

# **EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

---

**İZMİR İLİ KARŞIYAKA İLÇESİ'NDE  
YER ALAN 1 ADET PARSEL**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR BİLGİLERİ**

<b>TALEP TARİHİ - NO</b>	01.02.2013 TARİHLİ İLĞİ YAZISINA İSTİNADEN / 22.10.2013
<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	15.11.2013
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	17.12.2013
<b>RAPOR TARİHİ</b>	23.12.2013
<b>REVİZE RAPOR TARİHİ</b>	19.08.2014
<b>RAPOR NO</b>	EML-1310031-REV
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>GİZLİLİK DERECEİ</b>	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	1 ADET ARSA
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	MAVİŞEHİR MAHALLESİ CAHAR DUDAYEV BULVARI 2040/3 SOKAK EGE PARK AVM ARKASI KARŞIYAKA-İZMİR
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	Serdar ETİK - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402403) Ali YERTUT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400544 )

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler

#### Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
  - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
  - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
  - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
  - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
  - 1.5 - Değerleme Rapor Özeti
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
  - 2.1 - Tapu Kayıtları
  - 2.2 - Takyidat Bilgileri
  - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
  - 3.1 - Tanımı
  - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
  - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
  - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
  - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
  - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
  - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
  - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
  - 5.1 - Emsal Karşılaştırma ( Piyasa ) Yaklaşımı
  - 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
  - 6.1 - Emsal Karşılaştırma ( Piyasa ) Yaklaşımı
  - 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 6.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
  - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
  - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

## EKLER

- Ek 1** - INA Tablosu
- Ek 2** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 3** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 5** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 6** - Tapu Örnekleri

## UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- \* Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur
- \* Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- \* Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- \* Değerleme Uzmanının creti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- \* Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- \* Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- \* Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- \* Değerleme Uzmanı, mlk kişisel olarak incelemiştir.
- \* Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

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

Atatürk Mahallesi Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir/İSTANBUL

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

**Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 1 adet parselde, değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Bu rapor, tarafımıza 06.08.2014 tarih, 12233903-340.99-724 sayılı ile iletilen yazıya istinaden revize edilmiş olup, diğer bilgi, değer ve araştırmalar güncellenmemiştir.  
 Ali YERTUT ve Serdar ETİK değerlendirme işleminde görev almış olup, taşınmazın 1/1 (tam) hissesi için raporun nihai değeri 840.000.-TL'dir. (KDV hariç) .  
 Onur BÜYÜK raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.  
 Ayrıca şirketimiz tarafından söz konusu taşınmazlar için daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

### 1.5 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İZMİR İLİ KARŞIYAKA İLÇESİ ŞEMİKLER MAHALLESİNDE 1 ADET PARSEL
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	23.12.2013
REVİZE RAPOR TARİHİ	19.08.2014

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. RAPOR- DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ
İMAR DURUMU	BKZ. RAPOR- DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE HALİ HAZIRDA YAPI BULUNMAMAKTADIR

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
ARSA DEĞERİ	840.000,00 TL

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

25863 ADA 1 PARSEL	
İli	: İZMİR
İlçesi	: KARŞIYAKA
Bucağı	:
Mahallesi	: ŞEMİKLER
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	: 25863
Parsel No	: 1
Alanı	: 2.787,00
Hisse oranı	: TAM
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: EMLAK KONUT A.Ş.
Yevmiye No	: 9373
Cilt No	: 148
Sayfa No	: 15771
Tapu Tarihi	: 29.12.1999

### 2.2 - Takyidat Bilgileri

Tapu Müdürlüğü'nden 28.03.2013 tarihinde alınmış olan ve mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren belgeler aşağıda ve ekte sunulmuştur.

