

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

**İZMİR İLİ KARŞIYAKA İLÇESİ  
MAVIŞEHİR' DE YER ALAN  
MAVIŞEHİR PELİKAN EVLERİ BÜNYESİNDEKİ  
1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM**

**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>	05.12.2013
<b>RAPOR TARİHİ</b>	10.12.2013
<b>REVİZE RAPOR TARİHİ</b>	19.08.2014
<b>RAPOR NO</b>	EML-1310013-REV
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>GİZLİLİK DERECESESİ</b>	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	EMLAK KONUT MAVİŞEHİR PELİKAN EVLERİ PROJESİ BÜNYESİNDEKİ 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM (26026 ADA 1 PARSEL)
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	YALI MAHALLESİ CAHAR DUDAYEV BULVARI 6525. SOKAK MAVİŞEHİR PELİKAN EVLERİ 3. BLOK DAİRE:4 (ALBAYRAK SİTESİ-2)
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	Serdar ETİK - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402403) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)

## 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 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 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** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İmar durum belgesi(kopya)
- Ek 4** - Yapı Kullanım İzin Belgesi(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 taşınmazın ( 1/1 hisseli ), değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

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

Söz konusu taşınmaz için 10.12.2013 tarih ve EML-1310013 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Bu rapor, tarafımıza 06.08.2014 tarih, 12233903-340.99-724 sayı ile iletilen yazıya istinaden revize edilmiş olup, diğer bilgi, değer ve araştırmalar güncellenmemiştir.

Serdar ETİK ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almış olup, 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

<b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ</b>	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İZMİR MAVİŞEHİR KUZEY ÜST BÖLGE 3. ETAP EMLAK KONUT PELİKAN EVLERİ PROJESİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	10.12.2013
REVİZE RAPOR TARİHİ	19.08.2014

<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. 2.1 TAPU KAYITLARI VE EK-2
MEVCUT KULLANIM	RAPOR KONUSU 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM KONUT OLARAK KULLANIMA UYGUN OLUP HALİ HAZIRDA BOŞ DURUMDADIR.
İMAR DURUMU	26026 ADA 1 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ 17.09.2012 TASDİK TARİHLİ 14618 SAYILI MAVİŞEHİR TOPLU KONUT UYGULAMA İMAR PLANINDA AYRIK VEYA BLOK NİZAM E=1.20, H=SERBEST YAPILAŞMA KOŞULUNDA KONUT ALANI'NDA KALMAKTADIR.

<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</b>	
1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	275.527,00 TL

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	İZMİR
İlçesi	:	KARŞIYAKA
Bucağı	:	
Mahallesi	:	ŞEMİKLER
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	26026
Parsel No	:	1
Alanı	:	39.354,00 m <sup>2</sup>
Vasfı	:	1 VE 2 BLOK 7 KATLI 3,4,5,6,7,8. BLOKLAR 6 KATLI 9 BLOK 1 KATLI BETONARME APARTMANLAR
Sınırı	:	PLANINDADIR.
Tapu Cinsi	:	KAT MÜLKİYETİ
Blok No	:	3
Bağ. Böl. No	:	4
Niteliği	:	MESKEN
Kat No	:	ZEMİN
Arsa Payı	:	112 / 49966
Sahibi	:	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yevmiye No	:	15301
Cilt No	:	312
Sayfa No	:	30803
Tapu Tarihi	:	27.11.2006



## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Karşıyaka Tapu Müdürlüğü'nden 28.03.2013 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren belge ekte sunulmuştur. Taşınmaz üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

### Beyanlar bölümü :

- 09.11.2006 tarihli yönetim planı bulunmaktadır.
- İşbu ada ve parseldeki 9. Bloktaki 1 no'lu havuz ve 26025 ada 1 parseldeki 5. Bloкта 1 no'lu havuz T.S.T.'nin 26. maddesi gereği ortak kullanım yeridir.
- Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (14.07.2009 tarih ve 8922 yevmiye no ile)

