

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2016



İZMİR EMLAK KONUT MAVİ ŞEHİR EVLERİ  
B1 Blok 1 Nolu Bağımsız Bölüm

2016/0176

11.03.2016

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 08.03.2016 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 11.03.2016 tarihinde, 20160176 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı Barış BARUTÇU ve sorumlu değerlendirme uzmanı Dilara DİNÇYÜREK'in beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.



## BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülk ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
- Rapor konusu gayrimenkul/gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;

beyan ederiz.



## YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	08.03.2016
DEĞERLEME TARİHİ	10.03.2016
RAPOR TARİHİ	11.03.2016
RAPOR NO	20160176
GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Yalı Mahallesi 6524 Sokak No:7/2 Emlak Konut Mavişehir Evleri Projesi B1 Blok D:1 Karşıyaka / İZMİR
TAPU BİLGİLERİ	İzmir Karşıyaka Şemikler Mahallesi, 26023/3 nolu parselde kayıtlı B1 Blok 1 bağımsız bölüm nolu taşınmaz (Detay için bkz. Madde 4.2.)
İMAR DURUMU	Bkz. Madde 4.3.
ÇALIŞMANIN TANIMI	İş bu rapor, İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Yalı Mahallesi, Emlak Konut Mavişehir Evleri Projesi bünyesinde yer alan ve tapuda Şemikler Mahallesi 26023 ada 3 parsel sayılı ana taşınmazda yer alan 1 adet bağımsız bölümün güncel rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.
BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN KDV HARİÇ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	432.000,-TL (Dört yüz otuz iki bin Türk Lirası)
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 Barış BARUTÇU (SPK Lisans No: 400271)	 Dilara DİNÇYÜREK (SPK Lisans No:401437)



## Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

- Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Bu raporda mülk üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.

- Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

## **İçindekiler**

<b>BÖLÜM 1</b>	<b>RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>7</b>
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası	7
1.2.	Rapor Türü	7
1.3.	Raporu Hazırlayanlar	7
1.4.	Değerleme Tarihi	7
1.5.	Dayanak Sözleşmesi	7
1.6.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
1.7.	Şirket ve Müşteriyi Tanıtıcı Bilgileri	8
<b>BÖLÜM 2</b>	<b>DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR</b>	<b>10</b>
2.1.	Değer Tanımları	10
2.1.1.	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	10
2.1.2.	Düzenli Likiditasyon Değeri	10
2.1.3.	Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)	11
2.1.4.	Faal İşletme Değeri	11
2.2.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler	11
2.2.1.	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	11
2.2.2.	Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı	11
2.2.3.	Maliyet Yaklaşımı	12
2.2.4.	Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları	12
2.3.	Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar	13
2.3.1.	İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)	13
2.3.2.	Varsayımlar	14
2.3.3.	Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value)	14
2.3.4.	İç Verim Oranı (IRR)	14
2.3.5.	Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)	14
2.3.6.	Şerefiye	14
2.3.7.	Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri	15
2.3.8.	Rapor Tarihi	15
<b>BÖLÜM 3</b>	<b>GENEL VE BÖLGESEL VERİLER</b>	<b>16</b>
3.1.	Türkiye Demografik Veriler (*)	16
3.2.	2015 Yılı Ekonomik Görünüm (*)	17
3.3.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	20

3.3.1. İzmir İli (*) .....	20
3.3.2. Karşıyaka İlçesi .....	24
<b>BÖLÜM 4 GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER .....</b>	<b>26</b>
4.1. Çevre ve Konum .....	26
4.2. Taşınmazın Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri.....	27
4.2.1. Taşınmazın Takyidat Bilgisi.....	27
4.3. Parselin İmar Bilgisi .....	27
4.4. Projenin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumdaki Değişiklikler	28
4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi .....	28
4.4.2 Belediye İncelemesi .....	28
4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi .....	29
4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler .....	29
4.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler .....	29
4.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı .....	29
4.8. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş.....	30
4.9. Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler.....	30
4.10. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler.....	31
<b>BÖLÜM 5 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ.....</b>	<b>32</b>
5.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç .....	32
5.2. Gelir İndirgeme Yöntemiyle Ulaşılan Sonuç.....	34
5.3. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	34
<b>BÖLÜM 6 DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ.....</b>	<b>35</b>

**1.1. Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, şirketimiz tarafından 11.03.2016 tarihinde, 2016/0176 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

**1.2. Rapor Türü**

İş bu rapor, İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Yalı Mahallesi, Emlak Konut Mavişehir Evleri Projesi bünyesinde yer alan ve tapuda Şemikler Mahallesi 26023 ada 3 parsel sayılı ana taşınmazda yer alan 1 adet bağımsız bölümün Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri hükümlerine göre güncel rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

**1.3. Raporu Hazırlayanlar**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; gayrimenkulün mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi - kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor şirketimiz değerlendirme uzmanı Barış BARUTÇU ve sorumlu değerlendirme uzmanı Dilara DİNÇYÜREK tarafından hazırlanmıştır

**1.4. Değerleme Tarihi**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme ve sorumlu değerlendirme uzmanları 10.03.2013 tarihinde çalışmalara başlamış 11.03.2016 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları yapılmıştır.

**1.5. Dayanak Sözleşmesi**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Atatürk Mah. Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir / İSTANBUL adresindeki EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 08.03.2016 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

**1.6. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

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



## 1.7. Şirket ve Müşteriyi Tanıtıcı Bilgileri

### DEĞERLEME ŞİRKETİNİ TANITICI BİLGİLER

<b>ÜNVANI</b>	: Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
<b>ADRESİ</b>	: İçerenköy Mahallesi Hal Yolu Caddesi Sağlık Sokak Erdoğanlar Apt. No:1 Kat:4 D:18 Ataşehir/İstanbul
<b>İLETİŞİM</b>	: 0 216 573 96 96 (Tel) 0 216 577 75 34 (Faks) <a href="mailto:info@atakgd.com.tr">info@atakgd.com.tr</a> (e-posta)
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 14.04.2011
<b>SERMAYESİ</b>	: 300.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO'SU</b>	: 773409 (İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu)
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi, özel, gerçek ve tüzel kuruluşlara ait her türlü gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, bu değerleri etkileyen gayrimenkullerin niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, ulusal ve uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları ve esasları çerçevesinde değerlendirme raporlarını hazırlamak.
<b>İZİNLER/YETKİLERİ</b>	: Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17/02/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de Seri: VIII, No: 35 ile yayımlanan "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 16.02.2012 tarih ve 7 sayılı toplantısında uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 05.06.2014 tarih ve 5888 sayılı Kararı ile Şirketimize "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

## MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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

**ADRESİ** :Atatürk Mah. Çitlenbik Caddesi No:4  
Ataşehir / İSTANBUL

**İLETİŞİM** : 0 216 579 15 15 (Tel)  
0 216 456 48 75 (Faks)  
[info@emlakkonut.com.tr](mailto:info@emlakkonut.com.tr)(e-posta)

**KURULUŞ TARİHİ** : 1953 Yılında kurulmuştur.

**FAALİYET KONUSU** : Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştiğal 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.

**HALKA ARZ TARİHİ** : 02.12.2010

**GYO TESCİL TARİHİ** : 22.07.2002

**SERMAYESİ** : 3.800.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)  
4.000.000,-TL (Kayıtlı Tavan Sermaye)

**PORTFÖY BİLGİLERİ** : Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

**HALKA AÇIKLIK ORANI** : % 50,66

## **BÖLÜM 2 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR**

### **2.1. Değer Tanımları**

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise “değer” denir.

**Değer** kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.<sup>1</sup>

**Fiyat**, bir malın, hizmetin veya emtianın değiş tokuşuna ilişkin bir kavramdır. Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Değiş tokuş işlemi gerçekleştirildikten sonra ise, ister açıklansın ister açıklanmasın fiyat artık tarihsel bir gerçek niteliğine kavuşacaktır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder.

#### **2.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)**

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu - olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde pazarda kalacağı,
- Gayrimenkulün satışı için yeterli pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere “Piyasa Değeri” denir.

