZIN KONUMLU OLDUĞU BLOĞUN GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

<b>İNŞAAT TARZI</b>	: Betonarme karkas
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	: Ayrık (Blok)
<b>YAPININ YAŞI</b>	: ~ 21
<b>KAT ADEDİ</b>	: Tapu Müdürlüğünde incelenen kat irtifakına esas mimari projesine göre: 2 (Zemin + 1 normal kat) Didim Belediyesi İmar Müdürlüğünde incelenen onaylı mimari projesine göre: 3 (Zemin +1 normal + çatı katı) Mevcut duruma göre: 3 (Zemin + 1 normal + çatı katı)
<b>BRÜT ALAN</b>	: Tapu Müdürlüğünde incelenen kat irtifakına esas mimari projesine göre: 85 m <sup>2</sup> (38 m <sup>2</sup> zemin kat + 47 m <sup>2</sup> 1. normal kat) Didim Belediyesi'nde incelenen onaylı mimari projesine göre: 132 m <sup>2</sup> (38 m <sup>2</sup> zemin kat + 47 m <sup>2</sup> 1. normal + 47 m <sup>2</sup> çatı katı) Mevcut duruma göre: 139 m <sup>2</sup> (45 m <sup>2</sup> zemin kat + 47 m <sup>2</sup> 1. normal + 47 m <sup>2</sup> çatı katı)
<b>ELEKTRİK</b>	: Şebeke
<b>SU</b>	: Şebeke
<b>KANALİZASYON</b>	: Şebeke
<b>DIŞ CEPHE</b>	: Dış cephe boyası
<b>GÜVENLİK</b>	: Mevcut

**NOT:** Kat irtifakı 85 m<sup>2</sup> kullanım alanlı projeye göre kurulmuş olup konum tespitinde kat irtifak projesi dikkate alınmıştır. Ancak Didim Belediyesi'nde tüm izinleri alınmış 132 m<sup>2</sup> kullanım alanlı proje bulunmaktadır. İşbu mimari projenin Didim Tapu Sicil Müdürlüğü'ne iletilmesi önerilmektedir.

### Açıklamalar

Değerlemeye konu taşınmaz; tapu kayıtlarına göre 25. Blok'ta yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı dubleks meskendir.

Rapora konu taşınmaz brüt 38 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz içinde ikamet eden kişi izin vermediğinden içerisi görülememiştir. Tüm tespitler dışarıdan ve fakat yerinde yapılmıştır. Bu nedenle rapora konu taşınmaza değer takdir edilirken içerisine girilememesi hususu dikkate alınarak güvenli tarafta kalınmış, iç mekan özellikleri vasat kabul edilerek değer takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın içinde yer aldığı Parlementerler Sitesi 13703 parsel, 13704 parsel, 13705 parsel, 13707 parsel, 13708 parsel, 13710 parsel, 13711 parsel ve 13713 parsel üzerinde kurulmuş bir sitedir. 8 (13710 parselde 68 adet bağımsız bölüm

olmak üzere) 1 tanesi yönetim odası olarak kullanılan adada toplam 352 adet dubleks mesken bulunmaktadır. Site içerisinde 1 adet havuz, 2 adet pastane, 1 adet kafeterya, 1 adet market, internet kafe, 2 adet çocuk parkı, 4 adet artezyan kuyu ve 24 saat güvenlik bulunmaktadır. Genellikle ikincil konut olarak kullanılan sitede yaz aylarında doluluk oranı %90'larda iken, kış aylarında 35-40 adedi kullanılmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz projesine göre; zemin katta salon-mutfak-wc bölümlerinden; normal katta 3 oda ve banyo bölümlerinden oluşmaktadır. Kat irtifakına esas mimari projesinde zemin + 1 katlı olarak projelendirilmiş olan taşınmaz; Didim Belediyesi'nde incelenen onaylı mimari projesinde ise zemin, normal ve çatı katlı olarak projelendirilmiştir. Değerlemede kat irtifakına esas mimari projesi esas alınmıştır. Didim Belediyesi'nde incelenen projesine göre çatı katında da 3 oda, 1 banyo ve bölümleri de eklenerek toplam 6 oda, 2 banyo, 1 salon, 1 mutfak 1 wc bölümlerinden oluşan bir tripleks mesken haline dönüştürülmüştür.

