

DEĞERLEME RAPORU
EMLAK KONUT GYO A.Ş.
Karşıyaka / İZMİR
(4 adet parsel)

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
İlgi Yazısı / Talep Tarihi	: 06 Şubat 2012 tarihli ilgi yazısına istinaden / 10 Ekim 2012
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Raporun Konusu	: Pazar değeri tespiti
Ekspertiz Tarihi	: 07 Kasım 2012
Rapor Tarihi	: 19 Kasım 2012
Müşter / Rapor No	: 031 - 2012/1769
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Adresi	: Şemikler Mahallesi, Mavişehir Uydukent Bölgesi, 4 adet parsel, Karşıyaka / İZMİR
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Karşıyaka İlçesi, Şemikler Mahallesi, 2548 1 no'lu parsel, 25695 ada, 1 no'lu parsel, 25701 ada, 1 no'lu parsel ve 25863 ada, 1 no'lu parsel
Sahibi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İmar Durumu	: Bkz. Rapor – İmar Durumu
Parsellerin toplam yüzölçümü	: 35.237 m ²
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen taşınmazların toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

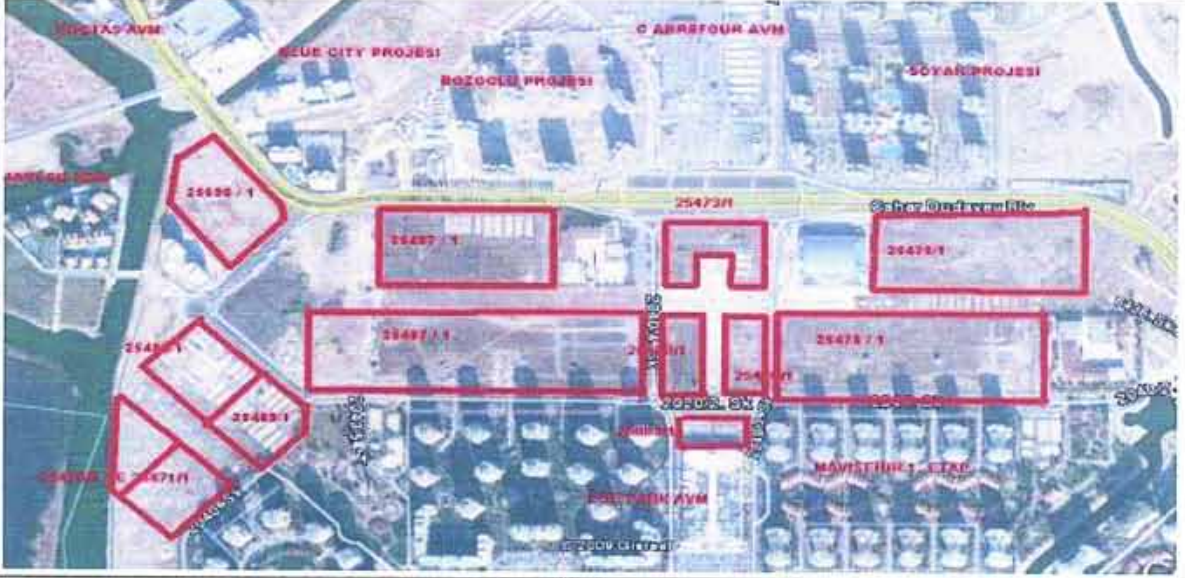
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER		
Parsellerin Toplam Pazar Değeri	8.550.000,-TL	4.746.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı	
Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	Mehmet AYIKDIR (SPK Lisans Belge No: 401233)	

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

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ.....	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
3.3	UYGUNLUK BEYANI	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	7
4.1	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU	7
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....	9
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	9
4.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	13
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi	13
4.4.2	Belediye İncelemesi	13
4.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	13
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ.....	14
5.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU	14
5.2	PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	15
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	16
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	16
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	16
6.2	BÖLGE ANALİZİ.....	17
6.3	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	19
6.4	PİYASA ARAŞTIRMASI	19
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ	22
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	22
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	23
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	23
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	23
8.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	24
8.3	UZMANI GÖRÜŞÜ	29
8.3	UZMAN GÖRÜŞÜ.....	29
8.4	TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU.....	30
9. BÖLÜM	SONUÇ	31

1. BÖLÜM
DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	: İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, 4 adet parselin pazar değerinin tespiti	
		
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	: Emlak Konut GYO A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
RAPOR TARİHİ	: 19 Kasım 2012	
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ		
TAPU BİLGİLERİ	: İstanbul İli, Karşıyaka İlçesi, Şemikler Mahallesi, 25489 ada, 1 no'lu parsel, 25695 ada, 1 no'lu parsel, 25701 ada, 1 no'lu parsel ve 25863 ada, 1 no'lu parsel	
MEVCUT KULLANIM	: Boş durumdadırlar.	
İMAR DURUMU	25489 ada 1 parsel	Özel Spor Tesisi Alanı, Emsal: 0,50
	25695 ada 1 parsel	Sağlık Tesisi Alanı, Emsal: 1,00
	25701 ada 1 parsel	Özel Sağlık Tesisi Alanı, Emsal: 0,60
	25863 ada 1 parsel	Özel Katlı Otopark Alanı,
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER		
ARSALARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	: 8.550.000,-TL	

2. BÖLÜM**ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER****2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER**

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Atatürk Mahallesi, Vedat Günyol Caddesi, Zümrüt Sitesi, No: 3, Daire: 4 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 455 36 69
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemli durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 16 Mayıs 2011
SERMAYESİ	: 270.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 777424
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 23 Mayıs 2011 / 7820

Not-1 : Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Not-2 : Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Atatürk Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı, Gardenya Plaza, No: 11/B Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 (216) 579 15 15
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 2.500.000,- TL
KURULUŞ TARİHİ	: 1953
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 25
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller.