<sup>1</sup> UDS –Uluslararası Değerleme Standartları –Değer ve Fiyat

#### **2.1.2. Düzenli Likidasyon Değeri**

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likidasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

### 2.1.3. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

### 2.1.4. Faal İşletme Değeri

İşletmenin bir bütün olarak değeridir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez. Kullanılan tesisler, işletmenin kendi tesisleriyse bunlar da işletmeye kattıkları değer esas alınarak faaliyetini sürdüren işletme değerinin bir parçasını oluştururlar. Bu kavram, süregelen bir işletmenin değerlemesini de içerir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez.<sup>2</sup>

## 2.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerleme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Geliştirme Yaklaşımı”dır.

<sup>2</sup> UDS - Uluslararası Değerleme Standartları Faal İşletme Değeri Tanımı

### 2.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

### 2.2.2. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

Gelir indirgemesinde, değerleme konusu mülkten elde edilecek net işletme gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirene tek bir oran uygulanarak veya bir getiri veya yatırım getirisi ölçümleri verilerini yansıtan belirli bir iskonto oranının, belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır. Gelirlerin indirgenmesi yaklaşımına göre bu Direkt Kapitalizasyon ve Gelirlerin Kapitalizasyonu diyebileceğimiz bu iki yöntem temelde mülkün getirdiği gelirlerin öngörülmesi ve kabullerle gelecek yıllarda elde edeceği gelirlerin günümüze getirilmesi temeline kuruludur.<sup>3</sup>

### **Direkt Kapitalizasyon**

Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, değerinin hesaplanmasıdır.

### **Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)**

Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması. Bu teknik özellikle kira getirisi olan gayrimenkullerde mülkün yıllık elde ettiği net işletme gelirleri hesaplanarak mülkün değerine ulaşmak için kullanılır. Bu çalışmalarda mülklerin kira kontratları incelenerek kontratların yarattığı olası dönem gelirleri hesaplanır. Getiri kapitalizasyonu işlemi belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlere olası giderlerin düşülerek güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

<sup>3</sup> UDS –Uluslararası Değerleme Standartları

### **2.2.3. Maliyet Yaklaşımı**

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir. Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdirini yapılıır.

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

### **2.2.4. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları**

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak

olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Özellikle ülkemizdeki gayrimenkullerin imar durumlarının çok farklılık göstermesi ve bu nedenle emsal karşılaştırmanın her zaman mümkün olmaması söz konusudur. Geliştirme modellemesi ile sayesinde mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

### 2.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar

#### 2.3.1. İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)

Gelecekte ödenecek veya alınacak parasal bir meblağı şu anki değere dönüştürmek amacıyla kullanılan bir getiri oranıdır. Teorik olarak bu oran, sermayenin fırsat maliyetini, yani benzer risklere sahip olan diğer kullanım alanlarına yatırıldığında sermayenin kazanabileceği getiri oranını yansıtmalıdır. Ayrıca getiri oranı olarak da adlandırılır.

- İndirgeme Oranı Hesaplamasında Kullanılan Yöntem

Dünyanın içinde bulunduğu ekonomik durum ve ekonomik dengelerdeki problemler değerlendirilmede indirgeme oranı belirlenmesi konusunda belirsizliklere neden olmuştur. Değerleme tekniklerinde gayrimenkulün gelirlerinin indirgenmesinde kullanılan; risksiz getiri ve risk primi oranının toplanmasından oluşan indirgeme oranlarının belirlenmesinde dünyada olduğu gibi ülkemizde de sıkıntılar mevcuttur. Özellikle Türkiye’de uzun vadeli mevduatların olmaması, finans çevrelerince piyasadaki en uzun vadeli enstrüman olan Eurobond’ların faiz oranlarının “risksiz getiri oranı” olarak kullanılması sonucunu getirmiştir. Bugün finans çevreleri, ekonomideki belirsizlik ve rakamların keskin değişkenliği nedeni ile bahsi geçen eurobondların belli bir gün için değerinin değerlendirilmede kullanılmasının doğru bir yaklaşım olmadığını düşünmektedir.

#### Risksiz Getiri Oranı

Bu oran içinde “ülke riskini” de barındırmaktadır. Ekonomik çevrelerde değerlendirilmede özellikle bu dönemde kullanılması gereken kriterlerin aşağıdaki gibi olduğu kanısı yaygındır:

- Günlük ve/veya anlık Eurobond verilerinin kullanılmasının yerine özellikle uzun dönem aralıklı değerlerin ortalamalarının ve zaman serilerinin kullanılmasının tercih edilmesi,
- Projenin risklerine paralel ve uygun süreçlerde Eurobond zaman serisi verilerinin kullanılması,

#### Risk Primi

Her bir gayrimenkulün içinde bulunduğu piyasa ve rekabet koşulları farklıdır. Bunlar gayrimenkulün yerine, konumuna, niteliğine, sektör dinamiklerine bağlı olarak değişmektedir.

Düşük performanslı bir gayrimenkulün veya sektör dinamiklerinden etkilenmiş bir gayrimenkulün Pazar-Piyasa riski primi daha yüksek olacaktır.

- Çalışmalar sırasında hesaplanan risk primleri sektörde gerçekleşen alım-satımlar, daha önce yaptığımız onlarca proje değerlemesini çalışmasından yararlanılarak takdir edilmiştir. Ancak ilgili veriler tecrübelerimizle harmanlanmış ve değerlendirme uzmanı gözü ile kritik edilerek değerlendirme konusu gayrimenkule özgü risk primi öngörülmüştür.

Net bugünkü değer çalışmalarında İndirgeme Oranı (İskonto Oranı) hesaplanmalıdır. Bu oran risksiz getiri ve risk primi oranının toplanmasından oluşarak hesaplanmalıdır.

### 2.3.2. Varsayımlar

Uluslararası Değerleme Standartlarına(UDS) göre varsayımlar; doğru olduğu kabul edilen tahminlerdir ve bir değerlemenin konusunu veya yöntemini etkileyen ancak doğrulanamayan veya doğrulanmasına gerek olmayan bulguları, şartları veya içinde bulunulan durumları içerir. Bir değerlemenin temelini oluşturan tüm varsayımlar makul olmalıdır.

### 2.3.3. Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value)

İndirgenmiş gelirler veya gelir akışları ile maliyetler veya gider akışları arasındaki farkın bir NPV analizindeki ölçümüdür. Bir yatırımın yatırım dönemi boyunca sağladığı getirinin piyasa faizi veya kendi faizi ile (iskonto edilmesi), bugüne indirgenmesi sonucu ulaşılan değerdir. Pazar-Piyasa Değerine erişmek için yapılan bir değerlemede sonuç olarak elde edilen Net Bugünkü Değer, gelir yaklaşımı yoluyla Piyasa Değerini gösterir.

### 2.3.4. İç Verim Oranı (IRR)

Bir projenin net nakit akışlarının mevcut değerini, sermaye yatırımının mevcut değeriyle eşitleyen indirgeme oranı. İç Verim (Karlılık) Oranı, potansiyel yatırımcılar için temel gösterge niteliğinde olan hem yatırılan sermayenin getirisini hem de orijinal yatırımın getirisini yansıtır. Projenin ima edilen veya beklenen getiri oranını bulmak için indirgenmiş nakit akışı analizinde kullanılan iç karlılık oranı, net bugünkü değeri sıfır olarak veren bir getiri oranıdır.

### 2.3.5. Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)

Net işletme gelirini toplam mülkün değerine dönüştürmek için kullanılan değerdir. Bu değer tek bir yılın net işletme geliri ile toplam mülk değeri arasındaki ilişkiyi yansıtan bir orandır.

### 2.3.6. Şerefiye

Tek tek tanımlanması ve ayrı ayrı kabul edilme olanağı olmayan varlıklardan doğan gelecekteki ekonomik faydaya şerefiye denilmektedir. 5 (UFRS 3, Ek A)

**Kişisel şerefiye:** Özel nitelikli ticari mülklerin satılmasıyla işin mevcut işletmecisine özellikle bağlı vergi, amortisman politikası, borç alma maliyetleri ve işe yatırılan sermaye gibi diğer finansal faktörler ile birlikte tükenecek olan pazar beklentilerinin üstündeki karın değeridir.

**Devredilebilir şerefiye:** Ekonomik fayda sağlayan mülke has isim ve itibar, müşteri sürekliliği, konum, ürünler ve benzeri faktörler sonucu ortaya çıkan varlıktır. Özel kullanım amaçlı ticari mülklere ait olup, satışla birlikte mülkün yeni sahibine geçecektir.