Tapu Müdürlüğü'nde incelenen projesinde zemin kat 38 m<sup>2</sup>, normal 47 m<sup>2</sup> alanlı olmak üzere zemin teras alanları hariç, balkonlar dahil brüt 85 m<sup>2</sup> alanlıdır. Didim Belediyesi'nde incelenen projesinde ise yaklaşık 47 m<sup>2</sup> alanlı çatı katı da bulunmaktadır. Mevcut durum Belediye projesi ile uyumlu olup, zemin kat terasından yaklaşık 7 m<sup>2</sup>'lik kısım kapalı alana dahil edilmiştir.

### 5.3 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

Bu tanımdan hareketle taşınmazın, konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin mevcut kullanım seçeneği olan "ikinci konut (yazlık)" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

## 6. BÖLÜM

## PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6.2 BÖLGE ANALİZİ

### Aydın ili

Aydın ili Ege Bölgesi'nde yer almakta olup kuzeyinde İzmir ve Manisa, doğusunda Denizli, güneyinde Muğla yer almaktadır. Batı sınırları ise Ege Denizi kıyılarına cephelidir.

İlin denizden yüksekliği 64 metredir. Akdeniz ikliminin etkisindedir. Bu iklim şartları ve topografik yapı Aydın ve çevresinde iki ayrı bitki topluluğunun (maki ve orman) gelişmesine neden olmuştur. Aydın'da; 395.494 hektar alanda sulu tarım yapılmaktadır. Zeytin ve meyvelikler en geniş alanı kaplamaktadır. İilde 5 Baraj; Kemer Barajı, Çine Topçam Barajı, Yaylakavak Barajı, İkizdere Barajı ve Çine Adnan Menderes Barajı mevcuttur. Aydın; zeytin, incir, kestane üretiminde Türkiye'de 1. sırada, pamuk üretiminde 3. sırada yer almaktadır. En yağışlı mevsim kıştır. Yaz mevsiminde yok denecek kadar az yağış almaktadır. Kar yağışı ender görünür.

Büyük Menderes ırmağının suladığı bereketli ovalar üzerinde 800.700 ha alanda kurulu ilin % 49'unda yani 395.494 hektarında tarım yapılmaktadır. İl toprak, iklim, topoğrafik yapı ve ekolojik özellikleri ile polikültür tarıma elverişlidir. Tarım her kolunda yüksek bir potansiyele sahiptir.

Aydın İlinin sahip olduğu 395.494 hektarlık tarım arazisi içinde 201.888 ha ve % 51 pay ile zeytin ve meyvelikler en geniş alanı kaplamaktadır. Geriye kalan arazilerin 314.766 hektarı orman, 24.705 hektarı çayır-mera, 14.271 hektarı göl-bataklık, 51.464 hektarı tarım dışı arazilerdir.

Aydın'da; 395.494 hektar alanın 175.545 (%44.3) hektarında sulu tarım yapılmaktadır. (DSİ sulamaları 106.496 ha; Toprak ve Su Kooperatifleri 2.199 ha; Özel İdare gölet ve yerüstü sulamaları 6.079 ha; Halk Sulamaları 60.771 ha olmak üzere toplam 175.545 ha.

2011 yılı sonu itibarı ile açıklanan Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre ilin nüfusu 999.163 kişidir. İl nüfusunun % 60'ı (599.973 kişi) şehirlerde, % 40'i ise (399.190 kişi) kırsal kesimde yaşamaktadır.