#### TAŞINMAZ ÜZERİNDE

**Takyidat bulunmamaktadır.**

#### 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

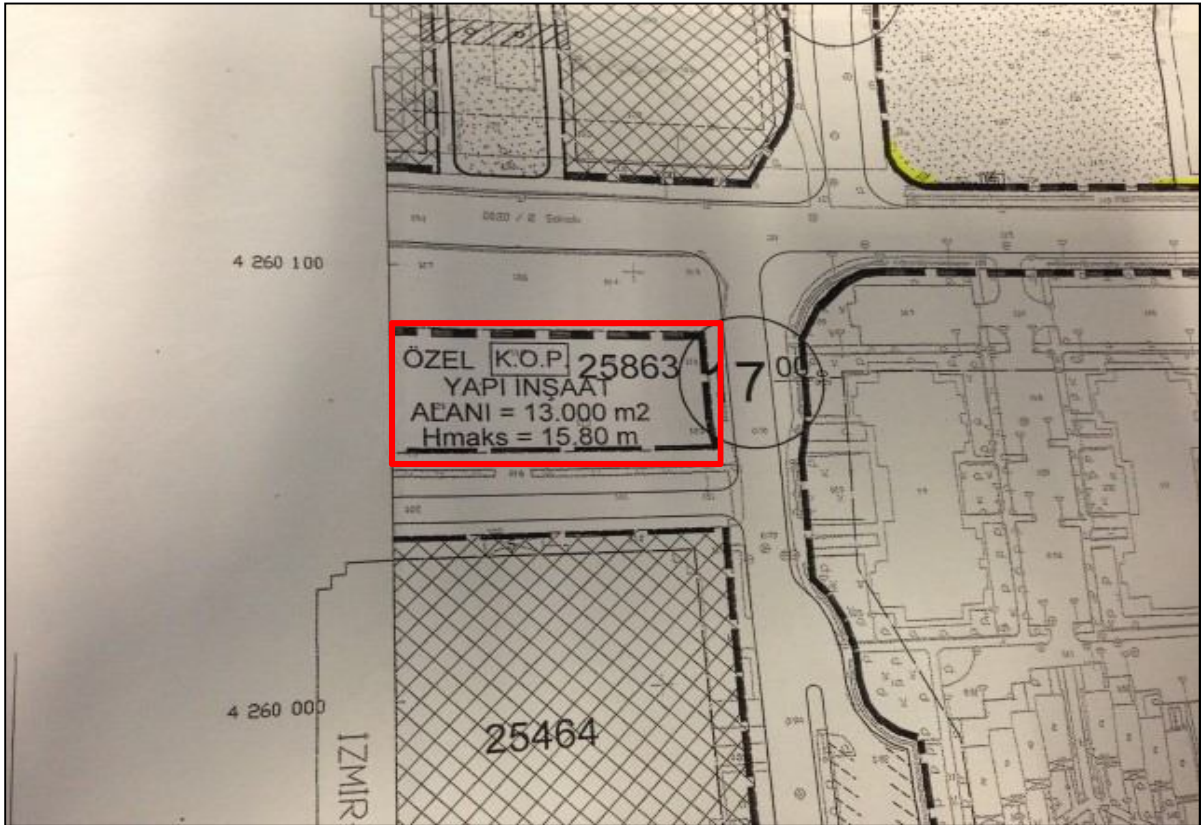
Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmamakla birlikte son üç yıllık süre içinde kayıtlı haciz, icrai haciz ve kamu haczi ve ipotek şerhleri bulunmamaktadır.

## 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Karşıyaka Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ilgili kurumdan 11.11.2013 tarih 81044325/16167 sayı ile alınan ve ekte tarafınıza sunulan imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır. Değerleme konusu parsel; h:15,80 m gabarili, 13.000 m<sup>2</sup> yapı inşaat alanı, "Özel Katlı Otopark Alanında" kalmaktadır.

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; Bu plan içerisinde son üç yılda herhangi bir değişiklik olmadığı bilgisi şifahi olarak öğrenilmiştir.



### 2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapılaşmaya rastlanmamıştır.

### 2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mevcut durumda parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup boş durumdadırlar.



### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

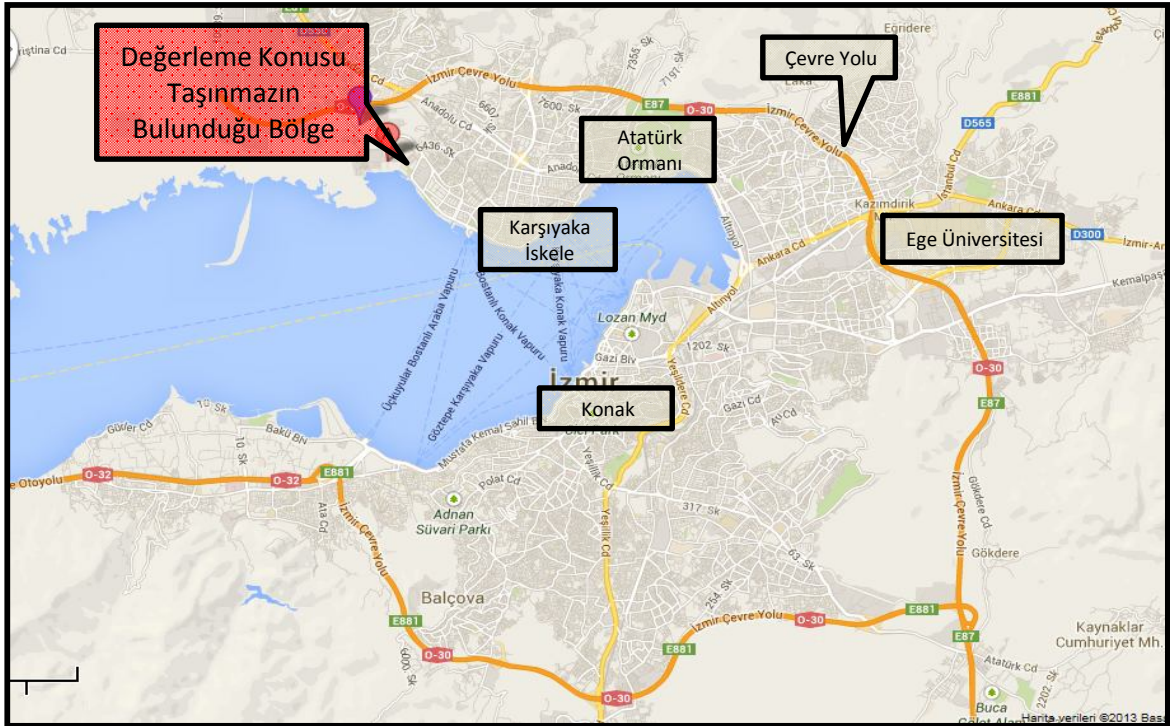
#### 3.1 - Tanımı

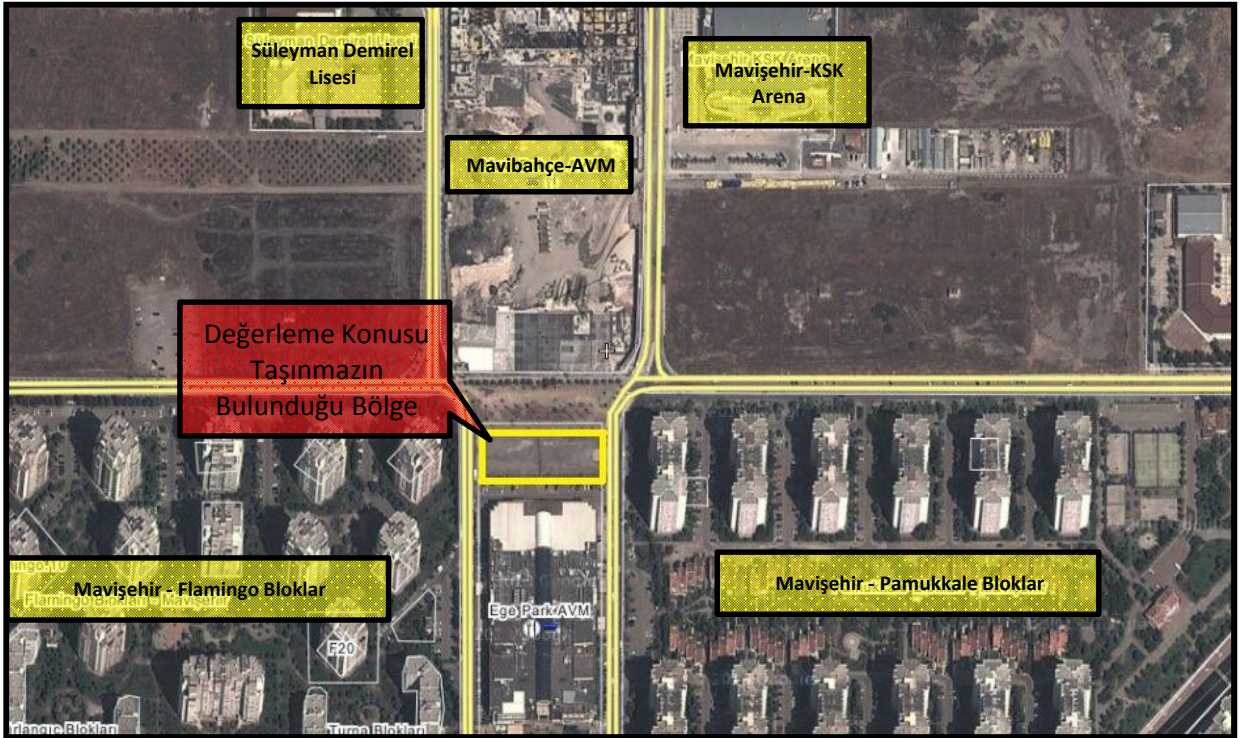
Değerleme konusu taşınmaz; İzmir İli Karşıyaka İlçesi Mavişehir Mahallesi Cahar Dudayev Bulvarı 2040/3 Sokak üzerinde Ege Park AVM arkasında bulunan boş arsadır.

25863 ada 1 parselde kain 2.787,00 m<sup>2</sup> alanlı arsadır. Arsa hali hazırda boş durumda olup, arsanın güneyinde Ege Park AVM, Kuzeyinde Mavi Bahçe AVM İnşaatı, batısında 2040/4 Sokak ve Flamingo konut blokları, doğusunda 2040/3 Sokak ve Pamukkale konut blokları bulunmaktadır. Halihazırda boş olarak kullanılmaktadır.

