

**DEĞERLEME RAPORU**  
**EMLAK KONUT GYO A.Ş.**  
**Karşıyaka - İzmir/ İSTANBUL**  
**(3 adet daire)**

**YÖNETİCİ ÖZETİ**

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	:	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Talep Tarihi</b>	:	21 Şubat 2014
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	:	Tam mülkiyet
<b>Ekspertiz Tarihi</b>	:	21 Şubat 2014
<b>Rapor Tarihi</b>	:	25 Şubat 2014
<b>Müşteri / Rapor No</b>	:	031 - 2014/1187
<b>Değerleme Konusu</b>	:	Yalı Mahallesi, Caher Dudayev Caddesi, Emlak Konut Mavişehir Evleri, D Blok, Kat: 5 Daire: 42, B Blok, Kat:5 Daire: 21
<b>Gayrimenkullerin Adresi</b>	:	Yalı Mahallesi, 6524 Sokak, Emlak Konut Mavişehir Evleri, C Blok, Zemin kat, Daire:1 Mavişehir - Karşıyaka / İZMİR
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	:	İzmir İli, Karşıyaka ilçesi, Şemikler Mahallesi, 25696 ada 1 no'lu parsel üzerinde kayıtlı B Blok, 54 Giriş 21 bağımsız bölüm no'lu mesken, D Blok, 52 Giriş, 42 bağımsız bölüm no'lu mesken, 26023 Ada, 3 no'lu parsel üzerinde C Blok, 7 Giriş 1 bağımsız bölüm no'lu mesken
<b>Sahibi</b>	:	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İmar Durumu</b>	:	Lejantı: Konut Alanı 25696 Ada, 1 Parsel Emsal (E): 1,20 ve Bina Yüksekliği (H <sub>max</sub> ): Serbest 26023 Ada, 3 Parsel Emsal (E): 1,50 ve Bina Yüksekliği (H <sub>max</sub> ): Serbest
<b>Raporun Konusu</b>	:	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 3 adet bağımsız bölümün toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

<b>GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)</b>		
<b>Taşınmazların Toplam Pazar Değeri</b>	<b>1.130.000,-TL</b>	<b>511.000,-USD</b>
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>		
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı</b>	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Mehmet AYIKDIR (SPK Lisans Belge No: 401233)	

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.

NOVA TD RAPOR NO: 2014/1187

## İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ .....	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER .....	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI .....	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI .....	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR .....	5
3.3	UYGUNLUK BEYANI.....	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	7
4.1	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU .....	7
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....	7
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER .....	8
4.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	9
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi.....	9
4.4.2	Belediye İncelemesi .....	9
4.4.3	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi.....	9
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ .....	10
5.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU .....	10
5.2	TAŞINMAZLARIN KONUMLU OLDUĞU BLOKLARIN GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	11
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	14
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	15
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ .....	15
6.2	BÖLGE ANALİZİ.....	16
6.3	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER .....	18
6.4	PIYASA ARAŞTIRMASI .....	18
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ .....	19
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	19
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER .....	19
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	20
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	20
8.1.2	ULAŞILAN SONUÇ.....	20
8.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ .....	21
8.3	UZMAN GÖRÜŞÜ .....	22
9. BÖLÜM	SONUÇ.....	23

## 1. BÖLÜM

## DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	:	Emlak Konut Mavişehir Evleri bünyesindeki 3 adet bağımsız bölümün toplam pazar değerinin tespiti
		
<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM</b>	:	Emlak Konut GYO A.Ş.
<b>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</b>	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>RAPOR TARİHİ</b>	:	25 Şubat 2014
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>		
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	:	İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Şemikler Mahallesi, 25696 ada 1 no'lu parsel üzerinde kayıtlı B Blok, 54 Giriş 21 bağımsız bölüm no'lu mesken, D Blok, 52 Giriş, 42 bağımsız bölüm no'lu mesken, 26023 Ada, 3 no'lu parsel üzerinde C Blok, 7 Giriş 1 bağımsız bölüm no'lu mesken
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	:	Bağımsız bölümler boş durumdadırlar.
<b>İMAR DURUMU</b>	:	Lejantı: Konut Alanı 25696 Ada, 1 Parsel Emsal (E): 1,20 ve Bina Yüksekliği (H <sub>max</sub> ): Serbest 26023 Ada, 3 Parsel Emsal (E): 1,50 ve Bina Yüksekliği (H <sub>max</sub> ): Serbest
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER</b>		
<b>TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (KDV Hariç)</b>	:	<b>1.130.000,-TL</b>

## 2. BÖLÜM

## ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

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

Not: Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Şirketimiz, 28 Haziran 2012 tarihi itibarıyla BDDK'nun "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi listesine alınmıştır.