### 2.3.7. Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri

Karşılaştırılabilir nitelikteki mülklerin satış fiyatlarına ilişkin verilere dayanılarak bir mülk öngörülen bir gelir getirme dönemi sonundaki kalıntı değeridir. Bir sürenin ardından bir varlığın kalan değeri olarak düşünebilecek bu değer tahmini elden çıkartma maliyetleri düşüldükten sonra ekonomik kullanım ömrünün sonunda bir varlıktan kurumun elde etmeyi beklediği net tutarı gösterir. Genellikle son yılın gelirinin bulunan getiri yüzdesine bölünmesi ile elde edilir.

### 2.3.8. Rapor Tarihi

Uluslararası Değerleme Standartları (UEDS) madde 3.22'ye göre değerlendirme Raporu'nun tarihidir. Değerleme tarihiyle aynı veya daha sonraki bir tarih olabilir.



## 3.1. Türkiye Demografik Veriler (\*)

Türkiye’de ikamet eden nüfus 2015 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 45 bin 149 kişi arttı. Erkek nüfusun oranı %50,2 (39 milyon 511 bin 191 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (39 milyon 229 bin 862 kişi) olarak gerçekleşti.

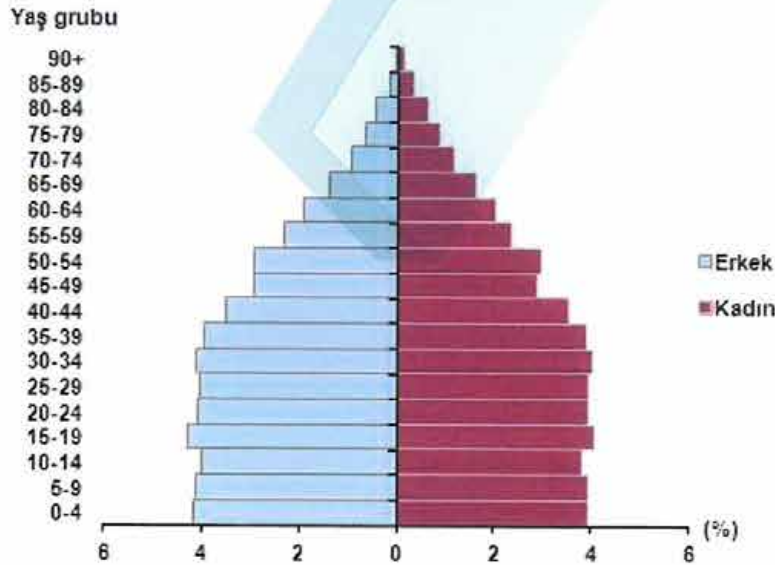
Yıllık nüfus artış hızı 2014 yılında %13,3 iken, 2015 yılında %13,4 oldu.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2014 yılında %91,8 iken, bu oran 2015 yılında %92,1’e yükseldi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,9 olarak gerçekleşti.

Türkiye nüfusunun %18,6’sının ikamet ettiği İstanbul, 14 milyon 657 bin 434 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla %6,7 (5 milyon 270 bin 575 kişi) ile Ankara, %5,3 (4 milyon 168 bin 415 kişi) ile İzmir, %3,6 (2 milyon 842 bin 547 kişi) ile Bursa ve %2,9 (2 milyon 288 bin 456 kişi) ile Antalya illeri takip etti. Bayburt ili ise 78 bin 550 kişi ile en az nüfusa sahip il oldu.

Ülkemizde 2014 yılında 30,7 olan ortalama yaş, 2015 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31 oldu. Ortalama yaş erkeklerde 30,4 iken, kadınlarda 31,6 olarak gerçekleşti. Ortalama yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla Sinop (39,3), Balıkesir (38,8) ve Kastamonu (38,3) iken, en düşük olduğu iller ise sırasıyla Şanlıurfa (19,3), Şırnak (19,5) ve Ağrı (20,3)’dir.

Nüfus piramidi, 2015



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2015 yılında, bir önceki yılda olduğu gibi %67,8 (53 milyon 359 bin 594 kişi) olarak gerçekleşti. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %24'e (18 milyon 886 bin 220 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %8,2'ye (6 milyon 495 bin 239 kişi) yükseldi.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2014 yılına göre 1 kişi artarak 102 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 821 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 493 kişi ile Kocaeli, 347 kişi ile İzmir ve 283 kişi ile Gaziantep takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 55, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 275 olarak gerçekleşti.

\* Demografik veriler TÜİK'nun yayımlanmış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2014 raporundan alınmıştır.

### 3.2. 2015 Yılı Ekonomik Görünüm (\*)

2015 yılı üçüncü çeyrek büyüme verisi yüzde 4,0 ile beklentilerin oldukça üzerinde gerçekleşmiştir. Siyasi ve ekonomik belirsizlik yaşanan üçüncü çeyrekteki iş aktivitesi ile açıklanan büyüme verisi arasında tutarsızlık oluşmuştur. Yılın ilk dokuz ayında ise büyüme yüzde 3,4 olmuştur. Son üç yılda ortalama yüzde 3,1 olan büyüme hızı 2015 yılının ikinci ve üçüncü çeyrek dönemlerinde ortalamanın üzerine çıkmıştır.

2015 yılının üçüncü çeyreğinde yaşanan ekonomik büyümenin yine iç tüketime dayalı olduğu görülmektedir. Tüketimin büyümeye katkısı yüksek olmuştur. Yatırımların ve net ihracatın büyümeye katkısı ise negatif olmuştur.

Yılın dördüncü çeyrek dönemindeki büyümeye bağlı olarak 2015 yılında muhtemelen yüzde 3,0'un bir miktar üzerinde bir büyüme olacaktır.

Türkiye ekonomisinde büyümenin önemli dinamiklerinden biri yatırımlardır. Toplam yatırımlar 2014 yılında yüzde 1,3 küçülmüştü. Yatırımlarda daha önemli gelişme özel sektör yatırımlarının son üç senedir zayıf gerçekleşmesidir.

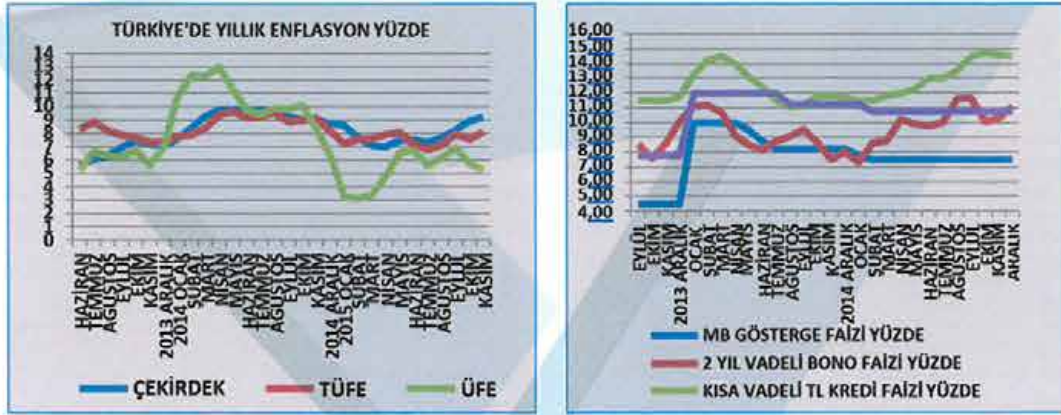
2015 yılının ilk çeyrek döneminde özel sektör yatırımları yüzde 2,1 ile sınırlı büyümüştür. Yılın ikinci çeyrek döneminde ise büyümeye hızlanmış ve yüzde 11,4'e yükselmiştir. Ancak yılın üçüncü çeyrek döneminde özel sektör yatırımları yeniden yüzde 0,7 oranında

küçülmüştür. Böylece yılın ilk dokuz ayında özel sektör yatırım harcamalarında büyüme yüzde 4,3 olarak gerçekleşmiştir.

Kamu yatırım harcamalarında ise uzun süreli küçülme yılın ikinci çeyreğinde sona erdikten sonra üçüncü çeyrekte zayıf bir büyüme gerçekleşmiştir.