#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Karşıyaka İlçesinde, Mavişehir Mahallesi'nde, Çiğli ile Karşıyaka İlçelerinin arasında yer alan bölgede konumlanmıştır. Değerlemesi yapılan taşınmaz Mavişehir Cahar Dudayev Bulvarı paralelinde bulunan sokak üzerinde yer almaktadır. Yakın konumda nitelikli konut kullanımlı siteler, alışveriş merkezleri ve boş arsalar yer almaktadır. Bölgeye ulaşım özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir. İzmir çevreyolundan Atakent kavşağından çıkış sağlanılarak Cahar Dudayev Bulvarına ulaşılır, Karşıyaka sahil yoluna doğru yaklaşık 1,4 km ilerledikten sonra sağda bulunan 2040/4 sokağına girilerek değerlendirme yapılan taşınmaza ulaşılabilir.





### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar, Uydu Kent Mavişehir Toplu Konut Bölgesinde yer almaktadır. Ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Düzenli olarak gelişmekte olan ve tercih edilen nitelikli bir konut alanının bulunduğu bölgede yer almaktadır. Çevre yoluna 1,5 km, Karşıyakaya 7 km, Adnan Menderes Havaalanına yaklaşık 47 km. mesafededir.



### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

**25863 ada 1 parsel;** 2.787,00 m2 yüzölçümlü olup 1/1 hisseli mülkiyete sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Arsa dikdörtgene benzer geometrik şeklindedir. Düz ve eğimsiz bir topografik yapıya sahiptir. Etrafı beton direkli fens teli ile çevrilmiştir. Halihazırda boş olarak kullanılmaktadır.

## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - İzmir İli

Ege kıyı bölgesinin tipik bir örneği olan İzmir, kuzeyde Madra Dağları, güneyde Kuşadası Körfezi, batıda Çeşme Yarımadası'nın Teke Burnu, doğuda ise Aydın-Manisa il sınırları ile çevrilmiş, 11.973 km<sup>2</sup> 'lik bir alana yayılmıştır. İzmir, Ege Bölgesi'nin en büyük, ülkemizin de üçüncü büyük ilidir.



Harita 1 - İzmir'in Konumu

Doğal konumu itibari ile Türkiye'nin zengin il merkezlerinden birisi olma özelliklerini üstünde toplayan İzmir ili, kaliteli ve bol hammadde kaynaklarına , modern deniz, hava ve kara ulaşım ağına, eğitilmiş insan gücüne ve öncelikle tarımsal faaliyetlerle geliştirilmiş ve sınai üretimle arttırılmış olan önemli sayılabilecek sermaye birikimine sahiptir. Bu özellikler ilin sanayileşmesinin itici gücünü oluşturmaktadır. Kentteki en önemli organize sanayi bölgeleri; Atatürk Organize Sanayi Bölgesi, Ege Serbest Bölgesi ve Kemalpaşa Organize Sanayi Bölgesi'dir.

İzmir nüfusunun, 2000 yılı itibariyle Türkiye nüfusu içinde aldığı pay %4.97 iken bu oran (2007 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre 70.586.256 kişilik Türkiye nüfusu içinde 3.739.353 kişi ile) %3.2'lik bir değişimle %5.29'a ulaşmıştır.

2000 ve 2007 yılları arasında nüfus 368.487 kişi artış göstermiştir. İzmir iline bağlı köylerin toplam nüfusu 2000-2007 yılları arasında %1,13 oranında azalmıştır.

İzmir iline bağlı toplam 30 ilçe bulunmaktadır. Bunlardan Konak, Bornova, Karşıyaka, Çiğli, Balçova, Bayraklı, Buca, Narlıdere, Güzelbahçe ve Gazimir, Foça, Aliğa, Menemen, Kemalpaşa, Karabağlar, Bayındır, Torbalı, Selçuk, Seferihisar, Menderes, Karaburun ve Urla Büyükşehir statüsü içinde kalan ilçelerdir. Diğerleri; Bergama, Kınık, Dikili, Ödemiş, Beydağ, Kiraz, Tire, Çeşme'dir.

#### 4.1.2 - Karşıyaka İlçesi

Karşıyaka İlçesi, İzmir Körfezi'nin kuzeyinde 84 kilometrelik bir alanda kurulmuştur. Yamanlar Dağ Grubu'nun güney yamaçlarını da içine alan Karşıyaka'nın doğusunda Bornova, batısında Çiğli ve kuzeyinde Menemen bulunmaktadır. Denizden yüksekliği 1- 700 metre arasında değişmektedir. Bostanlı, Alaybey, Nergis gibi semtler ovada, Bayraklı, Gümüşpala ve Yamanlar gibi semtler ise yamaç arazilerde kurulmuştur.