### 2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Atatürk Mahallesi, Çitlenbik Caddesi, No: 4 Ataşehir / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: 0 (216) 579 15 15
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 3.800.000,- TL
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: % 50,66
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
<b>PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER</b>	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

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

#### 3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

##### **Pazar değeri:**

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

#### 3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

### 3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- 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 mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporla belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

**4. BÖLÜM****GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER****4.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU**

<b>SAHİBİ</b>	:	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		
<b>İLİ</b>	:	İzmir		
<b>İLÇESİ</b>	:	Karşıyaka		
<b>MAHALLESİ</b>	:	Şemikler		
<b>PAFTA NO</b>	:	-	-	-
<b>ADA NO</b>	:	25696	25696	26023
<b>PARSEL NO</b>	:	1	1	3
<b>ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ</b>	:	2 Adet 10 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası	2 Adet 10 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası	5 Adet 16 katlı 2 adet 17 katlı betonarme Apartman ve arsası
<b>ARSA ALANI</b>	:	10.566,00	10.566,00	49.012,00
<b>TAPU TARİHİ</b>	:	27.11.2008	27.11.2008	03.12.2008
<b>YEVMIYE NO</b>	:	17331	17331	17479
<b>NİTELİĞİ</b>	:	Mesken	Mesken	Mesken
<b>BLOK NO</b>	:	B	D	C
<b>GİRİŞ</b>	:	54	52	7
<b>KAT NO</b>	:	5	5	Zemin
<b>BAĞ. BÖL. NO</b>	:	21	42	1
<b>ARSA PAYI</b>	:	180/13764	120/13764	116/81160
<b>CİLT NO</b>	:	359	359	366
<b>SAYFA NO</b>	:	35476	35535	36217

(\*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

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

Tapu Kadastro Bilgi Sistemi'nden 20.02.2014 tarihinde alınan belgeler üzerinde yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerhe rastlanmamış olup aşağıdaki notlar tespit edilmiştir.

**25696 Ada, 1 Parsel üzerinde:****Beyanlar bölümü:**

- o Yönetim Planı: 11.11.2008 tarihli. (27.11.2008 tarih ve 17331 yevmiye no ile)
- o Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (09.01.2013 tarih ve 569 yevmiye no ile)

**26023 Ada, 3 Parsel üzerinde****Beyanlar bölümü:**

NOVA TD RAPOR NO: 2014/1187



- o Yönetim Planı: 11.11.2008 tarihli. (03.12.2008 tarih ve 17479 yevmiye no ile)
- o Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (02.01.2013 tarih ve 14 yevmiye no ile)

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

#### 4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Karşıyaka Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazların üzerinde bulunduğu 25696 ada 1 no'lu parsel ve 26023 ada 3 no'lu parselin "Konut Alanı" içerisinde kaldığı ve yerlerinin doğru olduğu tespit edilmiştir.

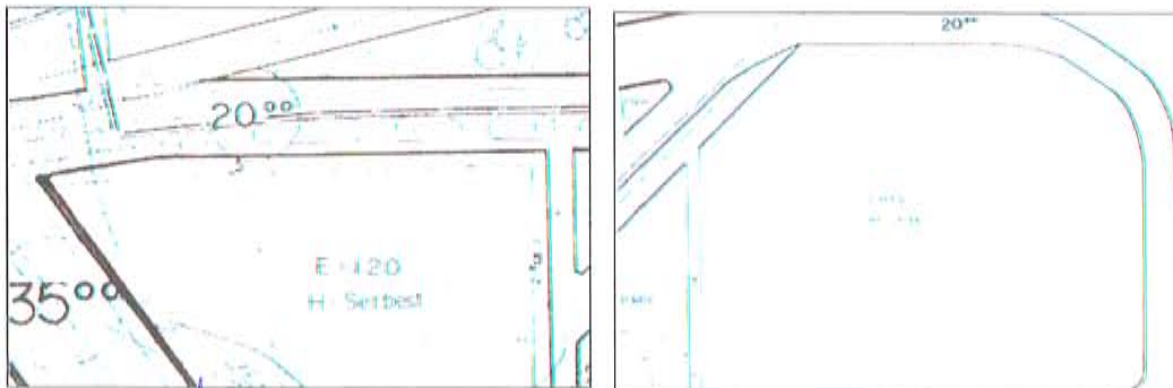
**25696 Ada, 1 no'lu Parsel için Yapılaşma şartları ve plan notları aşağıdaki şekildedir.**