2016 Yılında Enflasyon Artacak : 2015 yıl genelinde enflasyon yukarı yönlü hareket etmiştir. 2016 yılında ise daha yüksek enflasyon oranları oluşacaktır. Asgari ücret artışı ile onun diğer ücretler üzerinde yaratacağı artış etkisi ile özellikle tüketici fiyatları daha yüksek oluşacaktır. Daha yüksek enflasyon firmaların maliyetlerini artıracaktır.

2016 yılında Daha Yüksek Faizler Oluşacak : 2016 yılında küresel faiz artışları, Türkiye’de yükselen enflasyon ve TC Merkez Bankası’nın politika belirsizliği ile daha yüksek mevduat, kredi ve tahvil faizleri olacaktır.



ABD Merkez Bankası FED para politikasında normalleşmeye başlamıştır. Buna bağlı olarak gelişen ülkelerden ve Türkiye’den sermaye çıkışları yaşanmaktadır.

Sermaye çıkışları TC Merkez Bankası’nın döviz rezervlerinin önemli ölçüde azalmasına yol açmaktadır. Türk Lirası, FED faiz artışı, TC Merkez Bankası’nın politika belirsizliği, sermaye çıkışları ve döviz rezervlerindeki azalma nedeniyle değer kaybı baskısı ile karşı karşıyadır. Yılbaşından itibaren döviz kurları kademeli yukarı yönlü olacaktır.

İnternet üzerinden “İMSAD Sektör Aralık 2015 Raporu”ndan derlenmiştir.

## Türkiye Gayrimenkul Piyasasına Genel Bakış

Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul piyasaları, son iki yılda dört kez yapılan seçimlerin yarattığı politik gerginlik ve belirsizliklerin yanında küresel piyasalardaki olumsuz gelişmelerden de etkilenmiştir. Politik belirsizlik, 1 Kasım 2015’de yapılan ve sonucunda tek parti iktidarı kesinleşen genel seçimin sonucunda en az dört yıl için ortadan kalkmış gözükmemektedir. Ancak, Türkiye gibi gelişmekte olan tüm piyasaları olumsuz etkileyen Amerikan Merkez Bankası (FED)’nin 2016 yılı başında faiz arttırma kararı ekonomi ve finans piyasaları üzerindeki baskıyı halen devam ettirmektedir. Bu kararın sermaye hareketlerine direk etkisi olduğu gibi, diğer sektörleri ve Türkiye’de gayrimenkul sektörünü de etkileyeceği öngörülebilir.

Türkiye gayrimenkul piyasalarında 2015 yılının ilk altı ayında görülen durgunluk, dördüncü çeyrek itibari ile temkinli bir hareketlenme sürdürmüş ve 2016 yılına girilmiştir. Bu hareketlilik konut sektöründe daha belirgin olarak izlenmektedir. Gayrimenkul arz tarafında 2014 ve 2015’in ilk üççeyreğini yüksek bir stok üretimiyle geçiren konut sektörü, bu dönemde yavaşlayan talebi hareketlendirebilmek için avantajlı satış şartları sunan kampanyalarını devreye sokmuşlardır. Talep tarafında ise bu kampanyaların kaçırılmak istenmediği anlaşılmaktadır. 2015 üçüncü çeyreğinde beklentilerin çok üzerinde açıklanan %4’lük büyüme rakamında konut satışlarındaki bu artışın etkili olduğunu düşünmekteyiz.

Bölgemizde artan jeopolitik risklere Rusya ile yaşanan krizin de eklenmesi, faiz oranlarının görece yüksek olması, petrol fiyatlarındaki düşüşe paralel olarak ihracat rakamlarının düşmesi ile birlikte yaşanan gelişmelerin gayrimenkul piyasasına etkilerini 2016 yılının yaz aylarını da içeren ikinci yarısında görmeye başlayacağımızı öngörmekteyiz. 2016 yılı için gayrimenkul arzında kısmi bir azalma olacağını, özel bölgeler hariç (turizm bölgeleri) fiyatlarda anlamlı bir düşüş olmayacağını ancak kampanyalı ve özel satışların artacağını düşünmekteyiz.

### 3.3. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

#### 3.3.1. İzmir İli (\*)

İzmir, Ege kıyı bölgesinin tipik bir örneği gibidir. Kuzeyde Madra Dağları, güneyde Kuşadası Körfezi, batıda Çeşme Yarımadası'nın Tekne Burnu, doğuda ise Aydın, Manisa il sınırları ile çevrilmiş İzmir, batıda kendi adıyla anılan körfezle kucaklaşır.



İl toprakları, 37° 45' ve 39° 15' kuzey enlemleri ile 26° 15' ve 28° 20' doğu boylamları arasında kalır. 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. Türkiye'nin üçüncü büyük şehri olan İzmir, çağdaş, gelişmiş, aynı zamanda işlek bir ticaret merkezidir.

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, 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 il topraklarının % 60'ı dağlık, % 18'i plato ve % 22'si ovalardan oluşmaktadır. Dağlar kıyılara dik olarak uzanırlar. Bu paralel dağ uzantıları arasındaki çok verimli çöküntü ovaları oluşmuştur.

İlde önemli yükseltiler; Madra Dağları, Yund Dağı, Yamanlar ve Karadağ Kütlesi ile Bozdağlar'dır. Kozak Yaylası, Bozdağlar ve Karaburun yaylaları nemli yayla alanlarıdır. Küçük Menderes Ovası, Bakırçay Ovası, Gediz Ovası ilin önemli ovalarındandır. İzmir birçok oluk şeklinde ovalarla kaplıdır. Bölgenin coğrafyasını ve ovalarını oluşturan önemli akarsular ise Küçük Menderes Irmağı, Gediz Irmağı ve Bakırçay'dır.

Akdeniz iklim kuşağında kalan İzmir'de yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçmektedir. Dağların denize dik uzanması ve ovaların İçbatı Anadolu eşiğine kadar sokulması, denizel etkilerin iç kesimlere kadar yayılmasına olanak vermektedir.

İzmir'de bağıl nem oranı sıcaklığın yüksek, bulutluluğun az olduğu yaz aylarında düşüktür. Buna karşılık nemli hava akımlarının etkisine girildiği yılın soğuk döneminde artış görülmektedir.



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, pınal, kermes meşesi, yabani zeytin, çitlembik, sakız, akçakesme, tespih, katırtırnağı, gibi kuraklığa dayanıklı ağaççıklar girer. Makilik alanlar, denizden 600 m. yüksekliğe kadar çıkmaktadır.

Dağlık kesimlerin büyük kısmı ormanlıktır. Ormanlar il içerisinde 431.786 hektar bir alanı kaplar. Ormanların kapladığı alan, il arazisinin % 41'dir. Denizden 600 m. yüksekliğe kadar kızılçam, daha yukarılarda karaçam ormanları vardır.

İzmir Cumhuriyetle birlikte pek çok sanayi kuruluşuna ev sahipliği yapan bir kent konumuna bürünmüştür. Kentte sanayinin gelişiminde; hammadde kaynakları, nitelikli işgücü, ulaşım olanakları ile iç ve dış piyasalara yakınlık en büyük etkenlerdir.

Ülkemizin en önemli petro-kimya tesislerinden olan Petkim İzmir'de faaliyet göstermektedir. Bunun yanı sıra kentte öne çıkan sanayi ürünleri; petrol ve kimyevi ürünler, metal, tekstil, makine, otomotiv ile gıda, tütün ve toprağa dayalı sanayidir.

Kentte ilk sanayi kuruluşları Kemalpaşa, Işıkkent ve Pınarbaşı çevresinde oluşmaya başlamıştır. Zamanla daha planlı ve çevreye duyarlı sanayileşmenin gereği olarak, kentin belli bölgelerinde küçük sanayi siteleri, organize sanayi bölgeleri ve serbest bölgeler kurulmuştur.

Sanayide ciddi atılımlar gerçekleştirmiş olan Aliağa, Çiğli, Torbalı ve Kemalpaşa ilçelerinde bulunan Organize Sanayi Bölgeleri (OSB) yatırımcılara çok çeşitli fırsatlar sunmaktadır. Bununla birlikte Buca, Kınık, Menemen (Deri-Plastik), Ödemiş, Tire, Torbalı Tekeli ve Torbalı Pancar'daki Organize Sanayi Bölgeleri de gelişimlerini sürdürmektedirler.