Yıllık nüfus artış hızı binde 9,35'dir.

Aydın'da 16 İlçe, 53 belediye, 490 köy, 265 mahalle bulunmaktadır.

Aydın; çeşitli uygarlıklara ev sahipliği yapmış, Antik Çağda Afrodiasias, Milet, Didyma, Nysa, Priene, Magnesia gibi önde gelen kentlerdir. Bugünkü Aydın ;Tralles Kenti ile birlikte MÖ 2500 yılında Hititler zamanında gelişmiş, VII. yy.da Lydia zamanında da en parlak çağını yaşamıştır. Selçuklularla birlikte Türk uygarlığının kültür varlığı ve eserleriyle donatılmıştır. Aydınoğulları zamanında şehrin adı Aydın Güzelhisarı olmuş, daha sonra Aydın adını almıştır. 1811'de İzmir, Saruhan (Manisa), Menteşe (Muğla), Antalya, Isparta sancaklarını kapsayan eyaletin merkezi olmuştur. Kurtuluş Savaşından sonra 1923 yılında Aydın müstakil vilayet olmuştur.



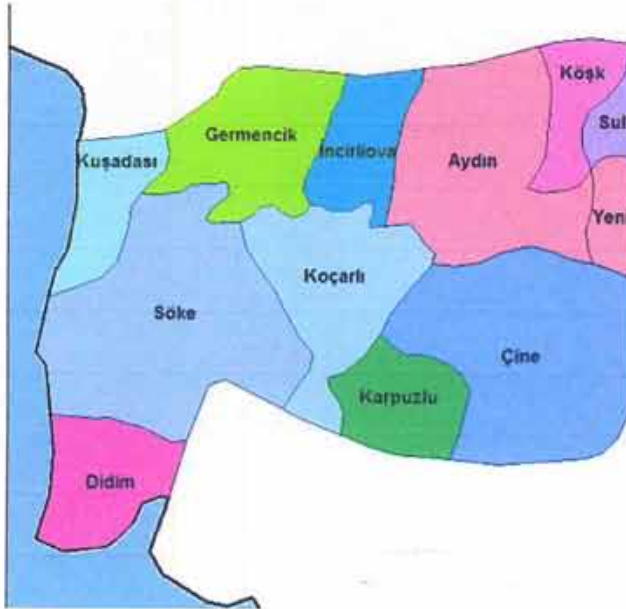
Turizm, tarımdan sonraki ikinci önemli gelir kaynağıdır.

Aydın İlinde Aydın Müzesi ve buna bağlı Yörük Ali Efe Etnografya Müzesi, Afrodisias Müzesi ve buna bağlı Karacasu Etnografya Müzesi, Milet Müzesi, Çine Kuva- Milliye Müzesi, Çine Arıcılık Müzesi ve Nazilli Etnografya Müzesi olmak üzere 8 müze ile 21 önemli ören yeri mevcuttur.

Önemli örenyerleri Afrodisias (Karacasu), Alabanda (Çine), Alinda (Karpuzlu), Apollon Tapınağı (Didim), Gerga (Çine), Harpasa (Nazilli), Magnesia (Germencik-Ortaklar), Mastaura (Nazilli) ,Milet (Didim), Nysa (Sultanhisar), Priene (Söke), Tralleis, (Aydın-Merkez)'dir.

Yaklaşık 680 tesiste 78 000 yatak kapasitesi bulunmaktadır. Ayrıca Kuşadası ilçesinde 54.000, Didim ilçesinde ise 42.000 yazlık konut bulunmaktadır. 2011 yılında 5,5 milyon turist Aydın iline gelmiştir. Dilek Yarımadası Milli Parkı(Kalamaki), Kuşadası ve Didim plajları önemli sahillerdir. Aydın merkezde Kipa, Forum Aydın; Söke'de Ege outlet mağazaları ve Novada Alışveriş merkezi, Kuşadası'nda ise Scala Nouva ve Kipa alışveriş merkezleri yer almaktadır.

## Didim İlçesi



Didim, Aydın'ın turistik bir ilçesidir. Doğuda Muğla il sınırı ve Güllük Körfezi ve Akbük Koyu, batıda ve güneyde Ege Denizi, kuzeyde Bafa Gölü ve Menderes Nehri ile sınırlanmış bir yarımada şeklindedir. Yüzölçümü 402 km<sup>2</sup>'dir. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre 2012 yılı itibariyle nüfusu 59.939 kişidir.

09 Mayıs 1990 tarihine kadar Didim ve çevresi Söke ilçesinin bir parçası iken bu tarihte yayınlanan bir kanunla Yenihisar kasabası merkez olmak üzere

Akbük, Ak-Yeniköy beldeleri ile Balat, Batıköy, Denizköy ve Yalıköy köyleri ve Milas ilçesinden alınan Akköy ile ilçe olmuştur. 1999 yılında Yenihisar ilçesinin ismi Didim olarak değiştirilmiştir.

İlçe ekonomisi tarıma ve turizme dayalıdır. Tarla ürünlerinden buğday ve pamuk birinci sırayı almaktadır. Hayvancılık tüketim ihtiyacını karşılayacak kadar olup, özellikle küçükbaş hayvan yetiştiriciliği önde gelmektedir.

Yaz aylarında önemli sayıda turistin ziyaret ettiği ilçede, ekonomi olumlu yönde etkilenmektedir.

### 6.3 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

#### Olumlu etkenler:

- Denize yakın konumda olması,
- Ulaşım kolaylığı,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Teknik altyapı,
- Site içerisinde yer alması,
- Bölgenin üst gelir grubuna hitap etmesi,
- Tamamlanmış altyapı.

#### Olumsuz etkenler:

- İkincil konut niteliğinde olması,
- Didim Belediyesi'ndeki mimari projeden farklı olarak Didim Tapu Sicil Müdürlüğü'nde bulunan mimari projelerde çatı katının gösterilmemiş olması.

### 6.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

1. Rapor konusu taşınmaz ile aynı sitede yer alan taşınmaz zemin + normal + çatı katlı olmak üzere toplam 3 katlı  $38 \text{ m}^2 + 47 \text{ m}^2 + 47 \text{ m}^2 = 132 \text{ m}^2$  alanlıdır. Sahibinden satılık olan taşınmaz kısmen tadilat görmüştür. Taşınmaz için 450.000,-TL talep edilmektedir. ( $\text{m}^2$  satış değeri  $\sim 3.410,-\text{TL}$ )  
İlgilisi / Sahibinden: 0532 314 00 58
2. Rapor konusu taşınmaz ile aynı sitede yer alan taşınmaz zemin + normal + çatı katlı olmak üzere toplam 3 katlı  $38 \text{ m}^2 + 47 \text{ m}^2 + 47 \text{ m}^2 = 132 \text{ m}^2$  alanlıdır. Sahibinden satılık olan taşınmaz kısmen tadilat görmüştür. Taşınmaz için 350.000,-TL talep edilmektedir. ( $\text{m}^2$  satış değeri  $\sim 2.650,-\text{TL}$ )  
İlgilisi / Sahibinden: 0532 703 60 90
3. Rapor konusu taşınmaz ile aynı sitede yer alan taşınmaz zemin + normal + çatı katlı olmak üzere toplam 3 katlı  $38 \text{ m}^2 + 47 \text{ m}^2 + 47 \text{ m}^2 = 132 \text{ m}^2$  alanlıdır. Taşınmaz tadilat görmüştür. Taşınmaz için 380.000,-TL talep edilmektedir.  
( $\text{m}^2$  satış değeri  $\sim 2.880,-\text{TL}$ )  
İlgilisi / Remax: 0256 813 57 57
4. Rapor konusu taşınmaz ile aynı sitede yer alan taşınmaz zemin + 1. kat + çatı katlı olmak üzere toplam 3 katlı  $38 \text{ m}^2 + 47 \text{ m}^2 + 47 \text{ m}^2 = 132 \text{ m}^2$  alanlıdır. Taşınmaz tadilat görmüştür. Taşınmaz için 400.000,-TL talep edilmektedir.  
( $\text{m}^2$  satış değeri  $\sim 3.030,-\text{TL}$ )  
İlgilisi / Remax: 0256 813 57 57

5. Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kamu aydınlatma platformundaki özel durum açıklamasına göre taşınmaz 03.04.2012 tarihindeki ihalede KDV dahil 228.000,-TL bedelle satılmıştır. Ancak satış işlemi henüz tapu kütüğünde tescil edilmemiştir.
6. Site içerisindeki benzer nitelikte olan 132 m<sup>2</sup> kullanım alanlı taşınmazların yaz döneminde günlük 120 - 135,-TL, yaz döneminde aylık 3.500 - 4.000,-TL, yıllık olarak ise 1.000 - 1.500,-TL aralığında bedellerle kiralanabilmektedir.  
(Yıllık m<sup>2</sup> kira değeri ~ 7,58 - 11,36 TL)  
İlgilisi / Parlemlenterler Sitesi Güvenliđi: 0543 359 88 76 - Remax: 0256 813 57 57

## 7. BÖLÜM

## GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

### 7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkulün 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 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda taşınmazın pazar değerlerinin tespitinde **emsal karşılaştırma** ve **gelir indirgeme yöntemleri** kullanılmıştır.

Ülkemizde bağımsız bölüme ait arsa payı hesabında farklı hesapların kullanılması sebebiyle bu tür gayrimenkullerin (daire, dükkân, ofis vs.) değerlemesinde maliyet yaklaşımı yöntemi her zaman çok sağlıklı sonuçlar vermediği için taşınmazın pazar değerlerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

## 8. BÖLÜM

## GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

### 8.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için m<sup>2</sup> birim değerleri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, büyüklük, imar durumu ve fiziksel özellikleri gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

#### 8.1.1. EMSAL ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgenin genellikle ikincil konut kullanımında olması dikkate alındığında pazarlık paylarının yüksek olacağı düşünülmektedir. Emsal taşınmazlar değerlendirme konusu taşınmazın mevcut durumu ile aynı tiptedir. Ancak değerlendirme konusu taşınmaz kat irtifakına esas mimari projesine göre ise 85 m<sup>2</sup> kullanım alanıdır. Değerlemede mülkiyete esas mimari proje dikkate alınmıştır.

1, 2, 3 ve 4 no'lu emsal taşınmazların m<sup>2</sup> birim satış değerlerinin aritmetik ortalaması 2.995,-TL'dir. Ayrıca değerlendirme konusu taşınmaz 03.04.2012 tarihinde ihale yoluyla KDV dahil 228.000,-TL bedelle satılmıştır. Taşınmazın gerçekleşen satış değeri ve emsal taşınmazlardaki pazarlık payları ile taşınmazın içerisinde görülememiş hususu da dikkate alındığında taşınmazın m<sup>2</sup> birim değerinin 2.700,-TL mertebesinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

#### 8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu taşınmazın günümüz koşullarındaki arsa payı dahil **kat irtifakına esas mimari projesine göre toplam pazar değeri** için takdir olunan değer aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BRÜT KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> SATIŞ BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
25	1	85	2.700	230.000

## 8.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Gelir bazlı mülk değerlendirme, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılabilir.

Bunlar; **“direkt ya da doğrudan kapitalizasyon”** denilen ve mülkün yalnızca bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım veya **“getiri kapitalizasyonu”** denilen ve mülkün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarının bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlendirme konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirin, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için bir getiri bekler. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile, değeri arasındaki oran olarak ifade edilir.