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkullerin toplam pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

4. BÖLÜM**GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER****4.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU**

		25489 ada / 1 parsel	25695 ada / 1 parsel
SAHİBİ	:	Emlak Konut A.Ş	Emlak Konut A.Ş
İLİ	:	İzmir	İzmir
İLÇESİ	:	Karşıyaka	Karşıyaka
MAHALLESİ	:	Şemikler	Şemikler
PAFTA NO	:	25KIIa	---
ADA NO	:	25489	25695
PARSEL NO	:	1	1
ANA GAY. NİTELİĞİ	:	Arsa	Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	:	7.541 m ²	18.375 m ²
HİSSESİ	:	Tam	Tam
YEVMIYE NO	:	3812	3812
CİLT NO	:	139	152
SAYFA NO	:	14860	16093
TAPU TARİHİ	:	12.05.2000	12.05.2000

		25701 ada / 1 parsel	25863 ada / 1 parsel
SAHİBİ	:	Emlak Konut A.Ş	Emlak Konut A.Ş
İLİ	:	İzmir	İzmir
İLÇESİ	:	Karşıyaka	Karşıyaka
MAHALLESİ	:	Şemikler	Şemikler
PAFTA NO	:	---	25KIIb
ADA NO	:	25701	25863
PARSEL NO	:	1	1
ANA GAYRİMENKUL	:	Arsa	Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	:	6.534 m ²	2.787 m ²
HİSSESİ	:	Tam	Tam
YEVMIYE NO	:	3812	9373
CİLT NO	:	152	148
SAYFA NO	:	16101	15771
TAPU TARİHİ	:	12.05.2000	29.12.1999

Not : 1) Taşınmazların toplam yüzölçümü **35.237 m²'dir.**
2) Şirketin ünvanı Emlak Konut GYO A.Ş. olarak değişmiştir. Ancak tapu kütüğünde bu işlem henüz gerçekleştirilmemiştir. Şirketin ünvanı ile ilgili resmi yazılar rapor ekinde sunulmuştur.

4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

İzmir İli, Karşıyaka İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde 07.11.2012 tarihi itibariyle yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerhe rastlanmamıştır.

Rapor konusu taşınmazların tapu incelemesi itibariyle sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

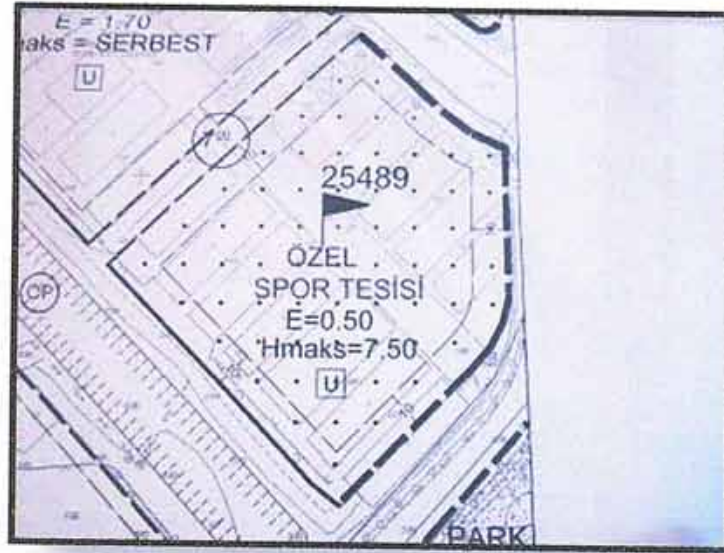
Karşıyaka Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazların Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 18.09.2012 tarih ve 14618 sayılı oluru ile onaylanan 1/1000 ölçekli İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Bostanlı – Mavişehir Mevkiinde Toplu Konut Alanı'na ait Uygulama İmar Planı paftasında kaldıkları belirlenmiş, imar lejantları ve yapılaşma hakları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA / PARSEL NO	İMAR DURUMU	YAPILAŞMA HAKKI
25489 / 1	Özel Spor Tesisi Alanı	Emsal (E): 0,50 H _{max} : 7,50 m
25695 / 1	Sağlık Tesisi Alanı	Emsal (E): 1,00
25701 / 1	Özel Sağlık Tesisi Alanı	Emsal (E): 0,60
25863 / 1	Özel Katlı Otopark Alanı	İnşaat alanı: 13.000 m ² H _{max} : 15,80 m

