

EMLAK KONUT
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İZMİR İLİ KARŞIYAKA İLÇESİ MAVİŞEHİR'DE YER ALAN
EMLAK KONUT MAVİŞEHİR EVLERİ BÜNYESİNDEKİ
534 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
TALEP TARİHİ - NO	21.03.2013
SÖZLEŞME TARİHİ	21.03.2013
DEĞERLEME TARİHİ	25.03.2013
RAPOR TARİHİ	08.04.2013
RAPOR NO	EML-1303031
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	EMLAK KONUT MAVİŞEHİR EVLERİ PROJESİ BÜNYESİNDEKİ 534 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM (25695 ADA 2 PARSELDE 19 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM - 25696 ADA 2 PARSELDE 32 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM - 26023 ADA 3 PARSELDE 483 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)
DEĞERLEME ADRESİ	MAVİŞEHİR MAHALLESİ CAHAR DUDAYEV BULVARI 2041/3 SOKAK BOZOĞLU DELUXE SİTESİ (25695 ADA 2 PARSEL) YALI MAHALLESİ CAHAR DUDAYEV BULVARI BOZOĞLU MAVİŞEHİR EVLERİ (25696 ADA 1 PARSEL) YALI MAHALLESİ CAHAR DUDAYEV BULVARI EMLAK KONUT MAVİŞEHİR EVLERİ (26023 ADA 3 PARSEL) KARŞIYAKA / İZMİR

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Ali YERTUT

Lisans No : 400544

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Halil İbrahim AKYILDIZ

Lisans No : 400843

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 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.2 - Piyasa Değeri Yaklaşımı
- 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Piyasa Değeri 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** - Bağımsız Bölümü Mülkiyet Listesi
- Ek 2** - 534 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslimi Değer Listesi
- Ek 3** - İNA Tablosu
- Ek 4** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 5** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 6** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 7** - Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanım İzin Belgeleri(kopya)
- Ek 8** - Mahal Listesi(kopya)
- Ek 9** - Çarşaf Liste (kopya)
- Ek 10** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan taşınmazların değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmazın 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 değerleme 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 Mah. Turgut Özal Bulvarı Gardenya Plaza No: 11/B

K: 1-2-3-4-5-6-7-8

Ataşehir / İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

* **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Büyükdere Caddesi Raşit Rıza Sokak Ahmet Esin İş Merkezi No: 4

Kat: 2 Mecidiyeköy / 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 parseller üzerindeki proje bünyesindeki 534 adet bağımsız bölümün (1/1 hisseli) değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanması durumundaki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 08.04.2013 tarih ve EML-1303031 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ali YERTUT ve Halil İbrahim AKYILDIZ değerlendirme işleminde görev almıştır. Onur BÜYÜK raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur. Aynı taşınmazlar için 31.12.2012 tarih ve EML-1211019 nolu rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

1.5 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İZMİR MAVİŞEHİR KUZEY ÜST BÖLGE 2. ETAP KONUTLARI EMLAK KONUT MAVİŞEHİR EVLERİ PROJESİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	08.04.2013

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. 2.1(Tapu Kayıtları) , EK-1 VE EK-4
MEVCUT KULLANIM	RAPOR KONUSU 534 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN 61 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN SATIŞI HENÜZ GERÇEKLEŞMEMİŞ OLUP 473 ADEDİNİN İSE SATIŞ SÖZLEŞMELERİ YAPILMIŞ, ANCAK TAPU DEVİRLERİ HENÜZ GERÇEKLEŞMEMİŞTİR. BAĞIMSIZ BÖLÜMLER KONUT OLARAK KULLANIMA UYGUN OLUP HALİHAZIRDA BAZI DAİRELER KULLANILMAKTA BAZI DAİRELER BOŞ DURUMDADIR.
İMAR DURUMU	25695 ADA 2 PARSEL, 25696 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. 26023 ADA 3 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ 17.09.2012 TASDİK TARİHLİ 14618 SAYILI MAVİŞEHİR TOPLU KONUT UYGULAMA İMAR PLANINDA AYRIK VEYA BLOK NİZAM E=1.50, H=SERBEST YAPILAŞMA KOŞULUNDA KONUT ALANI'NDA KALMAKTADIR.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
31 MART 2013 İTİBARIYLA SATIŞI HENÜZ GERÇEKLEŞMEMİŞ 61 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞERİ	28.176.131,76 TL
31 MART 2013 İTİBARIYLA SATIŞI GERÇEKLEŞMİŞ ANCAK TAPU DEVİRLERİ HENÜZ YAPILMAMIŞ 473 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	176.595.259,50 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

25695 Ada 2 Parsel

İli : İZMİR
İlçesi : KARŞIYAKA
Bucağı :
Mahallesi : ŞEMİKLER
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 25695
Parsel No : 2
Alanı : 7.112,00 m²
Vasfı : 2 ADET 9 KATLI BETONARME APARTMAN
VE ARSASI
Sınırı : PLANINDADIR.
Tapu Cinsi : KAT MÜLKİYETİ
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Cilt/Sayfa No :
Bağımsız Bölüm No : *Bağımsız bölüm bilgileri Ek-4' deki listede sunulmuştur.*

