

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

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
İlgi Yazısı / Talep Tarihi	: 30 Ocak 2014 tarihli ilgi yazısına istinaden / 16 Ekim 2014
Sözleşme Tarihi	: 20 Kasım 2014
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 18 Aralık 2014
Rapor Tarihi	: 23 Aralık 2014
Müşteri / Rapor No	: 031 - 2014/7169
Değerleme Konusu	: Park Yaşam Mavişehir Projesi (26032 ada, 1 no'lu Parsel) bünyesinde yer alan 32/C Giriş'in zemin katında konumlu 2 no'lu bağımsız bölüm Karşıyaka / İZMİR
Gayrimenkulün Adresi	: İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Şemikler Köyü, 26L4D pafta, 26032 ada, 1 no'lu parsel bünyesinde yer alan 32/C Giriş'in zemin katında konumlu 2 no'lu bağımsız bölüm
Tapu Bilgileri Özeti	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Sahibi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İmar Durumu	: 26032 ada 1 parsel Lejantı: Ticaret Alanı Emsal (E): 2,00
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen taşınmazın pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)		
Taşınmazın pazar değeri	1.745.000,-TL	753.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Semih ARDAHAN (SPK Lisans Belge No: 402228)	

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

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
3.3	UYGUNLUK BEYANI	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	7
4.1	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU.....	7
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....	7
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	8
4.4	TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	9
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi.....	9
4.4.2	Belediye İncelemesi	9
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ.....	10
5.1	GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU.....	10
5.2	PARK YAŞAM MAVİŞEHİR PROJESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER	11
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	12
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	12
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	12
6.2	BÖLGE ANALİZİ.....	13
6.3	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	15
6.4	PİYASA ARAŞTIRMASI	15
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	16
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	16
7.2	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	16
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİN TESPİTİ.....	17
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	17
8.1.2.	ULAŞILAN SONUÇ.....	17
8.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	18
8.3	UZMAN GÖRÜŞÜ	19
9. BÖLÜM	TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU.....	19
10. BÖLÜM	SONUÇ.....	20

1. BÖLÜM
DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	:	Park Yaşam Mavişehir Projesi 26032 ada, 1 no'lu parsel) bünyesinde yer alan 32/C Blok'un zemin katında konumlu 2 no'lu bağımsız bölüm
		
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	:	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	:	Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	:	23 Aralık 2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA ÖZET BİLGİ		
TAPU BİLGİLERİ	:	İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Şemikler Mahallesi, 26L4D pafta, 26032 ada, 1 no'lu parsel, 32/C Giriş, zemin kat, 2 no'lu bağımsız bölüm
MEVCUT KULLANIM	:	Boş durumdadır.
İMAR DURUMU	:	26032 ada 1 parsel: Ticaret Alanı Emsal (E): 2,00 ve H _{max} : Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV Hariç)		
Taşınmazın pazar değeri	:	1.960.000,-TL

2. BÖLÜM

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İçerenköy Mahallesi, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi, Kayışdağ İş Merkezi, No: 91, Kat: 3 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 455 36 69
FAALİYET KONUSU	: 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.
KURULUŞ TARİHİ	:16 Mayıs 2011
SERMAYESİ	:270.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	:777424
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 23 Mayıs 2011 / 7820
Not-1:	Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.
Not-2:	Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.1 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Atatürk Mahallesi, Çitlenbik Caddesi, No:4 Ataşehir/İstanbul
TELEFON NO	: 0 (216) 579 15 15
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 3.800.000,- TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 50,66
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun,gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkulprojelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: 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 taşınmazın bugünkü 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 gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İLİ : İzmir

İLÇESİ : Karşıyaka

MAHALLESİ : Şemikler

PAFTA NO : 26LIVb

ADA NO : 26032

PARSEL NO : 1

ANA GAYRİMENKUL

NİTELİĞİ : 32 A-B ve C no'lu girişten 8 katlı Betonarme Apt. ve 32 D-E ve F no'lu girişten Tek Katlı İşyeri ve Arsası (*)