- Emsal (E) : 1,20 (\*)
- Bina yüksekliği ( $h_{max}$ ) : Serbest
- Çekme mesafeleri : Yollardan 10 m'dir.

**26023 Ada, 3 no'lu Parsel için Yapılaşma şartları ve plan notları aşağıdaki şekildedir.**

- Emsal (E) : 1,50 (\*)
- Bina yüksekliği ( $h_{max}$ ) : Serbest

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



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

- o 2 Adet taşınmazın konumlu olduğu 25696 Ada, 1 Parsel üzerindeki bloklara ait 03.07.2006 tarih, 7580 sayılı yapı ruhsatı ve bu ruhsata istinaden alınmış olan 11.01.2011 tarih ve 8991 sayılı yapı kullanma izin belgesi mevcuttur.
- o 1 Adet taşınmazın konumlu olduğu 26023 Ada, 3 Parsel üzerindeki bloğa ait 07.08.2006 tarih, 9440 sayılı, 19.10.2007 tarih, 300-07 sayılı ve 10.10.2012 tarih, 003 sayılı yapı ruhsatları ve bu ruhsatlara istinaden alınmış olan 17.12.2012 tarihli yapı kullanma izin belgesi mevcuttur.

**İmar durumu incelemesi itibariyle değerlemeye konu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı gereğince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

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

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

Yapılan incelemelerde taşınmazların mülkiyetinde son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir. Taşınmazların hukuki süreçlerinde de herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

##### **4.4.2 Belediye İncelemesi**

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

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

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

## 5. BÖLÜM

## GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

### 5.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

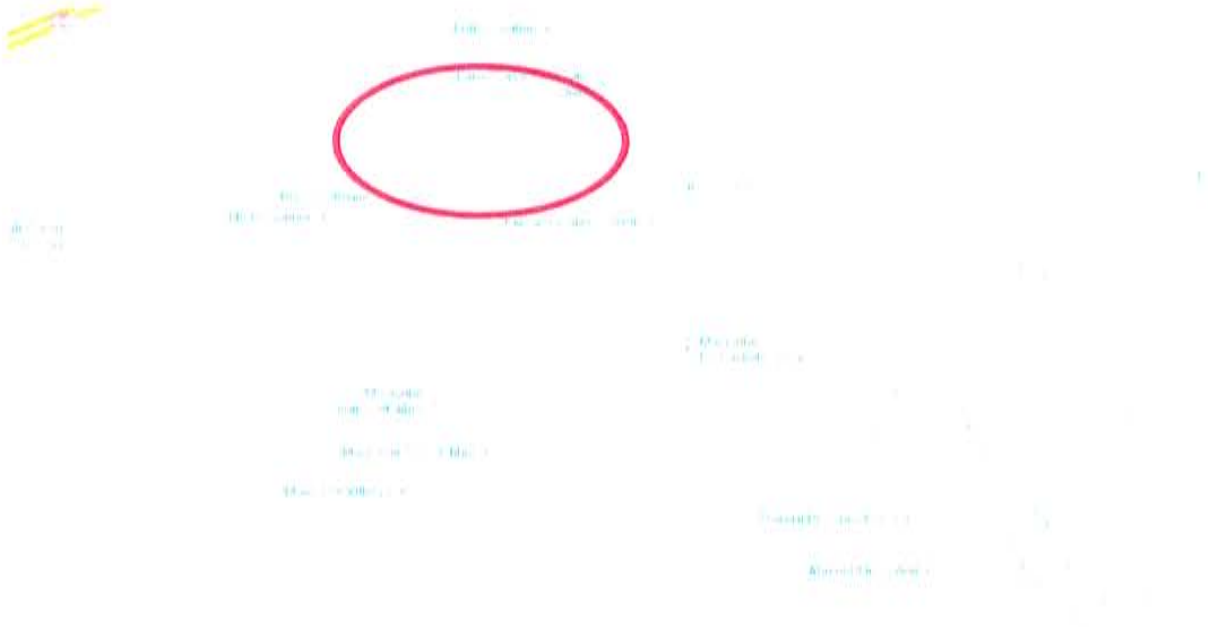
Değerlemeye konu taşınmazlar; İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Yalı Mahallesi, Mavişehir Yerleşim Alanı'nda yer alan Emlak Konut Mavişehir Evleri (25696 Ada, 1 Parsel) bünyesinde bulunan B Blok - 54 Giriş, 21 no'lu bağımsız bölüm ile D Blok - 52 Giriş, 42 no'lu bağımsız bölüm ve Emlak Konut Mavişehir Evleri (26023 Ada, 3 Parsel) bünyesinde C Blok - 7 Girişte yer alan 1 no'lu bağımsız bölümdür.

Rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu projelerin yakın çevresinde Carrefour AVM, Soyak Mavişehir Projesi, Aden Park Konut Projesi, Platin Evleri Konut Projesi, Emlak Bankası Mavişehir Konutları, EGS Park, Koçtaş vb. alışveriş merkezleri, Emlak Bankası Süleyman Demirel Lisesi, Karşıyaka Spor Tesisleri yer almaktadır.

Taşınmazlar Carrefour AVM'ye 150 m, EGS Park AVM'ye 850 m, Bostanlı merkeze 3 km, Bornova merkeze 14 km, Konak merkeze ise yaklaşık 18 km mesafededirler.

Konumları, ulaşım rahatlığı, sosyal ve teknik altyapısı olan bir proje içerisinde yer almaları taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

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



## 5.2 TAŞINMAZLARIN KONUMLU OLDUĞU BLOKLARIN GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

<b>İNŞAAT TARZI</b>	: Betonarme karkas
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	: Ayrık (Blok)
<b>YAPININ YAŞI</b>	: ~ 3
<b>KAT ADEDİ</b>	: B Blok; 10 katlı (Zemin kat + 9 normal kat) D Blok; 10 katlı (Zemin kat + 9 normal kat) C Blok; 16 katlı (Zemin kat + 15 normal kat)
<b>ELEKTRİK</b>	: Şebeke
<b>SU</b>	: Şebeke
<b>KANALİZASYON</b>	: Şebeke
<b>DOĞALGAZ</b>	: Mevcut
<b>ISITMA SİSTEMİ</b>	: Kombi (Doğalgaz) ve Kalorifer
<b>ASANSÖR</b>	: Mevcut
<b>JENERATÖR</b>	: Mevcut (ortak alanlarda)
<b>KLİMA</b>	: Split tipi klima mevcut
<b>YANGIN TESİSATI</b>	: Mevcut
<b>YANGIN MERDİVENİ</b>	: Mevcut
<b>DIŞ CEPHE</b>	: Dış cephe boyası
<b>ÇATI KAPLAMASI</b>	: Teras tipi
<b>GÜVENLİK</b>	: Mevcut
<b>PARATONER</b>	: Mevcut
<b>PARK YERİ</b>	: Mevcut (Açık otopark alanı)

### Açıklamalar

- o Emlak Konut Mavi Şehir projesinin parsel bilgileri aşağıdaki gibidir.