İzmir Ege Bölgesi'ndeki sanayi istihdamının da yüzde 47,1'ini karşılamaktadır. İzmir, tarımsal üretimi ve sahip olduğu üretim potansiyeli ile önemli illerimizden biridir. Ürün çeşitliliği açısından oldukça zengin olan ilde 113 tür bitkisel ürün, 13 tür hayvan yetiştiriciliği yapılmaktadır.

Yüzölçümü yaklaşık 1,2 milyon olan il topraklarının % 28,5'ini tarım alanları oluşturmaktadır. Toplam 344.984 hektarlık tarım arazilerimizin; %42,2'si tarla, % 27,1'i zeytin, % 12'si sebze, % 7,9'u meyve, % 3,9'u da bağ alanıdır. İzmir yüzölçümünün yaklaşık 1/3'ünde tarım yapıldığı söylenebilir. İl nüfusunun % 15'i, aile olarak ifade edildiğinde ise 151 bin aile geçimini tarım sektöründen sağlamaktadır.

Ayrıca, bilindiği gibi İzmir; organik tarımın beşiği konumundadır. İlk organik üretim çekirdeksiz kuru üzüm ile 1980'li yılların ortalarında İzmir'de başlamıştır.

Günümüzde İzmir'de 1,702 çiftçi, 355.640 dekarlık alanda organik tarım yapmaktadır. Söz konusu alan Türkiye organik tarım alanlarının % 20'sine denk gelmektedir. Organik olarak üretilen 135 üründen 84 çeşidi İzmir'de üretilmektedir.

Yapılan değerlendirmelerden de anlaşıldığı üzere İzmir; tarım potansiyeli açısından oldukça şanslıdır. Çünkü coğrafi yapısı ve iklim özellikleri birçok bitki türünün yetişmesine uygun bir ortam sağlamaktadır.

İl yer altı kaynakları bakımından da zengindir. Karşıyaka yöresinde altın ve gümüş; Ödemiş yöresinde antimon ve cıva; Bayındır'da kurşun ve çinko; Seferihisar'da perlit, kurşun ve çinko; Karaburun'da cıva; Tire yöresinde cıva, grafit, mermer ve zımpara taşı; Torbalı'da demir ve mermer, Urla'da asbest; Foça Dikili ve Bergama'da perlit yatakları bulunmaktadır. Ayrıca Türkiye'nin tuz gereksiniminin hemen yarısını Çamaltı Tuzlası karşılamaktadır.

Resmi kayıtlara göre 5 bin yıllık tarihe sahip İzmir'de Arkeoloji, Bergama, Çeşme, Efes, Ödemiş, Tire ve Etnografya Müzeleri yer alıyor. İzmir'in Selçuk ilçesinde bulunan ve antik çağda önemli bir uygarlık merkezi olan Efes'i, yılda ortalama 1.5 milyon kişi ziyaret ediyor. Efes Antik kentinin çevresindeki St. Jean Bazilikası, Yedi Uyuyanlar, Bülbül Dağı'ndaki Hz. Meryem'in Evi de büyük ilgi görüyor. Kentin en önemli alışveriş merkezi olan Tarihi Kemeraltı Çarşısı'nda, geleneksel türk el sanatlarından seramikler, çini panolar, ahşap ürünler, tombaklar, halı ve kilimlerle deri ürünler de satılıyor.

Camileri, kilise ve sinagoglarıyla İzmir, üç farklı dinin buluşma merkezi olarak inanç turizmine de hizmet ediyor. Homeros'un destanlarında adı geçen Agamemnon Kaplıcaları'nın yanı sıra İzmir'de, Bayındır, Menemen, Ilıcagöl, Dikili, Seferihisar, Urla ve Gülbahçe'deki çeşitli kaplıca ve termal merkezleri de bulunuyor.

İzmir'de, 629 kilometre uzunluğundaki kıyıların 101 kilometresi, doğal plaj özelliğiyle dikkat çekiyor. Yarımada ve koylar, deniz ve plaj kullanımı dışında su sporlarına da olanak veriyor.

Ödemiş'in Bozdağ Beldesi'nde bulunan kayak tesisleri de kentin kış turizmine katkı sağlamaktadır.

Nüfus büyüklüğü bakımından Türkiye'nin 3. büyük, Ege Bölgesi'nin ise en büyük kenti olan İzmir ilinin nüfusu 1927-2014 döneminde sürekli artış göstermiştir. İzmir'in yıllık nüfus artış hızı, Türkiye'nin ortalama yıllık nüfus artış hızından yüksektir.

İzmir'de doğum hızının Türkiye ortalamasının altında olmasına karşın, nüfus artış hızının Türkiye ortalamasından daha yüksek olmasının nedeni kente olan göçlerdir. İl en fazla göç alan iller sıralamasında, İstanbul ve Ankara'dan sonra üçüncü sırada yer almaktadır.





İzmir 2016 yılı itibarı ile açıklanan ADNKS (Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi) sonuçlarına göre 4.168.415 kişi nüfusa sahiptir. Bir önceki yıla göre ilde nüfus 55.343 kişi artarak % 1.35 lik artış göstermiştir. Yüzölçümü 12.007 km<sup>2</sup> olan İzmir ilinde kilometrekareye 347 insan düşmektedir. İzmir nüfus yoğunluğu **347 kişi/km<sup>2</sup>**dir.

#### Yıllara Göre İzmir Nüfus Yoğunluğu

Kilometrekareye düşen insan sayısı. İzmir yüzölçümü 12.007 km<sup>2</sup>.

Yıl	İzmir Nüfusu	Nüfus Yoğunluğu
2016	4.168.415	347 /km <sup>2</sup>
2014	4.113.072	343 /km <sup>2</sup>
2013	4.061.074	338 /km <sup>2</sup>
2012	4.005.459	334 /km <sup>2</sup>
2011	3.965.232	330 /km <sup>2</sup>
2010	3.948.848	329 /km <sup>2</sup>
2009	3.868.308	322 /km <sup>2</sup>
2008	3.795.978	316 /km <sup>2</sup>
2007	3.739.353	311 /km <sup>2</sup>

Ülkemizin üç büyük şehrinden biri olan İzmir, coğrafi yerleşim olarak Kuzey-Güney ve Doğu-Batı aksları üzerinde konumlanmıştır. Dolayısıyla ulaşım aksları da bu güzergâhlar üzerinde oluşturulmuştur. Tüm ulaşım olanaklarının (kara[karayolu-tren yolu], hava ve deniz yolu) kullanılabilirdiği kent, özellikle limanları ile öne çıkmaktadır.

Bir liman ve kıyı kenti olan İzmir'de 4 adet limanın yanında pek çok yat limanı, iskele, balıkçı barınağı, yanaşma ve barınma yeri bulunmaktadır.

(\*) İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

### 3.3.2. Karşıyaka İlçesi

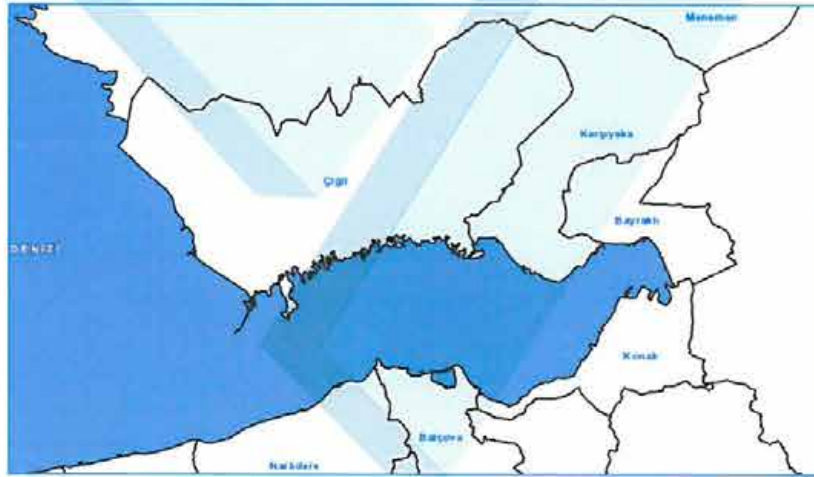


Karşıyaka, İzmir eski şehir merkezi olan Konak ilçesinin karşısında bulunması sebebiyle bu adı almıştır. 19. yüzyıl Batı kaynaklarında "Kordelio" adı altında anılmıştır. 13. yüzyıl Bizans kaynaklarında bölgede yer alan ve yeri tam olarak tespit edilemeyen "Kordeleon" adlı bir yerleşimin bahsi geçmektedir ve ismin kökeninin bu tarihlerden de geriye götürülebileceği savunulmaktadır.