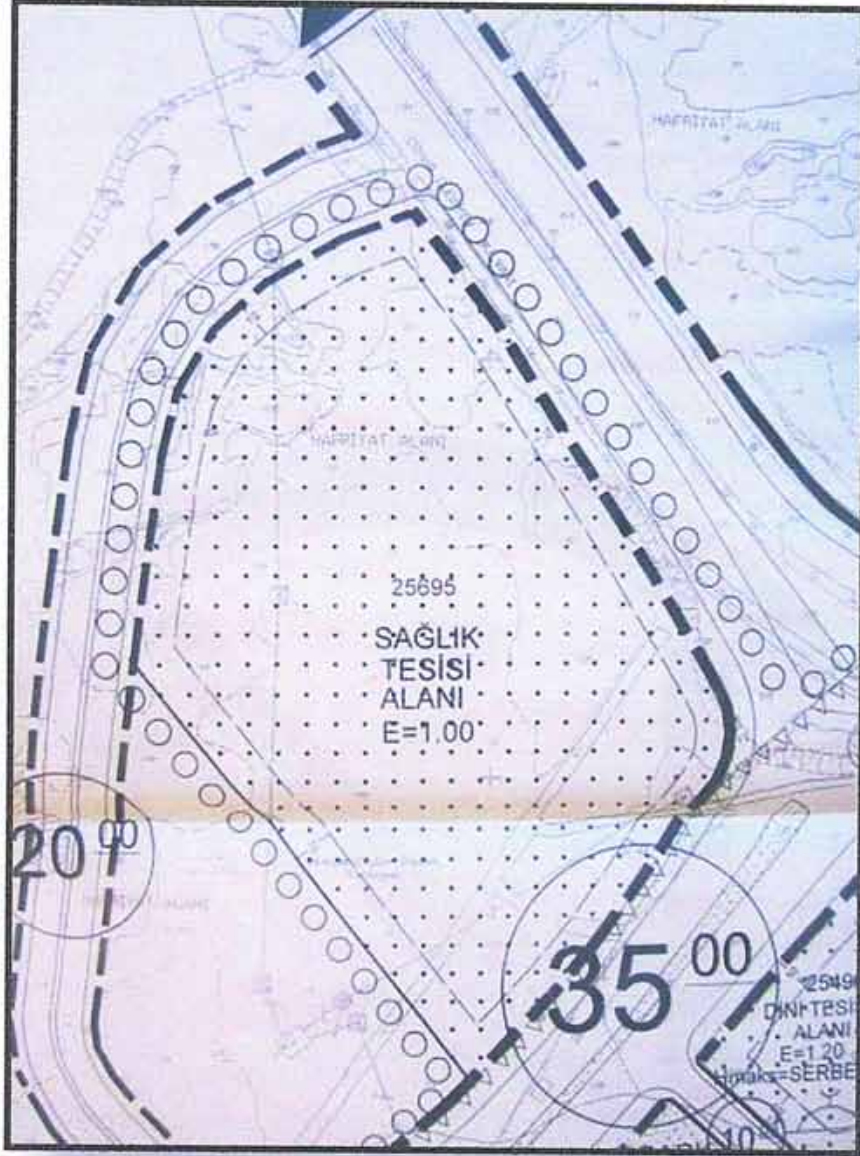
Rapor konusu taşınmazların imar durumu itibariyle sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

Plan notları aşağıdaki gibidir:

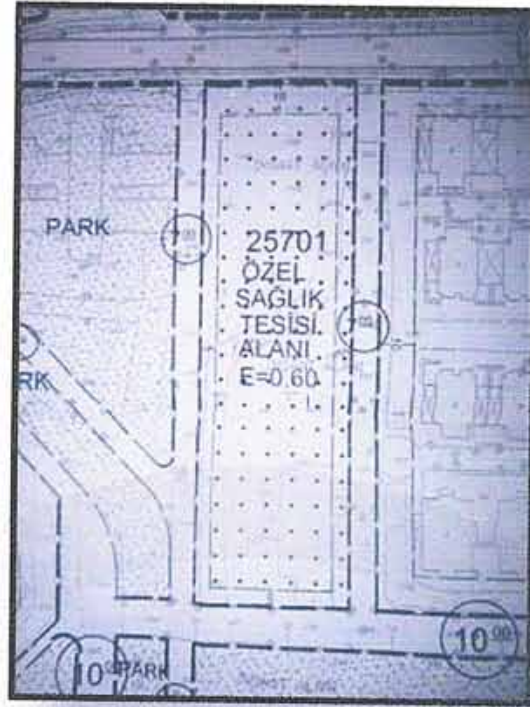
- o Mavişehir Toplu Konut Alanı Uygulama İmar Planı, Plan Paftaları, Plan Uygulama Hükümleri ve Plan Raporu ile bir bütündür.
- o Planlama alanının bütününde yapılacak tüm uygulamalarda İzsü Genel Müdürlüğü ve Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.
- o Bir parselde birden fazla yapı yapılabilir. Binalar arasındaki açık alanlar aktif yeşil alan olarak düzenlenecek ve bakım, onarım ve güvenlik gibi hizmetler site yönetimi tarafından yapılacaktır.
- o Planda belirlenen yol, yeşil alanlar ve okul alanları bedelsiz olarak terk edilmesi halinde emsal hesabı brut parsel alanı üzerinden hesaplanacaktır.
- o Planda belirtilen emsal alanı hesabı planlı alanlar tip imar yönetmeliği kapsamında yapılacaktır.
- o İmar adalarında yapı nizamı ile bina boyları ve derinlikleri serbesttir bulunduğu katın alanının % 20'sini geçmemek üzere, sökülür, takılır, katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dahil olmak üzere balkonlar, açık çıkmalar, kat bahçeleri ve çatı terasları yapılabilir. Bu alanlar emsale dahil değildir. Balkonların en ve boyları serbesttir.