25696 Ada 1 Parsel

İli : İZMİR
İlçesi : KARŞIYAKA
Bucağı :
Mahallesi : ŞEMİKLER
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 25696
Parsel No : 1
Alanı : 10.566,00 m²
Vasfı : 2 ADET 10 KATLI BETONARME APARTMAN
VE ARSASI
Sınırı : PLANINDADIR.
Tapu Cinsi : KAT MÜLKİYETİ
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Cilt/Sayfa No :
Bağımsız Bölüm No : *Bağımsız bölüm bilgileri Ek-4' deki listede sunulmuştur.*

26023 Ada 3 Parsel

İli	:	İZMİR
İlçesi	:	KARŞIYAKA
Bucağı	:	
Mahallesi	:	ŞEMİKLER
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	26023
Parsel No	:	3
Alanı	:	49.012,00 m²
Vasfı	:	BEŞ ADET 16 KATLI VE 2 ADET 17 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI
Sınırı	:	PLANINDADIR.
Tapu Cinsi	:	KAT MÜLKİYETİ
Sahibi	:	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Cilt/Sayfa No	:	<i>Bağımsız bölüm bilgileri Ek-4' deki listede</i>
Bağımsız Bölüm No	:	<i>sunulmuştur.</i>

2.2 - Takyidat Bilgileri

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

Taşınmazlar üzerinde takyidat bulunmamaktadır.

* Taşınmazların tamamında;

Beyanlar Bölümünde: 11.11.2008 tarihli yönetim planı bulunmaktadır.

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 25695 ada 2 parsel, 25696 ada 1 parsel ve 26023 ada 3 parsel için, 13.12.2012, 14.12.2012 ve 31.12.2012 tarih 17254, 17259 ve 17255-19357 sayı ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'ye hitaben düzenlenmiş olan imar durum belgelerine göre,

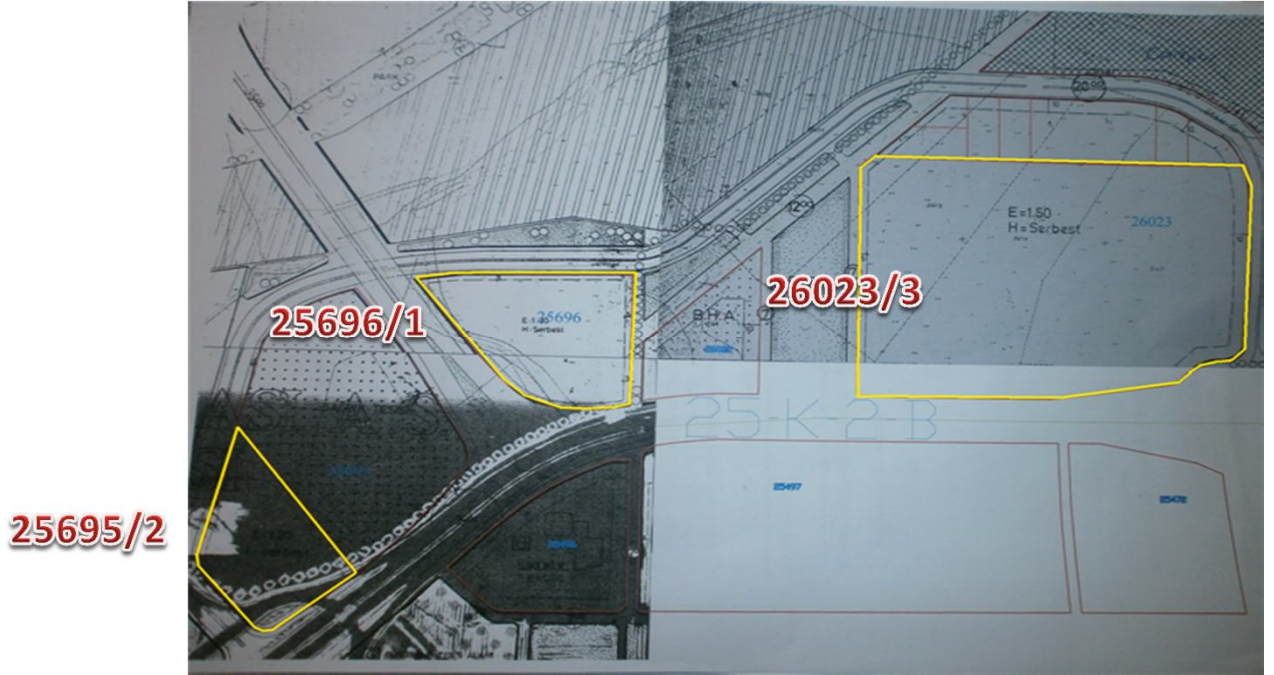
25695 ada 2 parsel ve 25696 ada 1 parsel;

1/1000 ölçekli 17.09.2012 tasdik tarihli 14618 sayılı Mavişehir Toplu Konut Uygulama İmar Planında Ayrık veya Blok Nizam E=1.20, H=Serbest yapılaşma koşulunda "konut" alanında'da kalmaktadır.