Buna göre, Kordelyo'nun öz bir Anadolu ismi olabileceği söz konusu edilmekte ve etimolojik olarak Gordion, Gördes, Kardakçı Dağı, Kardamyla gibi benzer Anadolu isimleri ile bağı bulunabileceği öne sürülmüştür.

Karşıyaka, İzmir Metropolünün bir ilçesidir. İzmir Körfezi'nin kuzey kıyısında yer almaktadır. Yamanlar Dağı'nın eteği ile deniz arasında kalan kısımda şehir dokusu ile büyük ölçüde bütünleşmiş bir ilçedir. Yamanlar ve Sancaklı adlı iki köyü bulunmaktadır. Son düzenlemeler ile bu köyler de mahalleye dönüşmüştür.

İlçenin doğusunda Bornova, güneyinde Bayraklı, batısında Çiğli, kuzeyinde Menemen ilçeleri yer almaktadır. Karşıyaka, 1865 yılında İzmir-Menemen demiryolunun hizmete girmesiyle yerleşime açılmış ve özellikle 1874 sonrasında İzmir merkez (Konak) ile vapur seferlerinin başlatılmasıyla gelişmiş bir yerleşim yeridir.



Karşıyaka, körfezin kuzeyinde yaklaşık 84 km'lik bir alana yerleşmiştir. Rakımı 1-700 metre arasında değişmektedir. İlçe nüfusu 2008 yılı itibariyle 524.891 iken 2008 tarihli belediye yasasıyla bazı mahallelerinin Bayraklı'nın ilçesi sınırlarında dahil olması sonucu nüfusu 300.000 civarına gerilemiştir. 2015 yılı sonu itibarı ile adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre ilçenin nüfusu 333.250 olarak tespit edilmiştir.

(\*) İlçe hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

#### 4.1. Çevre ve Konum

Rapor konusu taşınmaz; İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Yalı Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Taşınmaz tapu sicilinde ise Şemikler Mahallesinde kayıtlı olan 26023 ada 3 parsel üzerinde yer alan ana taşınmazın B1 Blok, zemin katta konumlu 1 nolu bağımsız bölümdür.

Taşınmazın bulunduğu bölge, İzmir metropol ilçelerinden ve İzmir körfezinin kuzeyinde, Karşıyaka İlçesi sınırlarında Mavişehir toplu konut bölgesinin hemen kuzeyinde yer almaktadır.

Bölgede, Emlak Bankası tarafından inşaa edilmiş olan Mavişehir toplu konut projeleri ile Atakent toplu konut bölgesi projeleri ilk yapılaşma alanlarıdır. Bu projeler bölgenin genel yapılaşma karakterini oluşturmaktadır. Son yıllarda ise bölgede birçok yapı ve lüks konut projesi hayata geçirilmiştir.

Rapor konusu taşınmazın bulunduğu 26023 ada 3 nolu parsel bölgenin en önemli ulaşım arteri olan Caher Dudayev Bulvarı üzerinde ve yolun hemen kuzeyinde yer almaktadır. Parsel bölgenin en eski alışveriş merkezi olan CarrefourSa AVM'nin hemen batısında ve bölgenin en büyük ve yeni alışveriş merkezi olan Mavi Bahçe AVM'nin kuzeyinde yer almaktadır.

Taşınmaz çevresinde ayrıca Karşıyaka Kapalı Spor Salonu, Süleyman Demirel Lisesi, belirgin yerlerdir.

Taşınmaza ulaşım Caher Dudayev Bulvarı üzerinden sağlanmaktadır.



## 4.2. Taşınmazın Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

TAKBİS sisteminden temin edilen ve ilgili tapu sicil müdürlüğünde bilgileri teyid edilen tapu kayıt belgelerine göre taşınmazın mülkiyet bilgileri ve tapu kayıtları aşağıdaki gibidir.

**İLİ** : İzmir  
**İLÇESİ** : Karşıyaka  
**MAHALLESİ** : Şemikler  
**ADA PARSEL NO** : 26023/3  
**NİTELİĞİ** : 5 Adet 16 Katlı ve 2 Adet 17 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası  
**YÜZÖLÇÜMÜ** : 49.012,00 m<sup>2</sup>  
**B.B. MALİKİ** : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – Tam

Blok	Kat	B. B No	Nitelik	Arsa Payı	Tarih	Yevmiye	Cilt	Sahife
B1	Zemin	1	Mesken	144 / 81160	03.12.2008	17479	365	36093

### 4.2.1. Taşınmazın Takyidat Bilgisi

Taşınmazın TAKBİS sisteminden temin edilen Tapu Kayıt Belgelerine göre tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

#### **Bevanlar Hanesi :**

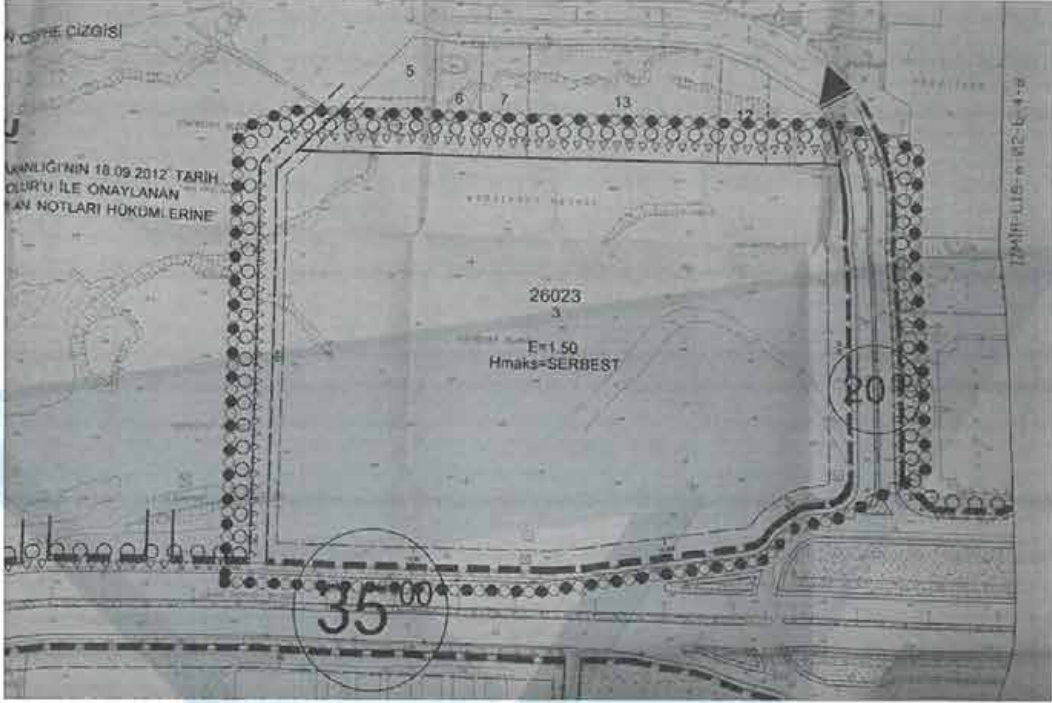
- Yönetim Planı: 11.11.2008 (03.12.2008 tarih 17479 yevmiye)
- KM'ne çevrilmiştir. (02.01.2013 tarih 14 yevmiye)

Buna göre taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

## 4.3. Parselin İmar Bilgisi

Karşıyaka Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede ve temin edilen mahkeme kararına göre rapor konusu 26023 ada 3 parsel sayılı taşınmazın da içerisinde bulunduğu bölgede tüm imar planları mahkeme kararı ile iptal edildiği anlaşılmıştır. Bu itibarı ile bölge halihazırda plansız durumdadır.

Bu iptal kararları ile ilgili olarak ayrıntılı bilgi raporun 4.4.2. bölümünde açıklanmıştır. Son iptal kararından önce taşınmazın “Konut Alanı” lejantına sahip olup Emsal=1.50, Hmaks.= Serbest yapılaşma hakkına sahip olduğu öğrenilmiştir. Buna ilişkin pafta örneği aşağıda sunulmuştur.