### Hak ve mükellefiyetler :

- İrtifak (AT) Diğer İrtifak Hakkı: 3 adet trafo yeri için toplam 85.32 m<sup>2</sup> ve A-G-Y-G kablo giriş çıkış için toplam 137,55 m<sup>2</sup> lik alanda TEDAŞ lehine 49 yıl süreyle irtifak hakkı (Başlama Tarih: 08.04.2008 Süre:49 Yıl) Tedaş Genel Müdürlüğü lehine 15.05.2008 tarih 9321 yevmiye no ile
- İrtifak: M: T.E.K Genel Müdürlüğü lehine 2.987 m<sup>2</sup> havai irtifak hakkı. (25.03.1976 tarih ve 2419 yevmiye no ile)

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

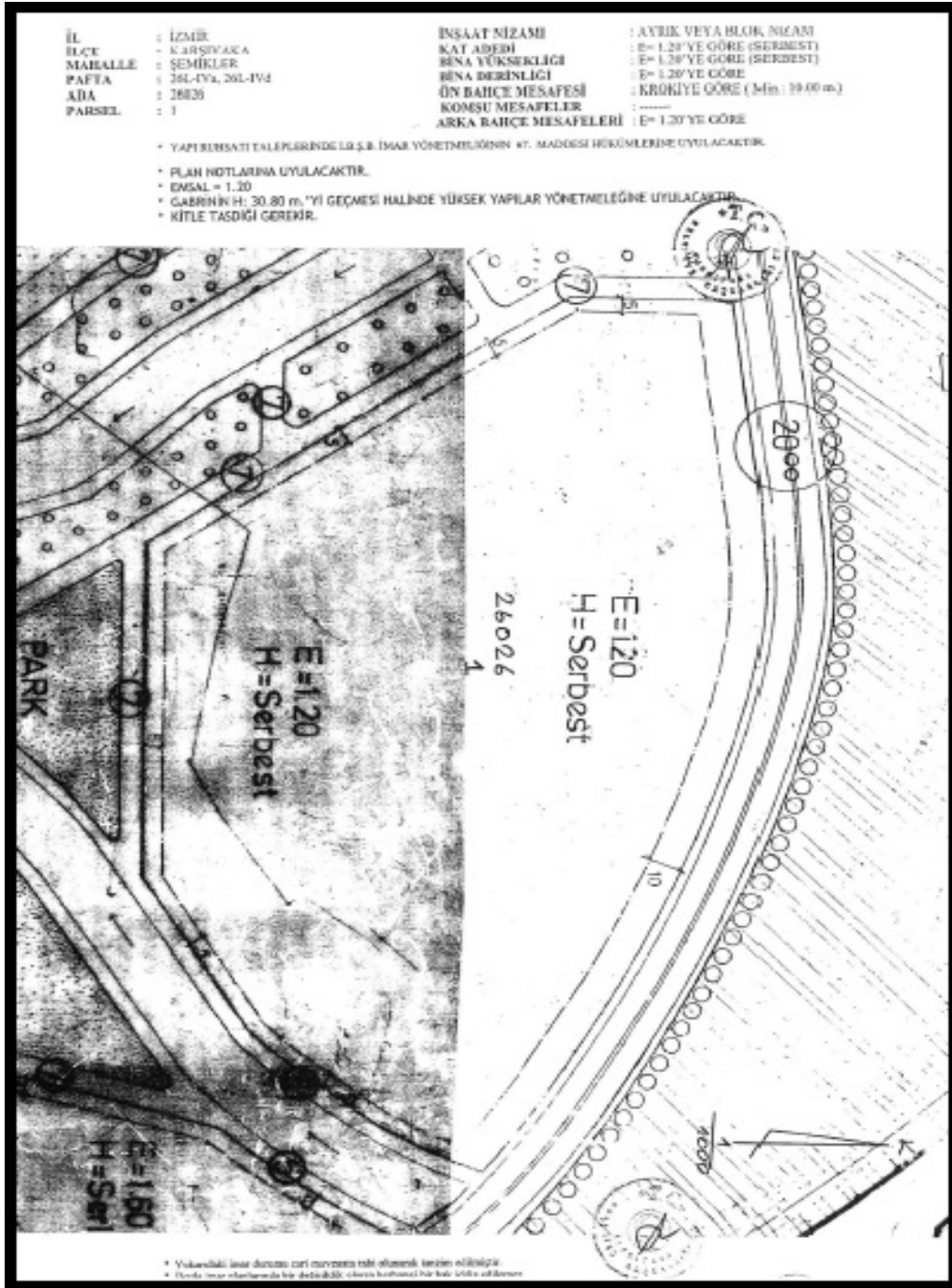
Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde taşınmazın mülkiyetinde herhangi bir değişiklik olmadığı ve kat irtifakı tesisi işleminden kurulduğu belirlenmiştir.