YÜZÖLÇÜMÜ	GİRİŞ NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	ARSA PAYI	YEVMIYE NO	TAPU TARİHİ
11.442	32/C	Zemin	2	336/20397	17955	20.09.2012

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan 01.12.2014 tarihinde temin edilen takyidatlı tapu kayıt belgesine göre taşınmazın üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı şerh, haciz ve ipoteye rastlanılmamış olup aşağıdaki notların bulunduğu belirlenmiştir. Tapu takyidat yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim planı: 20.09.2012 (20.09.2012 tarih ve 17955 yevmiye no ile)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (30.07.2013 tarih ve 19687 yevmiye no ile)
- Yönetim planı değişikliği: 21.03.2014 (26.03.2014 tarih ve 7246 yevmiye no ile)

Tapu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Karşıyaka Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmazın konumlandığı parselin 06.06.2005 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftası bünyesinde yer aldığı "Emsal (E) : 2,00 - Bina yüksekliği (h_{max}) : Serbest" yapılaşma şartlarıyla "**Ticaret Alanı**" içerisinde kaldığı öğrenilmiştir.

Plan notlarına göre yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir.

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

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

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

ADA / PARSEL NO	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ / RUHSAT NO	BAĞ. BÖL. ADEDİ	SATILABİLİR TOPLAM ALAN (m ²)	ORTAK ALAN DAHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
26032/1	A	21.07.2011/7515	97	10.480,00	18.213,00	IV-A
	B	21.07.2011/7515	97	10.480,00	18.213,00	IV-A
26032/1	A-B-C	17.05.2012/6500	188	20.572	---	IV-A
ADA / PARSEL NO	BLOK NO	İSKAN TARİHİ / İSKAN NO	BAĞ. BÖL. ADEDİ	SATILABİLİR TOPLAM ALAN (m ²)	ORTAK ALAN DAHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
26032/1	A-B-C	12.07.2013/5717	188	20.572	90	IV-A

Rapora konu taşınmaz yaklaşık brüt 396,18 m² kullanım alanına sahiptir.

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

4.4 TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

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

4.4.2 Belediye İncelemesi

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

5. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN FİZİKİ BİLGİLERİ

ÇEVRESEL VE

5.1 GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu proje, İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Şemikler Mahallesi, Mavişehir Toplu Konut Alanı bölgesinde yer alan, 25259 ada, 4 no'lu parsel, 26032 ada, 1 no'lu parsel ve 9803 ada, 2 no'lu parsel üzerinde gerçekleştirilmiş olan **Park Yaşam Mavişehir Projesi** bünyesindeki 26032 ada 1 no'lu parselde kayıtlı 32/C Giriş'in zemin katında konumlu 2 no'lu bağımsız bölüm'dür.

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu 26032 ada, 1 parsel üzerinde A, B ve C Bloklar bünyesinde toplam 188 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

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

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

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

Bölge, Karşıyaka Belediyesi sınırları içinde kalmaktadır ve altyapı tamdır.



5.2 PARK YAŞAM MAVİŞEHİR PROJESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- Toplu Konut İdaresi ve Emlak Konut GYO A.Ş. öncülüğünde Mavişehir Toplu Konut Bölgesi kapsamında Karşıyaka’da gerçekleştirilmiştir.
- Proje bünyesinde, 25259 ada, 4 no’lu parsel üzerinde 5 adet blokta kullanım alanları 78,17 m² ilâ 418,02 m² arasında değişen toplam 521 adet daire, 9803 ada 2 parsel bünyesinde tek bir blokta kullanım alanları 454,05 – 582,49 m² kullanım alanları arasında değişen 6 adet ofis (iş yeri) ile 26032 ada 1 parsel üzerinde yer alan 188 adet dükkan ve ofisin yanı sıra kapalı ve açık yüzme havuzu, çocuk havuzu ve spor alanları ile açık ve kapalı otopark alanları bulunmaktadır.
- Taşınmazın yer aldığı blok için alınmış yapı kullanma izin belgesi aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA / PARSEL NO	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ / RUHSAT NO	BAĞ. BÖL. ADEDİ	SATILABİLİR TOPLAM ALAN (m ²)	ORTAK ALAN DAHİL BLOKLARIN TOPLAM KULLANIM ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
26032/1	A-B-C	17.05.2012/6500	188	20.572	---	IV-A