#### 4.4. Projenin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler

##### 4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Rapor konusu bağımsız bölüm 03.12.2008 tarih 17479 yevmiye numarası ile kat irtifaki tesisi edinme sebebi ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlıdır. Ana taşınmaz üzerinde 02.01.2013 tarih 14 yevmiye numarası kat mülkiyetine tesis edilmiştir.

##### 4.4.2 Belediye İncelemesi

Karşıyaka Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ve arşivinde incelemeler yapılmıştır. Taşınmaz, 21.10.1997 onay tarihli Türkiye Emlak Bankası İzmir Deniz Bostanlısı Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında yer almakta iken 26.12.2012 onay tarihli planların yürürlüğe girmesi ile plan değişikliği yaşanmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 18.09.2012 tarih ve 14618 sayılı makam oluru ile onaylanan uygulama imar planı yürürlüğe girmiştir. Hazırlanan planlar ve bölgeye ait "Toplu Konut Alanı" kararı İzmir 2. İdare Mahkemesinin 10.04.2014 tarih 2013/1349 Esas 2014/597 karar sayılı kararı ile iptal edilmiştir. İdare Mahkemesi tarafından verilen bu iptal kararı Danıştay 10. Dairesi tarafından 14.11.2014 tarih 2014/4954 esas ve 2014/6629 karar sayılı kararı ile bozulmuştur. İlgili mahkeme tarafından tekrar görüşülmesi için ilgili mahkemeye iade etmiştir. En son İzmir 2. İdare Mahkemesi de yeniden incelenen sonucunda 09.11.2015 tarihli 2015/288 esas ve 2015/1462 karar sayılı kararı ile eski verilen kararda ısrar edilmiştir. Bu karar ile bölgedeki tüm ölçekli planlar iptal olmuştur.

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

Rapor konusu taşınmazın konumlandıkları parsellerin kadastral durumlarında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

#### **4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler**

Karşıyaka Belediyesi imar arşivinde yapılan incelemelerde rapor konusu bağımsız bölümlerin konumlandıkları parsel ve blok bazında alınmış yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinin tarih ve numaraları aşağıda açıklanmıştır.

Ana taşınmazda yer alan bloklar için 07.08.2006 tarih 9440 nolu Yapı Ruhsatı verilmiş, isim değişikliği sebebi ile 10.05.2010 tarih 9440 nolu yeni ruhsat verilmiştir. Rapor konusu taşınmazın yer aldığı, B1 Blok için 10.10.2012 tarih 008 nolu yapı ruhsatı verilmiştir.

Yapılan incelemelerde B1 blok için verilmiş Yapı Kullanım İzin Belgeleri görülmüş olup bu belgelerde belge tarih ve numarası belirtilmemiştir. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nden verilmiş olan belgelerde "14.12.2012 tarihli Yapı Belgeleri Komisyon Raporuna İstinaden verilmiştir." ibaresi belirtilmiştir.

#### **4.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler**

Taşınmaz inşaatı tamamlanmış ve Yapı Kullanım İzin Belgeleri tanzim edilmiş olup yapı denetim işleri Anadolu Caddesi No:40/501 Bayraklı/İZMİR adresindeki Tepekule Yapı Denetim Hizmetleri Ltd. Şti. tarafından yürütülmüş olduğu öğrenilmiştir.

#### **4.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı**

Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı ana taşınmaz imar planı doğrultusunda yapılaşmış olup bu nedenle mevcut kullanımının en etkin ve verimli kullanım olduğu düşünülmektedir.

#### 4.8. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyünde “Bina” başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

#### 4.9. Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler

- Rapora konu taşınmaz; İstanbul İli, Karşıyaka İlçesi, Yalı Mahallesi sınırlarında Emlak Konut Mavişehir Evleri bünyesinde yer alan ve tapuda Şemikler Mahallesi 26023 ada 3 parselde yer almaktadır.
- Taşınmaz, ana yapıda B1 Bloкта zemin katta konumu 1 nolu bağımsız bölümdür.
- Taşınmazın yer aldığı Emlak Konut Mavişehir Evleri toplam 7 Blok yer almaktadır.
- Bloklardan A1 ve A2 Bloklar zemin üzeri 16 katlı olmak üzere toplam 17 katlı olup her blokta 89 bağımsız bölüm yer almaktadır.
- Bloklardan B1, B2 ve C Bloklar zemin üzeri 15 katlı olmak üzere toplam 16 katlı olup her blokta 62 bağımsız bölüm yer almaktadır.
- Bloklardan D1 ve D2 Bloklar zemin üzeri 15 katlı olmak üzere toplam 16 katlı olup her blokta 120 bağımsız bölüm yer almaktadır.
- Ana taşınmaz site şeklinde yapılaşmış olup, girişte güvenlik, peyzaj düzenlemeleri, yüzme havuzu, spor kompleksi, tenis kortu, basketbol sahası, yürüyüş yolları ile kafeterya ve sosyal alanlar yer almaktadır.
- Bloklarda ve site genelinde, yangın merdiveni, asansör, yangın tesisatı, jeneratör, paratoner, açık otopark alanı, temizlik hizmetleri, profesyonel yönetim gibi özellikler bulunmaktadır.
- Rapor konusu taşınmazın iç mekan özelliği; salon ve odalarda zemin kaplamaları laminat parke, ıslak alanlarda ve mutfak ile holde seramik, duvarlar saten boyalı doğramalar dış cephede PVC, iç kısımlarda ahşap ve giriş kapısı çeliktir. Mutfak ankastre ocak, fırın, bulaşık makinası mevcuttur. Banyo Hilton tip dolaplı ve duş kabinlidir. Meskenlerde klima ve kombi bulunmaktadır.
- Rapora konu mesken halihazırda kullanımda olup birçok duvarda önemli ölçüde korozyon, kabarma ve döküntüler gözlemlenmiştir.

- Rapora konu taşınmazın kullanım alan bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Brüt alanlar, satışa esas alan olup bu alan içerisinde ortak alandan aldığı paylar da dahildir.

Blok	BB. No	Kat	Daire Tipi	Cephe	Net Alan (m <sup>2</sup> )	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )
B1	1	Zemin	2+1	G-B	107,10	143,87

#### 4.10. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

OLUMLU	OLUSUZ
Kentin tercih edilen konut bölgesinde yer alması,	Bölgede yeni ve lüks projelerin bulunması ve inşaa ediliyor olması,
Site şeklinde ortak ve sosyal alanları bulunan konut projesinde yer almaları,	Taşınmazın zemin katta yer alması sebebi ile duvarlarında önemli ölçüde korozyonun oluşması.
Nitelikli işçilik, malzeme ve yapısal özelliklere sahip olması,	
Site bünyesinde doluluk oranının çok yüksek olması,	



## **BÖLÜM 5 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ**

Gayrimenkullerin değerlemesinde genel itibarı ile kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bunlar “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı” “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir.

Değerlemesi yapılacak taşınmazların veya projelerin özelliklerine ve yapısal özelliklerine göre farklı yöntemlerin birlikte ve/veya ayrı olarak tercih edilmesi uygun olacaktır.

Gayrimenkulün değerinin belirlenmesinde, yakın zamanda finansal piyasalardaki çalkantıların gayrimenkul piyasasına yapacağı etkiler dikkate alınarak bölgedeki yaşam alanlarının doluluk ve boşluk oranları araştırılmıştır. Gayrimenkul pazarındaki benzer gayrimenkullerin satış ve kira fiyatları araştırılarak, emsal karşılaştırma yöntemi ile gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır.

### **5.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç**

#### **Satılık Emsaller**

- Karşıyaka Belediyesi tarafından yapılan 06.10.2015 tarihinde yapılan ihale ile toplam 13 adet meskeni satışa çıkartmıştır. Yapılan görüşmelerde katılım olmaması sebebi ile ihale ertelenmiştir. İhalede satış sunulan taşınmazlardan bazıları aşağıda verilmiştir.
  - ✓ 129 m<sup>2</sup> 2.kat 3+1 mesken için 640 bin TL talep edilmiştir. (Birim Değeri: ~ 4961TL/m<sup>2</sup>)
  - ✓ 129 m<sup>2</sup> 3.kat 3+1 mesken için 675 bin TL talep edilmiştir. (Birim Değeri: ~ 5233TL/m<sup>2</sup>)
  - ✓ 150 m<sup>2</sup> 5.kat 3+1 mesken için 900 bin TL talep edilmiştir. (Birim Değeri: ~ 6000TL/m<sup>2</sup>)
  - ✓ 139 m<sup>2</sup> 6.kat 3+1 mesken için 850 bin TL talep edilmiştir. (Birim Değeri: ~ 6115TL/m<sup>2</sup>)
  - ✓ 129 m<sup>2</sup> 7.kat 3+1 mesken için 745 bin TL talep edilmiştir. (Birim Değeri: ~ 5775TL/m<sup>2</sup>)
- **Century 21 (553 559 1442)** : Aynı sitede 2.katta 1+1 tip 75 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan mesken için 400 bin TL talep edilmektedir. Bu değere 12 Ayx2000,-TL ödeme dahildir. (Birim Değeri: ~ 5333 TL/m<sup>2</sup>)
- **Sahibinden (530 323 0085)** : Mavişehir Sedef Sitesinde 5.katta 2+1 tip 120 m<sup>2</sup> mesken için 520 bin TL talep edilmektedir. (Birim Değeri: ~ 4333 TL/m<sup>2</sup>)
- **Park İmaj Emlak (535 463 2531)** : Park Yaşam Sitesinde 10.katta 1+1 tip 90 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan mesken için 435 bin TL talep edilmektedir. (Birim Değeri: ~ 4833 TL/m<sup>2</sup>)
- **Realty World ( 531 726 7140)** : MAVİŞEİHR Soyak 2 Sitesinde 13.katta 2+1 tip 104 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan mesken için 540 bin TL talep edilmektedir. (Birim Değeri: ~ 4727 TL/m<sup>2</sup>)

### Kiralık Emsaller

- **Gülümse Emlak (507 133 4200)** : Doğa Koleji yakınında site içinde 6 katlı binada 1.katta 90 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan 2+1 tip mesken için 1200 TL kira talep edilmektedir. (Birim Değeri: ~ 13,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Sahibinden (542 741 2315)** : Taşınmaz ile aynı sitede 10.katta 121 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan 2+1 tip mesken için 2000 TL kira talep edilmektedir. (Birim Değeri: ~ 17 TL/m<sup>2</sup>)
- **Set Emlak (232 337 2292)** : Aynı sitede 2+1 tip 120 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan 2.katta yer alan mesken için 1900 TL kira talep edilmektedir. (Birim Değeri: ~ 16 TL/m<sup>2</sup>)
- **Set Emlak (232 337 2292)** : Taşınmaza yakın konumda flamingo bloklarında ara katta 140 m<sup>2</sup> 3+1 tip mesken için 2100 TL kira talep edilmektedir. (Birim Değeri: ~ 16 TL/m<sup>2</sup>)
- **Vision Emlak (533 430 2555)** : Taşınmaza yakın konumda sedef sitesinde 8.katta 115 m<sup>2</sup> 2+1 tip mesken için 1350 TL kira talep edilmektedir. (Birim Değeri: ~ 12 TL/m<sup>2</sup>)

Bağımsız bölümlerin değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satılmış ve satışa sunulmuş emsalleri incelenmiştir. Elde edilen emsaller konumları, yapısal özellikleri ve sair özellikleri çerçevesinde rapor konusu taşınmaz ile kıyaslanmıştır.

Rapor içerisinde belirtilmiş olan emsallerin değerlerinin konumlarına, büyüklüklerine, iç mekan inşaat özellikleri ve kullanım fonksiyonları göre değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir.

Tüm bu veriler ışığında taşınmazın mevcut özellikleri göz önünde bulundurularak, büyüklükleri, konumları, kullanım fonksiyonları ve tespitlerin dışarıdan yapıldığı dikkate alınarak değer takdir edilmiştir. Taşınmazın m<sup>2</sup> birim değeri için; taşınmazın zemin katta yer alması, duvarlarında korozyon oluşumlarının bulunması gibi sebepler dikkate alınarak, 3.000,-TL/m<sup>2</sup> olarak takdir edilmiştir. Taşınmazın toplam değeri aşağıda tabloda gösterilmiştir. Takdir edilen birim değer taşınmazın Ortak Alanlar Dahil Satışa Esas Brüt Alanı dikkat edilerek yapılmıştır.

Blok	B.B.	Kat	Tip	Ortak Alanlar Dahil Satışa Esas Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Toplam Değer (TL)
B1	1	Z	2+1	143,87	3.000	(431.610) ~ 432.000,-

## 5.2. Gelir İndirgeme Yöntemiyle Ulaşılan Sonuç

Yapılan aylık kira bedeli araştırmasına göre, gayrimenkullerin aylık m<sup>2</sup> kira birim değerinin büyük kullanım alanlı konutlarda 12-13,-TL/m<sup>2</sup>/ay küçük kullanım alanlı konutlarda ise 14-15,-TL/m<sup>2</sup>/ay mertebelerinde olabileceği kanaatine varılmıştır. Ancak rapor konusu taşınmazın zemin katta yer alması, duvarlarında korozyon oluşumlarının bulunması gibi sebepler ile aylık birim kira değerinin 10,-TL/m<sup>2</sup>/ay olacağı takdir edilmiştir. Kapitalizasyon oranı ise satılık ve kiralık emsaller dikkate alınarak % 4 olarak kabul edilmiştir. Buna göre taşınmazın ortalama kira değerleri ve kapitalizasyon oranı dikkate alınarak değerleri aşağıda hesaplanmıştır. Kira değerleri takdir edilirken aşağıdaki taşınmazın Ortak Alanlar Dahil Satışa Esas Brüt alanı dikkate edilerek tespit edilmiştir. (Taşınmaz Değeri = Net İşletme Geliri / Kapitalizasyon Oranı)

Blok	B.B. No	Tip	Ortak Alanlar Dahil Satışa Esas Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Birim Değeri (TL/Ay)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Toplam Değeri (TL)
B1	1	2+1	143,87	11	18.990,84	0,04	474.771,-

## 5.3. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Rapor içeriğinde yapılan kabul, hesaplama ve takdirlere göre iki yöntem ile ulaşılan değerler arasında fark oluşmamıştır.

Buna göre rapor konusu bağımsız bölümlerin arsa payları dahil toplam pazar değerleri **432.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

## BÖLÜM 6

## DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ

Bu değerleme raporu; İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Yalı Mahallesi, Emlak Konut Mavişehir Evleri Projesi bünyesinde yer alan, tapu kayıtlarında Şemikler Mahallesi 26023 ada 3 parselde bulunan 1 adet konut nitelikli bağımsız bölümün Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri hükümlerine göre güncel rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

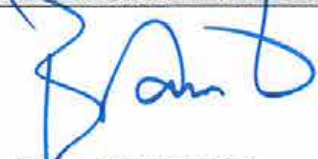

Rapor konusu taşınmazın emsal karşılaştırma yöntemi ile piyasa değerine ulaşılmıştır. Taşınmazın, kullanım alanları, kullanım fonksiyonları, konumları konumu, cepheleri vb. kriterleri dikkate alınarak günümüz ekonomik koşullarındaki toplam değeri kıymet takdir edilmiş ve aşağıda tabloda sunulmuştur. Takdir edilen değer taşınmazın yasal alanları itibarı ile bulunan değerlerdir.

	KDV HARİÇ DEĞERİ		KDV DAHİL DEĞERİ (X 1,01)	
	TL	USD	TL	USD
<b>1 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Pazar Değeri</b>	<b>432.000</b>	<b>149.481,-</b>	<b>436.320,-</b>	<b>150.976,-</b>

- TCMB döviz kuru 2,89 TL alınmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.

İşbu rapor, iki orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 <b>Barış BARUTÇU</b> (SPK Lisans No: 400271)	 <b>Dilara DİNÇYÜREK</b> (SPK Lisans No:401437)

### EKLER

- Tapu sureti ve takyidat belgesi
- Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi
- Vaziyet planı
- Proje görselleri
- Uydü Görüntüsü ve Fotoğraflar
- Raporu hazırlayanların tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri