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

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Karşıyaka Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 11.11.2013 tarih 16168 sayılı imar durum yazısına göre parsel;E=1.20 yapı oranlı, H=Serbest gabarili konut adasına isabet etmektedir.

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; 06.06.2005 tasdik tarihli Mavişehir Toplu Konut Uygulama İmar Planında yapılaşma şartlarının aynı olduğu bilgisi alınmıştır.



### **2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi**

26026 ada 1 parsel üzerinde yer alan 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 no'lu bloklar için alınmış 25.07.2006 tarih ve 7581 sayılı yapı ruhsatları bulunmaktadır. Daha sonra bloklar için 07.05.2009 tarihli tadilat ruhsatları alınmıştır. Bu ruhsatlara istinaden de 05.06.2009 tarih ve 5354 sayılı yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır.

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

Taşınmazın ruhsat, iskan ve projesine uygun inşa edildiği görülmüştür.

### **2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler**

Taşınmazın bulunduğu parsel için ruhsat ve iskan alındığı tarihe bağlı olarak aşağıdaki husus geçerlidir.

Konu ile ilgili yazı Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'nün B.09.0.YİG.0.15.00.07/1248 sayılı yazısında geçen;

"Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ilgili mevzuatı gereği kamu kuruluşu olduğu ve gerek Kamu İhale Kurumu gerekse Yüksek Denetleme Kurumu tarafından kamu kurumu olarak kabul edildiği belirtildiğinden, anılan kuruluşça yaptırılacak olan yapıların fenni mesuliyetinin 15.12.2003 tarih ve 1837/12372 sayılı yazımızda da belirtildiği üzere 3194 sayılı imar kanununun 26.maddesi uyarınca kuruluşça ve kuruluşta görevli meslek adamlarının ayrı ayrı üstlenilmesi ve bu hususun T.S.8737 Yapı Ruhsatı ve T.S. 10970 Yapı Kullanma İzin Belgesi'ne işlenmesi gerekmektedir." görüş verildiği anlaşılmıştır.

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

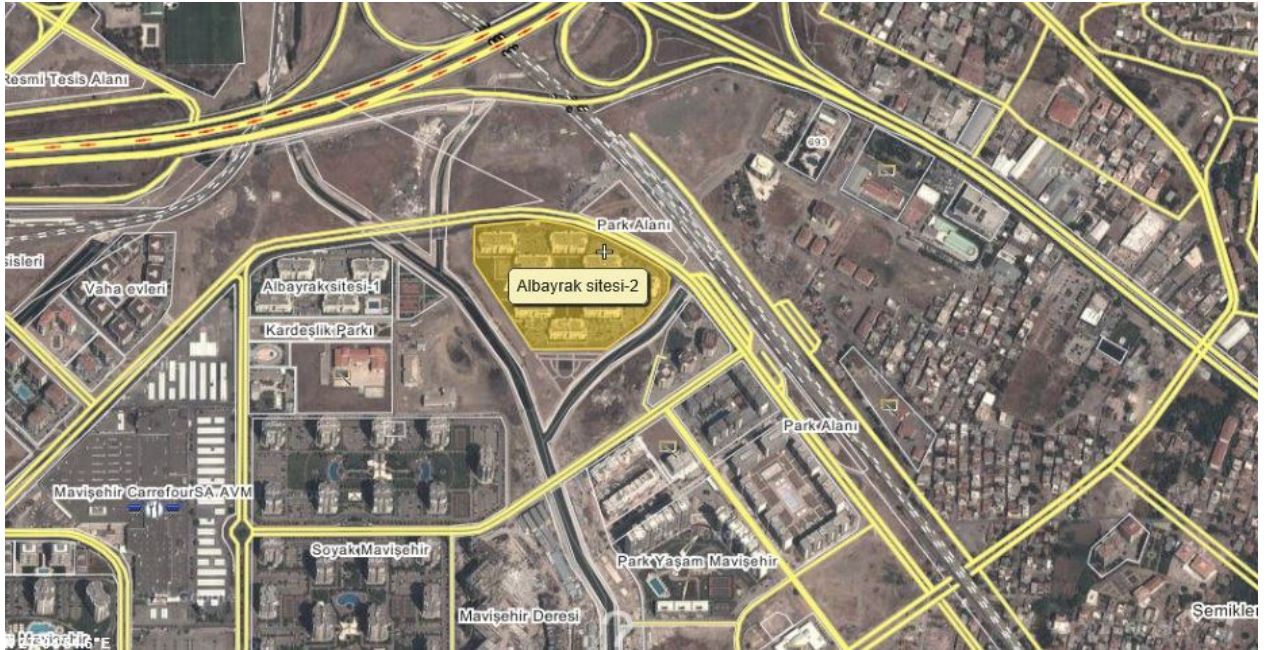
#### 3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmaz; İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölge 3. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Emlak Konut Pelikan Sitesi Projesi kapsamında ihale edilmiş olan, İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Yalı Mahallesi, Cahar Dudayev Bulvarı, 6525. Sokak 26026 ada 1 parselde kain 39.354,00 m<sup>2</sup> alanlı arsa üzerinde inşa edilmiş olan Albayrak-2 Sitesi (Pelikan Sitesi) içerisindeki 3. blokta yer alan 1 adet bağımsız bölümün değerlendirme tarihi itibarı değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

Proje kapsamında 2 parsel olarak inşa edilmiş 1. etap (26025 ada 1 parsel üzerinde), 4 adet blokta toplam 184 adet konut, kapalı yüzme havuzu ve sosyal tesisten oluşmaktadır. Değerlemesi yapılan taşınmazın yer aldığı 2. etapda (26026 ada 1 parsel üzerinde) ise, 8 adet blokta toplam 352 adet konut, kapalı yüzme havuzu ve sosyal tesisten oluşmaktadır. Projede 2 parsel üzerinde 12 adet blokta toplam 536 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Söz konusu parsellerde iskan ruhsatları alınmış ve kat mülkiyetine geçilmiştir.