- Taşınmazın yer aldığı parsel üzerindeki blokların genel özellikleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

26032/ 1	A	Ofis	57,51 – 169,50	89	94
		Dükkan	54,75 – 507,91	5	
	B	Ofis	57,51 – 169,50	84	87
		Dükkan	62,61 – 401,13	3	
	C	Dükkan	244,92 – 1.584,57	4	4
	D	Dükkan	251,76	1	1
E	Dükkan	204,25	1	1	
F	Dükkan	304,27	1	1	
TOPLAM					725

- Taşınmazın kullanım alanı bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BLOK	KAPI	KAT	NET m ²	BRÜT SATIŞ m ²
32/C	2	ZEMİN KAT	329,3	396,18

- Rapora konu taşınmazın zeminleri seramik, duvarları saten boyalı, tavanları ise taş yünü asma tavan kaplıdır. Dış kapısı ve vitrinleri alüminyumdan mamuldür. Taşınmazın dış cephesi dış cephe boyası ile kaplıdır.

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 değerlendirilmesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanım"dır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazın, konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin halihazır kullanım şekli olan **"işyeri"** 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 İzmir olmak üzere büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru yayılmıştır.

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

Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin

azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretmiştir.

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

2011 yılında genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 ve 2013 yılı da 2011 gibi durağan geçerek sadece proje ve lokasyon bazında artışlar olmuştur. 2014 yılının tamamı 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 km²'dir.

İzmir ilinin yeryüzü şekilleri, yakın jeolojik geçmişin bir sonucudur. Doğu batı doğrultusunda uzanan sıradağlar arasında yer alan çöküntü ovaları ve akarsu ağzlarındaki birikinti ovaları, yeryüzü şekillerinin ana hatlarını meydana getirirler.

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

Ulaşım

İzmir kara, deniz, demiryolu ve hava ulaşımında Ege bölgesinin merkezidir. İzmir ili içinde demiryolu uzunluğu 243 km'dir. İzmir-Balıkesir-Bandırma ve İzmir-Afyon hatlarıyla İstanbul ve Ankara'ya; İzmir-Manisa-Balıkesir-Kütahya hattı ile Kütahya'ya; İzmir, Ödemiş ve Torbalı üzerinden Eğridir'e bağlanır. Afyon-Manisa-İzmir yolu Basmahane istasyonunda; Afyon-Aydın-İzmir yolu ise Alsancak istasyonunda son bulur. Demiryolu bakımından yurdun her köşesine ulaşılır. Ayrıca 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 yüklemeye ve boşaltma yapılacak yeni bir liman yapılmıştır. İhracatımızın % 20-30'u İzmir'den yapılmaktadır. Çanakkale'den Ege sahillerini takip ederek İzmir-Aydın Denizli-Isparta Antalya ve Akdeniz sâhillerini tâkip eden karayolunun düğüm noktası İzmir'dir. İzmir-Ankara, İzmir-Balıkesir-Bandırma, İzmir - Muğla - Fethiye ve İzmir-Manisa-Balıkesir-Bursa-İzmit-İstanbul karayolları ile İzmir, Türkiye'nin her bölgesi ile bağlanmıştır. İzmir, ilçelerine de düzenli ve kaliteli yollarla bağlıdır. İzmir'de üç hava meydanı vardır. Gaziemir askerî uçaklar içindir. Çiğli ise hem askerî, hem de sivil uçakların inişine müsaittir. Adnan Menderes sadece sivil uçakların inişi içindir. Her sene İzmir'e yurt içinden 150 bin, yurt dışından 80 bin kişi uçakla gelmektedir.