26023 ada 3 parsel için;

1/1000 ölçekli 17.09.2012 tasdik tarihli 14618 sayılı Mavişehir Toplu Konut Uygulama İmar Planında Ayrık veya Blok Nizam E=1.50, H=Serbest yapılaşma koşulunda "konut" alanında'da kalmaktadır. Ancak, Mavişehir Toplu Konut Alanı uygulama imar planı ile oluşturulan ve adanın içinden geçen 7 m.'lik yola ilişkin belediyenin Plan ve Proje Müdürlüğü'nün ilgili yazısı da bulunmaktadır. Bu yazıda ise Mavişehir Toplu Konut alanına ilişkin plan onama sınırının L18a O2a 3c pafta, 26023 adanın içerisinde geçerken ve yeni oluşturulan 7 m.lik yolun kuzeyinden geçtiği, bu durumda iki imar adası olduğu ve bunun teknik hataya dayalı olduğu belirtilmiştir. Belediyeden ve Emlak Konut GYO A.Ş. den alınan bilgiye göre son durumla ilgili Şehircilik Bakanlığı'na itirazda bulunulmuş ve bu itiraz kabul edilmiştir. Belirtilen yolun değerlendirilen parseldeki yapıları etkilemediği de öğrenilmiştir. Bakanlığa yapılan ve kabul edilen itiraz nedeniyle hazırlanmış olan yazılarda belirtilen durumun geçerliliğini yitirdiği kanaatine varılmıştır. Söz konusu gayrimenkullerin iskanı alınmış olup, bu durumun değerlemeye etkisi bulunmamaktadır.

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

YAPI RUHSATLARI

25695 Ada 2 parselde bulunan bloklara ait 10.05.2010 tarih 7448 nolu isim değişikliğinden yenilene yapı ruhsatları incelenmiştir. (Konut, sığınak ve yüzme havuzu için). 28.06.2006 tarih 7448 ilk yapı ruhsatları incelenmiştir.

25696 Ada 1 parselde bulunan bloklara ait 30.12.2010 tarih 7580 nolu isim değişikliğinden yenilene yapı ruhsatları incelenmiştir. (Konut, sığınak ve yüzme havuzu için). 03.07.2006 tarih 7580 nolu ilk yapı ruhsatları incelenmiştir.

26023 Ada 3 parselde bulunan bloklara ait 10.05.2010 tarih 9440 nolu isim değişikliğinden yenilene yapı ruhsatları incelenmiştir. (Konut, sığınak, su deposu ve yüzme havuzu için). 07.08.2006 tarih 9440 nolu ilk yapı ruhsatları incelenmiştir.

25695 Ada 2 Parsel

Ada / Parsel	Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Bağımsız Bölüm Adedi	İnşaat Alanı
25695 / 2	E1	10.05.2010	7448	17	4.824,00
25695 / 2	E2	10.05.2010	7448	17	4.824,00
25695 / 2	Sığınak	10.05.2010	7448		529,00
25695 / 2	Yüzme Havuzu	10.05.2010	6702		493,00
TOPLAM RUHSAT İNŞAAT ALANI					10.670,00

E1 ve E2 blokların yapı sınıfı yapı ruhsatında 4.A, Sığınak bloğun yapı sınıfı yapı ruhsatında 3.A, Yüzme Havuzu ise 4.A olarak belirlenmiştir.

25696 Ada 1 Parsel

Ada / Parsel	Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Bağımsız Bölüm Adedi	İnşaat Alanı
25696 / 1	B	30.12.2010	7580	38	7.055,00
25696 / 1	D	30.12.2010	7580	74	7.387,00
25696 / 1	Sığınak	30.12.2010	7580		727,00
25696 / 1	Yüzme Havuzu (açık)	30.12.2010	6701		646,00
TOPLAM RUHSAT İNŞAAT ALANI					15.815,00

B ve D blokların yapı sınıfı yapı ruhsatında 4.A, Sığınak bloğun yapı sınıfı yapı ruhsatında 3.A, Yüzme Havuzu ise 4.A olarak belirlenmiştir.

26023 Ada 3 Parsel

Ada / Parsel	Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Bağımsız Bölüm Adedi	İnşaat Alanı
26023 / 3	A1	10.05.2010	9440	89	14.060,00
26023 / 3	A2	10.05.2010	9440	89	14.060,00
26023 / 3	B1	10.05.2010	9440	62	11.895,00
26023 / 3	B2	10.05.2010	9440	62	11.895,00
26023 / 3	C	10.05.2010	9440	62	9.467,00
26023 / 3	D1	10.05.2010	9440	124	12.346,00
26023 / 3	D2	10.05.2010	9440	124	12.346,00
26023 / 3	Sığınak	10.05.2010	9440		4.226,00
26023 / 3	Yüzme Havuzu (açık)	10.05.2010	6703		537,00
26023 / 3	Su Deposu	10.05.2010	6703		154,00
TOPLAM RUHSAT İNŞAAT ALANI					90.986,00

A1, A2, B1, B2, C, D1, D2 blokların yapı sınıfı yapı ruhsatında 4.A, Sığınak bloğun yapı sınıfı yapı ruhsatında 3.A, Su deposu yapı sınıfı yapı ruhsatında 1.B, Yüzme Havuzu ise 4.A olarak belirlenmiştir.

3 PARSEL İÇİN TOPLAM RUHSAT İNŞAAT ALANI	117.471,00
---	------------

YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ

25695 Ada 2 Parsel

Ada / Parsel	Blok No	İskan Tarihi	İskan No	Bağımsız Bölüm Adedi	İnşaat Alanı
25695 / 2	E1	11.01.2011	8591	17	4.824,00
25695 / 2	E2	11.01.2011	8991	17	4.824,00
TOPLAM ALANI					9.648,00

25696 Ada 1 Parsel

Ada / Parsel	Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Bağımsız Bölüm Adedi	İnşaat Alanı
25696 / 1	B	11.01.2011	8991	38	7.055,00
25696 / 1	D	11.01.2011	8991	74	7.387,00
TOPLAM ALANI					14.442,00

26023 Ada 3 Parsel

Ada / Parsel	Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Bağımsız Bölüm Adedi	İnşaat Alanı
26023 / 3	A1	17.12.2012	2025867	91	14.060,00
26023 / 3	A2	17.12.2012	2025889	91	14.060,00
26023 / 3	B1	17.12.2012	2025803	62	11.895,00
26023 / 3	B2	17.12.2012	2025841	62	11.895,00
26023 / 3	C	17.12.2012	2025905	64	9.467,00
26023 / 3	D1	17.12.2012	2025877	126	12.346,00
26023 / 3	D2	17.12.2012	2025861	126	12.346,00
TOPLAM RUHSAT İNŞAAT ALANI					86.069,00

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazların projesi ile uyumlu olarak inşaa edilmekte olduğu gözlemlenmiştir.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

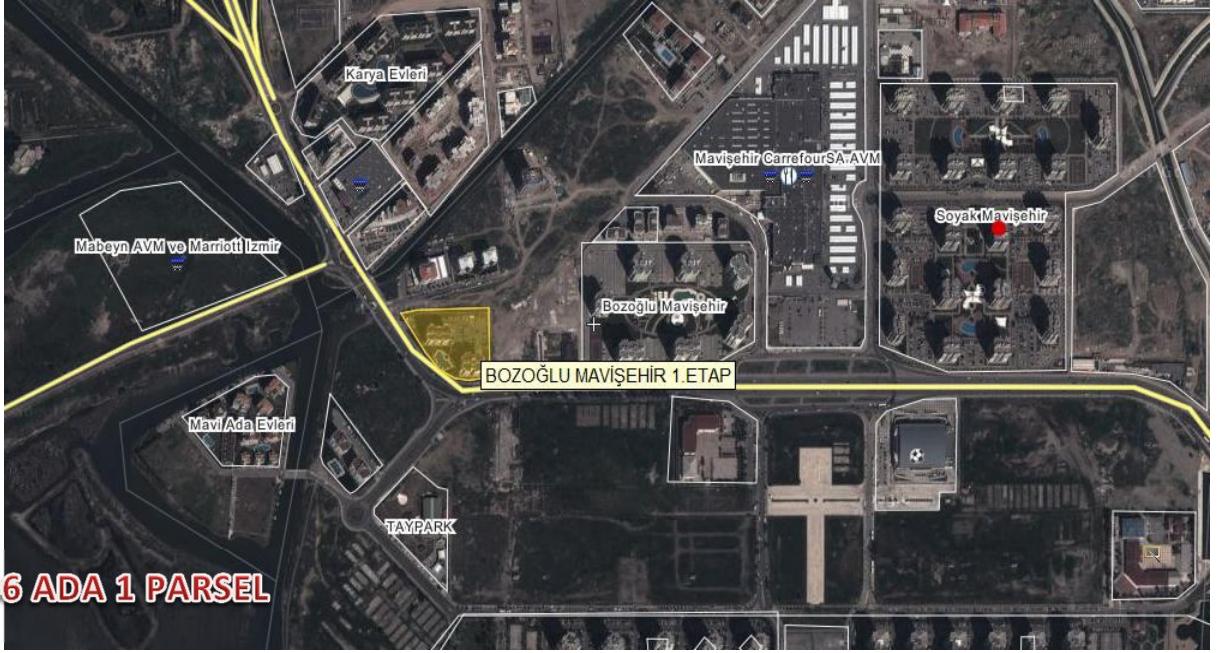
Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölge 2. Etap Konutları ile Ada İçi Altyapı ve Çevre Düzenleme İkmal İnşaat İş Emlak Konut Mavişehir Evleri Projesi kapsamında ihale edilmiş olan, İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Yalı Mahallesi, Cahar Dudayev Bulvarı 25696 ada 1 parselde kain 10.566,00 m² alanlı arsa üzerinde inşa edilmiş olan Bozoğlu Sitesi, 26023 ada 3 parselde kain 49.012,00 m² alanlı arsa üzerinde inşa edilmiş olan Emlak Konut Mavişehir Sitesi ve Mavişehir Mahallesi Cahar Dudayev Bulvarı 2031/3 Sokak üzerinde yer alan 25695 ada 2 parselde kain 7.112,00 m² alanlı arsa üzerinde inşa edilmiş olan Bozoğlu Deluxe Sitesi konut niteliğindeki 534 adet bağımsız bölümün (25695 ada 2 parsel; 19 adet konut, 25696 ada 1 parsel; 32 adet konut, 26023 ada 3 parsel; 483 adet konut) değerlendirme tarihi itibarı ile tamamlanması durumundaki anahtar teslim satış değerlerinin belirlenmesi talebi de bulunmaktadır.

Proje kapsamında 25695 ada 2 parselde bulunan konut sayısı 34 adet, 25696 ada 1 parselde bulunan konut sayısı 112 adet, 26023 ada 3 parselde 604 adet konut olmak üzere toplamda 750 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Söz konusu parsellerde iskan ruhsatları alınmış ve kat mülkiyetine geçilmiş olduğundan değerlendirme raporunda bina kapsamında değerlendirme yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme tarihi itibarıyla mülkiyeti Emlak Konut GYO'ya ait bağımsız bölümlerin değerlemesi yapılmıştır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

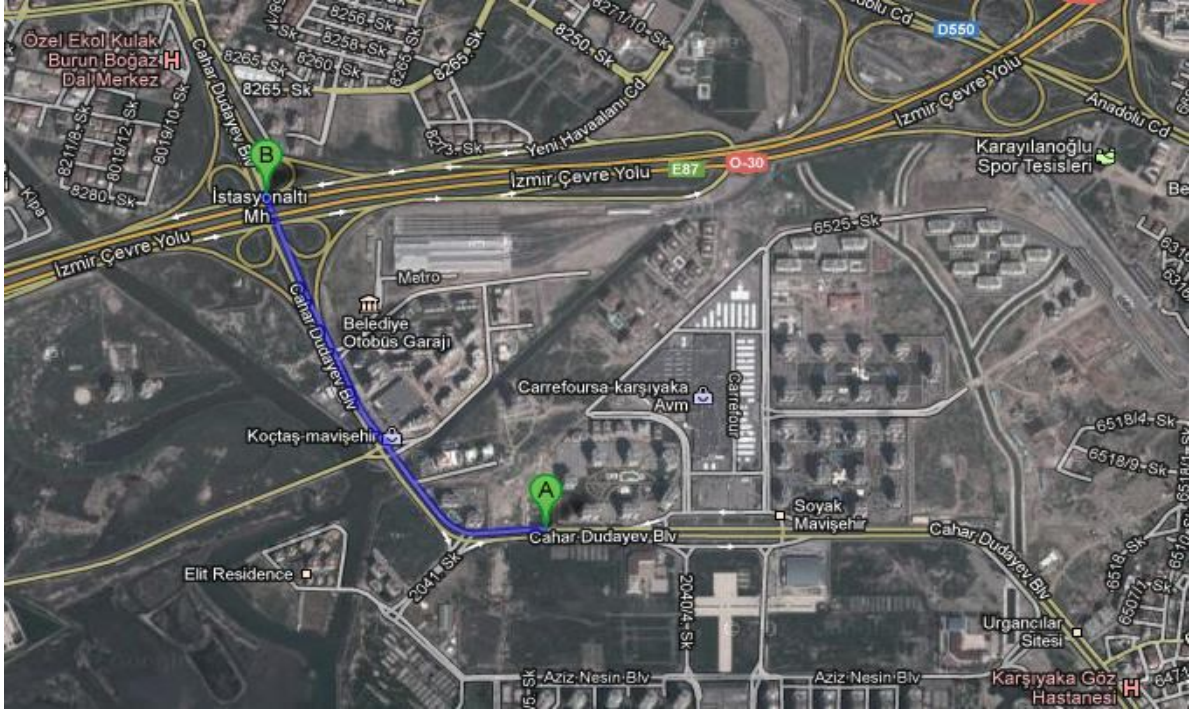
Değerleme konusu Emlak Konut Mavişehir Evleri Projesi, Karşıyaka İlçesinde, Yalı ve Mavişehir Mahalleleri'nde, Çiğli ile Karşıyaka İlçelerinin arasında yer alan bölgede konumlanmıştır. Değerlemesi yapılan taşınmazlar Mavişehir Cahar Dudayev Bulvarı üzerinde yer almaktadır. Yakın konumda nitelikli konut kullanımlı siteler, alışveriş merkezleri ve boş arsalar yer almaktadır. Bölgede yer alan konut projeleri Soyak Mavişehir, Albayrak Sitesi, Vaha Evleri, Mavişehir Modern, Karya Evleri, Mavi Ada Evleri, Albatros Evleri, Mavişehir Etaplar yer almaktadır. Bölgeye ulaşım özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir. İzmir çevreyolundan Atakent kavşağından çıkış sağlanılarak Cahar Dudayev Bulvarına ulaşılır, Karşıyaka sahil yoluna doğru yaklaşık 900 m ilerledikten sonra değerlendirme yapılan taşınmazlara ulaşılabilir.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar, Uydu Kent Mavişehir Toplu Konut Bölgesinde yer almaktadır. Ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Düzenli olarak gelişmekte olan ve tercih edilen nitelikli bir konut alanının bulunduğu bölgede yer almaktadır. Çevre yoluna 900 m, Karşıyakaya 6,5 km, Adnan Menderes Havaalanına yaklaşık 46 km. mesafededir.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu proje, İzmir Kuzey Üst Bölge 2. Etap Konutları Emlak Konut Mavişehir projesinde kalan 25695 ada 2 parsel nolu arsa vasıflı 7.112,00 m² yüzölçümlü taşınmaz üzerinde projelendirilmiş olan 2 adet blok halinde 34 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup, 19 adeti değerlendirme kapsamına alınmıştır.

25696 ada 1 parsel nolu arsa vasıflı 10.566,00 m² yüzölçümlü taşınmaz üzerinde projelendirilmiş olan 2 adet blok halinde 112 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup, 32 adeti değerlendirme kapsamına alınmıştır.

26023 ada 3 parsel nolu arsa vasıflı 49.012,00 m² yüzölçümlü taşınmaz üzerinde projelendirilmiş olan 7 adet blok halinde 612 adet (604 adet konut, 8 adet işyeri) bağımsız bölümden oluşmakta olup, 483 adeti (konut) değerlendirme kapsamına alınmıştır.

Taşınmazların inşaatı tamamlanmış olup; oturma geçilmiştir. 25695 ada 2 parselde doluluk oranı yaklaşık %50 civarındadır. Diğer bloklarda ise doluluk oranı yaklaşık %75 civarındadır.





Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K								
Yapı Nizamı	:	BLOK								
Yapı Sınıfı	:	IV A								
Elektrik	:	ŞEBEKE								
Su	:	ŞEBEKE								
Isıtma Sistemi	:	DOĞALGAZ								
Kanalizasyon	:	ŞEBEKE								
Su Deposu	:	MEVCUT								
Hidrofor	:	MEVCUT								
Asansör	:	MEVCUT								
Jeneratör	:	MEVCUT								
Intercom Tesis	:	MEVCUT								
Yangın Tesisatı	:	MEVCUT								
Dış Cephe	:	BOYA								
Park Yeri	:	MEVCUT (AÇIK)								
Güvenlik	:	MEVCUT								
	:	25695 ada ve 2 parselde bulunan bloklardaki daireler (E blokları) deniz ve peyzaj manzaralıdır.								
Manzarası		25696 ada 1 parselde bulunan bloklardaki dairelerin (B-D blokları) bazıları deniz, bazıları da bahçe ve şehir manzaralıdır.								
		26023 ada 3 parselde bulunan bloklardaki dairelerin bazıları deniz, bazıları da peyzaj ve bazıları da peyzaj ve deniz manzaralıdır.								
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

Bitmişlik seviyesi projenin genel özellikleri bakımından tamamlanmış olup, kat mülkiyetine geçilmiştir.

Yapıların ortak kullanım alanları granit duvarları su bazlı boyalıdır. Tüm bloklarda bulunan dairelerde ankastre ürünleri bulunmakta olup, mutfak ve hol kısmının zeminleri seramik, duvarlar saten boyalı, tavanlar ise bazı bölümler tavan boyalı olup asmolen tavan, bazı bölümlerde kartonpiyerlidir. Islak zeminler seramik olup, banyolarda küvet bulunmakta, E bloklarda bulunan dairelerin banyolarında jakuzi ve sauna bulunmaktadır. Salon ve oda bölümlerinin zemini laminant parke, duvarlar saten boyalıdır. B-D-E bloklarda bulunan dairelerin bazı bölümlerinin duvarları fransız kağıt döşemedir. Dairelerin dış kapıları çelik, iç kapıları panel kapıdır.

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 km² 'lik bir alana yayılmıştır. İzmir, Ege Bölgesi'nin en büyük, ülkemizin de üçüncü büyük ilidir.



Harita 1 - İzmir'in Konumu

Doğal konumu itibari ile Türkiye'nin zengin il merkezlerinden birisi olma özelliklerini üstünde toplayan İzmir ili, kaliteli ve bol hammadde kaynaklarına, modern deniz, hava ve kara ulaşım ağına, eğitilmiş insan gücüne ve öncelikle tarımsal faaliyetlerle geliştirilmiş ve sınai üretimle 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 iyiyeye gidüş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

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

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

2013 yılındaki beklentilere bakıldığında, 2012 yılının son çeyreğinde yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası(Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) dahilinde inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren mütekebbiyet yarasının 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. Son çeyrekte yaşanan bu hızlanmanın, koşullar aynı şekilde devam ederse 2013 yılında da süreceği, konut alımına olan talebin artması ile konut fiyatlarında da artışların olacağı beklentisi oluşmuştur.

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.
- * Çevre yoluna yakındır.
- * Kat irtifakı kurulmuştur.
- * Tüm blokların yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Piyasa Değeri 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

Değerleme konusu Mavişehir Projesi bünyesindeki 534 adet bağımsız bölümün değerlemesinde Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemi, Gelir İndirgeme Yöntemleri 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.)

6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı

Bölgedeki Konut Emsalleri

Park Yaşam Projesi

Aynı bölgede bulunan Park yaşam projesinde 11 blokta 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	78	195.000	2.500
2+1	106	295.000	2.783
3+1	135	379.000	2.807
4+1	203	548.000	2.700

Ortalama

2.715

Albayrak Mavişehir Projesi

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



1+1	85	245.000	2.882
2+1	123	400.000	3.252
2+1	130	420.000	3.231
3+1	167	507.000	3.036

Ortalama

3.113

Mavişehir Modern 2 Projesi

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



3+1	145	421.000	2.903
3+1	154	459.000	2.981
4+1	190	578.000	3.042

Ortalama 2.982

Mavişehir Modern 3 Projesi

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



2+1	102	307.000	3.010
2+1	137	372.000	2.715
3+1	163	454.000	2.785
4+1	199	663.000	3.332

Ortalama 2.988

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	50	149.850	2.997
2+1	76	232.000	3.053
3+1	119	334.000	2.807
4+1	195	575.000	2.949

Ortalama 2.934

*** Turyap**

Tel : 0532 515 77 33

Değerlemesi yapılan Deluxe sitesinde (25695 ada 2 parsel) 3. katta bulunan deniz manzaralı 270 m² 4+1 saunalı daire 1.050.000 TL pazarlandığı istendiği bilgisi alınmıştır. (3.888.-TL/M²) (uzun zamandan beri satılık olduğu bilgisi alınmıştır.)

*** Remax**

Tel : 0232 324 59 58

Değerlemesi yapılan Mavişehir sitesinde (26023 ada 3 parsel)12. katta bulunan peyzaj ve deniz manzaralı 122 m² 2+1 daire 370.000 TL pazarlandığı istendiği bilgisi alınmıştır. (3.032.-TL/M²)

*** Sahibinden**

Tel : 0533 725 16 17

Değerlemesi yapılan Mavişehir sitesinde (26023 ada 3 parsel)8. katta bulunan peyzaj ve deniz manzaralı 145 m² 3+1 daire 460.000 TL pazarlandığı istendiği bilgisi alınmıştır. (3.172.-TL/M²)

*** Sahibinden**

Tel : 0505 742 18 03

Değerlemesi yapılan Mavişehir sitesinde (26023 ada 3 parsel) ara katta bulunan deniz manzaralı 144 m² 3+1 daire 470.000 TL pazarlandığı istendiği bilgisi alınmıştır. (3.263.-TL/M²)

*** İmaj Emlak**

Tel : 0232 337 08 36

Değerlemesi yapılan Mavişehir sitesinde (26023 ada 3 parsel) ara katta bulunan peyzaj manzaralı 67 m² 1+1 eşyalı daire 240.000 TL pazarlandığı istendiği bilgisi alınmıştır. (3.582.-TL/M²)

*** Proje Portföy**

Tel : 0232 330 01 47

Değerlemesi yapılan Bozoğlu sitesinde (25696 ada 1 parsel) ara katta bulunan deniz manzaralı 154 m² 3+1 daire 475.000 TL pazarlandığı istendiği bilgisi alınmıştır. (3.084.-TL/M²)

*** Turyap**

Tel : 0508 588 14 42

Değerlemesi yapılan bozoğlu sitesinde (25696 ada 1 parsel) 10. katta bulunan deniz manzaralı 180 m² 3+1 daire 475.000 TL pazarlandığı istendiği bilgisi alınmıştır. (2.638.-TL/M²)

*** Realty World Pusula**

Tel : 0232 362 70 50

Değerlemesi yapılan bozoğlu sitesinde (25696 ada 1 parsel) 2. katta bulunan havuz manzaralı 104 m² 2+1 daire 350.000 TL pazarlandığı istendiği bilgisi alınmıştır. (3.365.-TL/M²)

*** Sahibinden**

Tel : 0549 732 09 62

Değerlemesi yapılan bozoğlu sitesinde (25696 ada 1 parsel) 2. katta bulunan havuz manzaralı 74 m² 1+1 daire 230.000 TL pazarlandığı istendiği bilgisi alınmıştır. (3.108.-TL/M²)

*** Fortuna Emlak**

Tel : 0232 324 12 02

Değerlemesi yapılan deluxe sitesi (25695 ada 2 parsel) yanında bulunan 3 tarafı denizle çevrili mavi ada projesinde 3. katta bulunan deniz manzaralı 250 m² 4+1 daire 1.250.000 TL pazarlandığı istendiği bilgisi alınmıştır. (5.000.-TL/M²)

*** Realty World Sinerji**

Tel : 0232 365 13 65

Yeni yapılmakta olan (kipa yanında) Folkart residence da deniz manzaralı 255 m² 3+1 daire 840.000 TL pazarlandığı istendiği bilgisi alınmıştır. (3.294.-TL/M²)

Kiralık Konut Emsalleri

*** ReMax Fil Gayrimenkul**

Tel : 0536 669 40 23

Değerlemesi yapılan Mavişehir sitesinde 12. katta bulunan deniz manzaralı 122 m² 2+1 daire 1.350.-TL kira bedeli istendiği bilgisi alınmıştır. (11,06.-TL/M²)

*** ROYAL EMLAK ATA KENT**

Tel : (232) 330 26 79

Değerlemesi yapılan Mavişehir sitesinde 4. katta bulunan deniz manzaralı 120 m² 2+1 daire 1.300.-TL kira bedeli istendiği bilgisi alınmıştır. (10,83.-TL/M²)

*** REALTY WORLD SİNERJİ**

Tel : (232) 365 13 65

Değerlemesi yapılan yakın konumda Park Yaşam Sitesinde 5. katta bulunan 86 m² 1+1 daire 1.250.-TL kira bedeli istendiği bilgisi alınmıştır. (14,53.-TL/M²)

*** ROYAL EMLAK ATA KENT**

Tel : (232) 330 26 79

Değerlemesi yapılan yakın konumda Park Yaşam Sitesinde 17. katta bulunan 185 m² 3+1 daire 2.000.-TL kira bedeli istendiği bilgisi alınmıştır. (10,81.-TL/M²)

Arsa Emsalleri

*** Emlak Dünyası**

Tel : 0536 669 40 23

Değerlemesi yapılan taşınmazlar ile aynı bölgede, Kipa yanında 25.500 m² alanlı, emsal 2 ticaret imarlı arsanın 55.000.000 USD pazarlandığı bilgisi alınmıştır. (m² birim fiyatı 3.882 TL) (yüksek olduğu düşünülmektedir)

*** Remax Turkuaz**

Tel : 0 312 2871771

Değerlemesi yapılan taşınmazlara yakın konumda (Carrefour yanında) 6.200 m² alanlı arsanın 126 m² alanlı hissesi için 300.000 TL pazarlandığı bilgisi alınmıştır. Emsal:1.50, h:serbest, konut imarlı (2.380.-TL/M²)

*** Manisalı Emlak**

Tel : 0532 237 45 95

Değerlemesi yapılan taşınmazlara yakın konumda, denize sıfır konumda Mavi adanın yanında 1.000 m² alanlı imarsız arsanın (sit alanında) 1.500.000 TL pazarlandığı bilgisi alınmıştır.(1.500.-TL/M²)

*** Realty World**

Tel : 0232 362 70 50

Bölgede kat karşılığı oranlarının %50 olduğu bilgisi alınmıştır.

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT) (26023 ADA 3 PARSEL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL	EMSAL	EMSAL
SATIŞ FİYATI		370.000	460.000	470.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	147,37	122	145	144
BİRİM M ² DEĞERİ		3.033	3.172	3.264
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
İMAR KOŞULLARI				
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-13%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-13%	-15%	-15%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2.700	2.639	2.697	2.774

*Karşılaştırma tablous 26023 ada 3 parsel için düzenlenmiş olup diğer bağımsız bölümler bu konut ile mukayese edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki arsa birim m² değerlerinin imar koşullarına göre 1.500-2.400 TL/m² aralığında, konut birim m² değerlerinin ise 2.400.-TL ile 4.000.-TL aralığında olduğu gözlemlenmiştir, Karşılaştırma yapılırken örnek olarak 26023 ada 3 parselde bulunan 147,37 m² 3+1 daire tipi alınmıştır.

Bu yöntem ile 534 adet bağımsız bölüm için toplam değerinin 204.771.391,26.-TL olarak takdir edilmiştir.

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 (NOI) / 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, 534 adet taşınmazın bu yöntemle göre toplam değeri olarak 195.199.479,60.-TL takdir edilmiştir.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı

Taşınmazların konumları, büyüklükleri mimari projeleri 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

- Piyasa Değeri Yaklaşımına göre;
534 adet bağımsız bölümün toplam değeri: **204.771.391,26.-TL** olarak hesaplanmıştır.
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre **534** adet bağımsız bölümün toplam değeri : **195.199.479,60.-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 karşılaştırma yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olması nedeni ile sonuç bölümüne 534 adet bağımsız bölüm için piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU	
	534 Adet Taşınmazın Değeri
TOPLAM (.-TL)	204.771.391
TOPLAM (.- USD)	113.761.884

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirilme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.

Katma Değer Vergisi (KDV) net alanı 150 m²'den küçük konutlar için %1 olarak hesaplanmış ve değer tablosuna eklenmiştir.

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

Proje ile ilgili düzenlenmiş olan bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, alınan bilgilere göre böyle bir sözleşme düzenlenmemiştir.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazların hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

6.5.4 - Yasal Gereklilerin 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 m² değerlerinin 9 - 13.-TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiştir.

**Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına
6.5.5 - Alınması,Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde
Devrinde Bir Engel Olup/Olmadığı Hakkında Görüş**

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan 534 adet bağımsız bölümün 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 Mevzuatının Seri VI No: 11 Tebliği'nin 25 Maddesi kapsamında "bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölge 2. Etap Emlak Konut Mavişehir Evleri bünyesindeki mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.' ye ait olan ve henüz satışı gerçekleşmemiş 61 adet bağımsız bölümün 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 taşınmazların

08.04.2013 tarihli toplam mevcut durum değeri için ;

28.176.132 .-TL

(YirmisekizmilyonyüzyetmişaltıbinüçyüzotuzikiTürkLirası)

kıymet takdir edilmiştir.

TL	USD	EURO
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)
28.176.132	15.653.407	11.989.843

Bu değerlere KDV dahil değildir. KDV oranı, net 150 m²'den küçük konutlar için %1, ticari üniteler ve net 150 m²'den büyük gayrimenkuller için %18'dir.

* 1 USD = 1,8000 .-TL

* 1 EURO = 2,3500 .-TL

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Ali YERTUT

Lisans No : 400544

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Halil İbrahim AKYILDIZ

Lisans No : 400843

- * 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.