PARSELLERE AİT İMAR PLANI ÖRNEĞİ**25489 ada 1 parsel**

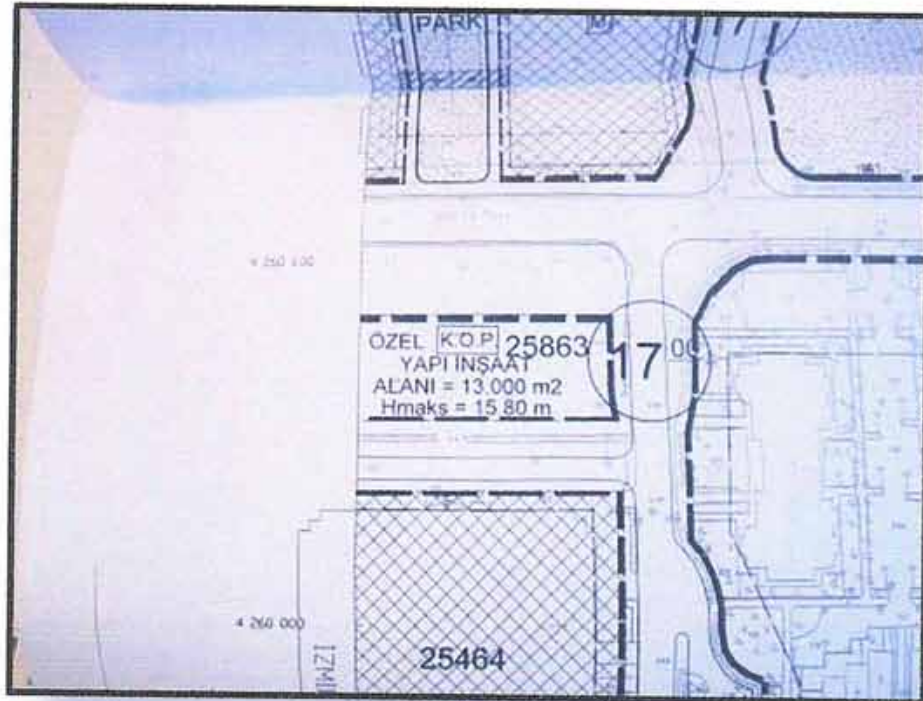
25695 ada 1 parsel



25701 ada 1 parsel



25863 ada 1 parsel



4.4 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazların mülkiyetinde son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir. Taşınmazların hukuki süreçlerinde de herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

4.4.2 Belediye İncelemesi

Değerleme konusu taşınmazların imar durumlarındaki son üç yıl içerisinde yapılan değişiklikleri aşağıdaki gibidir.

- Taşınmazların bulunduğu Mavisehir Toplu Konut Alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmasına yönelik 29.05.2006 tarih 2006/2191 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı işlemi 18.06.2006 tarih ve 673 sayılı İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi kararının iptali istemiyle İzmir 3. İdare Mahkemesi'nin 2007/1654 Esasına kayden açılan davayla ilgili 19.06.2008 tarih 2008-1314 sayılı kararla dava konusu islemin iptaline karar verilmiştir. Ancak İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında söz konusu bölge mevcut durumuyla korunmuş olup İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 06.10.2009 gün 01/904 sayılı kararı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları 1/25.000 ölçekli planlarda mevcut durum korunarak 09.08.2010 tarih 01-946 sayılı karar ile onanmıştır.

- Bu plan kararlarına göre üst ölçek yapılanma koşulları belirlenmiş gayrimenkullerin 1/1000 ölçekli uygulama imar planları yapılması aşamasına geçilmiştir; Karsiyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü'nden alınmış olan bilgiye göre 3741 sayılı yazıda, değerlendirme konusu parsellerin Mavisehir 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında kalmakta olup, söz konusu planın onanmasına dair İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.08.2010 tarih ve 01/946 sayılı kararının iptali ve yürütmenin durdurulması talebiyle İzmir 2. İdare Mahkemesi'nin 2011/175 esasına kayden açılan davada 14.07.2011 tarihinde yürütmenin durdurulması kararı verilmiştir.

- Daha sonra ise Bakanlık Makamı'nın 17.05.2012 tarih ve 7748 sayılı Oluru ile onaylanan imar planlarına askı sürecinde yapılan itirazlar kapsamında hazırlanan ve Bakanlık Makamı'nın 18.09.2012 tarih ve 14618 sayılı Oluru ile güncel imar planı onaylanmıştır.

4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazların kadastral durumlarında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

Rapor konusu taşınmazların imar durumu itibariyle sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

5. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar, İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Şemikler Mahallesi, Mavişehir Uydukent Bölgesi'nde konumlu olan toplam 4 adet parseldir.

Parseller hâlihazırda boş durumda olup birbirlerine yakın konumdadırlar.

Parsellere ana ulaşımın sağlandığı yol, Cahar Dudayev Bulvarı'dır.

Taşınmazların yakın çevresinde ise Emlak Konut Mavişehir Projesi, Aden Park Konut Projesi, Platin Evleri Konut Projesi, Emlak Bankası Mavişehir Konutları, EGS Park, Koçtaş vb. Alışveriş merkezleri, Emlak Bankası Süleyman Demirel Lisesi ve Karşıyaka Spor Tesisleri yer almaktadır.

Carrefour Alışveriş Merkezi ve EGE Park Alışveriş Merkezi taşınmazlara oldukça yakın konumdadırlar.

Taşınmazlar Carrefour AVM'ye 500 m, EGS Park AVM'ye 1,5 km, Bostanlı merkeze 3 km, Bornova merkeze 14 km, Konak merkeze ise yaklaşık 18 km mesafededirler.

Nezih bir bölgede konumlanmaları, ulaşım rahatlığı, EGE Park Alışveriş ve Eğlence Merkezi'ne yakın olmaları taşınmazların değerlerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Karşıyaka Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.



5.2 PARSELLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

25489 ada 1 parsel

- Yüzölçümü 7.541 m²'dir.
- Aziz Nesin Bulvarı'na ve 2040 Sokak'a cephesi bulunmaktadır..
- Etrafı beton direkli fens teli ile çevrilidir.
- Düz ve eğimsiz bir topografik yapıya sahiptir.
- Karşısında Mavişehir Flamingo Blokları yakın çevresinde ise Emlak Konut Mavi Şehir 3. Etap evleri bulunmaktadır.
- Parselin üzerinde yapılaşmaya engel herhangi birşey yoktur.

25695 ada 1 no'lu parsel

- Yüzölçümü 18.375 m²'dir.
- Köşe parsel konumunda olup Cahar Dudayev Bulvarı'na cephelidir.
- Etrafı beton direkli fens teli ile çevrilidir.
- Dikdörtgene benzer bir geometrik yapıdadır.
- Düz ve eğimsiz bir topografik yapıya sahiptir.
- Karşında Bozoğlu Mavişehir Projesi 2. etap evleri ve Blue City Projesi, arkasında ise Bozoğlu Projesi 3. etap evleri ve Mavi Su Ada evleri bulunmaktadır.
- Parselin üzerinde yapılaşmaya engel herhangi birşey yoktur.

25701 ada 1 no'lu parsel

- Yüzölçümü 6.534 m²'dir.
- Ön cepheden 2040 Sokak'a cephelidir.
- Yanında Emlak Bankası Mavişehir Uydu Kent Villa projesi bulunmaktadır.
- Etrafı beton direkli fens teli ile çevrilidir.
- Dikdörtgene benzer bir geometrik yapıdadır.
- Düz ve eğimsiz bir topografik yapıya sahiptir.
- Parselin üzerinde yapılaşmaya engel herhangi birşey yoktur.

25863 ada 1 no'lu parsel

- Yüzölçümü 2.787 m²'dir.
- 2040/3 ve 2040/4 Sokak'lara cephelidir.
- Etrafı beton direkli fens teli ile çevrilidir.
- Dikdörtgene benzer bir geometrik yapıdadır.
- Düz ve eğimsiz bir topografik yapıya sahiptir.
- Önünde Ege Park AVM bulunmaktadır.
- Parselin üzerinde yapılaşmaya engel herhangi birşey yoktur. Halihazırda açık otopark alanı olarak kullanılmaktadır.

5.3 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı; "bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanımınıdır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle rapor konusu parsellerin konumları, fiziksel özellikleri, büyüklükleri ile mevcut imar durumları dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneklerinin 25489 ada, 1 parsel ve 25701 ada, 1 parsel üzerinde "**özel spor tesisi ve özel sağlık tesisi inşa edilmesi**", 25863 ada, 1 parsel üzerinde ise "**katlı otopark inşa edilmesi**" olacağı görüş ve kanaatindeyiz. 25695 ada 1 no'lu parselin mevcut imar durumundaki kısıtlılık nedeniyle mevcut durumu ile korunması gerektiği görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye ekonomisi, 1990'lı yıllarda yaşanan yüksek enflasyonun ve 1994, 1997 yıllarında yaşanan mali krizlerin de etkisiyle çok yüksek faiz oranları ile karşı karşıya iken, 1999 yılında yaşanan iki büyük depremin de etkisiyle Türkiye ekonomisi daha da istikrarsız hale gelmiştir.

2002 yılında gerek ülkemizde tek partili hükümetin kurulması gerekse global finansal piyasalardaki likidite bolluğu sayesinde enflasyon ve faiz oranlarında ciddi düşüşler meydana gelmiştir. Türkiye ekonomisinde yaşanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlamıştır. Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.

Gayrimenkul sektörü 2004 yılı başından itibaren hızlı bir gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul (AVM, ofis ve otel) piyasalarını da kapsamaya başlamıştır. Sektördeki gelişme başta İstanbul olmak üzere büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru yayılmıştır.

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

Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretmiştir.

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

2011 yılında genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 yılının tamamı için de öngörümüz, global ekonomik krizin etkilerini sürdüreceği, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde artış olmayacağı şeklindedir.

6.2 BÖLGE ANALİZİ

İzmir İli



Coğrafi Yapı

İzmir ili, Anadolu Yarımadası'nın batısında, Ege kıyılarının tam ortasında yer almaktadır. Kuzeyden Balıkesir, doğudan Manisa, güneyden Aydın illeri ile çevrili olup il toprakları, 37° 45' ve 39° 15' kuzey enlemleri ile 26° 15' ve 28° 20' doğu boylamları arasında yer almaktadır. İlin kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 200 km., doğu-batı doğrultusundaki genişliği ise 180 km.'dir. Yüzölçümü 12.012 km²'dir.

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

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

Ulaşım

İzmir kara, deniz, demiryolu ve hava ulaşımında Ege bölgesinin merkezidir. İzmir ili içinde demiryolu uzunluğu 243 km'dir. İzmir-Balıkesir-Bandırma ve İzmir-Afyon hatlarıyla İstanbul ve Ankara'ya; İzmir-Manisa-Balıkesir-Kütahya hattı ile Kütahya'ya; İzmir, Ödemiş ve Torbalı üzerinden Eğridir'e bağlanır. Afyon-Manisa-İzmir yolu Basmahane istasyonunda; Afyon-Aydın-İzmir yolu ise Alsancak istasyonunda son bulur. Demiryolu bakımından yurdun her köşesine ulaşılır. Ayrıca Basmane-Bornova, Şirinyer-Buca, Gaziemir-Seydiköy banliyö hatları vardır. İzmir deniz ulaşımı bakımından da Ege bölgesinin merkezidir. İzmir limanı giren ve çıkan gemi bakımından İstanbul ve Mersin'den sonra üçüncü sıradadır. Fakat en çok ihracat İzmir limanından yapılmaktadır. Senelik yükleme ve boşaltma kapasitesi dört milyon tona yakındır. Deniz yolu ile gelen yolcu sayısı fazladır. İzmir Körfezi'nde senede 15 milyon kişi taşınmaktadır.

Aliağa Nemrut Körfezinde senede 1,5 milyon tonluk yükleme ve boşaltma yapılacak yeni bir liman yapılmıştır. İhracatımızın % 20-30'u İzmir'den yapılmaktadır. Çanakkale'den Ege sahillerini takip ederek İzmir-Aydın Denizli-Isparta Antalya ve Akdeniz sâhillerini tâkip eden karayolunun düğüm noktası İzmir'dir. İzmir-Ankara, İzmir-Balıkesir-Bandırma, İzmir-Muğla-Fethiye ve İzmir-Manisa-Balıkesir-Bursa-İzmit-İstanbul karayolları ile İzmir, Türkiye'nin her bölgesi ile bağlanmıştır. İzmir, ilçelerine de düzenli ve kaliteli yollarla bağlıdır. İzmir'de üç hava meydanı vardır. Gaziemir askerî uçaklar içindir. Çiğli ise hem askerî, hem de sivil uçakların inişine müsaittir. Adnan Menderes sadece sivil uçakların inişi içindir. Her sene İzmir'e yurt içinden 150 bin, yurt dışından 80 bin kişi uçakla gelmektedir.

Ekonomik Yapı

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

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

İzmir sanâyi bakımından en ileri üç ilden biridir. İstanbul ve Kocaeli'den sonra gelir. Faal nüfusun % 15'i sanayide çalışır. Gayri safi gelirin ise % 35'i sanayi sektöründen sağlanır. 10 kişiden fazla işçi çalıştıran iş yeri sayısı 2500 civarındadır. 10 kişiden az işçi çalışan işyeri 10 bini aşkındır. Sanayi bilhassa metal eşya, makina ve taşıt araçları, gıda, tütün, dokuma, giyim eşyası, kürk, kimya, metal eşya, ağaç ürünleri, mobilya, kâğıt, basın, taş ve toprağa dayalı sanayi dalları fazla işçi çalıştırmaları. Türkiye'nin ayakkabı ihtiyacının % 30'u İzmir'de üretilir. Türkiye'nin en büyük 100 şirketinden 7'si ve en büyük 500 şirketinden 45'i İzmir'dedir. Başlıca sanâyi kuruluşları Turyağ, Metaş (metal eşya), BMC (kamyon), İzmir Pamuk Mensucat, Ege Gübre, DYO ve Sadolin (boya), Tariş Pamuk Birliğidir.

Türkiye'nin tarım bakımından en verimli toprakları Ege bölgesindedir. Ege bölgesi ve İzmir ili Türkiye'nin en önemli tarım merkezlerinden biridir. Ekilebilen arazi sulamaya müsaittir. İzmir ilinin en mühim hususiyeti çok çeşitli ürün yetişmesi ve sanâyi ürünleri ile meyvenin tahıldan fazla olmasıdır. Buğday, arpa, mısır, pirinç, pamuk (lif ve tohum cinsleri), tütün, kenevir, susam, anason, baklagiller bol miktarda yetişir. Sebzeçilik çok gelişmiştir.

Karşıyaka İlçesi



Karşıyaka İzmir İli'nin bir ilçesidir. İzmir Körfezi'nin kuzeyinde 84 km²'lik bir alanda kuruludur. 1927 yılında bucak, 1954 yılında ise ilçe olmuştur. Doğusunda Bornova, batısında Çiğli ve kuzeyinde Menemen ilçeleri yer almaktadır. Denizden yüksekliği 1-700 m arasında değişmektedir. İzmir'in ikinci büyük ilçesidir. İlçe, tipik

Akdeniz iklimi etkisindedir. İlçenin ulaşım sorunu bulunmamakla birlikte, sabah ve akşam saatlerinde kent merkezine giden yollarda trafik yoğunluğu yaşanmaktadır. İlçeden Konak, Alsancak, Pasaport ve Göztepe semtlerine vapur; Göztepe'ye deniz otobüsü; Üçkuyular semtine ise arabalı vapur seferleri yapılmaktadır. Altyapı sorunu yoktur. E25 Karayolu ile demiryolu, ilçe sınırlarından geçmektedir. İlçe tamamen yerleşim birimi özelliği taşımaktadır. Sanayi yok denecek kadar az olup ekonomisinde ticaret ve hizmet sektörü ağırlıktadır.

6.3 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- o Konumları,
- o Ulaşım kolaylığı,
- o Bölgedeki elit projelerin mevcudiyeti,
- o Ulaşım ağlarına yakın olmaları,
- o Gelişen bir bölgede yer almaları,
- o Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz etkenler:

- o 25695 ada 1 no'lu parselin KOP parseli (Kamu Ortaklık payı) niteliğinde olması.

6.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Bölgede emlak konut tarafından satılmış arsalar

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

2. Cahar Dudayev Bulvarı üzerinde konumlu, "Konut Alanı ve Park Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,40" yapılaşma hakkına sahip, 34.292 m² yüzölçümlü (konut alanı lejantına sahip kısmı 26.691 m²), mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait 25475 ada 1 no'lu parsel 2010 Aralık ayında KDV dahil 42.900.000,-TL bedel ile satılmıştır. (Satış ihale usulü ve 60 ay vade ile yapılmıştır) (m² satış değeri ~ 1.605,-TL)
3. Cahar Dudayev Bulvarı'na yakın 2040 Sokak üzerinde konumlu, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,50" yapılaşma hakkına sahip, 14.760 m² yüzölçümlü, mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait 25470 ada 1 no'lu parsel 2011 Aralık ayında KDV dahil 24.100.000,-TL bedel ile satılmıştır. (Satış ihale usulü ve 60 ay vade ile yapılmıştır) (m² satış değeri ~ 1.635,-TL)
4. Cahar Dudayev Bulvarı'na, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,50" yapılaşma hakkına sahip, 11.669 m² yüzölçümlü, mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait 25471 ada 1 no'lu parsel 2011 Aralık ayında KDV dahil 20.250.000,-TL bedel ile satılmıştır. (Satış ihale usulü ve 60 ay vade ile yapılmıştır) (m² satış değeri ~ 1.735,-TL)