Ekonomik Yapı

İzmir ilinin ekonomisi çok yönlüdür. Sanayi, tarım, ticaret ve turizme dayanır. Tarım bakımından verimli olan İzmir'de faal nüfusun yarısı tarımla uğraşır. Gayri safi hasılanın (brüt kazancın) % 15'i tarımdan, % 15'i ticaretten ve % 35'i sanayi sektöründen sağlanır. İmalât sanayisinde İstanbul ve Kocaeli'nden sonra üçüncü sırada İzmir yer alır.

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

İzmir sanâyi bakımından en ileri üç ilden biridir. İstanbul ve Kocaeli'den sonra gelir. Faal nüfusun % 15'i sanayide çalışır. Gayri safi gelirin ise % 35'i sanayi sektöründen sağlanır. 10 kişiden fazla işçi çalıştıran iş yeri sayısı 2500 civarındadır. 10 kişiden az işçi çalışan işyeri 10 bini aşkındır. Sanayi bilhassa metal eşya, makina ve taşıt araçları, gıda, tütün, dokuma, giyim eşyası, kürk, kimya, metal eşya, ağaç ürünleri, mobilya, kâğıt, basın, taş ve toprağa dayalı sanayi dalları fazla işçi çalıştırmaları. 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 km²'lik bir alanda kuruludur. 1927 yılında bucak, 1954 yılında ise ilçe olmuştur. Doğusunda Bornova, batısında Çiğli ve kuzeyinde Menemen ilçeleri yer almaktadır. Denizden yüksekliği 1-700 m arasında değişmektedir. İzmir'in ikinci büyük ilçesidir. İlçe, tipik Akdeniz iklimi etkisindedir. İlçenin ulaşım sorunu bulunmamakla birlikte, sabah ve akşam saatlerinde kent merkezine giden yollarda trafik yoğunluğu yaşanmaktadır. İlçeden Konak, Alsancak, Pasaport ve Göztepe semtlerine vapur; Göztepe'ye deniz otobüsü; Üçkuyular semtine ise arabalı vapur seferleri yapılmaktadır. Altyapı sorunu yoktur. E25 Karayolu ile demiryolu, ilçe sınırlarından geçmektedir. İlçe tamamen yerleşim birimi özelliği taşımaktadır. Sanayi yok denecek kadar az olup ekonomisinde ticaret ve hizmet sektörü ağırlıktadır.

6.3 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Konumu,
- Ulaşım rahatlığı,
- Gelişmekte olan bir bölgede konumlanması,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Bölgedeki elit projelerin varlığı,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

6.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Bölgedeki satılık ticari üniteler

1. Taşınmazla aynı proje içerisinde konumlu 450 m² kullanım alanına sahip dükkanın satış değeri 3.300.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 7.335,-TL)
İlgilisi / Manisalı Emlak: 0 232 337 08 07
2. Taşınmazla aynı proje içerisinde konumlu 400 m² kullanım alanına sahip dükkanın satış değeri 2.700.000,-TL'dir. (m² satış değeri 6.750,-TL)
İlgilisi / Birlik Emlak: 0 232 285 29 95
3. Taşınmazla aynı proje içerisinde konumlu 282 m² kullanım alanına sahip dükkanın satış değeri 2.000.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 7.090,-TL)
İlgilisi / Eskidji Mavişehir: 0 232 324 77 66

Bölgedeki kiralık ticari üniteler

1. Taşınmazla aynı proje içerisinde konumlu 390 m² kullanım alanına sahip dükkanın aylık kira bedeli değeri 15.000,-TL'dir. (aylık m² kira değeri ~ 38,45 TL)
İlgilisi / Mavi Gayrimenkul: 0 232 330 16 16
2. Taşınmazla aynı proje içerisinde konumlu 204 m² kullanım alanına sahip dükkanın aylık kira bedeli değeri 12.500,-TL'dir. (aylık m² kira değeri ~ 61,25 TL)
İlgilisi / Özzehir Gayrimenkul: 0 232 362 28 26
3. Taşınmazla aynı proje içerisinde konumlu 363 m² kullanım alanına sahip dükkanın aylık kira bedeli değeri 20.000,-TL'dir. (aylık m² kira değeri ~ 55,- TL)
İlgilisi / Özzehir Gayrimenkul: 0 232 362 28 26

7. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN 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 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

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

8. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN 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 m² birim değerleri belirlenmiştir.

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

8.1.1 EMSAL ANALİZİ

- Piyasa bilgileri bölümünde satılık olarak pazarlanan taşınmazların ortalama m² satış değeri 7.060,-TL mertebesindedir. Bu değerler KDV dahil olarak satılmaktadır. Değerlemede KDV hariç değer takdir edilmekte olup emsal ortalamasından % 18 KDV oranı düşülerek hesap yapılmıştır. Satış sırasında bir pazarlık payının ve şerefiye farkının da olacağı kabulüyle ortalama emsal değer yaklaşık 7.060,-TL x 0,82 x 0,90 x 0,85 = 4.400,-TL olarak hesaplanır.
- Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen kiralık gayrimenkullerin ortalama aylık m² kira değerleri ise yaklaşık 51,-TL mertebesindedir. Rapor konusu taşınmazın ortalama m² kira değerinin pazarlık payı ve şerefiyesi de dikkate alınarak 25,-TL olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu taşınmazların günümüz koşullarındaki arsa payları dahil toplam pazar değeri için takdir olunana değerler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)	SATIŞ BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
32/C	2	396,18	4.400	1.745.000

8.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

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

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlemeci 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 % 6,25'dir (*). (yaklaşık 192 ay)

BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)	AYLIK KİRA BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
32/C	2	396,18	25	9.905

9.905,-TL x 12 ay = 118.860,-TL olarak bulunur.

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri

denkliğinden hareketle bağımsız bölümün toplam pazar değeri;

% 6,25 = 118.860,-TL / Taşınmazların Pazar Değeri

Taşınmazların Pazar Değeri ≈ (1.901.760) **1.900.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

(*) Bölgede yapılan incelemelerde benzer nitelikteki gayrimenkullerin 192 ayda kendilerini amorti ettikleri görülmüştür. Bu tespitten hareketle rapor konusu taşınmazlar için kapital oranı (192 ay / 12 = 16 yıl; 1/16 yıl=) % 6,25 olarak hesaplanmıştır.

8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	1.745.000,-TL
Gelir kapitilizasyonu	1.900.000,-TL

İki yöntemle ulaşılan değerler arasında çok az fark olduğu görülmektedir.

Bölgede taşınmaza 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 bağımsız bölümün toplam pazar değeri **1.745.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

9. BÖLÜM

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

Taşınmaz için son üç yıl içerisinde tarafımızdan hazırlanmış bir değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

10. BÖLÜM

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle arsa payı dahil toplam pazar değeri için;

1.745.000,-TL (BirmilyondokuzyüzaltmışbinTürk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(1.745.000,-TL ÷ 2,3170 TL/USD (*) \cong **753.000,-USD**)

(1.745.000,-TL ÷ 2,8390 TL/EURO (*) \cong **615.000,-EURO**)

(*) Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 2,3170 TL ve 1,-EURO = 2,8390 TL'dir.

Taşınmazın KDV dâhil toplam pazar değeri 2.059.100,-TL'dir.

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

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 23 Aralık 2014

(Ekspertiz tarihi: 18 Aralık 2014)



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Saygılarımızla,



Semih ARDAHAN
İnşaat Mühendisi - İktisatçı
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı

Eki:

- Uydu görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu sureti ve takyidat yazısı
- Yapı kullanma izin belgesi
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)