Karşıyaka İlçesi'nde yerleşim ve ekonomik faaliyetler 19. yy'ın ikinci yarısından sonra başlamıştır. Daha önceleri tarla ve bahçe ziraatı yapılan ilçede, ticaret ve sanayi 20. asrın ikinci yarısından sonra başlamıştır. Bugünkü özelliği ile Karşıyaka bir yerleşim birimi özelliği taşımaktadır. Ancak son yıllarda çevre ilçelerden alışveriş amacıyla gelen müşteri potansiyelinin artması ticari potansiyeli de harekete geçirmiş Karşıyaka Çarşısı, il merkezindeki diğer çarşılarla alternatif çarşı olma özelliğini almıştır. İlçede; makarna bitkisel yağ, gemi inşa ve onarımı, ekmek imali ve satışı, tekstil ile et, süt ve un pazarlaması yapan birer sanayi kuruluşu bulunmaktadır. Çağımızdaki en dinamik işletmelerin küçük ve orta ölçekli işletmeler olduğu göz önüne alınacak olursa ilçede bu vasıfta çok sayıda işletme bulunmaktadır.

#### 4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen ( özellikle İstanbul'da ) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriyi sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara ( site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb ) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılındaki beklentilere bakıldığında, 2012 yılının son çeyreğinde yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren mütekaabiliyet yasasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gelen ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu ve bu durumun gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür. Faiz oranlarında yaşanan yükselişin devam etmesi durumunda konut alım satımlarının olumsuz etkilenebileceği düşünülmektedir. Ancak kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

#### **4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler**

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır. Yasal incelemelerde herhangi bir kısıtlayıcı ve sınırlayıcı durumla karşılaşmamıştır.

#### **4.3 - Bilgilerin Kaynağı**

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Karşıyaka Belediyesi İmar Müdürlüğü, Karşıyaka Tapu Sicil Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

#### **4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler**

##### **4.4.1 - Olumlu Faktörler**

- \* Nitelikli ve sosyal donatılı projelerin bulunduğu alanda yer almaktadır.
- \* Hızla gelişmekte olan bir bölgede yer almaktadır.
- \* Çevre yoluna ve ulaşım akslarına yakın konumdadır.

##### **4.4.2 - Olumsuz Faktörler**

- \* Otopark imarlı olup ve bölgede halihazırda otopark ihtiyacı bulunmadığı gözlemlenmiştir.

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Emsal Karşılaştırma ( Piyasa ) Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

### 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.



## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;  
-Parselin mevcut durum değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma ( Piyasa ) Yaklaşımı yöntemi, ve Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı yöntemi ve hasılat paylaşımı yönteminden yararlanılmıştır.

### 6.1 - Emsal Karşılaştırma ( Piyasa ) Yaklaşımı

#### Satılık Emsaller

##### \* Bölgede Emlak Konut GYO A.Ş. Tarafından satılmış arsalar

Cahar Dudayev Bulvarı üzerinde konumlu, “Konut Alanı ve Park Alanı” lejantına ve “Emsal (E): 1,40” yapılaşma hakkına sahip, 35.015 m2 yüzölçümlü (konut alanı lejantına sahip kısmı 26.742 m2), mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.’ne ait 25497 ada 1 no’lu parsel 2010 Aralık ayında KDV dahil 43.800.000,-TL bedel ile satılmıştır. (Satış ihale usulü ve 60 ay vade ile yapılmıştır) (m2 satış değeri ~ 1.640,-TL)

Cahar Dudayev Bulvarı üzerinde konumlu, “Konut Alanı ve Park Alanı” lejantına ve “Emsal (E): 1,40” yapılaşma hakkına sahip, 34.292 m2 yüzölçümlü (konut alanı lejantına sahip kısmı 26.691 m2), mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.’ne ait 25475 ada 1 no’lu parsel 2010 Aralık ayında KDV dahil 42.900.000,-TL bedel ile satılmıştır. (Satış ihale usulü ve 60 ay vade ile yapılmıştır) (m2 satış değeri ~ 1.605,-TL)

Cahar Dudayev Bulvarı’na yakın 2040 Sokak üzerinde konumlu, “Konut Alanı” lejantına ve “Emsal (E): 1,50” yapılaşma hakkına sahip, 14.760 m2 yüzölçümlü, mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.’ne ait 25470 ada 1 no’lu parsel 2011 Aralık ayında KDV dahil 24.100.000,-TL bedel ile satılmıştır. (Satış ihale usulü ve 60 ay vade ile yapılmıştır) (m2 satış değeri ~ 1.635,-TL)

Cahar Dudayev Bulvarı’na, “Konut Alanı” lejantına ve “Emsal (E): 1,50” yapılaşma hakkına sahip, 11.669 m2 yüzölçümlü, mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.’ne ait 25471 ada 1 no’lu parsel 2011 Aralık ayında KDV dahil 20.250.000,-TL bedel ile satılmıştır. (Satış ihale usulü ve 60 ay vade ile yapılmıştır)  
(m2 satış değeri ~ 1.735,-TL)

#### Arsa Emsalleri

##### \* Anı Emlak (Emsal 1)

Tel 0534 785 56 97

Çevre yoluna çıkarken Petrol Ofisi arkasında bulunan 1.955 m<sup>2</sup> hisseli imarsız alanda kalan arsanın 3.200.000 TL pazarlandığı bilgisi alınmıştır.

<b>SATILIK</b>	1955	.-M <sup>2</sup>	3.200.000	.-TL	1.637	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	------	------------------	-----------	------	-------	---------------------

**\* Alper Max Gayrimenkul (Emsal 2)**

Tel 0 232 363 33 33

Anadolu Caddesi üzerinde 22300 m<sup>2</sup> arsa için 26.000.000.-TL istenilmektedir. Ticaret + konut imarlı olduğu beyan edilmiş olup 32.000 m<sup>2</sup> inşaat alanı olduğu ifade edilmektedir.

<b>SATILIK</b>	22300	.-M <sup>2</sup>	26.000.000	.-TL	1.166	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-------	------------------	------------	------	-------	---------------------

**\* Deha İnşaat (Emsal 3)**

Tel 0 232 323 03 06

Anadolu Caddesi'nide 1353 m<sup>2</sup> arsanın 1/2 hissesi için 800.000-TL istenilmektedir. Ticaret + konut imarlı olduğu belirtilmiş olup 18.madde uygulaması yapılacağı beyan edilmiştir.

<b>SATILIK</b>	676,5	.-M <sup>2</sup>	800.000	.-TL	1.183	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-------	------------------	---------	------	-------	---------------------

**\* Manisalı Emlak (Emsal 4)**

Tel 0532 237 45 95

Mavi adanın yanında 1.000 m<sup>2</sup> alanlı imarsız arsanın (sit alanında) 1.500.000 TL pazarlandığı bilgisi alınmıştır.

<b>SATILIK</b>	1000	.-M <sup>2</sup>	1.500.000	.-TL	1.500	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	------	------------------	-----------	------	-------	---------------------

**\* Remax Adres (Emsal 5)**

Tel 0543 854 82 60

Aynı bölgede 18.388 m<sup>2</sup> alanlı sağlık alanında kalan (hastane imarlı) arsanın 38.000.000 TL pazarlandığı bilgisi alınmıştır.

<b>SATILIK</b>	18388	.-M <sup>2</sup>	38.000.000	.-TL	2.067	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-------	------------------	------------	------	-------	---------------------

**\* Remax Turkuaz (Emsal 6)**

Tel 0 312 2871771

Carrefour yakınında 6.200 m<sup>2</sup> alanlı arsanın 126 m<sup>2</sup> alanlı hissesi için 440.000 TL pazarlandığı bilgisi alınmıştır. Emsal:1.50, h:serbest, konut imarlıdır.

<b>SATILIK</b>	126	.-M <sup>2</sup>	440.000	.-TL	3.492	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

**Dükkan Emsalleri**

**\* Yaşam Emlak**

Tel 0232 336 24 26

Cahar Dudayev Bulvarında 300 m<sup>2</sup> yeni binada giriş katında yer alan dükkan 4.000.000 TL pazarlandığı bilgisi alınmıştır.

<b>SATILIK</b>	300	.-M <sup>2</sup>	4.000.000	.-TL	13.333	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	-----------	------	--------	---------------------

**\* Turyap**

Tel 0232 329 28 98

Park Yaşam Sitesinde 400 m<sup>2</sup> giriş katında yer alan dükkan 2.850.000 TL pazarlandığı bilgisi alınmıştır.

<b>SATILIK</b>	400	.-M <sup>2</sup>	2.850.000	.-TL	7.125	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	-----------	------	-------	---------------------

**\* Sahibinden**

Tel 0532 287 98 82

Şemikler pazaryerinde 520 m<sup>2</sup> giriş katında yer alan kurumsal kiracılı dükkan 1.500.000 TL pazarlandığı bilgisi alınmıştır.

<b>SATILIK</b>	520	.-M <sup>2</sup>	1.500.000	.-TL	2.885	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	-----------	------	-------	---------------------

**\* Binax Gayrimenkul**

Tel 0533 662 65 43

Atakent mh. 50 m<sup>2</sup> giriş katında yer alan dükkan 195.000 TL pazarlandığı bilgisi alınmıştır.

<b>SATILIK</b>	50	.-M <sup>2</sup>	195.000	.-TL	3.900	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----	------------------	---------	------	-------	---------------------

### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		26.000.000	800.000	38.000.000
SATIŞ TARİHİ		-		
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	2787	22.300	677	18.388
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		1.166	1.183	2.067
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
İMAR KOŞULLARI	OTOPARK	1.25 Emsal	T+K	SAĞLIK ALANI
<b>YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
FONKSİYON				
<b>FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		İYİ -20%	İYİ -20%	İYİ -14%
MANZARA		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
<b>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-10%	-10%	-10%
KONUM		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-10%	-10%	-10%
DİĞER BİLGİLER				
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-20%	-20%	-25%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-80%	-80%	-79%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>301</b>	<b>233</b>	<b>237</b>	<b>434</b>

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgedeki arsa birim m<sup>2</sup> değerlerinin konum, büyüklük-imar koşulları-mülkiyet durumu (konut-ticaret alanları) gibi faktörlere bağlı olarak 1.500 - 2.500 TL/m<sup>2</sup>, sağlık tesisi alanların 1.000 -1.500 TL/m<sup>2</sup>, eğitim alanı lejantına sahip parsellerin 700 - 900 TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu gözlemlenmiştir.

Değerlemesi yapılan taşınmazın otopark alanında kalmasına karşın bölgede mevcut haliyle otopark ihtiyacının bulunmaması sebebiyle şerefiyesinin düşük olacağı kanaatine varılmıştır. Ancak çevresinde yapılan ve yapımı devam eden ticaret ve konut projelerinin artması sebebi ile bölgedeki nüfusun ve hareketliliğin günden güne çoğalması gözlemlenmiş olup ilerleyen zamanlarda otopark ihtiyacının doğabileceği düşünülmektedir.

Mevcut ve güncel durumu ile arsanın üzerine yapılacak proje maliyeti ile getirisinin uzun zaman alacağı düşünülerek, emsal karşılaştırma yöntemi ile m<sup>2</sup> değeri olarak 300 TL/m<sup>2</sup> öngörülmüştür.

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)					
Ada No	Parsel No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim m <sup>2</sup> Değeri	Parselin Değeri (-.TL)	Parselin Değeri (-.USD)
25863	1	2.787,00	301	838.887,00	409.213,17
PARSELİN DEĞERİ (-.TL)				838.887,00	
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-.TL)				840.000,00	
PARSELİN DEĞER (-.USD)				409.756,10	

### 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemesi yapılan taşınmazlar için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

### 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Gelir İndirgeme Yaklaşımında otopark gelir hesapları 15 dönem için yapılmış olup, her dönem 1 yıl olarak kabul edilmiştir.

Otopark yönetmeliğine göre binek araçlar için birim park alanı en az 20 m<sup>2</sup> dir.

Yapıda öngörülen ortak alanlar dahil araç başına 25 m<sup>2</sup> olarak hesap edilmiştir. Öngörülen yapılaşma ile toplam araç kapasitesi 360 adet olarak öngörülmüştür.

Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemez Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

İndirgeme oranı %9,5 kabul edilmiştir.

#### 6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

##### Gelirlere ilişkin Kabul ve Varsayımlar

İnşaatin tamamlanmasından sonra, ilk yıl için %50 kapasiteyle, 365 gün işletileceği öngörülmüştür. Sonraki yıllarda doluluk oranının artarak 9.dönemde %80 e ulaşacağı ve bu oranda sabit kalacağı öngörülmüştür.

İşletmenin faaliyete başladığı dönem araç başına gelir 3,63.-TL'dir.

İşletme diğer gelirler (oto yıkama) oranı olağan otopark gelirin %5 i olarak öngörülmüştür.

## Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

### Yapı Birim Maliyetleri

Parsle üzerinde inşa edilecek otopark alanı için birim m<sup>2</sup> değerleri belirtilirken Resmi Gazete'de yayınlanmış T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2013 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri dikkate alınmış ve yapılan incelemelere bağlı olarak yapı sınıfının 3 A olduğu kabul edilmiştir. 2014'te inşasına başlanması öngörülen otopark alanı için birim m<sup>2</sup> değeri olarak 400.-TL/m<sup>2</sup> maliyet öngörülmüştür.

İnşaat maliyetlerinin yıllık artış oranı, finansal riskler, hakediş sistemleri ve proje imajı gibi etkenler de göz önünde bulundurularak %5 olarak kabul edilmiş olup yıllara yaygın birim maliyet değerleri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Birim Maliyet	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem
5,00%	420,00 TL/m <sup>2</sup>	441,00 TL/m <sup>2</sup>	463,05 TL/m <sup>2</sup>	486,20 TL/m <sup>2</sup>

### İnşaat Maliyetlerinin dağılımı

Toplam inşaat alanı imar planında 13.000m<sup>2</sup> olarak belirlenmiş özel otopark alanı için bölgedeki arz dikkate alınarak 9.000m<sup>2</sup> inşaat yapılacağı öngörüsüyle hesaplama yapılmıştır. 2 dönemde inşa edileceği öngörülen otopark alanı için yıllara göre dağılımı aşağıdaki gibidir.

	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem
<b>Dağılım</b>	55,00%	45,00%	0,00%	0,00%
<b>Birim Maliyet</b>	420,00 TL/m <sup>2</sup>	441,00 TL/m <sup>2</sup>	463,05 TL/m <sup>2</sup>	486,20 TL/m <sup>2</sup>
<b>İnşaat (m<sup>2</sup>)</b>	4.950,00 m <sup>2</sup>	4.050,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Maliyet (TL)</b>	<b>2.079.000 TL</b>	<b>1.786.050 TL</b>	<b>0 TL</b>	<b>0 TL</b>

### İşletme Giderleri

İşletme giderleri başlığı içerisinde, Katlı Otopark İşletmesinin çalışan personel ücretleri, elektrik, su, ısıtma vb. giderler ele alınmıştır.

İşletmenin 24 saat açık olacağı iki vardiyada iki gişe elemanı ve dönüşümü sağlayan 3.gişe elemanı ile temizlik ve diğer hizmetler ile ilgili 1, güvenlik ile ilgili 2 personel olmak üzere toplam 6 personel çalışacağı öngörülmüştür.

Ücretlere ilişkin maliyet öngörüsü aşağıdaki gibidir;

Personel	Aylık Brüt Maliyet	Yıllık Brüt Maliyet	Adet	Toplam
<b>Gişe Elemanı</b>	<b>2.500 TL</b>	<b>30.000 TL</b>	<b>3</b>	<b>90.000 TL</b>
<b>Temizlik Gör.</b>	<b>2.000 TL</b>	<b>24.000 TL</b>	<b>1</b>	<b>24.000 TL</b>
<b>Güvenlik</b>	<b>2.200 TL</b>	<b>26.400 TL</b>	<b>2</b>	<b>52.800 TL</b>
<b>TOPLAM</b>	<b>6.700 TL</b>	<b>80.400 TL</b>	<b>6</b>	<b>166.800 TL</b>

### 6.3.2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları belirlenen **(9,50%)** indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazın değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır.

Tabloda kullanılan tüm diğer veriler de aynı oran ile indirgenmiş olup bugünkü proje değeri ve maliyetlerin bugünkü değerine ulaşılmıştır.

Proje geliştirilen arsanın bugünkü değeri İndirgenmiş Nakit akımları Yöntemi ile hesaplanmıştır.

Nakit Akışı Tablosu ekte tarafınıza sunulmuştur.

Gelir İndirgeme Yöntemine göre arsanın net bugünkü değeri **~1.071.000,00-TL** 'dir.

### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselin en etkin ve verimli kullanımının, bölgenin gelişme potansiyeli de düşünülerek, imar planı dahilinde özel otopark olarak proje geliştirilemsi olduğu düşünülmektedir.

### 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Değerlemeye konu olan 1 adet parselin toplam değeri iki farklı yöntem ile takdir edilmiş olup elde edilen değerler aşağıdaki gibidir.

#### ■ Emsal Karşılaştırma ( Piyasa ) Yaklaşımı Yöntemine göre;

<b>1 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (-TL)</b>	<b>838.887,00</b>
<b>1 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-TL)</b>	<b>840.000,00</b>

#### ■ Gelir indirgeme yaklaşımına göre;

<b>1 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (-TL)</b>	<b>1.071.052,00</b>
<b>1 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-TL)</b>	<b>1.070.000,00</b>

İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yöntemi yaklaşımında belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve emsal karşılaştırma (piyasa) yaklaşımı yönteminde ise arsa değerlerine ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değerlerin yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

### 6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle parseller arsa değeri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

#### **6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları**

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

#### **6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

#### **6.5.4 - Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Taşınmazın niteliği arsa olup, üzerinde mevzuat uyarınca izin alınmasını gerektirecek yapı bulunmamaktadır.

#### **6.5.5 - Kira Değeri Analizi**

Taşınmazın niteliği arsa olup, bölgede emsal olabilecek kiralık arsaya rastlanmamıştır. Kira değeri analizi yapılmamıştır.

#### **6.5.6 - Taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde Bir Engel Olup/Olmadığı Hakkında Görüş**

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

**İmar bilgilerinde yapılan incelemede;** Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında "arsa" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

**Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;** Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.



## 7 - SONUÇ

Rapor konusu mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.' ye ait olan taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.  
Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu parselin

23.12.2013 tarihli toplam değeri için ;

**840.000 .-TL**

**(Sekiz Yüz Kırk Bin TürkLirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**991.200 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )	( KDV DAHİL )
<b>840.000</b>	<b>409.756</b>	<b>298.932</b>	<b>991.200</b>

1 USD = 2,0500 .-TL

1 EURO = 2,8100 .-TL

**Değerleme Uzmanı**



**Serdar ETİK**

Lisans No: 402403

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**Ali YERTUT**

Lisans No: 400544

- \* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- \* Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dahil değildir.
- \* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- \* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.