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

**Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri'dir.**

Bölgede yer alan mülklerin yıllık net getirilerinin pazar değerlerine oranı (kapital oranı) ortalama yaklaşık % 5'dir (\*). (yaklaşık 240 ay)

Değerlemeye konu taşınmazın **kat irtifakına esas mimari projesine göre aylık toplam geliri** 850,-TL (85 m<sup>2</sup> x 10,-TL/m<sup>2</sup>) olarak belirlenmiştir.

Buna göre yıllık kira değeri; 850 x 12 ay = 10.200,-TL olarak bulunur.

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri

denkliğinden hareketle taşınmazın pazar değeri;

% 5 = 10.200,-TL / Taşınmazların Pazar Değeri

**Taşınmazların Pazar Değeri ≅ (969.600) 204.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

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

### 8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	230.000,-TL
Gelir İndirgeme	204.000,-TL

İki yöntemle ulaşılan değerler arasında fark olduğu görülmektedir.

Bölgede taşınmazlara emsal teşkil edebilecek yeterli sayıda emsal bulunmaktadır. Öte yandan kira değerleri değişkenlik gösterebileceğinden gelir indirgeme yöntemi ile bulunan değer her zaman en doğru değeri yansıtmayabilir.

Bu görüşten hareketle nihai değer olarak; **emsal karşılaştırma yöntemi** ile ulaşılan değer alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazın pazar değeri **230.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

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

#### 2012 yılı içerisinde hazırlanan raporlar

Talep Tarihi	: 10 Ekim 2012
Ekspertiz Tarihi	: 27 Kasım 2012
Rapor Tarihi	: 12 Aralık 2012
Rapor No	: 031 - 2012/1758
Raporu Hazırlayanlar	: Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454 Mehmet AYIKDIR / Harita Mühendisi Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401233
Pazar Değeri	: 230.000,-TL

## 9. BÖLÜM

## SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde ve fakat dışarıdan yapılan incelemelerinde konumuna, kat irtifakına esas mimari projesindeki büyüklüğüne, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre arsa payı dâhil pazar değeri için

**230.000,-TL** (İkiyüzotuzbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(230.000,-TL ÷ 1,8135 TL/USD (\*) ≅ **127.000,-USD**)

(230.000,-TL ÷ 2,3226 TL/EURO (\*) ≅ **99.000,-EURO**)

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

Taşınmazın KDV dahil toplam pazar değeri 232.300,-TL'dir. KDV oranı % 1 olarak dikkate alınmıştır. Bilindiği üzere KDV oranı net 150 m<sup>2</sup>'den küçük konutlar için % 1, ticari üniteler ve net 150 m<sup>2</sup>'den büyük konutlar için ise % 18'dir.

**Tapu incelemesi itibarıyla değerlemeye konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerindeki ihtiyati tedbir şerhinin terkin edilmesi durumunda (ihtiyati tedbir şerhine gerekçe olan karar yukarıda belirtilen bilgiler doğrultusunda geçerliliğini yitirmiştir) taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz. Bölgede imar planları iptal edilmiş olsa da taşınmazın iskanlı (yapı kullanma izin belgesi) ve kat mülkiyetli olması nedeniyle bu durum taşınmazı etkilememektedir.**

İşbu rapor dört orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 04 Nisan 2013

(Ekspertiz tarihi: 29 Mart 2013)



Tayfun KURU  
Şehir ve Bölge Plancısı  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Saygılarımızla,



Semih ARDAHAN  
İnşaat Mühendisi  
Değerleme Uzmanı

### **Eki:**

- Uydu görünüşleri
- Fotoğraflar
- Takyidat yazısı
- İmar durumu yazısı
- Yapı kullanma izin belgesi
- Emlak Konut GYO A.Ş. yazısı Didim İcra Hukuk Mahkemesi kararı ve Yargıtay İlâmı
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri