



Altunizade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma
Apt. No:23/2 Üsküdar/İSTANBUL
Tel: (216) 474 03 44 Fax: (216) 474 03 46
bilgi@ygd.com.tr
www.ygd.com.tr

İZMİR İLİ, KARŞIYAKA İLÇESİ,
ŞEMİKLER MAHALLESİ, 26032
ADA 1 PARSEL 32/C GİRİŞ,
ZEMİN KAT 2 NUMARALI
BAĞIMSIZ BÖLÜME İLİŞKİN
DEĞERLEME RAPORU

16.12-01-297
ARALIK, 2016



EMLAK KONUT

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

T.C. BAŞBAKANLIK TOKİ İŞTİRAKİDİR



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Mülkiyeti Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlı olan İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Şemikler Mahallesi, 26032 Ada 1 Parsel, 32/C Giriş, Zemin Kat, 2 No.lu Bağımsız Bölüme ilişkin güncel rayiç değerinin tespitini içeren değerlendirme raporudur.			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR NUMARASI	16.12-01-297			
RAPOR TARİHİ	27.12.2016			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	26032/1	11.442,00	469/46390	20.09.2012/17955
MEVCUT KULLANIM	335 m ² kullanım alanına sahip iş yeri, mevcut durumda boş vaziyettedir.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	26032	1	Ticaret Alanı	E=2.00 / H=Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
32/C GİRİŞ, 2 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ, (KDV HARİÇ)	1.485.675,00 ₺			

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR BİLGİLERİ.....	4
1.1 Rapor Tarihi.....	4
1.2 Rapor Numarası	4
1.3 Rapor Türü	4
1.4 Değerleme Tarihi	4
1.5 Raporu Hazırlayanlar.....	4
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	4
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası	5
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler	5
1.9 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	5
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri.....	6
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri.....	6
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.4 Uygunluk Beyanı	7
3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ	8
3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar	8
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar.....	8
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler	18
3.3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	19
3.3.2 Maliyet Yaklaşımı.....	20
3.3.3 Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Analizi	21
3.3.4 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi	21
3.3.5 Parsel Geliştirme Analizi	23
4. GENEL, ÖZEL VERİLER	26
4.1 Global Ekonomik Görünüm.....	26
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm	26
4.2 Demografik Veriler.....	27
5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER.....	29
5.1 Bölge Analizi.....	29
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri	33
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri	36
5.4 Kadastral Durum Bilgileri	37
5.5 İmar Durum Bilgileri.....	38
5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri	42
5.7 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	43
5.8 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri.....	43
5.9 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri	43
5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler	47
5.11 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	47
5.12 En Etkin ve Verimli Kullanım	47
5.13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	47

5.14 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Durum Analizi	47
5.15 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	47
5.16 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	47
6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI.....	48
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri	48
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	48
6.3 Emsal Araştırması.....	48
6.3.1 Çevrede Satılık Dükkân Emsal Araştırması	48
6.3.1 Çevrede Kiralık Dükkân Emsal Araştırması	50
6.4 Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Değer Takdiri	51
6.5 Gelirlerin Kapitalizasyonu Yaklaşımına Göre(Direk Kapitalizasyon) Değer Takdiri	52
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	53
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması	53
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	53
8. SONUÇ.....	54
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	54
8.2 Nihai Değer Takdiri	54

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

27.12.2016

1.2 Rapor Numarası

16.12-01-297

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Şemikler Mahallesi, 26032 Ada 1 Parsel, 32/C Giriş, Zemin Kat, 2 No.lu Bağımsız Bölüme İlişkin güncel rayiç değerinin tespitini içeren değerlendirme raporudur.

Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından, **Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı** toplantısında belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

26.12.2016

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzman Yardımcısı İnşaat Mühendisi Cengiz KURT, Değerleme Uzmanı Hasan Serhat BERKLİ ve Değerleme Uzmanı Geomatik Mühendisi Sinem YAVUZ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisi Yılmaz ALUÇ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı olan Yılmaz ALUÇ Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisidir. Arsa Ofisinde Bölge Müdürlüğü, Toplu Konut İdaresi Başkanlığında İstanbul Uygulama Başkanlığı ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığında Bakanlık Müşavirliği görevlerinde bulunmuştur. Görev süresince çok sayıda kamulaştırma, arazi geliştirme, konut ve sanayi projelerinde çalışmıştır. Bu arada Değerleme Uzmanlığı lisansını alan Yılmaz ALUÇ şirketimiz kurucu ortaklarından.

1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ. ile Şirketimiz arasında 19.12.2016 tarihinde imzalanan 2016/179 numaralı sözleşmedir.

1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	16.06.2011	-	-
Rapor Numarası	EMLAK KONUT-06.11-094	-	-
Raporu Hazırlayanlar	Yasin PEKTAŞ	-	-
Raporu Kontrol Edenler	Yılmaz ALUÇ	-	-

1.9 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla, **Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı** toplantısında belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi www.ygd.com.tr olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

Müşteri Ünvanı: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Müşteri Adresi: Barbaros Mah. Mor Sümbül Sk. No:7/2 B Ataşehir/İSTANBUL

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Şemikler Mahallesi, 26032 Ada 1 32/C Giriş, Zemin Kat, 2 No.lu Bağımsız Bölüme ilişkin güncel rayiç değerinin tespitini içeren değerlendirme raporudur

Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4 Uygunluk Beyanı

İşbu Değerleme Raporu, incelemeye konu taşınmaz için resmi kurumlardan temin edilebilen arşiv kayıtları ile ilgililerinden alınan bilgi ve belgeler uyarınca Şirketimiz Değerleme Uzmanlarının tecrübe ve bilgileri doğrultusunda;

- Değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi olmadan,
- Değerleme ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadan,
- Ahlaki kural ve performans standartlarına göre,
- Mesleki eğitim şartlarına haiz olarak,
- Bu tür raporlamalarda daha önceden deneyim sahibi olarak,
- Bizzat denetleyerek,
- Kendi ve çalışma grubu ile birlikte,
- Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak

Hazırlanmıştır.

Rapor'da yer alan veriler fiili değerlendirme tarihi esas alınarak belirlenmiş olup, bu tarihten sonra ekonomik ve piyasa koşullarının değişmesi halinde olabilecek maddi değişikliklerden Şirketimiz sorumlu tutulamaz.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere üç nüsha olarak **sınırlı sayıda üretilmiştir**. Hiçbir zaman Şirketimiz'in yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Müşteri tarafından Şirket'e sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde Rapor'un ilgili bölümünde belirtilen tarih itibariyle yapılan inceleme ve araştırmalar ile ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler, tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiştir.

Rapor'da nihai değeri ve analiz sonuçlarını etkileyebilecek nitelikte eksik ve/veya yanlış, belge ve/veya bilgilerin olması durumunda Şirket sorumluluk kabul etmeyecektir.

3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
UDES	Uluslararası Değerleme Standartları
UDU	Uluslararası Değerleme Uygulamaları
UDES KN	Uluslararası Değerleme Standartları Kılavuz Notları
UMS	Uluslararası Muhasebe Standartları
TMS	Türk Muhasebe Standartları
VUK	Vergi Usul Kanunu
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yapı Yüksekliği
\$/₺	26.12.2016 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 3,5156 ₺ esas alınmıştır.
€/₺	26.12.2016 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 3,6760 ₺ esas alınmıştır.

3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

Bu Rapor'da yer alan değerlendirme çalışmaları, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayınlanmış "Seri: VIII, No: 45 Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" Hükümlerince, Tebliğin (1) nolu ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın dayandığı Standartlar, uygulama esasları ve kılavuz notlarına aşağıda özetle yer verilmiştir.

Değerlemeler, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Bu kavramlar hem Pazar Değeri'ni esas alan hem de pazar dışındaki kriterleri esas alan değerlemelerle ilişkilidir.

Değerleme Uzmanlarının çalışmaları açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsur, değerlendirme sonuçlarının anlaşılır bir şekilde iletilmesi ve bu sonuçların nasıl elde edildiğinin anlaşılmasıdır. İyi bir Değerleme Raporunun, Uluslararası Değerleme Standartları'nda tanımlanan, değerlemenin bu üç temel yönüne de (UDES 1, Pazar Değeri Esaslı Değerleme; UDES 2, Pazar Değeri Dışındaki Değerleme Esasları; UDES 3,

Değerlemenin Raporlanması) hitap etmesi gerekir. Bu sebeple bu Rapor, UDES'in aşağıdaki açıklanacak değerlendirme standartları, uygulama esasları ve kılavuz notları yanında, UDES 3, Değerlemenin Raporlanması'na ilişkin esasları da içermektedir.

Değerin Pazar ve Pazar Dışı Esasları

Pazar Değeri kavramı, pazar katılımcılarının toplu algılamalarına ve davranışlarına bağlıdır. Bir pazardaki işlemleri etkileyebilen muhtelif faktörleri tanımlar ve bu faktörleri, değer üzerinde etkili olan diğer kendine has veya pazar dışı etkenlerden ayırır.

- Mülkün pazar değeri esaslı değerlemeleri, işlemlerin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığını varsayar.
 - o Pazar değeri esaslı değerlemelerde, değerlemede kullanılan Pazar Değeri tanımı belirtilmeli ve değerlemeye dahil edilmelidir.
 - o Pazar değeri esaslı değerlemeler, mülkün en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımını belirlemelidir; çünkü bu kullanım, mülkün değerinin belirlenmesindeki en önemli etkidir.
 - o Pazar değeri esaslı değerlemeler, ilgili pazarlara özel verilerden ve bu pazarlardaki katılımcıların tümden gelen süreçlerini yansıtmaya çalışan yöntemler ve prosedürler vasıtasıyla geliştirilmektedir.
 - o Pazar esaslı değerlemeler, değere, emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları uygulanarak gerçekleştirilir. Bu yaklaşımların her birinde kullanılan veri ve kriterler, pazardan elde edilmelidir.
- Mülklerin pazar dışı esaslara göre değerlemesinde, bir varlığın pazar katılımcıları tarafından alınıp satılabilirliğinden ziyade ekonomik faydaları veya fonksiyonlarını ya da normal veya tipik olmayan Pazar koşullarının etkilerini göz önünde bulunduran yaklaşımlar kullanılır.

Değerleme çalışmalarında, aşağıda UDES Standart 1’de tanımlanan Pazar Değeri Esaslı standartlar ile ilgili kılavuz notları ve değerlemelerin mali tablolara yansıtma amaçlı gerçekleştirildikleri hususları dikkate alınarak, UDES Finansal Raporlama İçin Değerleme, Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1) bir arada ele alınmıştır.

Standart 1, Uluslararası Değerleme Standartları, Pazar Değeri Esaslı Değerleme

Bu Standardın amacı, Pazar Değeri’nin ortak bir tanımını belirlemektir. Bu Standart ayrıca, değerlemenin amacı ve planlanan kullanımı Pazar Değerinin tahmin edilmesi olduğunda, bu tanımın mülkün değerlemesine uygulanmasıyla ilişkili genel kriterleri de açıklamaktadır.

- Pazar Değeri, Pazar Değeri tanımının gereklerini karşılayan koşullarda değerlemenin yapıldığı tarihte (açık) piyasada satışa sunulmuş olması durumunda, mülkün el değiştireceği tutarın bir temsilidir. Pazar Değeri’ni tahmin etmek için bir Değerleme uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir (Bkz. Uluslararası Değerleme Standartları [UDES], Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, paragraflar 6.3, 6.4, 6.5). Bu kullanım, bir mülkün mevcut kullanımının devamı niteliğinde olabileceği gibi bir başka alternatif kullanım da olabilir. Bu tespitler, pazardaki bulgulardan elde edilir.
- Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerlendirme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değerini tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında emsal karşılaştırma yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yer almaktadır.
- Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, uygulanabilir bir yeterlilikte olmaları ve doğru bir şekilde uygulanmaları halinde piyasadaki elde edilen kriterleri esas aldıklarında Pazar Değeri’nin ortak bir tanımını oluşturacaklardır. Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır. İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır. İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Her ne kadar veri kullanılabilirliği ve piyasa veya mülkün kendisiyle ilişkili durumlar hangi değerlendirme yöntemlerinin en ilgili ve en uygun yöntemler olacağını belirleyecek olsa da, yukarıdaki prosedürlerden herhangi birinin kullanımından elde edilecek sonuç, her bir yöntemin piyasadan elde edilen verileri esas alması durumunda Pazar Değeri olmalıdır.

- Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir. Değerleme Uzmanı, her bir Pazar Değeri çalışmasında her yöntemi göz önüne alacak ve hangi yöntemlerin en uygun olduğunu tespit edecektir.

Kapsam

- UDES 1, mülkün Pazar Değeri'ne, genellikle gayrimenkuller ve bunlarla ilişkili unsurlara uygulanmaktadır.

Değerlemesi yapılan mülkün, süreklilik gösteren bir durumun parçası olarak veya bir başka amaçla değerlendirilmesinden ziyade piyasada satılıyormuş gibi düşünülmesini gerektirmektedir.

Tanımlar

- Pazar Değeri, bu Standartlar çerçevesinde aşağıdaki 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.

- Mülk teriminin kullanılmasının nedeni, bu Standartların üzerinde odaklandığı noktanın mülkün değerlendirilmesi olmasıdır. Bu Standartlar, finansal raporlamayı da kapsadığından, varlık terimi, tanımın genel uygulamasında farklı anlamlar içerebilir. Tanımın her bir unsurunun kendisine ait bir kavramı vardır:

- “Tahmini tutar...” tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında bir mülk için ödenecek olan para cinsinden (genelde yerel para biriminden) ifade edilen

fiyat anlamındadır. Pazar Değeri, Pazar Değeri tanımıyla tutarlı olarak değerlendirilme tarihinde piyasada makul ölçülerde elde edilebilir en olası fiyat olarak ölçülür.

Satıcı tarafından makul ölçüler çerçevesinde elde edilebilecek en iyi fiyattır ve aynı zamanda alıcının da makul ölçüler çerçevesinde elde edebileceği en avantajlı fiyattır.

Bu tahmin, Özel Değer'in veya herhangi bir unsurunun satışı veya başka herhangi bir özelliği ile ilişkili olarak herhangi biri tarafından sağlanan tipik olmayan finansman, satış veya geri kiralama anlaşmaları, özel sınırlamalar veya imtiyazlar gibi özel durumlar veya şartlar nedeniyle artan veya azalan tahmini fiyatları içermemektedir (Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi Standardı 2, paragraf 3.8).

o *"...bir mülkün el değiştirmesi gereken..."* ile bir mülkün değerinin önceden belirlenmiş tutarı veya fiili satış fiyatını değil de tahmini bir tutarı ifade ettiği gerçeğinden bahsedilir. Pazarın, değerlendirme tarihinde Pazar Değeri tanımının tüm unsurlarını içeren bir alım satım işleminin sonuçlanmasını beklediği fiyattır.

o *"...değerleme tarihinde..."* tahmini *Pazar Değeri*'nin belirtilen tarihe özgü olduğunu göstermektedir.

Piyasalar ve piyasa koşulları değişebildiğinden tahmini değer bir başka zamanda doğru veya uygun olmayabilir.

Bu değerlendirme, ne geçmişteki ne de gelecekteki bir tarihte değil de etkin değerlendirme tarihinde fiili pazar durumunu yansıtacaktır. Bu tanımda ayrıca fiyatta herhangi bir farklılık olmaksızın satış sözleşmesinin eşzamanlı olarak el değiştirdiği ve tamamlandığı da varsayılmaktadır.

o *"...istekli bir alıcıyla..."* satın alma işlemi için motivasyonu olan ancak bu konuda zorunlu olmayan birisi anlamına gelmektedir. Bu alıcı, ne herhangi bir fiyatta satın almak için çok heveslidir ne de hiçbir şekilde satın almamaya kararlıdır. Bu alıcı, aynı zamanda varlığı kanıtlanamayan veya beklenti dahilinde olmayan hayal ürünü veya bir hipotez niteliğindeki bir piyasa ile ilişkili olarak hareket etmekten ziyade cari piyasanın gerçeklerine bağlı olarak ve beklentileriyle hareket ederek satın alma işlemi gerçekleştiren kişidir. Bu alıcı, piyasanın gerektirdiği fiyatlardan daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Var olan mülkün sahibi de "piyasa"yı oluşturanlar arasında sayılmaktadır.

o *"...istekli bir satıcı arasında..."* ifadesindeki satıcı ise ne herhangi bir fiyata satmaya hazır olup satma konusunda çok istekli olan veya satmak zorunda olan ne

de cari piyasada makul kabul edilmeyecek bir fiyattan satış yapmaya hazır olan bir satıcıdır. İstekli satıcı, normal bir pazarlama faaliyetinin ardından (açık) piyasada elde edilebilir en iyi fiyattan, fiyat ne olursa olsun, piyasa şartları çerçevesinde mülkünü satmaya motive olmuş olan satıcıdır. Fiili mülk sahibinin içinde bulunduğu koşullar, bu değerlemenin bir parçası değildir çünkü 'istekli satıcı' varsayımsal bir satıcıdır.

o “...tarafkların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında...” fiyat seviyesini piyasa nitelikleriyle bağdaşmayan veya *Özel Değer* nedeniyle yükselten özel veya belirli bir ilişkisi (örneğin, ana ve bağlı ortaklıklar arasındaki veya arazi sahibi ve kiracısı arasındaki ilişki gibi) olmayan taraflar arasındaki anlaşmadır (Bkz. Uluslararası Değerleme Standardı 2, paragraf 3.8). *Pazar Değeri* üzerinden işlem, her biri bağımsız olarak hareket eden birbirleriyle ilişkisi olmayan taraflar arasında gerçekleştirilmiş gibi varsayılır.

o “...uygun bir pazarlamanın ardından...” mülkün *Pazar Değeri* tanımına uygun olarak makul ölçüler çerçevesinde elde edilebilecek en iyi fiyat seviyesinden elden çıkarılmasını sağlamak üzere piyasaya en uygun şekilde sunulması anlamına gelmektedir. Mülkün piyasaya sunulma süresi, piyasa koşullarına göre farklılık gösterebilir, ancak mülkün uygun sayıda potansiyel alıcının dikkatine sunulması için yeterli olması gerekir.

Piyasaya sunulma süresi, değerlendirme tarihinden önce gerçekleşir.

o “...tarafkların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket ettikleri...” ifadesiyle de hem istekli alıcının hem de istekli satıcının mülkün özellikleri ve niteliği, fiili ve potansiyel kullanım alanları ve değerlendirme tarihi itibarıyla piyasanın durumu hakkında makul ölçüler dahilinde bilgilendirildiği varsayılmaktadır. Ayrıca, tarafların her birinin bu bilgilerle birlikte kendi çıkarları doğrultusunda ve işlem dahilindeki kendi pozisyonları için en iyi fiyatı elde etmek amacıyla da basiretli olarak hareket ettikleri varsayılmaktadır. Bu işlemde gösterilen basiret, daha sonraki bir tarihte ortaya çıkacak bir gizli çıkar değil de, değerlendirme tarihinde pazarın durumu ele alınarak değerlendirilmektedir. Bir satıcı için fiyatların gittikçe düştüğü bir piyasada daha önceki pazar seviyelerinden daha düşük olan bir fiyattan mülkünü satması basiretsizlik olarak değerlendirilmez. Değişken fiyatlara sahip olan pazarlardaki diğer

satın alma ve satış örnekleri için bu durum gerçek olsa da, basiretli alıcı veya satıcı, o an için var olan en iyi pazar bilgilerine göre hareket edeceklerdir.

o “...ve baskı altında olmaksızın...” ise her bir tarafın bu işlemi gerçekleştirmek için yeterli motivasyona sahip olduklarını ancak bu işlemi tamamlamak için zorlanmadıkları ve gönülsüz olmadıkları anlamına gelmektedir.

- Pazar Değeri, satış veya satın alma maliyetleri ve herhangi bir ilişkili verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın bir varlığın tahmini değeri olarak anlaşılmaktadır.
- *En verimli ve en iyi kullanım* (EVİK). Bir mülkün fiziksel olarak mümkün olan, haklılığı kabul edilen, yasal olarak izin verilmiş, finansal açıdan gerçekleştirilebilir ve değerlendirilmekte olan mülkün en iyi değere sahip olmasını sağlayan, en olası kullanımıdır.

Muhasebe Standartlarıyla İlgisi

Finansal Raporlama İçin Değerleme, Uluslararası Değerleme Uygulaması 1’in (UDU 1) odak noktasını oluşturmaktadır ve bu standart ile bir arada ele alınmalıdır.

Finansal Raporlama İçin Değerleme (UDU 1) muhasebeyi etkileyen değerlendirme standartlarıyla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarına, Muhasebecilere ve kamuya kılavuzluk etmektedir. Duran varlıkların Makul Değeri, genelde Pazar Değerleri’dir (Bkz. Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, paragraf 8.1).

Değerleme uzmanları ve muhasebeciler tarafından değişimli olarak kullanılan birçok terim örneği bulunmaktadır. Bu terimlerin bazıları yanlış anlaşılmalara ve Standartların da muhtemelen yanlış kullanılmasına neden olmaktadır. UDES 1, Pazar Değeri’ni tanımlamakta ve Pazar Değeri’ni oluşturan kriterleri ele almaktadır.

Standart 2, Uluslararası Değerleme Standartları, Pazar Değeri Dışındaki Değerleme Esasları

Uluslararası Değerleme Standardı 2'nin (UDES 2) iki amacı vardır: ilki, *Pazar Değeri* dışındaki değer esaslarını belirlemek ve açıklamak ve bunların uygulanmasına yönelik standartları tesis etmek, ikincisi ise bu esasları *Pazar Değeri*'nden ayırt etmektir.

- Profesyonel Değerlemelerin, özellikle de Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1), Finansal Raporlama İçin Değerleme'de bahsedilen varlık değerlemelerinin önemli bir kısmı Pazar Değeri'ni içerse de Pazar Değeri dışındaki değerlerin gerekli olduğu durumlar da vardır. Hem Değerleme Uzmanı hem de değerlemelerin kullanıcılarının Pazar Değeri ve Pazar Değeri Dışı Değer esaslı Değerlemeler arasındaki farkı ve (eğer varsa) bu kavramlar arasındaki farklılıkların değerlemenin uygulanabilirliği üzerindeki etkilerini açıkça anlamaları gerekir.
- Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi (UDSK) pazar değeri dışındaki değerlendirme esaslarının kullanılması ve uygulanmasıyla ilgili olarak ülkeler arasındaki uluslararası yanlış anlamaları ve kavram karmaşalarını önlemeyi amaçlamaktadır. Bu Standartları uygulamaktan sorumlu olan Değerleme Uzmanları, doğru esasların seçildiğinden, değerlemeyi kullananların onu daha iyi anlamalarını sağlamak için her tür makul yöntemin kullanıldığından, kamuyu yanlış yönlendirebilecek durumlardan kaçınıldığından ve tarafsız olarak desteklenen takdirlerin raporlandığından emin olmalıdır.

Kapsam

- Bu Standart, Pazar Değeri dışındaki Değerleme esaslarını sunmakta ve açıklamaktadır.

Tanımlar

- Kullanım Değeri. Belirli bir mülkün, belirli bir kullanıcı için, belirli bir kullanıma yönelik olarak sahip olduğu değerdir ve bu nedenle de pazar ile ilişkili değildir. Bu değer tipi, mülkün en verimli ve en iyi kullanımına (EVİK) veya mülkün satılması halinde elde edilecek parasal değere bakılmaksızın, bir parçasını oluşturduğu kuruma yaptığı katkı üzerine odaklanmaktadır. Kullanım Değeri'nin muhasebedeki tanımı bir varlığın süregelen kullanımından ve kullanım ömrünün sonunda elden çıkartılmasından beklenen gelecekteki

tahmini nakit akışlarının şimdiki değeridir. (Bkz. Uluslararası Finansal Raporlama Standartları 5, Ek A, [UFRS 5, Ek A].)

- **Yatırım Değeri.** Bir mülkün belirli bir yatırımcı veya yatırımcılar grubu için, belirlenmiş yatırım hedefleri doğrultusunda ifade ettiği değerdir. Bu sübjektif kavram, bir mülkü, tanımlanabilir yatırım hedefleri ve/veya kriterleri bulunan belirli bir yatırımcı, yatırımcılar grubu veya kurumla ilişkilendirir. Bir varlığın yatırım değeri, o varlığın Pazar Değeri'nden daha fazla veya daha az olabilir. Yatırım Değeri terimi yatırım mülkünün Pazar Değeri ile karıştırılmamalıdır. Bununla birlikte Pazar Değeri, belirli bir mülke birçok kişi tarafından atfedilen yatırım değerlerini yansıtabilir. Yatırım değeri, Özel Değer ile ilişkilidir (bkz. aşağıda paragraf 3.8).
- **Faal İşletme Değeri:** Bir işletmenin bir bütün olarak değeridir. Bu kavram, faaliyetlerini sürdüren bir kuruluşun her biri tek tek ele alındığında Pazar Değeri'ni oluşturan bileşenler olarak görülmeyen ancak toplam işletme değerinin bölümlerini oluşturan unsurların değerlemesini içerir. Bu nedenle, "Faal İşletme Değeri" kavramı, sadece bir işin veya kurumun parçasını oluşturan mülklere uygulanabilir.
- **Sigortalanabilir Değer:** Bir mülkün, bir sigorta sözleşmesi veya poliçesinde yer alan tanımlar çerçevesindeki değeridir.
- **Vergi Değeri:** Bir mülkün vergi değeri, ilgili yasalarda yer alan tanımları esas alan değeridir. Her ne kadar bazı mevzuatlarda Pazar Değeri, Değerlemenin esası olarak belirtilse de bu değer için kullanılan yaklaşımlar, UDES 1'de tanımlanan Pazar Değeri'nden farklı sonuçlara neden olabilir. Bu nedenle Vergi değeri, aksi açık bir şekilde belirtilmediği müddetçe Pazar Değeri ile uyumlu olarak görülemez.
- **Kurtarılabılır Değer:** Arazi dışındaki bir varlığın, özel tamirat veya uyarılama yaparak kullanmaya devam etmekten çok, içerdiği malzeme için elden çıkarılma değeridir. Bu değer, elden çıkarma maliyetlerini içeren brüt veya bu maliyetleri içermeyen net değer olarak verilebilir ve ikinci durumda paraya çevrilebilir net değere eşit olabilir. Her durumda, değere dahil edilen veya dışında tutulan unsurlar belirtilmelidir.
- **Tasfiye veya Zorunlu Satış Değeri:** Pazar Değeri tanımının gerektirdiği pazarlama süresine göre çok kısa bir zaman içerisinde bir mülkün satışından makul olarak elde edilebilecek tutardır. Bazı ülkelerde Zorunlu Satış Değeri, gönülsüz bir satıcı ve satıcının bu dezavantajını bilen alıcı veya alıcıların bulunduğu durumları da içerebilir.

- Özel Değer: Pazar Değeri'nin üzerinde yer alan olağandışı bir değer unsurunu ifade eder. Özel Değer, örneğin, bir mülkün bitişindeki mülk gibi başka bir mülk ile fiziksel, ekonomik veya fonksiyonel ilişkisinden kaynaklanabilir. Genelde pazardan ziyade bir mülkün özel bir sahibi veya kullanıcısı ya da potansiyel bir sahibi veya kullanıcıyla ilgili olarak yaşanan bir değer artışıdır ve bu nedenle de özel değer sadece özel bir çıkarı olan alıcıya uygulanabilir. Evlilik (birleştirme) değeri, bir mülkteki iki veya daha fazla sayıdaki hakkın birleşmesinden kaynaklanan değer artışıdır ve özel değerlere bir örnek niteliğindedir. Özel değer, işletme değeri ve yatırım değeri unsurları ile de ilişkili olabilir. Değerleme Uzmanı, bu tür mülklerin değerini takdir etmek için kullanılan kriterlerin Pazar Değeri'ni takdir etmek için kullanılanlardan ayrı olduğunu ve kullanılan her tür özel varsayımı açık bir şekilde belirtmelidir.

- İpotek Teminatlı Kredi Değeri: Değerleme Uzmanı'nın, mülkün uzun vadede kullanılabilir özelliklerini, normal ve yerel pazar koşullarını ve mülkün mevcut ve uygun alternatif kullanımlarını hesaba katarak gelecekteki pazarlanabilirliğini basiretli bir şekilde değerleyip tespit ettiği değerdir. İpotek teminatlı kredi değerinin takdirinde spekülasyon unsurları hesaba katılmayabilir. İpotek teminatlı kredi değeri, açık ve şeffaf bir şekilde belgelendirilmelidir.

Yukarıda belirtilen İpotek Teminatlı Kredi Değeri tanımı, Avrupa Topluluğunun 98/32/EC sayılı Direktifi ile değiştirilen 89/647/ECC Direktifinde tanımlanmıştır. Bu direktifler bankacılık düzenlemesi ile ilgili olup gayrimenkul teminatı karşılığı kredi verecekler için asgari teminat oranlarını belirlemektedir.

İpotek Teminatlı Kredi Değeri, söz konusu direktifler çerçevesinde bir bankanın aldığı ipotek teminatına ilişkin risklerin hesaplanmasında kullanılabilir muhtelif risk analiz tekniklerinden biridir. Bu, uzun vadeli bir risk analiz tekniğidir ve zamanın belirli bir noktasındaki değeri belirlemek için uygun bir yöntem değildir. Bu nedenle, bu standartlarda yer alan diğer yöntemlerden temelli bir şekilde ayrılır.

- Fabrika ve ekipmanlara ve/veya özel durumlara yönelik diğer değer takdirleri, Kılavuz Notu 3 (KN 3), Fabrika ve Ekipman Değerlemesi bölümünde tanımlanmaktadır. (Bu kılavuza ilişkin gözden geçirme çalışmaları halen UDSK tarafından sürdürülmektedir.)

3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

Değerleme Yaklaşımları

- Pazar değerinin veya bir tanımlanmış *pazar değeri dışı değerin* takdiri için yapılacak herhangi tipteki bir değerlendirme, Değerleme uzmanının bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımını uygulamasını gerektirir. Değerleme yaklaşımı terimi yaygın bir şekilde kullanılan genel kabul görmüş analitik yöntemleri ifade eder. Çeşitli ülkelerde bu yaklaşımlar Değerleme Yöntemleri olarak tanınırlar.
- Piyasaya dayalı değerlemeler, normalde bir veya birkaç değerlendirme yaklaşımını piyasadaki elde edilen verileri kullanarak ikame prensibini uygulamak suretiyle kullanılırlar. Bu prensip basiretli bir kişinin zaman, risk ve çeşitli güçlüklerin belirsizleştirici etkilerinin olmadığı bir durumda, eşit derecede tatmin edici mal ve hizmet ikamesine sahip olmak için ödeyeceğinden daha fazlasını bu mal ve hizmet için ödemeyeceği ilkesine dayanır. Orijinal veya ikame olsun, en iyi alternatifin en düşük fiyatı *Pazar Değerini* oluşturma eğilimindedir.

Pazara Dayalı Değerleme Yaklaşımları aşağıdakileri içerir.

- *Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı*. Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.
- *Gelir İndirgeme Yaklaşımı*. Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.
- *Maliyet Yaklaşımı*. Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır.

Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlemesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir. (Bkz. Kılavuz notları N 8, Finansal Raporlama için Maliyet Yaklaşımı).

UDES içerisinde Pazara Dayalı Değerleme Yöntemleri arasında sayılan üç ana yaklaşım, aşağıda ayrı başlıklar altında açıklanmıştır. Bu yaklaşımlar (Yöntemler);

- “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”
- “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” ve
- “Gelirlerin Kapitalizasyonu –İndirgenmiş Nakit Akımı Yaklaşımı”dır.

Bu yaklaşımlara ilişkin özet bilgiler ile yöntemlerle olan yakın ilgileri sebebiyle “en etkin ve verimli kullanım analizi” ile “parsel geliştirme analizi” aşağıda sunulmuştur.

3.3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı, satışa konu olması beklenen gayrimenkullerin değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşımı sunmaktadır. Bu değerlendirme yönteminde, değerlemeye konu olan gayrimenkulün bulunduğu bölgede, benzer nitelikleri bulunan emsal gayrimenkuller incelenir ve gerekli düzeltmeler yapılarak gayrimenkulün tahmini değerine ulaşılır.

Emsal Karşılaştırma (Piyasa Değeri) Yaklaşımı'nın uygulanabilmesi için aşağıdaki kriterlerin mevcudiyeti aranmalıdır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı (yani yeterli sayıda alıcı ve satıcı) gereklidir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların, gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu, kabul edilebilir düzeyde olmalıdır.

- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için satışta kaldığı, talep edenlerin, belirli bir fiyat ve satış özelliği konusunda bilgi alabilecekleri kabul edilebilmelidir.

Piyasada, değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip yeter sayıda, makul bir zaman aralığında, satışı bekleyen veya gerçekleştirilmiş emsal mevcut olmalıdır.

3.3.2 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında esas, yeni bir mülk veya konu mülkle aynı yararı olan ikame bir mülk geliştirme maliyetini belirlemektir. Maliyet yaklaşımında geçerli bir değer göstergesi türetmek için, geliştirilen maliyet tahmininde, konu mülkle yaş, durum ve yarar farkları için düzeltmeler yapılır. Maliyetle değer arasında bir ilişki olduğundan, maliyet yaklaşımının piyasanın düşünce tarzını yansıttığı kabul edilmektedir.

Maliyet Yaklaşımında, genellikle, maliyetin tahmini için iki farklı metot kullanılmaktadır.

- Yeniden İnşa Maliyeti
- İkame Maliyeti

Bu yaklaşımla, değerlendirme tarihi itibari ile mülk yapılandırılmaları için belirlenen maliyetlerden aşağıda belirtilen yöntemlerden uygun olanı kullanılmak ve hesaplanan amortisman miktarı düşülmek suretiyle, mevcut yapı değerine ulaşılır.

- Piyasadan Çıkarma Yöntemi
- Yaş – Ömür Yöntemi
- Ayrıştırma Metodu

Yapılandırma maliyetinden türetilen mevcut yapı değerinden, amortisman değeri düşüldükten sonra bulunan değere arazi değeri ilave edildiği zaman ulaşılan sonuç, tam mülkiyet hakkının bir değer göstergesidir.

3.3.3 Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Analizi

Yöntem, genellikle geliştirilen bir gayrimenkulün kiralama ve/veya işletilmesi ile elde edilmesi planlanan gelirlerin esas alınması suretiyle kullanılmakla beraber, geliştirilecek projede satışın planlanması halinde de kullanılabilir.

Geliştirilen gayrimenkulün, belli bir süreçte (inşa halinde ve/veya sonrasında) tamamen / kısmen satışı mümkün olup, planlanan duruma göre nakit akışlarının belirlenmesi çalışmaları da farklılıklar gösterebilmektedir.

Bu yöntemde, değerlemesi yapılan gayrimenkule ait ve kiralanması düşünülen bölümlerin, işletme giderleri için alınan katkı payları dahil olmak üzere, aylık toplam kira bedelleri, yıllık artışlar da dikkate alınarak, nakit girişleri hesaplanır.

Yöntemde genel olarak, tahsil edilemeyen kiralar ve boş kalma yüzdeleri gibi hususlar da bu gelirin hesaplanmasında dikkate alınır.

Buna karşılık eğer mevcut ise, otopark ve reklam panoları gibi ortak alanlardan elde edilen gelirler, yönetim planında gösterildiği üzere hesaplanır ve diğer nakit girişleri olarak bağımsız bölümlere dağıtımı yapılır.

İşletme hizmetleri kapsamında söz konusu gayrimenkule ait bulunan, kiralanması düşünülen bağımsız bölümler ile ortak alanlar için katlanılan işletme gider payları, vergiler, fiziki yatırımlar ve işletme sermayesi ihtiyacı ise nakit çıkışı olarak dikkate alınır.

Özetle, analiz, yıllar itibariyle gayrimenkulün veya projenin kiralama ve/veya satış yoluyla elde edilmesi planlanan amortisman öncesi serbest net nakit akımlarının, (Nakit giriş ve çıkış farkları) iskontolanarak bugünkü değerine indirgenmesidir.

3.3.4 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En Etkin ve verimli kullanıma ilişkin olarak **UDES Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri** başlıklı birinci bölümünde yer alan paragraf 6.0 ve izleyen düzenlemeler aşağıdadır.

6.0. En Verimli ve En İyi Kullanım

6.1. Arazi kalıcı olan bir varlık olarak kabul edilir, fakat onun üzerinde veya kendisine yapılan iyileştirmelerin sınırlı bir ömrü vardır. Arazinin taşınmazlığı nedeniyle her gayrimenkul parselinin özgün bir yeri vardır. Arazinin kalıcılığı aynı zamanda onun üzerindeki sınırlı ömre sahip tesislerden sonra da var olacağı anlamına gelir.

6.1.1 Arazinin kendine özgü özellikleri onun en uygun yararlılığını belirler. İyileştirilmiş bir arazi ona veya üzerinde yapılan iyileştirmelerden ayrı olarak değerlendirildiğinde, ekonomik prensipler, yapılan iyileştirmenin mülkün toplam değerine katkı yaptıkça veya azalmaya neden oldukça değerlendirilmesini emreder. Böylece “en verimli ve en iyi kullanım” kavramı temeline oturtulan arazinin *Pazar Değeri*, arazinin fayda ve sürekliliği ile birlikte piyasa bağlamında arazinin tek başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki toplam Pazar Değeri arasındaki farkı oluşturan değeri de yansıtır.

6.2. Mülklerin çoğu, arazi ve ilgili iyileştirmelerle birlikte değerlendirilir. Böyle durumlarda Değerleme Uzmanı normal olarak iyileştirilmiş haliyle en verimli ve en iyi kullanımını göz önüne alarak mülkün Pazar Değerini takdir eder.

6.3 En Verimli ve En İyi Kullanım şu şekilde tanımlanır:

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran, en olası kullanımıdır.

6.4 Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıki olarak niçin mümkün olduğunun Değerleme Uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın mantıki olarak olası kullanımlar olduğunu belirlediğinde, bunlar artık finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım, en verimli ve en iyi kullanımdır.

6.5 Bu tanımın uygulaması Değerleme Uzmanlarına, binalardaki bozulmalar ve eskimelerin etkilerini, arazi için en uygun iyileştirmeleri, rehabilitasyon ve yenileme çalışmalarının fizibilitesini ve birçok diğer Değerleme durumlarını değerlendirme imkanı verir.

6.6 Arz ve talep arasında ciddi bir eşitsizlik bulunan veya aşırı derecede oynak piyasalarda, mülkün en verimli ve en iyi kullanımı ileride kullanılabilecek bir hak olabilir. Değişik tipteki potansiyel en üst düzey ve en iyi kullanımların belirlenebilir olduğu diğer durumlarda Değerleme Uzmanı bu gibi alternatif kullanımları ve beklenen ilerideki gelir ve harcama düzeylerini tartışır. Değişim sürecindeki arazi kullanımı ve bölgelendirme mülkün, en verimli ve en iyi kullanımı geçici bir kullanım olabilir.

6.7 En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır.

En etkin ve verimli kullanım analizinde amaç, gayrimenkulün en karlı ve rekabetçi kullanımını tespit olup, yapılan piyasa araştırmaları sonucunda en etkin ve verimli kullanım analizine konu olan gayrimenkulün geliştirilmesi durumunda, gayrimenkulün ideal kullanımında;

- Piyasa verilerine göre taşınmazdan azami avantaj sağlanacak olması
 - Bu durumun, bölge ve piyasa şartlarına uygun olması,
- hususlarının sağlanabilmesi gerekmektedir.

3.3.5 Parsel Geliştirme Analizi

Parsel Geliştirme Analizi, değerlemeye konu parselin değerine etki eden unsurların saptanmasını gerektirmektedir. Bu unsurlar aşağıda belirtilmiştir.

- Arazinin “En Etkin ve Verimli Kullanımı”nı saptamak,
- Desteklenebilir bir parsel geliştirme planı yaratmak,
- Geliştirme ve onay için süre ve maliyetleri saptamak,
- Parsel emilme oranları ve fiyat karışımlarını tahmin etmek,
- Arazi geliştirmenin aşamalarını ve bunlara bağlı giderleri tahmin etmek,

- Emilme dönemi süresince pazarlama ve buna bağlı araziye elde tutma giderlerini tahmin etmek.

Parsel geliştirme analizi, en çok boş araziler için satış verilerinin yetersiz olduğu, fakat geliştirilmiş parsellerin olası satış fiyatları ve bu parseller için talep verilerinin mevcut olduğu hallerde kullanılmaktadır. Ayrıca, bu analiz sonucunda türetilen değerden, göstergelerinin makul olup olmadığını kontrol etmek için de yararlanılmaktadır.

UDES Kılavuz Notları 1 (Taşınmaz mülk değerlemesi)'de tanımlanan arazi değerlemesine ilişkin düzenlemeler aşağıdaki gibidir.

5.25: Arazilerin değerlendirilmesi için kullanılan birincil yöntemler:

5.25.1 Arazi Değerlemesi için kullanılan bir emsal karşılaştırması tekniği, pazarda yakın geçmişte gerçekleşen işlemlere ilişkin fiili verilerin mevcut olduğu benzer arazi parselleri ile değerlendirme konusu mülkün doğrudan doğruya karşılaştırılmasını içerir. Her ne kadar satışlar en önemli husus olsa da değerlendirme konusu mülkle rekabet eden benzer arazi parselleri için teklif edilen fiyatların analizi de pazarın daha iyi anlaşılmasına katkı sağlayabilir.

5.25.2 Arazi Değerlemesi için ayrıca bir altbölümler geliştirme tekniği de uygulanabilir. Bu süreç, belirli bir mülkün bir dizi parçalara bölünerek projelendirilmesini, bu süreç ile ilişkili gelir ve giderlerin geliştirilmesini ve sonuç olarak elde edilen net gelirlerin bir değer göstergesi olarak indirgenmesini kapsar. Bu teknik, bazı durumlarda destekleyici olabilir, ancak *Pazar Değeri* tanımıyla ilişkilendirmenin oldukça zor olabileceği bir dizi varsayıma tabidir. Değerleme Uzmanının eksiksiz bir şekilde açıklaması gereken bu tür destekleyici varsayımların geliştirilmesi sırasında dikkat gösterilmelidir. Doğrudan arazi karşılaştırmalarının mevcut olmadığı ortamlarda ihtiyatlı olmak kaydı ile aşağıdaki yöntemler de uygulanabilir.

5.25.3 Paylaştırma, arazi değeri ile iyileştirme değeri veya mülk bileşenleri arasındaki diğer ilişkiler arasında bir oran geliştiren dolaylı bir karşılaştırma tekniğidir. Bu, karşılaştırmak amacıyla toplam pazar fiyatını arazi ile iyileştirmeler arasında paylaştıran bir ölçüdür.

5.25.4 Çıkartma da bir başka dolaylı karşılaştırma tekniğidir (bazen *soyutlama* olarak da adlandırılır). Maliyetlerden amortismanların çıkartılmasıyla elde edilen sonucu diğer karşılaştırılabilir mülklerin toplam fiyatından çıkartarak bir iyileştirme değeri tahmini elde edilmesini sağlar. Bakiye, olası arazi değerinin bir göstergesidir.

5.25.5 Arazi Değerlemeleri için uygulanan arazi kalıntı değeri tekniği analizin unsurları olarak gelir ve gider verilerini de kullanır. Gelir getiren bir kullanım yoluyla elde edilebilecek net gelire ilişkin bir finansal analiz gerçekleştirilir ve bu net gelirden iyileştirmelerin gerektirdiği finansal getiri tutarı çıkartılır. Kalan gelir, arazinin geliri olarak kabul edilir ve indirgenerek bir değer göstergesine dönüştürülür. Bu yöntem, gelir getiren mülklerle sınırlıdır ve en çok da daha az varsayımda bulunulmasını gerektiren daha yeni mülkler için uygundur.

5.25.6 Arazi, ayrıca arazi kirası indirgeme yoluyla da değerlendirilebilir. Eğer arazi, bağımsız olarak bir arazi kirası üretebilecek nitelikteyse bu kira, yeterli pazar verilerinin mevcut olduğu durumlarda Pazar Değeri'ne katılabilir. Ancak, belirli bir pazarı temsil edecek niteliği olmayan arazi kirası anlaşmasının özel şartları ve koşulları tarafından yanlış yönlendirilmemek için özen gösterilmelidir. Ayrıca, arazi kiralari, değerlendirme tarihinden yıllar önce yapılmış olabileceğinden, orada belirtilen kira tutarlarının zamanı geçmiş ve cari indirgeme oranlarını temin etmek zor olabilir.

4. GENEL, ÖZEL VERİLER

4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ekonomi Bakanlığı'nın Nisan 2016'da yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2015 ve 2016 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

BAZI ÜLKE/ÜLKE GRUPLARINA İLİŞKİN BÜYÜME TAHMİNLERİ (%)									
		Dünya	Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2015	3,2	3,8	1,5	2,4	-3,8	-1,8	7,5	6,5
	2016	3,5	3,4	1,6	2,5	0,0	-0,8	7,5	6,2
OECD	2015	3,3	3,4	1,8	2,5	-1,2	-0,4	7,3	6,5
	2016	3,6	4,1	1,9	2,4	1,8	1,7	7,4	6,2
DB	2015	2,9	3,5	2,7	2,1	-2,5	-0,7	7,8	6,7
	2016	3,1	3,1	2,4	2,1	1,4	1,3	7,9	6,5

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı

Buna göre 2016 yılı için yapılan büyüme tahminlerine göre; Çin Halk Cumhuriyeti için %6,2 ile %6,7 aralığında büyüme beklenmekte iken, Avro Bölgesi büyüme beklentisi %1,6 ile %2,4 aralığındadır.

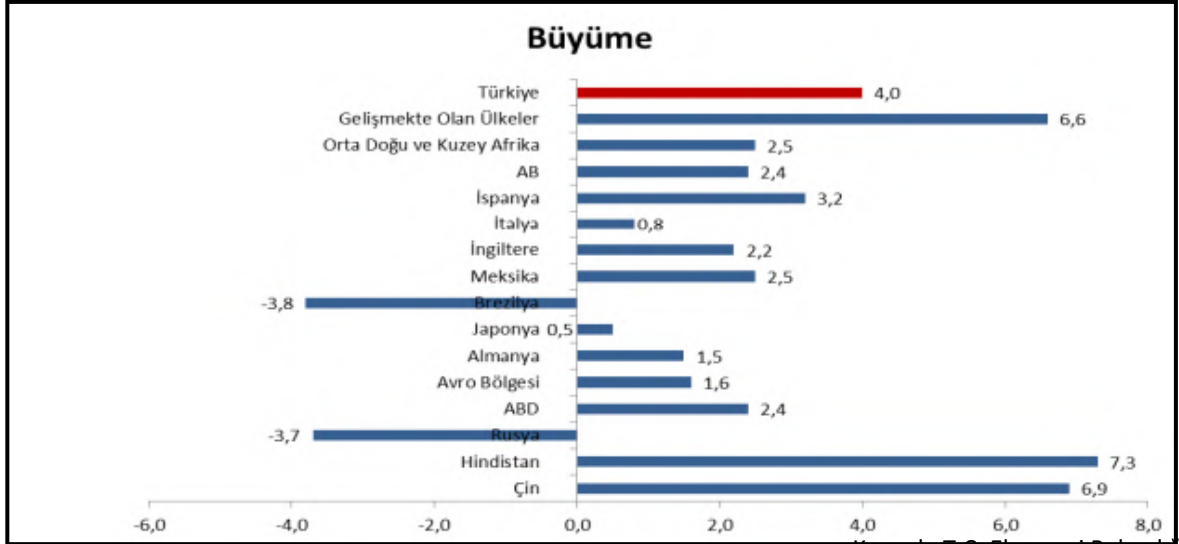
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

T.C. Ekonomi Bakanlığı'nın 2016-2018 dönemini kapsayan Orta Vadeli Programın temel amacı; makroekonomik istikrarın korunduğu, cari açık ve enflasyonun aşamalı olarak düşürüldüğü bir ortamda yapısal reformlar yoluyla büyümeyi artırmak ve daha kapsayıcı hale getirmektir.

	2014	2015	2016	2017	2018
GSYH (Milyar \$)	1.747	1.963	2.207	2.489	2.770
Kişi Başına Milli Gelir, \$	19.610	20.298	21.240	22.460	23.829
GSYH Büyümesi	2,9	4	4,5	5	5
İşsizlik Oranı, %	9,9	10,2	10,2	9,9	9,6

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı

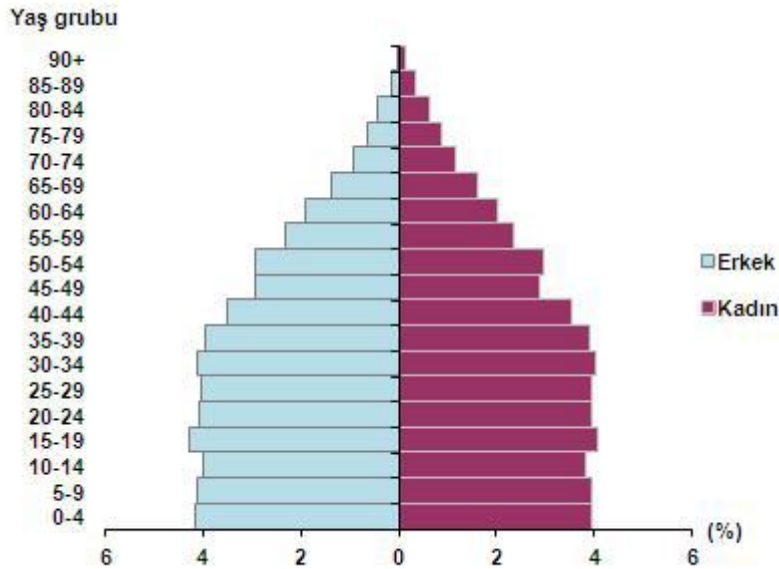
2014 yılında %3,02 oranında büyüyen Türkiye ekonomisi, 2015 yılında %4,0 büyümüştür. 2015 yılının ilk 4 çeyreğinde Türkiye sırasıyla %2,5, %3,7 ve %3,9 ve %5,7'lik performans sergileyerek beklentilerin üzerinde büyümüştür.



4.2 Demografik Veriler

Adrese dayalı nüfus kayıt sistemi doğrultusunda 2015 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 78.741.053 kişi olarak açıklanmıştır. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2014 yılında %91,8 iken, bu oran 2015 yılında %92,1'e yükselmiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,9 olarak gerçekleşmiştir.

Nüfus piramidi, 2015 (Kaynak: TÜİK)



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2015 yılında, bir önceki yılda olduğu gibi %67,8 (53 milyon 359 bin 594 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen “bir kilometrekareye düşen kişi sayısı”, Türkiye genelinde 2014 yılına göre 1 kişi artarak 102 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 821 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmuştur.

2009-2015 yılı arasındaki nüfus değişimleri Türkiye geneli (toplam) ve en kalabalık 5 şehir için aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Toplam	72.561.312	73.722.988	74.724.269	75.627.384	76.667.864	77.695.904	78.741.053
İstanbul	12.915.158	13.255.685	13.624.240	13.854.740	14.160.467	14.377.018	14.657.434
Ankara	4.650.802	4.771.716	4.890.893	4.965.542	5.045.083	5.150.072	5.270.575
İzmir	3.868.308	3.948.848	3.965.232	4.005.459	4.061.074	4.113.072	4.168.415
Bursa	2.550.645	2.605.495	2.652.126	2.688.171	2.740.970	2.787.539	2.842.547
Antalya	1.919.729	1.978.333	2.043.482	2.092.537	2.158.265	2.222.562	2.288.456

(Kaynak: TÜİK)

5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1 Bölge Analizi



İzmir, Türkiye'nin Anadolu Yarımadası'nın batısında, tamamı Ege Bölgesi'nin ortasında yer alan ve İzmir Körfezi çevresinde bulunan ildir. İlin yüzölçümü 11.973 km²'dir. İzmir'e bağlı 28 ilçe bulunmaktadır. İzmir, Türkiye'nin nüfus, sanayi, ticaret, turizm ve kültür yönlerinden üçüncü büyük şehridir. 37° 45' ve 39° 15' kuzey enlemleri ile 26° 15' ve

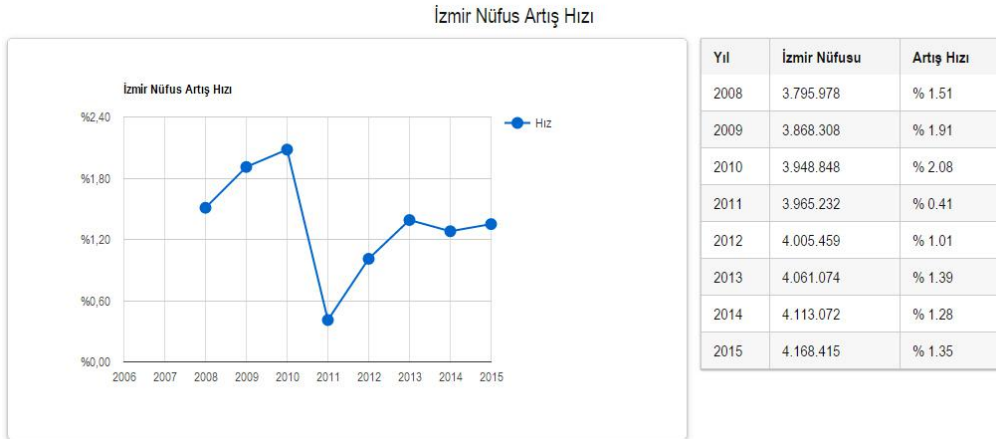
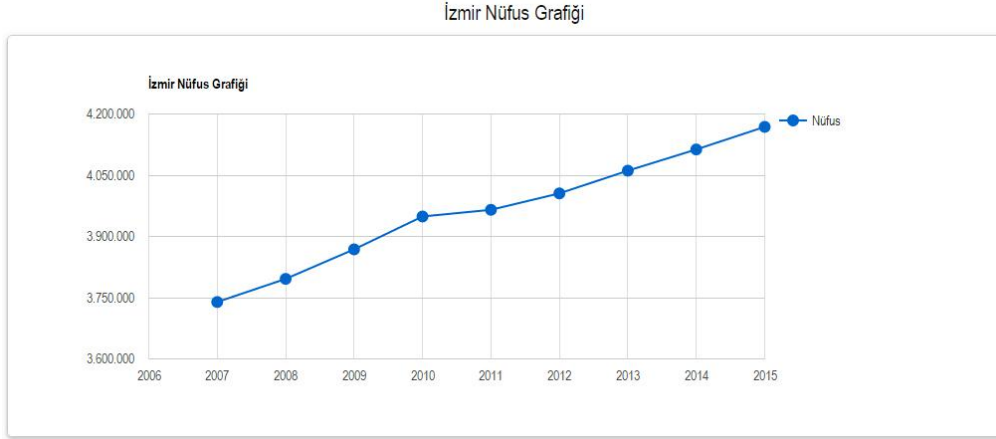
28° 20' doğu boylamları arasında yer alan ilin batısında Ege Denizi ve Ege Adaları, güneyinde Aydın, kuzeyinde Balıkesir, doğusunda ise Manisa illeri bulunmaktadır. Kentte düzenlenen çeşitli sosyal ve ekonomik etkinlikler kentin hem büyümesini hem de adını duyurmasını sağlamıştır. İzmir Enternasyonal Fuarı bu etkinlikler içinde en çok bilenenidir.

İzmir, yatlar ve gemilerle çevrilmiş uzun ve dar bir körfezin başında yer almaktadır. İliman bir iklime sahip olup, yazında denizden gelen taze bir serinlik güneşin sıcaklığını alıp götürmektedir. Sahil boyunca palmye, hurma ağaçları ve geniş caddeler bulunmaktadır. İzmir Limanı Mersin Limanı'ndan sonra Türkiye'nin en büyük limanıdır, Canlı ve kozmopolit bir şehir olan İzmir, Uluslararası Sanat Festivalleri ve İzmir Enternasyonal Fuarı ile de önemli bir yer tutmaktadır.

İlin tamamı Ege Bölgesi'nde ve Ege Bölümü'nde yer alır ve Akdeniz iklimine sahiptir. İlin çeşitli yerlerindeki doğal güzellikler korumaya alınmış, dinlenme ve eğlence amaçlı kullanıma sunulmuştur. Gerek iç, gerek dış turizm yönünden Türkiye'nin sayılı plajlarına sahiptir. Sayısız koyları, berrak denizi, güneşi ince kumu ve deniz içinde kaynayan kükürtlü suları ile doğal turistik olanaklara sahip plajları yarımada'nın 29 km ye varan çeşitli koyları arasında dağılmıştır.

Demografik Veriler

ADNK verilerinde, İzmir nüfusu 2015 yılına göre 4.168.415 (2.078.224 erkek ve 2.090.191 kadın) kişidir.



Ekonomik Veriler

İzmir ilinin ekonomisi çok yönlüdür. Sanayi, tarım, ticaret ve turizme dayanır. Tarım bakımından verimli olan İzmir'de faal nüfusun yarısı tarımla uğraşır. Gayri safi hâsılının (brüt kazancın) % 15'i tarımdan, % 15'i ticaretten ve % 35'i sanayi sektöründen sağlanır. İmalât sanayinde İstanbul ve Kocaeli'nden sonra üçüncü sırada İzmir yer alır. İzmir, kişi başı yıllık gelirin 21.479 \$ ile Türkiye sıralamasında 7. sırada yer almaktadır.

Sektörel Veriler

Sanayi: Sanayi bakımından Marmara Bölgesi'nden sonra ikinci sırada gelir Ege Bölgesi. Bölümler arasında gelişmişlik ve sanayi oranı bakımından büyük farklılık vardır. Asıl Ege Bölümü sanayi bakımından daha gelişmiştir. Zaten bölgenin en büyük ve gelişmiş kenti İzmir'de bu bölümde yer alır. İzmir sanayisi, fuarı ve ihracat limanı ile önemli bir

kentimizdir. İzmir'de BORNOVA Petrol Rafinerisi de bulunmaktadır. İzmir'de otomotiv, madeni eşya, kimya, seramik, dokuma, çimento, sigara ve zeytinyağı, Edremit ve Ayvalık'ta zeytinyağı, Aydın, Denizli ve Manisa'da dokuma, Uşak'ta şeker, dokuma ve deri, Afyon'da şeker, çimento, kâğıt ve mermer, Uşak, Gördes, Kula, Demirci ve Simav'da halıcılık sektörleri vardır.

Tarım: Ürün çeşitliliği açısından oldukça zengin olan ilde 113 tür bitkisel ürün, 13 tür hayvan yetiştiriciliği yapılmaktadır. Yüzölçümü yaklaşık 1,2 milyon olan il topraklarının % 28,5'ini tarım alanları oluşturmaktadır. Toplam 344.984 hektarlık tarım arazilerimizin; %42,2'si tarla, % 27,1'i zeytin, % 12'si sebze, % 7,9'u meyve, % 3,9'u da bağ alanıdır. İzmir yüzölçümünün yaklaşık 1/3'ünde tarım yapıldığı söylenebilir. Türkiye'de hindi etinin % 37'si, enginarın % 32'si, mandarin'in (satsuma) % 21'i, yağlık zeytinin % 19'u, kirazın % 17'si, salçalık biberin % 12'si, incirin % 10'u, pamuğun % 6'sı, kurutmalık çekirdeksiz üzümün % 6'sı, sütün % 6'sı ve tütünün de % 4'ü ilde üretilmektedir. İl nüfusunun % 15'i, aile olarak ifade edildiğinde ise 151 bin aile geçimini tarım sektöründen sağlamaktadır. İzmir'de yaklaşık 177 bin hektarlık tarım alanı sulanmaktadır. Söz konusu alan tarım alanının % 51,1'ine denk gelmektedir. Diğer bir ifadeyle il tarım alanlarının yaklaşık yarısı sulanabilmektedir. İlde sulama imkânının bulunması; bitkisel ürün çeşitliliğini de beraberinde getirmektedir. Son 5 yıllık dönemde (2004-2008) pamuk üretimi 50.278 hektardan 20.849 hektara, tütün üretimi 10.390 hektardan 5.020 hektara, buğday üretimi 49.345 hektardan 45.147 hektara gerilemiştir. Söz konusu dönemde silajlık mısır üretimi de 23.087 hektardan 35.011 hektara yükselmiştir.

Turizm: Müzeleri, ören yerleri, mavi bayraklı plajları, doğal güzellikleri, cami, kilise ve sinagoglarıyla ilgi çeken İzmir, resmi kayıtlara göre 5 bin yıllık geçmişe sahip. İzmir, yeni turizm sezonunda yine her din ve ülkeden insanı ağırlıyor. İzmir'de turizm yatırım belgeli 58 tesis, 6 bin 212 oda ve 13 bin 544 yatak yer alırken, tesislerin 11'i merkezde 19'u Çeşme'de, 8'i Dikili'de ve 5'i Menderes'te bulunuyor. Kentteki 26 mavi bayraklı plajın 6'sı Menderes, 10'u Çeşme, 3'ü Karaburun, 5'i Foça ve 2'si Dikili'de yer alıyor. Öte yandan, Ödemiş'in Bozdağ Beldesi'nde yaptırılan kayak tesisleri, kışın, İzmirliilerin uğrak yeri haline gelmektedir. Tesiste, Aralık-Mart ayları arasında kayak yapılabilirken, özellikle dağın kuzeye bakan yamaçları, Alp disiplini kayak uygulamaları yapmak için elverişli bir ortam sunuyor.

Sağlık: İl merkezinde halen Sağlık Bakanlığına bağlı 8145 yataklı 31 hastane, özel sektöre ait 20 adet hastane bulunmaktadır. Bunun yanında Ege Üniversitesi Tıp Fakültesi Hastanesi ve Dokuz Eylül Üniversitesi Tıp Fakültesi Hastanesi bütün bölgeye hitap etmektedir.

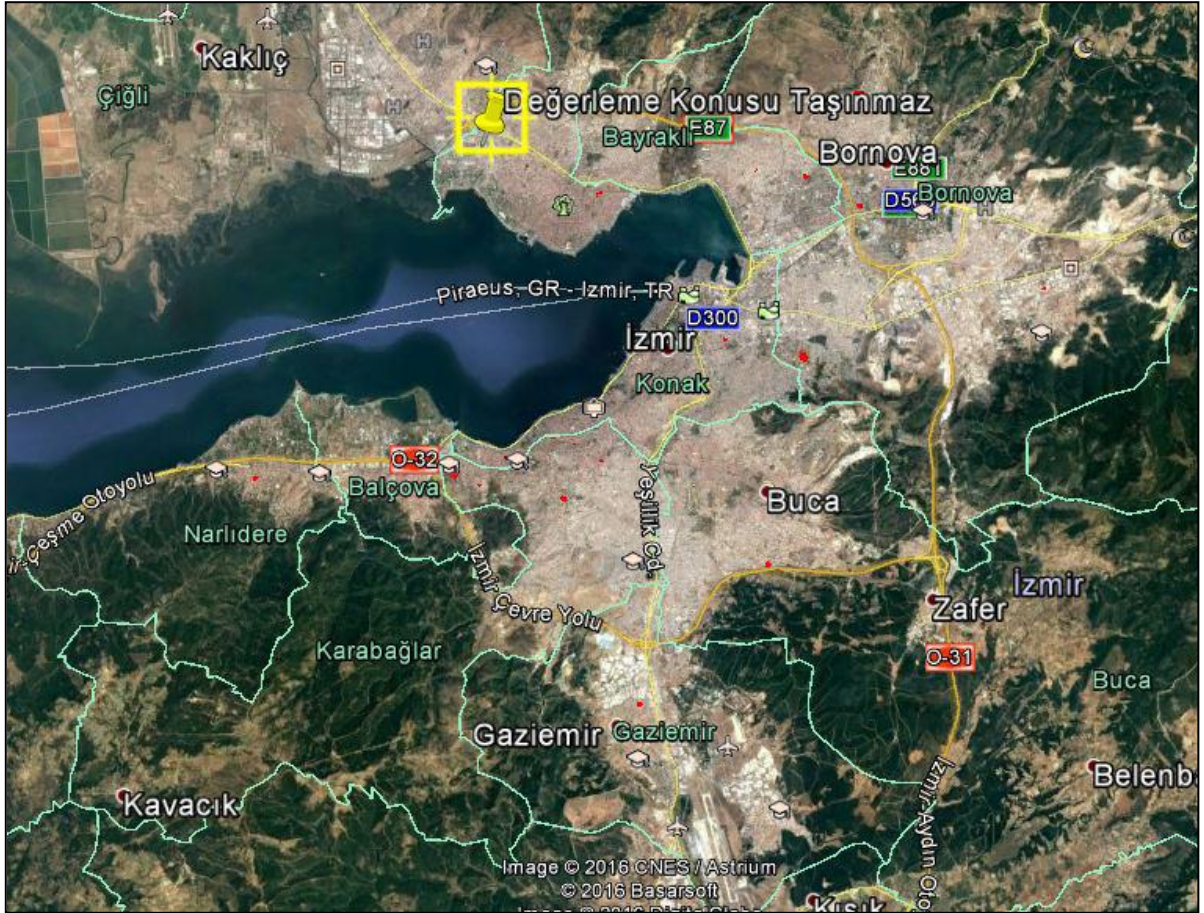
Karşıyaka İlçesi: İzmir Körfezi'nin kuzeyinde, Yamanlar Dağı eteklerinde kurulmuştur. Karşıyaka'nın doğusunda Bayraklı, batısında Çiğli ilçesi yer alır. Güneyinde Ege Denizi, kuzeyinde ise Yamanlar Dağı yer almaktadır. Kentte yerleşim alanlarının büyük bir bölümü deniz kenarına yakın düz bir alan üzerindedir. Cumhuriyet, Mustafa Kemal, İnönü gibi mahalleler yamaçlarda kalıp diğer yerleşim yerlerinde yükseklik deniz seviyesi civarındadır. Büyükşehir yasası ile birlikte Sancaklı ve Yamanlar köyleri belediyeye bağlı mahalle konumu kazanmıştır. Karşıyaka, körfezin kuzeyinde yaklaşık 84 km'lik bir alana yerleşmiştir. Rakımı 1-700 metre arasında değişir. İlçe nüfusu 2015 yılı itibariyle 333.250 kişidir. İlçe nüfusunun 157.457 kişisi erkek, 175.793 kişisi ise kadındır.

Yıllara Göre Karşıyaka Nüfusu

Yıl	Karşıyaka Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2015	333.250	157.457	175.793
2014	325.717	153.894	171.823
2013	321.870	152.353	169.517
2012	315.294	149.415	165.879
2011	312.213	148.175	164.038
2010	310.061	147.208	162.853
2009	304.507	144.831	159.676
2008	296.031	141.364	154.667
2007	515.184	251.847	263.337

5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

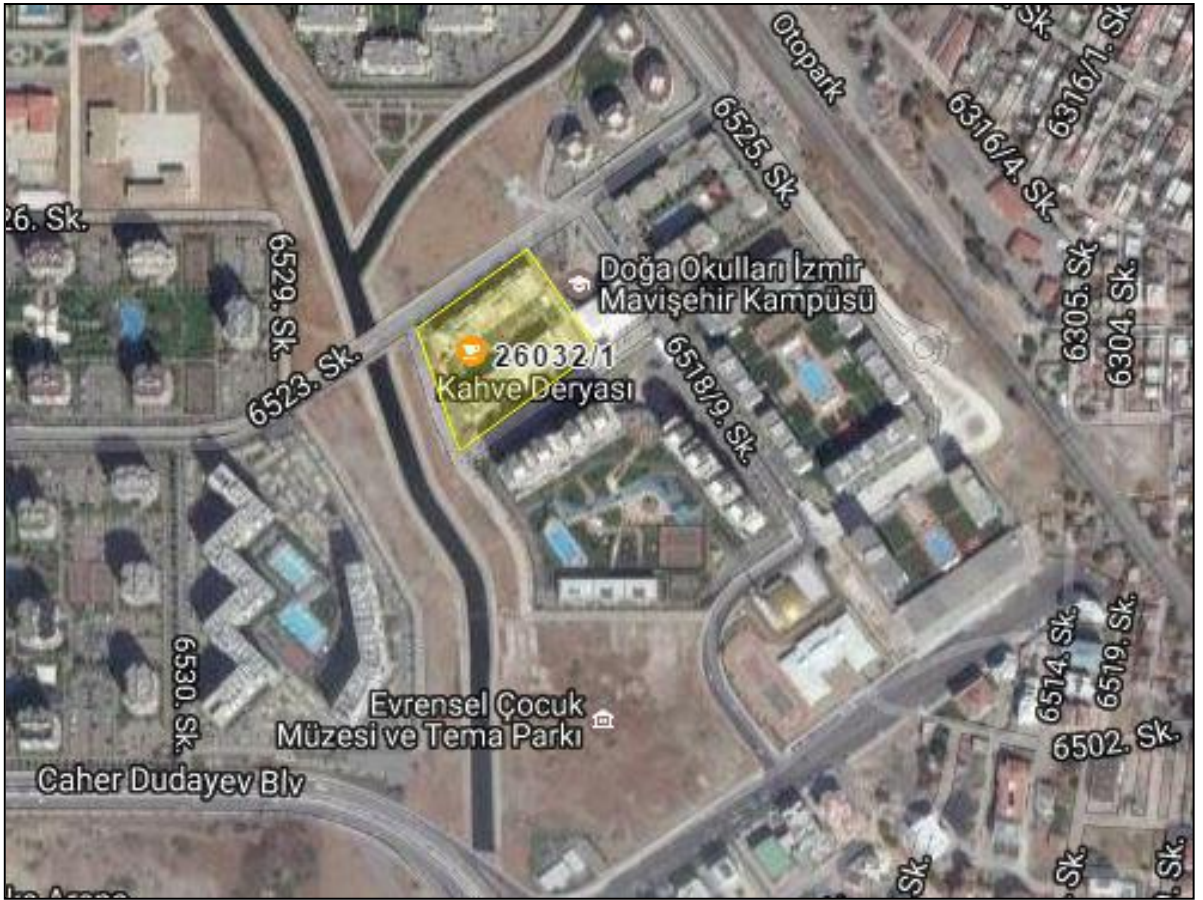
Değerleme konusu gayrimenkul İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Şemikler Mahallesi, 26032 Ada 1 Parsel üzerinde bulunan 32/C Giriş, Zemin Kat, 2 numaralı “Dükkan” nitelikli bağımsız bölümdür. Taşınmaz Yalı Mahallesi, 6523 Sokak, No:32/C-B posta adresinde yer almaktadır. Yakın çevresinde yakın çevresinde; Doğa Koleji, Eren Şahin Eronat Ortaokulu, Zeki Şairoğlu Meslek Lisesi, Emlak Bankası Mavişehir İlkokulu, Fatih Cami, Karşıyaka Anadolu Lisesi, Lamia Karer İlkokulu, Mavişehir Konutları gibi çok sayıda toplu konut sitesi bulunmaktadır.



Gayrimenkullerin Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

Değerleme konusu gayrimenkul, O-30 Çevre Yoluna 2 km, Adnan Menderes Havalimanına ~47 km, İzmir Konak'a ~20 km uzaklıktadır. Taşınmazın kuzeyinden İzban Hattı geçmektedir.





5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Gayrimenkule ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 19.12.2016 tarih saat 19:21'de Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden alınmıştır.


TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	İZMİR	Ada	26032
İlçe	KARŞIYAKA	Parsel	1
Mahalle	ŞEMİKLER	Yüzölçümü	11.442,00 m ²
Cilt/Sayfa	469/46390	Ana Taşınmaz Nitelik	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
		Blok	32/C GİRİŞ
		Kat	ZEMİN
		B.B. No	2
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş - TAM		
Tarih ve Yevmiye No	20.09.2012/17955		
Edinme Sebebi	Kat İrtifakı Tesisi		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Haciz	YOKTUR		
Şerh	YOKTUR		
Rehin	YOKTUR		
Hak ve Mükellefiyet	YOKTUR		
Beyan	- 20.09.2012 tarih 17955 yevmiye numaralı 20.09.2012 Tarihli Yönetim Planı - 30.07.2013 tarih 19687 yevmiye numaralı Kat Mülkiyetine çevrilmiştir beyanı - 26.03.2014 tarih 724 yevmiye numaralı Yönetim Planı değişikliği Bulunmaktadır.		


Taşınmazın tapu kaydında herhangi bir olumsuz takyidat bulunmamaktadır.

Tapu incelemesi itibariyle rapora konu taşınmazın sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bağımsız bölüm" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

5.4 Kadastral Durum Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu ana taşınmaz İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Şemikler Mahallesi, 26032 Ada 1 Parsel numarası ile kayıtlıdır. “32 A-B ve C nolu girişten 8 katlı Betonarme Apt. ve 32 D-E ve F nolu girişten Tek Katlı İşyeri ve Arsası” vasıflı olan parsel 11.442,00 m² yüz ölçüme sahiptir.

22.12.2016 TKGM Parsel Sorgulama Uygulaması					
TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ PARSEL BİLGİLERİ					
İl	İlçe				Mahalle/Köy
İzmir	Karşıyaka				Şemikler
Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevkii	Pafta
26032	1	11,442.00 m2	32 a-b ve c nolu girişten 8 katlı betonarme apt. ve 32 d-e ve f nolu girişten tek katlı işyeri ve arsası	-	26L.1VD



5.5 İmar Durum Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkulün yer aldığı parsel 06.08.1997 tarih ve 33 sayılı Karşıyaka Belediye Meclisi, 21.10.1997 tarihli İzmir Büyükşehir Belediyesi onaylı, 1/1000 ölçekli “Türkiye Emlak Bankası AŞ. İzmir Denizbostanlısı Revizyon Uygulama İmar Planı” kapsamında “Ticaret Alanı” olarak planlanmıştır. 26032 ada, 1 parsel Emsal: 2.00, H: Serbest yapılaşma şartlarına sahiptir.

Ada/Parsel	Fonksiyon	Yapılaşma Şartı	Yüzölçümü m ²
26032/1	Ticaret Alanı	E: 2.00 – H: Serbest	11.442,00

TÜRKİYE EMLAK BANKASI AŞ.
İZMİR DENİZBOSTANLISI
REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
1/1000

	26 K III b	26 L IV a
26 K III d	26 K III c	26 L IV d
25 K II a	25 K II b	25 L I a

DOKUZ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ
MİMARLIK FAKÜLTESİ
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA BÖLÜMÜ
PROF. DR. ÇINAR ATAY

DOKUZ EYLÜL ÜNİVERSİTESİ
MİMARLIK FAKÜLTESİ
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA BÖLÜMÜ
DÖNER SERMAYESİ

Prof. Dr. ÇINAR ATAY
Şehir Plancısı

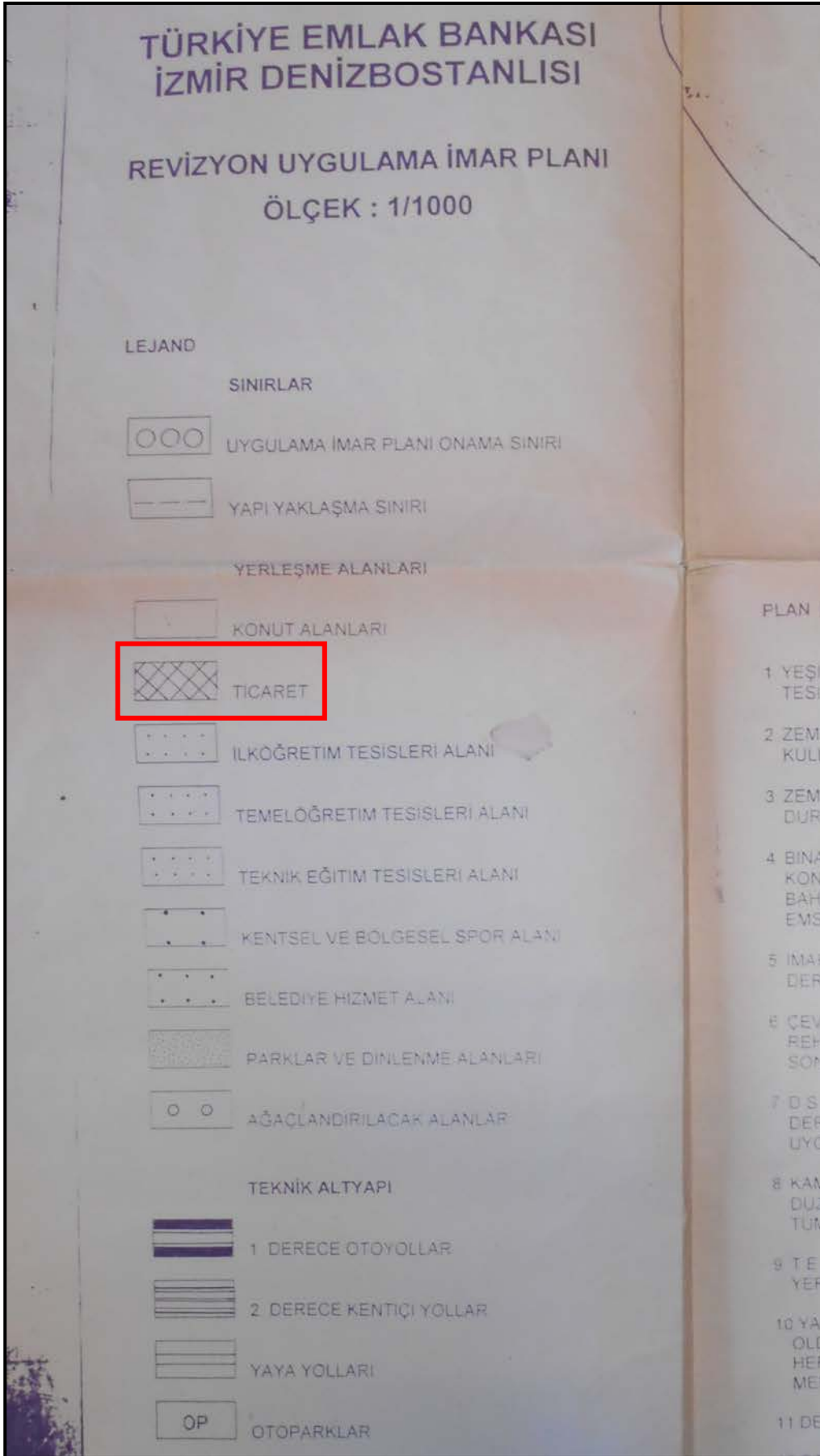
Pl. 35.03.100/3429
Değişiklik No: 875

9-7-1984 gün, 3030 Sayılı Kanunun 6/A maddesi gereği...
İmar planı... 06.08.1997... gün... 33...
sayılı... Belediye Meclisi kararı ile istenilen imar planı incelendi, onandı.
... 21.../...10.../1997...

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI

A.Kemal BAYSAK
BELEDİYE BAŞKANI

Dr. Burhan ÖZFATURA
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANI



PLAN NOTLARI

- 1 YEŞİL ALANLAR VE YAYA YOLLARI ALTINDA TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ VE BAĞLANTI HATLARI YAPILABİLİR.
- 2 ZEMİN KATLARDA GSM'YE TABİ OLMAYAN GÜNLÜK TİCARİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR.
- 3 ZEMİN KATLAR, OTOYOL OLARAK DÜZENLENMESİ DURUMUNDA, YAPI EMSALINE DAHİL OLMAZLAR
- 4 BİNALARIN ÜZERİNDE TATBİKAT PROJELERİNE GÖRE ÇELİK KONSTRUKSİYON VE CAMLI SOLARYUM VEYA ÇATI BAĞÇESİ VE İLGİLİ TESİSLERİ YAPILABİLİR BUNLAR YAPI EMSALINE DAHİL DEĞİLDİR
- 5 İMAR ADALARINDA YAPI NİZAMI İLE BİNA BOYLARI VE DERİNLİKLERİ SERBESTTİR
- 6 ÇEVRE BAKANLIĞI GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA ÇOP REHABİLİTASYONU YAPILDIKTAN VE ONAY ALINDIKTAN SONRA UYGULAMAYA GEÇİLECEKTİR
- 7 D S I TARAFINDAN BELİRLENMİŞ PEYNİRCİOĞLU DERESİNİN DERİVASYONU EMLAK BANKASI TARAFINDAN YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ
- 8 KAMUYA AYRILAN ADALARIN ULAŞIMI VE ARSA DÜZENLEMELERİ İLE PARK OLARAK AYRILAN ALANLARDA TÜM DÜZENLEMELER BANKA TARAFINDAN YAPILACAKTIR
- 9 T E K TARAFINDAN İSTENECEK TRAFOLAR BİNA İÇLERİNDE YER ALABİLECEKTİR.
- 10 YANGIN MERDİVENLERİ ASANSÖRLER ARIZALI OLDUĞUNDA KULLANILABİLECEK BİÇİMDE YAPILACAKTIR. HER BLOKTA GENEL MERDİVEN DIŞINDA AYRICA YANGIN MERDİVENİ YAPILACAKTIR
- 11 DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR
- 12 OTOYOL YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR

R VE BÖLGE PLANLAMA BÖLÜMÜ

Prof. Dr. Çınar ALAY

 T.C.
KARŞIYAKA BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : M.35.6.KAB.0.13 / 107

13.01.2011

SN. : EMLAK KONUT A.Ş.

İL	: İZMİR	İNŞAAT NİZAMI	: AYRIK VEYA BLOK NİZAM
İLÇE	: KARŞIYAKA	KAT ADEDİ	: E: 2.00'YE GÖRE (SERBEST)
MAHALLE	: ŞEMİKLER	BİNA YÜKSEKLİĞİ	: E: 2.00'YE GÖRE (SERBEST)
PAFTA	: 261-IVd	BİNA DERİNLİĞİ	: E: 2.00'YE GÖRE
ADA	: 26032	ÖN BAHÇE MESAFESİ	: E: 2.00'YE GÖRE
PARSEL	: 1	KOMŞU MESAFELER	: E: 2.00'YE GÖRE
		ARKA BAHÇE MESAFELERİ	: E: 2.00'YE GÖRE

* YAPI RUHSATI TALEPLERİNDE İ.B.Ş.B. İMAR YÖNETMELİĞİNİN 67. MADDESİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

* E : 2.00
* PARSEL TİCARET ADASINA İSABET ETMEKTEDİR.
* GABARİNİN H: 30.80 m.'Yİ GEÇMESİ HALİNDE YÜKSEK YAPILAR YÖNETMELİĞİNE UYULSACAKTIR.
* KİTLE TASDİĞİ GEREKİR.
* PLAN NOTLARINA UYULACAKTIR.

 The site plan shows a grid of streets and plots. A central plot is highlighted in orange and labeled 'E=2.00 H=Serbest'. The plot number '26032 1' is also visible. Surrounding plots are numbered 5, 7, and 10. A blue circular stamp is present in the upper right corner of the plan.

* Yukarıdaki imar durumu cari mevzuata tabi olunarak tanzim edilmiştir.
* İlerde imar planlarında bir değişiklik olursa herhangi bir hak iddia edilemez.

İMAR DURUMU
ÇİZEN - BELİRLEYEN
Hasan AKBAS
Yapı Temsilcisi

DENETİM-RUHSAT-İMAR DR.
BİRİM AMİRİ
Semra KOROĞLU
Mimar
Ruhsat - Denetim - İmar Durumu
Birim Amiri

İMAR VE ŞEHİRCİLİK
MÜDÜRÜ

Taşınmazın imar durumu itibariyle sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bağımsız bölüm" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri

Karşıyaka Belediye Başkanlığı ve Karşıyaka Tapu Müdürlüğünde yapılan araştırmalarda 26032 ada 1 parsel için alınmış olan yapı ruhsatı, iskan ve kat irtifakına esas mimari proje bilgileri aşağıdaki gibidir.

➤ Mimari Proje Bilgileri

Ada/Parsel	Tarih	Numara
23032/1	11.05.2012(Tadilat)	-

➤ Ruhsat Bilgileri

Ada/Parsel	Blok	Tarih	Numara	Veriliş Nedeni	Nitelik	Bağımsız Bölüm Sayısı	İnşaat Alan, m ²	Yapı Sınıfı
26032/1	32/C Giriş	21.07.2011	7515 6500	Yeni Yapı Tadilat	Ofis Binası- Ortak Alan	97	18213	4/A
		Ofis Binası- Ortak Alan			188	20572		
Toplam							20572	

➤ Yapı Kullanma İzin Belgesi

Ada/Parsel	Blok	Tarih	Numara	Veriliş Nedeni	Nitelik	Bağımsız Bölüm Sayısı	İnşaat Alan, m ²	Yapı Sınıfı
26032/1	32/C Giriş	12.07.2013	5717	Kısmi Kullanma İzni	Ofis (İşyeri) Binası	188	20572	4/A
					Ortak Alan(Kapıcı Dairesi)	-	90	
Toplam							20.662	

Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, projesi hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

5.7 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Karşıyaka Tapu Müdürlüğü ve Karşıyaka Belediyesinde yapılan incelemelere göre;

- Rapora konu 30.07.2013 tarih ve 19687 yevmiye no ile KM'ne çevrilmiştir.
- 21.03.2014 tarih ve 7246 yevmiye no ile Y.Planı değişikliği yapılmıştır.
- İmar Durumu ile ilgili herhangi bir değişiklik olmamıştır.
- Not: Tapu Kütüğünde sayfa numarası değişmiş olup, 47396 olarak tescil edildiği tespit edilmiştir.

5.8 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri

Ruhsat tarihi itibarıyla; Emlak Konut GYO A.Ş., gerek kendi mevzuatına, gerekse Kamu İhale Kurumu ile Yüksek Denetleme Kurulu'na göre kamu kurumudur. T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü tarafından yazılmış olan 19.01.2004 tarih ve 669 sayılı yazıya göre Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından yaptırılacak yapıların fenni mesuliyeti; 3194 sayılı İmar Kanununun 26. Maddesi uyarınca kuruluşun kendisinde ve/veya kuruluşta görevli meslek adamlarınca ayrı ayrı üstlenilecektir. Yapı denetimine ilişkin açıklamaların yer aldığı tüm resmi yazışmalar rapor ekinde sunulmuştur.

5.9 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

Rapora konu gayrimenkul İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Şemikler Mahallesi, 26032 Ada 1 Parsel numarası ile kayıtlı toplam 11.442,00 m² yüzölçümlü alan üzerinde bulunan binadır. Yapı ruhsatları ve onaylı mimari projelerine göre toplam 3 adet bloktan oluşmaktadır. Blokların kat adetleri, bağımsız bölüm sayıları tablodaki gibidir.

İZMİR İLİ KARŞIYAKA İLÇESİ ŞEMİKLER MAHALLESİ
261-4d PAFTA 26032 ADA 1 PARSELİN BAĞIMSIZ
BÖLÜM LİSTESİDİR

32/A- GİRİŞ

Bulunduğu Kat no	Bağımsız Bölüm no	Niteliği	Arsa payı	Ekdentsi
1.KAT	1-(101)	OFİS	70/20397	YOK
1.KAT	2-(102)	OFİS	90/20397	YOK
1.KAT	3-(103)	OFİS	78/20397	YOK
1.KAT	4-(104)	OFİS	92/20397	YOK
1.KAT	5-(105)	OFİS	75/20397	YOK
1.KAT	6-(106)	OFİS	90/20397	YOK
1.KAT	7-(107)	OFİS	78/20397	YOK
1.KAT	8-(108)	OFİS	91/20397	YOK
1.KAT	9-(109)	OFİS	80/20397	YOK
1.KAT	10-(110)	OFİS	110/20397	YOK
1.KAT	11-(111)	OFİS	70/20397	YOK
1.KAT	12-(112)	OFİS	78/20397	YOK
1.KAT	13-(113)	OFİS	91/20397	YOK
1.KAT	14-(114)	OFİS	77/20397	YOK
1.KAT	15-(115)	OFİS	78/20397	YOK
1.KAT	16-(116)	OFİS	91/20397	YOK
1.KAT	17-(117)	OFİS	110/20397	YOK
2.KAT	18-(201)	OFİS	70/20397	YOK
2.KAT	19-(202)	OFİS	90/20397	YOK
2.KAT	20-(203)	OFİS	78/20397	YOK
2.KAT	21-(204)	OFİS	92/20397	YOK
2.KAT	22-(205)	OFİS	75/20397	YOK
2.KAT	23-(206)	OFİS	90/20397	YOK
2.KAT	24-(207)	OFİS	78/20397	YOK
2.KAT	25-(208)	OFİS	91/20397	YOK
2.KAT	26-(209)	OFİS	80/20397	YOK
2.KAT	27-(210)	OFİS	110/20397	YOK
2.KAT	28-(211)	OFİS	70/20397	YOK
2.KAT	29-(212)	OFİS	78/20397	YOK
2.KAT	30-(213)	OFİS	91/20397	YOK
2.KAT	31-(214)	OFİS	77/20397	YOK
2.KAT	32-(215)	OFİS	78/20397	YOK
2.KAT	33-(216)	OFİS	91/20397	YOK
2.KAT	34-(217)	OFİS	110/20397	YOK
3.KAT	35-(301)	OFİS	70/20397	YOK
3.KAT	36-(302)	OFİS	90/20397	YOK
3.KAT	37-(303)	OFİS	78/20397	YOK
3.KAT	38-(304)	OFİS	92/20397	YOK
3.KAT	39-(305)	OFİS	75/20397	YOK
3.KAT	40-(306)	OFİS	90/20397	YOK
3.KAT	41-(307)	OFİS	78/20397	YOK
3.KAT	42-(308)	OFİS	91/20397	YOK
3.KAT	43-(309)	OFİS	80/20397	YOK
3.KAT	44-(310)	OFİS	110/20397	YOK
3.KAT	45-(311)	OFİS	70/20397	YOK
3.KAT	46-(312)	OFİS	78/20397	YOK
3.KAT	47-(313)	OFİS	91/20397	YOK
3.KAT	48-(314)	OFİS	77/20397	YOK
3.KAT	49-(315)	OFİS	78/20397	YOK
3.KAT	50-(316)	OFİS	91/20397	YOK
3.KAT	51-(317)	OFİS	110/20397	YOK

Bulunduğu Kat no	Bağımsız Bölüm no	Niteliği	Arsa payı	Ekdentsi
4.KAT	52-(401)	OFİS	70/20397	YOK
4.KAT	53-(402)	OFİS	90/20397	YOK
4.KAT	54-(403)	OFİS	78/20397	YOK
4.KAT	55-(404)	OFİS	92/20397	YOK
4.KAT	56-(405)	OFİS	75/20397	YOK
4.KAT	57-(406)	OFİS	90/20397	YOK
4.KAT	58-(407)	OFİS	78/20397	YOK
4.KAT	59-(408)	OFİS	91/20397	YOK
4.KAT	60-(409)	OFİS	80/20397	YOK
4.KAT	61-(410)	OFİS	110/20397	YOK
4.KAT	62-(411)	OFİS	70/20397	YOK
4.KAT	63-(412)	OFİS	78/20397	YOK
4.KAT	64-(413)	OFİS	91/20397	YOK
4.KAT	65-(414)	OFİS	77/20397	YOK
4.KAT	66-(415)	OFİS	78/20397	YOK
4.KAT	67-(416)	OFİS	91/20397	YOK
4.KAT	68-(417)	OFİS	110/20397	YOK
5.KAT	69-(501)	OFİS	70/20397	YOK
5.KAT	70-(502)	OFİS	90/20397	YOK
5.KAT	71-(503)	OFİS	78/20397	YOK
5.KAT	72-(504)	OFİS	92/20397	YOK
5.KAT	73-(505)	OFİS	75/20397	YOK
5.KAT	74-(506)	OFİS	90/20397	YOK
5.KAT	75-(507)	OFİS	78/20397	YOK
5.KAT	76-(508)	OFİS	91/20397	YOK
5.KAT	77-(509)	OFİS	80/20397	YOK
5.KAT	78-(510)	OFİS	110/20397	YOK
5.KAT	79-(511)	OFİS	70/20397	YOK
5.KAT	80-(512)	OFİS	78/20397	YOK
5.KAT	81-(513)	OFİS	91/20397	YOK
5.KAT	82-(514)	OFİS	77/20397	YOK
5.KAT	83-(515)	OFİS	78/20397	YOK
5.KAT	84-(516)	OFİS	91/20397	YOK
5.KAT	85-(517)	OFİS	110/20397	YOK
6.KAT	86-(601)	OFİS	169/20397	YOK
6.KAT	87-(602)	OFİS	103/20397	YOK
6.KAT	88-(603)	OFİS	107/20397	YOK
6.KAT	89-(604)	OFİS	109/20397	YOK
ZEMİN KAT	90-(32/A-A)	DÜKKAN	509/20397	YOK
ZEMİN KAT	91-(32/A-B)	DÜKKAN	55/20397	YOK
ZEMİN KAT	92-(32/A-C)	DÜKKAN	342/20397	YOK
ZEMİN KAT	93-(32/A-D)	DÜKKAN	58/20397	YOK
ZEMİN KAT	94-(32/A-E)	DÜKKAN	368/20397	YOK

ONBOĞLU MİMARLIK SEHİRCİLİK VE
MÜSAVİRLİK HİZMETLERİ LTD.ŞTİ.
1114 Cad. 132. Kat. Çankaya/Beştepe/ANKARA
Tel: 0 312 453 10 20, Fax: 473 18 93
Bağcıbaşı/Beştepe/003 4693

celal
Kamran

İZMİR İLİ KARŞIYAKA İLÇESİ ŞEMİKLER MAHALLESİ
261-4d PAFTA 26032 ADA 1 PARSELİN BAĞIMSIZ
BÖLÜM LİSTESİDİR

32/B- GİRİŞ

Bulunduğu Kat no	Bağımsız Bölüm no	Niteliği	Arsa payı	Eklentisi
1.KAT	1-(101)	OFİS	70/20397	YOK
1.KAT	2-(102)	OFİS	90/20397	YOK
1.KAT	3-(103)	OFİS	78/20397	YOK
1.KAT	4-(104)	OFİS	92/20397	YOK
1.KAT	5-(105)	OFİS	75/20397	YOK
1.KAT	6-(106)	OFİS	90/20397	YOK
1.KAT	7-(107)	OFİS	78/20397	YOK
1.KAT	8-(108)	OFİS	91/20397	YOK
1.KAT	9-(109)	OFİS	80/20397	YOK
1.KAT	10-(110)	OFİS	110/20397	YOK
1.KAT	11-(111)	OFİS	70/20397	YOK
1.KAT	12-(112)	OFİS	110/20397	YOK
2.KAT	13-(201)	OFİS	70/20397	YOK
2.KAT	14-(202)	OFİS	90/20397	YOK
2.KAT	15-(203)	OFİS	78/20397	YOK
2.KAT	16-(204)	OFİS	92/20397	YOK
2.KAT	17-(205)	OFİS	75/20397	YOK
2.KAT	18-(206)	OFİS	90/20397	YOK
2.KAT	19-(207)	OFİS	78/20397	YOK
2.KAT	20-(208)	OFİS	91/20397	YOK
2.KAT	21-(209)	OFİS	80/20397	YOK
2.KAT	22-(210)	OFİS	110/20397	YOK
2.KAT	23-(211)	OFİS	70/20397	YOK
2.KAT	24-(212)	OFİS	78/20397	YOK
2.KAT	25-(213)	OFİS	91/20397	YOK
2.KAT	26-(214)	OFİS	77/20397	YOK
2.KAT	27-(215)	OFİS	78/20397	YOK
2.KAT	28-(216)	OFİS	91/20397	YOK
2.KAT	29-(217)	OFİS	110/20397	YOK
3.KAT	30-(301)	OFİS	70/20397	YOK
3.KAT	31-(302)	OFİS	90/20397	YOK
3.KAT	32-(303)	OFİS	78/20397	YOK
3.KAT	33-(304)	OFİS	92/20397	YOK
3.KAT	34-(305)	OFİS	75/20397	YOK
3.KAT	35-(306)	OFİS	90/20397	YOK
3.KAT	36-(307)	OFİS	78/20397	YOK
3.KAT	37-(308)	OFİS	91/20397	YOK
3.KAT	38-(309)	OFİS	80/20397	YOK
3.KAT	39-(310)	OFİS	110/20397	YOK
3.KAT	40-(311)	OFİS	70/20397	YOK
3.KAT	41-(312)	OFİS	78/20397	YOK
3.KAT	42-(313)	OFİS	91/20397	YOK
3.KAT	43-(314)	OFİS	77/20397	YOK
3.KAT	44-(315)	OFİS	78/20397	YOK
3.KAT	45-(316)	OFİS	91/20397	YOK
3.KAT	46-(317)	OFİS	110/20397	YOK

Bulunduğu Kat no	Bağımsız Bölüm no	Niteliği	Arsa payı	Eklentisi
4.KAT	47-(401)	OFİS	70/20397	YOK
4.KAT	48-(402)	OFİS	90/20397	YOK
4.KAT	49-(403)	OFİS	78/20397	YOK
4.KAT	50-(404)	OFİS	92/20397	YOK
4.KAT	51-(405)	OFİS	75/20397	YOK
4.KAT	52-(406)	OFİS	90/20397	YOK
4.KAT	53-(407)	OFİS	78/20397	YOK
4.KAT	54-(408)	OFİS	91/20397	YOK
4.KAT	55-(409)	OFİS	80/20397	YOK
4.KAT	56-(410)	OFİS	110/20397	YOK
4.KAT	57-(411)	OFİS	70/20397	YOK
4.KAT	58-(412)	OFİS	78/20397	YOK
4.KAT	59-(413)	OFİS	91/20397	YOK
4.KAT	60-(414)	OFİS	77/20397	YOK
4.KAT	61-(415)	OFİS	78/20397	YOK
4.KAT	62-(416)	OFİS	91/20397	YOK
4.KAT	63-(417)	OFİS	110/20397	YOK
5.KAT	64-(501)	OFİS	70/20397	YOK
5.KAT	65-(502)	OFİS	90/20397	YOK
5.KAT	66-(503)	OFİS	78/20397	YOK
5.KAT	67-(504)	OFİS	92/20397	YOK
5.KAT	68-(505)	OFİS	75/20397	YOK
5.KAT	69-(506)	OFİS	90/20397	YOK
5.KAT	70-(507)	OFİS	78/20397	YOK
5.KAT	71-(508)	OFİS	91/20397	YOK
5.KAT	72-(509)	OFİS	80/20397	YOK
5.KAT	73-(510)	OFİS	110/20397	YOK
5.KAT	74-(511)	OFİS	70/20397	YOK
5.KAT	75-(512)	OFİS	78/20397	YOK
5.KAT	76-(513)	OFİS	91/20397	YOK
5.KAT	77-(514)	OFİS	77/20397	YOK
5.KAT	78-(515)	OFİS	78/20397	YOK
5.KAT	79-(516)	OFİS	91/20397	YOK
5.KAT	80-(517)	OFİS	110/20397	YOK
6.KAT	81-(601)	OFİS	169/20397	YOK
6.KAT	82-(602)	OFİS	103/20397	YOK
6.KAT	83-(603)	OFİS	107/20397	YOK
6.KAT	84-(604)	OFİS	109/20397	YOK
ZEMİN KAT	85-(32/B-A)	DÜKKAN	260/20397	YOK
ZEMİN KAT	86-(32/B-B)	DÜKKAN	405/20397	YOK
ZEMİN KAT	87-(32/B-C)	DÜKKAN	63/20397	YOK

ÖZÇUĞLU MİMARLIK ŞEHİRCİLİK VE
MÜŞAVİRLİK HİZMETLERİ LTD.ŞTİ.
1364 Cad 1328 Sok. 7/5 A/B/C Plaza Oveçler / ANKARA
Tel: 0 (312) 473 09 05 Pbx: 473 18 93
Bağcıoğlu V.E. 656 143 1693

veled
Koray Dönmez

İZMİR İLİ KARŞIYAKA İLÇESİ ŞEMİKLER MAHALLESİ
261-4d PAFTA 26032 ADA 1 PARSELİN BAĞIMSIZ
BÖLÜM LİSTESİDİR

32/C- GİRİŞ

Bulunduğu Kat no	Bağımsız Bölüm no	Niteliği	Arsa payı	Eklentisi
ZEMİN KAT	1-(32/C-A)	DÜKKAN	1514/20397	YOK
ZEMİN KAT	2-(32/C-B)	DÜKKAN	336/20397	YOK
ZEMİN KAT	3-(32/C-C)	DÜKKAN	338/20397	YOK
ZEMİN KAT	4-(32/C-D)	DUKKAN	338/20397	YOK

32/D- GİRİŞ

ZEMİN KAT	1-(32-D)	DÜKKAN	252/20397	YOK
-----------	----------	--------	-----------	-----

32/E- GİRİŞ

ZEMİN KAT	1-(32/E)	DÜKKAN	204/20397	YOK
-----------	----------	--------	-----------	-----

32/F- GİRİŞ

ZEMİN KAT	1-(32/F)	DÜKKAN	304/20397	YOK
-----------	----------	--------	-----------	-----

ÖNCÜOĞLU MİMARLIK ŞEHİRCİLİK VE
MÜŞAVİRLİK HİZMETLERİ LTD.ŞTİ.
1314 Cad. 1328 Sok. 7/5 ABC Plaza Öveçler /ANKARA
Tel: 0 (312) 473 09 05 pbx Fax: 473 18 93
Başkeleli D: 656 003 4693

velet
Kansal Demir (Ac)

Değerleme Konusu (2) Bağımsız Bölüm Numaralı Dükkân: 32/C Giriş, 2 numaralı bağımsız bölüm binanın zemin katında yer almakta olup, 32/C güney girişine göre; soldan 2. Dükkân olan 2 no'lu bağımsız bölümdür. Gayrimenkul onaylı mimari projesine göre; ~330 m² net kullanım alanlı olup, işyeri ve Wc bölümlerinden oluşmaktadır. Taşınmazın zeminleri seramik kaplı duvarları boyalıdır. Camekânı alüminyum doğramadır. Taşınmaz hali hazırda boş durumdadır. Bağımsız bölümün satışa esas brüt alanı 396,18 m² dir.

5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler

- Rapora konu projenin gelişmekte olan bir bölgede yer alması,
- Parsel üzerinde nitelikli bir projenin geliştirilmiş olması
- Kat Mülkiyetinin kurulmuş olması
- Güvenlikli site içerisinde yer almış olması.

Olumsuz Özellikler

- Şehir merkezine nispetten uzak mesafede yer alması,
- Ulaşım imkânlarının sınırlı olması,
- Pasaj içinde yer alması,
- Ticari faaliyetin pasaj içinde faal olmaması,
- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıtacak etkileri.

5.11 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.12 En Etkin ve Verimli Kullanım

Değerleme konusu taşınmaz dükkan nitelikli olup en verimli kullanım analizi yapılmamıştır.

5.13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalarda müşterek veya bölünmüş kısımlar dikkate alınmıştır.

5.14 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Durum Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün yasal süreç detayları Rapor'un 5.3, 5.4, 5.5 ve 5.6'nci bölümlerinde verilmiştir.

5.15 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor'un 5.9'inci bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

5.16 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu bağımsız bölümün bulunduğu ana taşınmaz yapı kullanma izni bulunmakta olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Rapor'un 3.3 'üncü Bölümünde değerlendirme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında, tarafımıza iletilen 26032 ada 1 parsel üzerinde yer alan 32/C Giriş'te yer alan 2 No.lu bağımsız bölümün piyasa değeri tespitinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme Yöntemi kullanılmıştır.

6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkulün Uluslararası Değerleme Standartlarına göre pazar değeri hesaplanacaktır.

6.3 Emsal Araştırması

6.3.1 Çevrede Satılık Dükkân Emsal Araştırması

Emsal 1: Proje Portföy Gayrimenkul / 0 538 583 46 99 ile yapılan görüşmede, aynı binada, 32/C girişte, 4 no.lu 335 m² yapı inşaat alanlı (Brüt 400 m²) iş yerinin, 2.400.000,00 TL bedelle satılık olduğu (KDV Dâhil) bilgisi alınmıştır. (KDV hariç ~2.035.000,00 TL). Bölgede 3 yıldır hizmet veren emlak firması, dükkânlar satışa çıkarken pasaj içinde yer alan dükkânlar ile sokağa cepheli dükkânların m² birim değerlerinin aynı civarda olduğu, ancak 3 senedir pasaj içinde herhangi bir iş yerinin açılmadığı, ticari olarak hareketliliğin çok düşük olduğu ve bu nedenle istenen rakamların yüksek olduğu, pasaj içinde yer alan bu dükkânların hepsinin çalışması halinde bu değerlere ulaşabileceği bilgisi alınmıştır. (5.087 ₺/m²)

Emsal 2: The Bridge Gayrimenkul / 0 532 134 21 94 ile yapılan yüz yüze görüşmede, aynı binada, 32/C girişte, 3 no.lu 235 m² (net alan) alanlı iş yerinin, 2.500.000,00 TL bedelle satılık olduğu (KDV Dahil) bilgisi alınmıştır. Bu rakamın yüksek olduğu mal sahibinin bu rakamı talep ettiği bilgisi alınmıştır. (KDV hariç ~2.120.000,00 TL) **(9.021 ₺/m²-Net alan üzerinden hesaplanan birim fiyat)**

Emsal 3: The Bridge Gayrimenkul / 0 532 134 21 94 ile yapılan yüz yüze görüşmede, Aynı binada, 32/B girişte, (32/C girişine ve caddeye cephesi olan) 86 no.lu 378 m² (net alanı) alanlı iş yerinin, 4.250.000,00 TL bedelle satılık olduğu (KDV Dâhil) bilgisi alınmıştır. Bu rakamın yüksek olduğu mal sahibinin bu rakamı talep ettiği bilgisi alınmıştır. (KDV hariç ~3.600.000,00 TL) **(9.523 ₺/m² -Net alan üzerinden hesaplanan birim fiyat)**

Emsal 4: Mavi Emlak / 0 532 134 21 94 ile yapılan görüşmede, aynı binada, 32/A girişte, (32/C girişine ve caddeye cephesi olan) 92 no.lu 319 m² (net alanı) alanlı iş yerinin, 3.200.000,00 TL bedelle satılık olduğu (KDV Dâhil) bilgisi alınmıştır. (KDV hariç ~2.710.000,00 TL) **(8.495 ₺/m² - Net alan üzerinden hesaplanan birim fiyat)**

Emsal 5: Focus Emlak / 0 (533) 416 56 60 ile yapılan görüşmede, taşınmaza yakın konumda, 6471 Sokak üzerinde, 350 m² yapı inşaat alanlı iş yerinin, 4.250.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(12.142 ₺/m²)**



6.3.1 Çevrede Kiralık Dükkân Emsal Araştırması

Emsal 1: The Bridge Gayrimenkul / 0 532 134 21 94 ile yapılan yüz yüze görüşmede, Aynı binada, 32/A girişte, (32/C girişine ve caddeye cephesi olan) 92 no.lu 319 m² yapı inşaat alanlı iş yerinin, aylık 15.000,00 ₺ bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(47,02 ₺/m²/Ay)**

Emsal 2: The Bridge Gayrimenkul / 0 532 134 21 94 ile yapılan yüz yüze görüşmede, Aynı binada, 32/A girişte, (köşe konumlu caddeye cephesi olan) 94 no.lu 364 m² yapı inşaat alanlı iş yerinin, aylık 20.000,00 ₺ bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(54,94 ₺/m²/Ay)**

Emsal 3: Proje Portföy Gayrimenkul / 0 538 583 46 99 ile yapılan görüşmede, Aynı binada, 32/C girişte, (köşe konumlu caddeye cephesi olan) 1 no.lu 1.500 m² yapı inşaat alanlı iş yerinin, aylık 60.000,00 ₺ bedelle kiralık olduğu, ancak 2 yıldır boş olduğu bilgisi alınmıştır. **(40 ₺/m²/Ay)**

Emsal 4: The Bridge Gayrimenkul / 0 532 134 21 94 ile yapılan yüz yüze görüşmede söz konusu taşınmazın pasaj içinde kalması, henüz ticari hareketliliğin olmamasının dezavantaj olduğu bilgisi alınmıştır. Ticari olarak dükkânlar faaliyete geçince, aylık ortalama 8.000 TL-10.000 TL civarında kiralanabileceği bilgisi alınmıştır. **(22,72 ₺/m²/Ay)**



Gayrimenkulün bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde;

- Sokağa cepheli dükkanların tercih edildiği,
- Pasaj içinde ticari faaliyetin olmadığı,
- Pasaj içindeki dükkanların uzun zamandır satışta olduğu,
- Sokak veya caddeye cepheli dükkânların m² birim değerlerinin 8.500 TL ile 12.000 TL civarında olduğu,
- Pasaj içindeki dükkânların m² birim değerlerinin 5.000 TL civarında olduğu, talep edilen fiyatların yüksek olduğu,
- Pasaj içindeki dükkânların ticari hareketlilik başladığı zaman, aylık 22.TL/m² civarında kiralanabileceği, bölgede gerçekleşmesi beklenen ortalama amorti süresinin dükkân için 18 yıl olabileceği,

düşünülmektedir.

Emsaller değerlendirilirken, birim fiyatların net alan üzerinden hesaplandığı, konuşulan satış fiyatlarının KDV dahil fiyatlar olduğu göz önünde bulundurulmuştur.

6.4 Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Değer Takdiri

Değerleme konusu gayrimenkul, İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, şemikler Mahallesi, 26032 Ada 1 Parsel, 11.442,00 m² arsa alanına sahip “32 A-B ve C nolu girişten 8 katlı Betonarme Apt. ve 32 D-E ve F nolu girişten Tek Katlı İşyeri ve Arsası” vasıflı üzerinde yer alan 3/B yapı sınıfında inşa edilen 32/C Giriş, Zemin Kat, 2 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkuldür. Gayrimenkule ilişkin Karşıyaka Belediyesi ve Karşıyaka Tapu Müdürlüğünde incelenen dosyasında projesine uygun olarak inşa edildiği tespit edilmiştir.

Gayrimenkulün yeri, konumu, katı, manzarası, çevredeki sosyal donatılara ve kültürel alanlara göre konumu, büyüklüğü, ulaşım vb. özellikleri ile ilgili edinilen güncel bilgiler, mahallinde yapılan araştırmalar, hukuki etkenler gibi olumlu ve olumsuz nitelikleri birlikte değerlendirilmiş, pasaj içerisinde 2. el piyasa satışları ile aylık kira bedelleri irdelendiğinde satışta olan bedellerin yüksek olduğu ve bu rakamlar üzerinden satış işlemlerinin gerçekleşmediği gözlemlenmiştir. Buna göre bütün hususlar birlikte değerlendirilerek rapora konu gayrimenkulün m² birim değeri **3.750,00 ₺/m²** olacağı kanaatine varılmıştır.

Gayrimenkulün Değeri: Gayrimenkulün Alanı (m²) x Birim m² Değeri

Gayrimenkulün Değeri: 396,18 m² x 3.750,00 ₺/m²= **1.485.675,00 ₺** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

6.5 Gelirlerin Kapitalizasyonu Yaklaşımına Göre(Direk Kapitalizasyon) Değer Takdiri

Doğrudan gelir indirgeme yöntemi ile bir yılın gelir beklentisi tahmin edilerek, taşınmazın toplam değeri bulunur. Bu yöntemde toplam değere ulaşmak için tek bir yılın geliri, mülkün kendini amorti etme süresi ile hesaplanan “kapitalizasyon oranı” na bölünür.

Bölgede yapılan araştırmalar neticesinde;

- ❖ Söz konusu gayrimenkulün değer takdiri *satışa esas brüt alanı* (396,18 m²) üzerinden hesaplanmıştır.
- ❖ Konu gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan emsal araştırması ve pasaj içerisinde ticari faaliyetin olmaması gibi etkenler birlikte düşünülerek neticesinde aylık kira m² birim değerinin 20,00 ₺/m²/Ay olabileceği öngörülmüştür.
- ❖ Bölgede gerçekleşmesi beklenen ortalama amorti süresinin dükkân için 18 yıl olduğu ve yapılan pazar araştırması sonucunda kapitalizasyon oranının ~0,056 olacağı kabulü ile değer takdiri yapılmıştır. Buna göre:

Gayrimenkulün Değeri= Net Faaliyet Geliri / Kapitalizasyon Oranı (Kapitalizasyon Oranı = Yıllık Net Gelir / Gayrimenkulün Değeri)

Alan, m ²	Birim Kira Değeri, (₺/m ² /Ay)	Aylık Kira Değeri, ₺	Yıllık Kira Değeri, ₺	Kapitalizasyon Oranı	Gayrimenkulün Değeri, ₺
396,18	20,00	7.923,60	95.083,20	0,056	1.711.497,60 ₺

olarak hesap ve takdir edilmiştir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması

Bu değerlendirme çalışmasında, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelirlerin Kapitalizasyonu Analizi kullanılmıştır. Konu gayrimenkulün bulunduğu pasaj içinde ticari faaliyetlerin başlaması durumunda konu gayrimenkulün bulunduğu pasaj içinde aylık kira bedellerinin artış göstereceği bilgileri edinilmiştir. Ayrıca pasaj içerisinde 2. El piyasa satışları ile aylık kira bedelleri irdelendiğinde satışta olan bedellerin yüksek olduğu ve bu rakamlar üzerinden satış işlemlerinin gerçekleşmediği gözlemlenmiştir.

Buna istinaden her iki yöntemle de ulaşılan sonucun birbiri ile uyumlu olduğu görülmüş, piyasa verilerinden elde edilen Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile takdir edilen değer gayrimenkulün piyasa değeri olarak kabul edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Farklı yöntemler kullanılmak suretiyle elde edilen sonuçlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Özet Tablo	
Yöntemler	₺
Emsal Karşılaştırma Yöntemi	1.485.675,00 ₺
Gelirlerin Kapitalizasyonu Yaklaşımı	1.711.497,60 ₺

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

8. SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının; İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Şemikler Mahallesi, 26032 Ada 1 Parsel, 32/C Giriş, Zemin Kat, 2 No.lu bağımsız bölüm numaralı gayrimenkulün adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından, Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı toplantısında belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Rapora konu proje için piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir edilen değerler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

B.B. No	Alan, m ²	Gayrimenkulün Değeri, ₺(KDV Hariç)	Gayrimenkulün Değeri, ₺(KDV Dahil)	Gayrimenkulün Değeri USD (KDV Hariç)	Gayrimenkulün Değeri, USD (KDV Dahil)
2	396,18	1.485.675,00	1.753.096,50	422.595,01	498.662,11

Değerleme Uzmanı



Hasan Serhat BERKLİ

Lisans No: 403376

Değerleme Uzmanı



Sinem YAVUZ

(Geomatik Mühendisi)

Lisans No: 403181

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Yılmaz ALUÇ

(Jeodezi ve Fotogrametri

Yüksek Mühendisi)

Lisans No: 400902

Rapor Eki:

- 1- Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri
- 2- Rapora Konu Gayrimenkule Ait Fotoğraflar
- 3- Rapora Konu Gayrimenkule Ait Vaziyet ve Kat Planları
- 4- Rapora Konu Gayrimenkulün Tapu Belgeleri
- 5- Rapora Konu Gayrimenkulün Tapu Kayıtları
- 6- Rapora Konu Gayrimenkule Ait İmar Durum Belgesi
- 7- Rapora Konu Gayrimenkule Ait Yapı Ruhsat Belgesi
- 8- Rapora Konu Gayrimenkule Ait Yapı Kullanma İzin Belgesi
- 9- Yapı Denetimine İlişkin Yazışmalar