#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

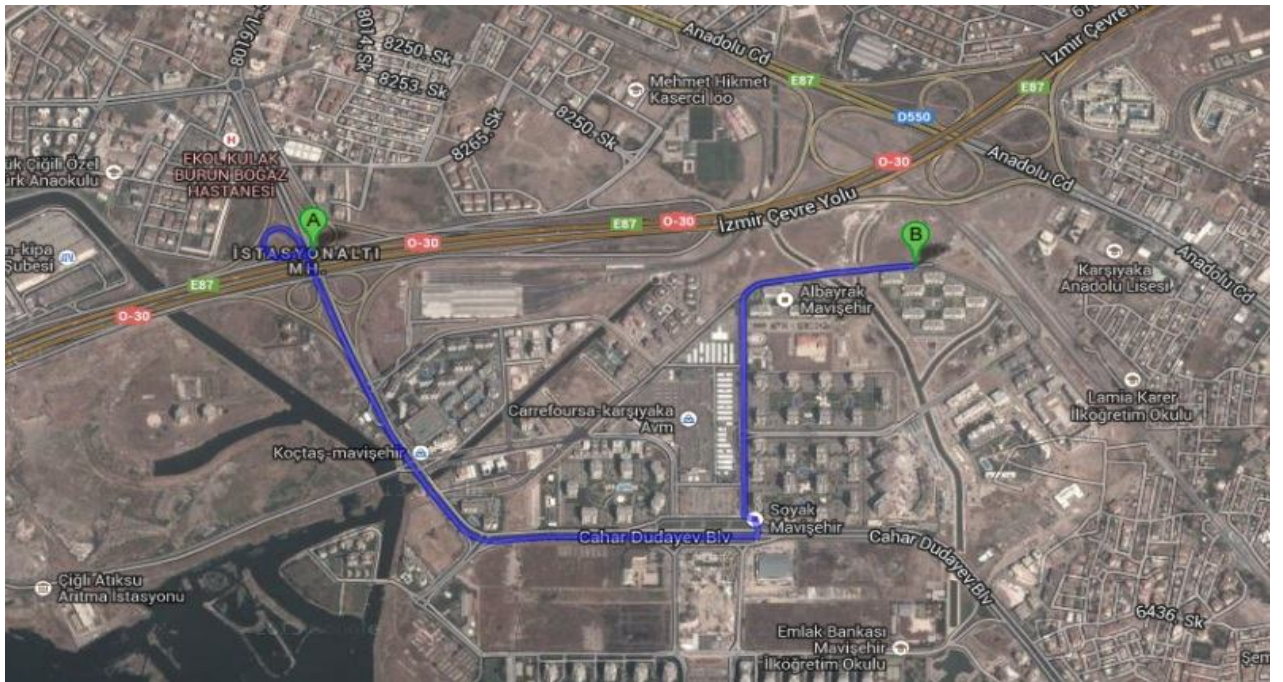
Değerleme konusu bağımsız bölümün bulunduğu Emlak Konut Pelikan Evleri Projesi, Karşıyaka İlçesinde, Yalı Mahallesi'nde, Çiğli ile Karşıyaka İlçelerinin arasında yer alan bölgede konumlanmıştır. Site Mavişehir Cahar Dudayev Bulvarı, 6525. Sokak üzerinde yer almaktadır. Yakın konumda nitelikli konut kullanımlı siteler, alışveriş merkezleri ve boş arsalar yer almaktadır. Bölgede yer alan konut projeleri Soyak Mavişehir, Mavişehir Evleri Sitesi, Vaha Evleri, Mavişehir Modern, Parkyaşam Sitesi, Karya Evleri gibi konut projeleri yer almaktadır. Bölgeye ulaşım özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir. İzmir çevreyolundan Atakent kavşağından çıkış sağlanılarak Cahar Dudayev Bulvarına üzerinden Soyak Mavişehir Sitesi yanından sağa dönülerek ulaşılmaktadır. Mavişehir Metro durağında yürüme mesafesindedir.





### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu site, Uydu Kent Mavişehir Toplu Konut Bölgesinde yer almaktadır. Ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir. Düzenli olarak gelişmekte olan ve tercih edilen nitelikli bir konut alanının bulunduğu bölgede yer almaktadır. Çevre yoluna 2,5 km, Karşıyakaya 5 km, Adnan Menderes Havaalanına yaklaşık 50 km. mesafededir.







### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu bağımsız bölümün bulunduğu Mavişehir Pelikan Evleri, İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölge 3. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Emlak Konut Pelikan projesi içerisinde kalan 26026 ada 1 parsel nolu arsa vasıflı 39.354,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmaz üzerinde projelendirilmiş olan 8 adet blok halinde 352 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Sitenin inşaatı tamamlanmış olup; oturma geçilmiştir. Bloklarda ise doluluk oranı yaklaşık %95 civarındadır.

### Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K
Yapı Nizamı	:	Blok
Yapı Sınıfı	:	3.B
Kullanım Amacı	:	Konut
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Doğalgaz
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Intercom Tesis	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Teras
Dış Cephe	:	Boya
Park Yeri	:	Mevcut (Açık)
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	Bahçe
Cephesi	:	Kuzey
Deprem Bölgesi	:	1.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 2.Derece <input type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

### 3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmaz 2+1 daire olup, salon, açık mutfak, 2 adet oda, banyo-wc, wc ve balkon bölümlerinden oluşmaktadır. Salon oda hacimlerinde zeminler parke kaplı, duvarlar saten boyalı, tavanlar ise plastik boyalıdır. Mutfak hacimlerinin içlerinde ankastre set üstü ocak, fırın, davlumbaz ve bulaşık makinası bulunmaktadır. Islak hacimlerde zeminler seramik, duvarlar fayans kaplı, tavanlar ise spot aydınlatmalı asma tavadır. Banyo hacimleri içlerinde kabinli küvet, klozet ve Hilton tipi lavabo mevcuttur. Antre hacimleri içlerinde ahşap gömme dolap bulunmaktadır.



## 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 sanayi üretimle artırılmış 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 Gaziemir, Foça, Aliağa, 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 sanayii 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 getiriye 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 özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu 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 mütekabiliyet yasaının 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.

#### **4.3 - Bilgilerin Kaynağı**

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

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

##### **4.4.1 - Olumlu Faktörler**

- \* Nitelikli ve sosyal donatılı olarak projelendirilmiştir.
- \* Nitelikli ve sosyal donatılı projelerin bulunduğu alanda yer almaktadır.
- \* Hızla gelişmekte olan bir bölgede yer almaktadır.
- \* Metro durağına yakındır.
- \* Kat mülkiyeti kurulmuştur.

##### **4.4.2 - Olumsuz Faktörler**

- \* Bölgede yeni konut projeleri çok olup, bölgede konut arzı yüksektir.
- \* Değerlenen bağımsız bölüm kuzey cephelidir.

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Emsal Karşılaştırma 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

Rapor konusu taşınmazların değerlemesinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi, Gelir İndirgeme Yöntemleri (doğrudan kapitalizasyon) kullanılmıştır.

(Değerleme Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'den alınan stok listesine göre yapılmıştır. Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından İmar Yönetmeliği'ne göre hesaplanmıştır.)

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu site bünyesindeki bağımsız bölümlerin Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'den alınan bilgiye göre satılan bağımsız bölümlerin adedi 268 stoktaki bağımsız bölümün adedi 1, tapusu verilen bağımsız bölümlerin adedi 267 ' dir.

### 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

#### **Park Yaşam Projesi**

Aynı bölgede bulunan Park yaşam projesinde 11 blokda 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 daire tipleri bulunmaktadır. Nitelikli sosyal donatılı yüzme havuzlu ve güvenli sitedir. İnşaatı devam etmektedir.



1+1	90	300.000	3.333
2+1	106	380.000	3.585
3+1	159	550.000	3.459
4+1	275	825.000	3.000

Ortalama 3.262


#### **Mavişehir Modern 3 Projesi**

Aynı bölgede bulunan oturma geçilmiş Mavişehir Modern 3 projesinde 2+1, 3+1 ve 4+1 daire tipleri bulunmaktadır. Nitelikli sosyal donatılı, yüzme havuzlu ve güvenli sitedir.



2+1	137	418.000	3.051
3+1	148	495.000	3.345
3+1	163	541.000	3.319
4+1	199	683.000	3.432

Ortalama 3.303

<b>Soyak Mavişehir Optimus</b>				
Aynı bölgede bulunan Soyak Mavişehir Optimus projesinde 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 daire tipleri bulunmaktadır. Nitelikli sosyal donatılı yüzme havuzlu ve güvenli sitedir. İnşaatı devam etmektedir.				
	1+1	56	200.000	3.571
	2+1	98	350.000	3.571
	3+1	119	400.000	3.361
	Ortalama			3.480

#### Satılık Emsaller

\* Set Emlak

Tel 0232 337 22 93

Değerlemesi yapılan taşınmazın yer aldığı 2. etapta 3. katta bulunan 170 m<sup>2</sup> 3+1 daire 560.000 TL pazarlandığı istendiği bilgisi alınmıştır. (3.294.-TL/M<sup>2</sup>)

\* Vision Gayrimenkul

Tel 0232 330 06 03

Değerlemesi yapılan taşınmazın yer aldığı 2. etapta 6. katta bulunan teraslı 210 m<sup>2</sup> 2+1 daire 450.000 TL pazarlandığı istendiği bilgisi alınmıştır. (2.143.-TL/M<sup>2</sup>)

\* Turyap

Tel 0232 329 28 98

Aynı sitede 1. etapta 1. katta bulunan teraslı 125 m<sup>2</sup> 2+1 daire 420.000 TL pazarlandığı istendiği bilgisi alınmıştır. (3.360.-TL/M<sup>2</sup>)

\* Royal Emlak

Tel 0232 330 26 79

Aynı sitede 1. etapta 1. katta bulunan teraslı 120 m<sup>2</sup> 2+1 daire 395.000 TL pazarlandığı istendiği bilgisi alınmıştır. (3.291.-TL/M<sup>2</sup>)

### **Kiralık Emsaller**

\* Royal Emlak

Tel 0232 330 26 79

Aynı sitede 2. etapta 3. katta bulunan 87 m<sup>2</sup> 1+1 eşyalı daire 1.500 TL kiralıktır. (17.-TL/M<sup>2</sup>)

\* Set Emlak

Tel 0232 337 22 93

Aynı sitede 1. etapta 2. katta bulunan 170 m<sup>2</sup> 3+1 daire 1.900 TL kiralıktır. (11.-TL/M<sup>2</sup>)

\* Realty World

Tel 0232 362 70 50

Emlak Konut Bozoğlu Sitesi'nde 8. katta bulunan deniz manzaralı 120 m<sup>2</sup> 2+1 daire 1.300 TL kiralıktır. (10,8.-TL/M<sup>2</sup>)

\* Focus Gayrimenkul

Tel 0532 294 85 87

Değerlemesi yapılan Mavişehir sitesinde (26023 ada 3 parsel) 6. katta bulunan deniz manzaralı 190 m<sup>2</sup> 4+1 daire 2.300 TL kiralıktır. (12,1.-TL/M<sup>2</sup>)



### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL	EMSAL	EMSAL
SATIŞ FİYATI		560.000	450.000	420.000
SATIŞ TARİHİ		-		
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	112,46	170	210	125
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		3.294	2.143	3.360
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 6%	BENZER 10%	BENZER 0%
İMAR KOŞULLARI	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
<b>YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
<b>FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		ORTA İYİ	ORTA İYİ	BENZER
<b>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-10%	-10%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-15%	-15%	-15%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-19%	-15%	-15%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>2.450</b>	<b>2.668</b>	<b>1.821</b>	<b>2.856</b>

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgedeki konut birim m<sup>2</sup> değerlerinin konum, alan, cephe vb. özelliklerine bağlı olarak 2.400.-TL ile 4.000.-TL aralığında olduğu gözlemlenmiştir.

Ada	Parsel	Blok	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Oda Sayısı	Bağ. Bölüm Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Bağ. Bölüm Net Alanı (m <sup>2</sup> )	Konut Yönü	Kullanış Şekli	m <sup>2</sup> Birim Değeri	Taşınmazın Değeri (KDV Hariç) (TL)	Taşınmazın Değeri (KDV Dahil) (TL)
26026	1	3	04	ZEMİN	2+1	112,46	83,79	K	DAİRE	2.450,00	275.527,00	278.282,27
						112,46					275.527,00	278.282,27

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

Parsel üzerindeki yapılar yeni inşa edilmiş olduklarından bu yöntem kullanılmamıştır.

### 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bölgede yapılan incelemelerde kapitalizasyon oranının % 4,5 - % 5,5 civarında olduğu gözlemlenmiş olup, bu çalışmada kapitalizasyon oranı % 5 olarak kullanılmıştır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

#### 6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen hesaplamalar doğrultusunda oluşturulan net gelir- değer tablosundan da görüleceği üzere, 1 adet taşınmazın bu yöntemle göre toplam değeri olarak 283.399.-TL takdir edilmiştir.

Blok	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Oda Sayısı	Bağ. Bölüm Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Konut Yönü	m <sup>2</sup> Birim Kira Değeri (TL/AY/m <sup>2</sup> )	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Değeri(.-TL)
3	4	ZEMİN	2+1	112,46	K	10,50	14.169,96	5,0%	283.399,20
				112,46					283.399,20

### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazın konumu, büyüklüğü, mimari projesi ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut kullanımı olan konut kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

### 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına göre;  
1 adet bağımsız bölümün toplam değeri: 275.527-TL olarak hesaplanmıştır.
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre 1 adet bağımsız bölümün toplam değeri : 283.399-TL olarak hesaplanmıştır.

İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve emsal yönteminde ise 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.

TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU	
1 Adet Taşınmazın Değeri	
TOPLAM (.-TL)	275.527
TOPLAM (.-USD)	134.403

#### **6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Bağımsız bölüm ayrı değerlendirme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değer içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.

01/01/2013 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 2012/4116 sayılı BKK ile 2007/13033 sayılı Kararda yapılan değişiklik ile net alanı 150 m<sup>2</sup>' ye kadar olan konutlar için uygulanacak KDV oranları konusunda yeni düzenlemeler yapılmıştır. Bu uygulama ruhsat tarihi 01.01.2013 tarihinden sonra düzenlenen taşınmazlarla ilgili olduğundan değerlendirilen bağımsız bölümün Katma Değer Vergisi (KDV) net alanı 150 m<sup>2</sup>'den küçük olduğu için %1 olarak hesaplanmış ve değer tablosuna eklenmiştir.

#### **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**

Mevzuat açısından herhangi bir sakıncalı duruma rastlanmamıştır.

#### **6.5.5 - Kira Değeri Analizi**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu sitede taşınmazların büyüklükleri, site içinde konumlarına göre aylık kira birim m<sup>2</sup> değerlerinin 9-14.-TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği gözlemlenmiştir.

#### **6.5.6 - Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması, 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 "bina" 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 taşınmazın 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 taşınmazın

10.12.2013 tarihli toplam değeri için ;

**275.527 .-TL**

**(İkiyüzyetmişbeşbinbeşyüzyirmiyediTürkLirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**277.750 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV DAHİL ) ( % 1 )
<b>275.527</b>	<b>134.403</b>	<b>98.403</b>	<b>277.750</b>

1 USD = 2,0500 .-TL

1 EURO = 2,8000 .-TL

**Değerleme Uzmanı**



**Sedar ETİK**

Lisans No: 402403

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**Berrin KURTULUŞ SEVER**

Lisans No: 401732

- \* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- \* Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dahil değildir.
- \* Vergi Kanunlarının Katma Değer 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.