ADA NO / PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMLERİ (m <sup>2</sup> )
25695 / 2	7.112
25696 / 1	10.566
26023 / 3	49.012
<b>TOPLAM</b>	<b>66.690</b>

- o Projede, 11 adet blokta kullanım alanları 64,73 m<sup>2</sup> ilâ 268,09 m<sup>2</sup> arasında değişen toplam 750 adet dairenin yanı sıra özel spor kompleksi, tenis kortu, basketbol sahası, açık yüzme havuzları ve koşu parkurları bulunmaktadır.
- o Dairelerin genel özellikleri aşağıda ana başlıklar altında tablo halinde sunulmuştur.
  - Dairelerin bloklara göre dağılımı :

ADA NO / PARSEL NO	BLOK NO	KAT ADEDİ	DAİRE SAYISI
26023 / 3	A1 Blok	17	89
	A2 Blok	17	89
	B1 Blok	16	62
	B2 Blok	16	62
	C Blok	16	62
	D1 Blok	16	120
	D2 Blok	16	120
	<b>TOPLAM</b>		<b>604</b>

ADA NO / PARSEL NO	BLOK NO	KAT ADEDİ	DAİRE SAYISI
25696 / 1	B Blok	10	38
	D Blok	10	74
	<b>TOPLAM</b>		<b>112</b>

ADA NO / PARSEL NO	BLOK NO	KAT ADEDİ	DAİRE SAYISI
25695 / 2	E1 Blok	8	17
	E2 Blok	8	17
	<b>TOPLAM</b>		<b>34</b>

- 26023 ada 3 no'lu parseldeki bağımsız bölümlerin tipleri ve kullanım alanları :

BLOK ADI	TİP	KULLANIM ALANI ARALIĞI BRÜT (m <sup>2</sup> )	ADEDİ	TOPLAM
A1	2+1	87,26 - 109,60	15	89
	3+1	147,37	48	
	4+1	152,85 - 183,51	18	
	Dubleks	200,47	8	
A2	2+1	87,26 - 109,60	15	89
	3+1	147,37	48	
	4+1	152,85 - 183,51	18	
	Dubleks	200,47	8	

B1	2+1	143,87 - 160,26	4	62
	3+1	180,08 - 183,27	58	
B2	2+1	143,87 - 160,26	4	62
	3+1	180,08 - 183,27	58	
C	3+1	115,99 - 144,16	62	62
D1	1+1	67,17 - 74,98	60	120
	2+1	121,3 - 121,36	60	
D1	1+1	67,17 - 74,98	60	120
	2+1	121,3 - 121,36	60	
<b>TOPLAM</b>				<b>604</b>

- 25696 ada 1 no'lu parseldeki bağımsız bölümlerin tipleri ve kullanım alanları :

BLOK ADI	TİP	KULLANIM ALANI ARALIĞI BRÜT (m <sup>2</sup> )	ADEDİ	TOPLAM
B	2+1	145,57 - 160,53	4	38
	3+1	176,63 - 179,91	34	
D	1+1	64,73 - 72,38	36	74
	3+1	108,54 - 119,52	38	
<b>TOPLAM</b>				<b>112</b>

- a) Emlak Konut Mavişehir Projesinde (25696 Ada, 1 parsel) B ve D olmak üzere toplam 2 adet blok bulunmaktadır. B Bloкта 38, D Bloкта 74 olmak üzere toplam 112 adet mesken bulunmaktadır. Ayrıca proje içerisinde açık yüzme havuzu, çocuk oyun alanları, özel peyzaj düzenlemesi ile otopark alanı bulunmaktadır.
- b) Emlak Konut Mavişehir Projesinde (26023 Ada, 3 Parsel) üzerinde 7 adet blok bulunmaktadır. Taşınmazın da yer aldığı C Blok içerisinde toplam 62 adet daire bulunmaktadır. Ayrıca proje içerisinde açık yüzme havuzu, çocuk oyun alanları, spor alanları, sosyal tesis alanı ve özel peyzaj düzenlemesi ile otopark alanı bulunmaktadır.
- c) Dairelerin iç mekan özellikleri benzerdir. Salon ve oda hacimlerinde zeminler parke kaplı, duvarlar saten boyalı, tavanlar ise plastik boyalı ve kartonpiyerlidir. Mutfak hacminde zemin seramik kaplı, duvarların bir kısmı saten boyalı bir kısmı fayans kaplıdır. Mutfak içerisinde ankastre ocak, fırın, davlumbaz, çöp öğütücü ve bulaşık makinası bulunmaktadır. Banyo hacimlerinde zeminler seramik, duvarlar fayans kaplıdır. Tavan ise asma tavanıdır. İçerisinde hilton tipi lavabo, kabinli küvet ve klozet mevcuttur. Dış kapı çelik iç kapılar ise ahşaptır. Pencere doğramaları PVC'den mamuldür.

- 6) Rapor konusu 3 adet bağımsız bölümün konumlu oldukları bloklar, buldukları katlar ve cepheleri ile net ve brüt kullanım alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BLOK NO	BULUNDUĞU KAT	KAPI NO	ODA SAYISI	BRÜT M <sup>2</sup> ALANI	NET M <sup>2</sup> ALANI	YÖNÜ
B	5. Kat	21	3+1	179,88	134,59	Kuzey-Batı
D	5. Kat	42	2+1	119,58	83,84	Güney-Doğu
C	Zemin Kat	1	3+1	115,99	87,15	Güneydoğu

### 5.3 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

Bu tanımdan hareketle taşınmazların, konumları, büyüklükleri, mimari ve inşai özellikleri ile yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin halihazır kullanım şekli olan "**konut**" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

## 6. BÖLÜM

## PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

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

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

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

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

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

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

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

2011 yılında genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 ve 2013 yılları da 2011 gibi durağan geçerek sadece proje ve lokasyon bazında artışlar olmuştur. 2014 yılının üçüncü çeyreği için ise öngörümüz, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, ancak kentsel dönüşümün hızlanabileceği bölgelerde proje bazlı artışlar olabileceği şeklindedir.



## 6.2 BÖLGE ANALİZİ

### İzmir İli



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

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

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

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

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

İzmir ilinin ekonomisi çok yönlüdür. Sanayi, tarım, ticaret ve turizme dayanır. Tarım bakımından verimli olan İzmir'de faal nüfusun yarısı tarımla uğraşır. Gayri safi

hasılanın (brüt kazancın) % 15'i tarımdan, % 15'i ticaretten ve % 35'i sanayi sektöründen sağlanır. İmalât sanayisinde İstanbul ve Kocaeli'nden sonra üçüncü sırada İzmir yer alır.

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

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

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

### Karşıyaka İlçesi



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

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

### 6.3 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

#### Olumlu etkenler:

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

#### Olumsuz etken:

- o Herhangi bir olumsuz etken olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

### 6.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

1. Rapor konusu taşınmazlardan D Blok içerisinde 6. katta yer alan 124 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 2+1 dairenin satış değeri 385.000,-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 3.105,-TL)  
İlgilisi / Taşkın Gayrimenkul: 0232 368 88 78
2. Rapor konusu taşınmazlardan B Blok içerisinde 8. katta yer alan 179 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 3+1 dairenin satış değeri 500.000,-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 2.795,-TL)  
İlgilisi / Sahibinden: 0532 315 42 42
3. Rapor konusu taşınmazlardan D Blok içerisinde 3. katta yer alan 79 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 1+1 dairenin satış değeri 255.000,-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 3.225,-TL)  
İlgilisi / Eskidji Gayrimenkul: 0533 737 77 77
4. Emlak Konut Mavişehir Projesi içerisinde, 7. katta yer alan, 185 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 4+1 dairenin satış değeri 665.000,-TL'dir.  
(aylık m<sup>2</sup> satış değeri ~ 3.595,-TL)  
İlgilisi / Focus Gayrimenkul: 0532 294 85 87
5. Rapor konusu taşınmazlardan D Blok içerisinde 8. katta yer alan 125 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 2+1 dairenin aylık kira değeri 1.850,-TL'dir.  
(m<sup>2</sup> kira değeri ~ 14.8,-TL)  
İlgilisi / Focus Gayrimenkul: 0532 294 85 87

6. Rapor konusu taşınmazlardan D Blok içerisinde 8. katta yer alan 120 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 2+1 dairenin aylık kira değeri 1.800,-TL'dir.

(m<sup>2</sup> kira değeri ~ 15,-TL)

İlgilisi / Sahibinden: 0532 334 16 03

## 7. BÖLÜM

## GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

### 7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı**, **gelir indirgeme** ve **maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

**Emsal karşılaştırma yaklaşımı** mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır.

**Gelir indirgeme yaklaşımı**'nda pazar değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

**Maliyet yaklaşımı**'nda, arsa üzerindeki yatırım maliyetlerinin amortize edildikten (herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması) sonra arsa değerine eklenmesi ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

### 7.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde **emsal karşılaştırma** ve **gelir indirgeme yöntemleri** kullanılmıştır. Ülkemizde bağımsız bölüme ait arsa payı hesabında farklı hesapların kullanılması sebebiyle bu tür gayrimenkullerin (daire, dükkân, ofis vs.) değerlemesinde maliyet yaklaşımı yöntemi her zaman çok sağlıklı sonuçlar vermediği için taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

## 8. BÖLÜM

## GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

### 8.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

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

#### 8.1.1 EMSAL ANALİZİ

- Piyasa bilgileri bölümündeki satılık taşınmazların ortalama m<sup>2</sup> satış değeri 3.180,-TL mertebesindedir. Satış sırasında bir pazarlık payının da olacağı kabulüyle ortalama emsal değer; 3.180,-TL x 0,90 = 2.860,-TL olarak hesaplanır.
- Rapor konusu taşınmazların kullanım alanlarına, buldukları kata, cephelerine ve tiplerine göre ortalama birim değerleri 2.600 – 2.800,-TL mertebesinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz.
- Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen kiralık gayrimenkullerin ortalama aylık m<sup>2</sup> kira değerleri ise yaklaşık 15,-TL mertebesindedir. Rapor konusu taşınmazların pazarlıklı olarak ortalama m<sup>2</sup> kira değerinin 12,50 TL mertebelerinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

#### 8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu 3 adet bağımsız bölümün günümüz koşullarındaki arsa payları dahil toplam pazar değeri için **1.130.000,-TL** takdir olunmuştur.

BLOK NO	KAT NO	KAPI NO	BRÜT M <sup>2</sup> ALANI	NET M <sup>2</sup> ALANI	YÖNÜ	BİRİM DEĞER (TL)	PAZAR DEĞERİ (TL)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
B	5. Kat	21	179,88	134,59	K-B	2.750	495.000	2.050
D	5. Kat	42	119,58	83,84	G-D	2.800	335.000	1.400
C	Zemin	1	115,99	87,15	GD	2.600	300.000	1.250
<b>GENEL TOPLAM</b>							<b>1.130.000</b>	<b>4.700</b>

## 8.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

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

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

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

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

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

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

Değerlemeye konu 3 adet bağımsız bölümün aylık toplam kira geliri 4.700,-TL olarak hesaplanır.

4.700,-TL x 12 ay = 56.400,-TL olarak bulunur.

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri

denliğinden hareketle 3 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri;

% 5 = 56.400,-TL / Taşınmazların Pazar Değeri

Taşınmazların Pazar Değeri = **1.128.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

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

### 8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	1.130.000,-TL
Gelir kapitilizasyonu	1.128.000,-TL

İki yöntemle ulaşılan değerler arasında çok az fark olduğu görülmektedir.

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

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

Buna göre rapor konusu 3 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri **1.130.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

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

Taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önceden herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların (3 adet bağımsız bölüm) yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre **toplam pazar değeri için;**

**1.130.000,-TL** (Birmilyonyüzotuzbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(1.130.000,-TL ÷ 2,2119 TL/USD (\*) = **511.000,-USD**)

(1.130.000,-TL ÷ 3,0298 TL/EURO (\*) = **373.000,-EURO**)

(\*) Rapor tarihi itibarıyla; 1,-USD = 2,2119 TL ve 1,-EURO = 3,0298 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 1.141.300,-TL'dir. Bilindiği üzere KDV oranı net 150 m<sup>2</sup>'den küçük konutlar için % 1, ticari üniteler ve net 150 m<sup>2</sup>'den büyük konutlar için ise % 18'dir. Kiralamalarda da KDV oranı % 18'dir.

**Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "bina" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 25 Şubat 2014

(Ekspertiz tarihi: 21 Şubat 2014)



Onur KAYMAKBAYRAKTAR  
İnşaat Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Saygılarımızla,



Mehmet AYIKDIR  
Harita Mühendisi  
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı

**Eki:**

- Uydu görüntüleri
- Fotoğraflar
- Takyidat yazıları
- İmar durumu yazısı
- Yapı kullanma izin belgeleri
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)