Bölgede satışta olan arsalar

1. Şemikler Mahallesi'nde Anadolu Caddesi üzerinde konumlu, net 2.073 m² yüzölçümlü, "Ticaret Alanı" lejantına ve toplam 4.500 m² inşaat hakkına sahip olduğu belirtilen arsanın satış değeri 1.800.000,-EURO'dur. (m² satış değeri ~ 870,-EURO / ~ 1.995,-TL)
İlgilisi / Morda Emlak: 0 232 362 40 00
2. Şemikler Mahallesi'nde Anadolu Caddesi üzerinde konumlu, net 760 m² yüzölçümlü, "Ticaret Alanı" lejantına sahip olduğu belirtilen arsanın satış değeri 1.400.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 1.840,-TL)
İlgilisi / Deha Gayrimenkul: 0 232 323 03 06
3. Mavişehir Mahallesi'nde konumlu, net 2.100 m² yüzölçümlü, "Ticaret Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 2,00" yapılaşma hakkına sahip olduğu belirtilen arsanın satış değeri 3.000.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 1.430,-TL)
İlgilisi / Sancaktar Gayrimenkul: 0 539 605 58 83
4. Mavişehir Mahallesi'nde konumlu, net 4.500 m² yüzölçümlü, "Özel Sağlık Tesisi Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,00" yapılaşma hakkına sahip olduğu belirtilen arsanın satış değeri 2.700.000,-USD'dir. (m² satış değeri 600,-USD / ~ 1.080,-TL)
İlgilisi / Yaşam Emlak: 0 533 393 50 16
5. Mavişehir Mahallesi'nde konumlu, net 9.711 m² yüzölçümlü, "Özel Eğitim Tesisi Alanı" lejantına sahip olduğu belirtilen arsanın satış değeri 4.900.000,-USD'dir. (m² satış değeri ~ 505,-USD / ~ 910,-TL)
İlgilisi / Yaşam Emlak: 0 533 393 50 16

6. Mavişehir Mahallesi'nde konumlu, net 10.000 m² yüzölçümlü, "Özel Eğitim Tesisi Alanı" lejantına sahip olduğu belirtilen arsanın satış değeri 6.000.000,-USD'dir. (m² satış değeri 600,-USD / ~ 1.080,-TL)
İlgilisi / Sancaktar Gayrimenkul: 0 539 605 58 83
7. Şemikler Mahallesi'nde konumlu, net 2.300 m² yüzölçümlü, "Özel Sağlık Tesisi Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,60" yapılaşma hakkına sahip olduğu belirtilen arsanın satış değeri 3.000.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 1.305,-TL)
İlgilisi / Sancaktar Gayrimenkul: 0 539 605 58 83

Not: Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD = 1,8014 TL, 1,-EURO = 2,2948 TL'dir.

Bölgedeki satılık ticari üniteler

1. Mavişehir'de Cahar Dudayev Bulvarı üzerinde Koçtaş AVM yanında konumlu olan binanın zemin katında yer alan 140 m² kullanım alanına sahip dükkanın satış değeri 1.200.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 8.570,-TL)
İlgilisi / 0232 382 11 99
2. Mavişehir'de Cahar Dudayev Bulvarı üzerinde Atakent Mahallesi'ne yakın konumda olan binanın zemin katında yer alan 135 m² kullanım alanına sahip dükkanın satış değeri 1.950.000,-TL'dir. Taşınmaz yaya trafiğinin olduğu bölgede yer almaktadır. (m² satış değeri ~ 14.445,-TL)
İlgilisi / Remax Adres: 0232 362 58 58
3. Mavişehir'de Cahar Dudayev Bulvarı'na yakın konumda olan bir binanın zemin katında yer alan 100 m² kullanım alanına sahip (100 m²'de bahçe kullanımı mevcut) dükkanın satış değeri 1.250.000,-TL'dir. (m² satış değeri 12.500,-TL)
İlgilisi / Egm Emlak: 0232 336 07 77
4. Atakent Venedik Bloklarında, zemin katta konumlu, 40 m² kullanım alanına sahip iş yerinin satış değeri 130.000,-TL'dir. (m² satış değeri 3.250,-TL)
İlgilisi / Rem Gayrimenkul: 0 232 337 33 66
5. Atakent Venedik Bloklarında, zemin katta konumlu, 37 m² kullanım alanına sahip dükkanın satış değeri 130.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 3.515,-TL)
İlgilisi / Turpa Atakent: 0232 362 88 66

6. Taşınmaza yakın mesafede, Başkent üniversitesi yakınlarında 5 katlı binanın zemin katında yer alan, 43 m² kullanım alanına sahip dükkanın satış değeri 210.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 4.885,-TL)
İlgilisi / Karşıyaka Kıvanç Emlak: 0 232 330 33 23
7. Taşınmazlara yakın mesafede, 6440/3 Sokak'ta konumlu bir binanın zemin katında yer alan 80 m² kullanım alanına sahip dükkanın satış değeri 285.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 3.565,-TL)
İlgilisi / Mehmet Erturan: 0 532 324 08 82

7. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı**, **gelir indirgeme** ve **maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır.

Gelir indirgeme yaklaşımı'nda pazar değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Maliyet yaklaşımı'nda, arsa üzerindeki yatırım maliyetlerinin amortize edildikten (herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması) sonra arsa değerine eklenmesi ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

7.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

8. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu parseller için m² birim değerleri belirlenmiştir.

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

8.1.1 EMSAL ANALİZİ

Rapor konusu parsellerden 25695 ada, 1 no'lu parsel mevcut imar durumuna göre gerektiğinde kamulaştırılacak (KOP) parseldir. Parselin 2012 yılı emlak rayici m² birim değeri 3.286,30 TL'dir. Gerek 2012 yılı emlak rayici m² birim değerinin gerçek değeri yansıtmaması gerekse de taşınmazın imarlı parsellere istinaden şerefiye farkı dikkate alınmış m² birim değeri için 150,-TL takdir edilmiştir.

Rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu, bölgede yapılan incelemelerde ticaret alanı lejantına sahip parsellerden Emsal (E): 2,00 yapılaşma hakkına sahip parsellerin m² satış değerlerinin 1.400 - 2.200,-TL aralığında olduğu, Özel Sağlık Tesisleri alanı lejantında Emsal (E): 1,00 yapılaşma hakkına sahip parselin m² satış değerinin 1.080,-TL Özel Okul Alanı lejantına sahip parselin m² satış değerinin ise 910,-TL mertebesinde olduğu görülmüştür. Rapor konusu parseller lokasyon bakımından piyasa bilgilerinde yer alan emsalleriyle aynı şerefiyeye sahip olsa da büyüklük, imar lejantı ve yapılaşma hakları bakımından oldukça düşük bir şerefiyeye sahiptirler. Bu görüşlerden hareketle Özel Sağlık Tesisleri Alanı lejantına sahip parselin m² birim değerinin 355,-TL mertebesinde, Özel Spor Alanı lejantına sahip parselin m² birim değerinin ise 350,-TL mertebesinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz. 25863 ada, 1 no'lu parselin ise bölgenin mevcut durumu itibarıyla otopark alanına ihtiyacı olmadığı dikkate alınarak emsal şerefiyesinin düşük olduğu görüşüne varılmıştır. Bu bilgiler ışığında rapora konu parseller için takdir olunan m² satış ve toplam değerler aşağıdaki sonuç tablosunda belirtilmiştir.

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu parsellerin konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumları dikkate alınarak yukarıda belirtilen hususlardan hareketle takdir olunan m² birim ve toplam pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

ADA / PARSEL NO	ARSA YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)	KİRA DEĞERLERİ (TL)
25489 / 1	7.541	350	2.640.000	1,46
25695 / 1	18.375	150	2.755.000	0,63
25701 / 1	6.534	355	2.320.000	1,48
25863 / 1	2.787	300	835.000	1,25
TOPLAM			8.550.000	

8.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu çalışmamızda taşınmazların gelir indirgeme yöntemi ile pazar değerlerinin tespitinde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

- I) Proje geliştirme yöntemiyle geliştirilmiş arsa değerinin toplam pazar değeri
- II) Hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmiş arsa değerinin toplam pazar değeri

Varsayımlar ve Kabuller

- Rapora konu parsellerin imar fonksiyonları ve büyüklükleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA/PARSEL	ALAN (m ²)	FONKSİYON	YAPILAŞMA HAKKI
25489/1	7.541	Özel Spor Tesisi Alanı	E:0,50
25701/1	6.534	Özel Sağlık Tesisi Alanı	E:0,60
25863/1	2.787	Özel Katlı Otopark Alanı	İnşaat Alanı: 13.000 m ²

- Parsellerin yüzölçümleri, imar durumlarına göre yapılaşma şartları ve emsal inşaat alanları ile toplam inşaat alanlarının dağılımları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA/PARSEL	ALAN (m ²)	YAPILAŞMA HAKKI	EMSAL ALAN (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)
25489/1	7.541	E:0,50	3.770,50	5.280	4.525
25701/1	6.534	E:0,60	3.920,40	5.490	4.705
25863/1	2.787	İnşaat Alanı: 13.000 m ²	13.000	13.000	13.000

Ticari alanlarda benzer projelere/emsallere bakıldığında ortak alanlarının emsal alanın yaklaşık % 40'ına denk geldiği görülmüştür. Satılabilir brüt alan ise toplam emsal alanın % 20 fazlası şeklindedir. Proje geliştirilirken bu görüşler dikkate alınmıştır. 25863 ada, 1 no'lu parsel de ise inşaat alanı imar planında belirli olduğundan herhangi değişiklik yapılmamıştır.

Not: 25695 ada, 1 parsel KOP parseli olduğundan üzerinde bir proje geliştirilmemiştir.

I - PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİYLE GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİNİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ

Gelir indirgeme yöntemi ile arsaların toplam değerine ulaşmak için, arsa maliyetinin, arazi üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projedeki geliştirme maliyetinin İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle (İNA) hesaplanan bugünkü finansal değeri ile, satış hasılatının yine İNA yöntemiyle hesaplanan bugünkü finansal değerleri arasındaki farka eşit olacağı varsayılmıştır.

İNA yöntemi, taşınmazın değerinin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugünkü değerleri toplamına eşit olacağını öngörür.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve taşınmazın risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenerek taşınmazın değeri bulunur.

Bu kabullerden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

- a) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri
- b) Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

a) Proje maliyeti

- Parsellerin üzerinde imar fonksiyonlarına uyumlu olacak şekilde özel sağlık tesisi, özel spor tesisi ve özel katlı otopark üniteleri için proje geliştirilecektir.
- Gayrimenkul projesinin geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m² birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.
- İnşâ edilecek olan blokların yapı sınıflarına göre birim maliyet değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA/ PARSEL	YAPI SINIFI	BİRİM MALİYETİ (TL)
25489/1	V-A	900
25701/1	V-A	900
25863/1	III-B	400

• **İnşaatın Gerçekleşme Oranı :**

- Projenin inşaatını 2 yıl içerisinde bitirileceği kabulüyle proje maliyetinin toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA/ PARSEL	PROJE FONKSİYONU	İNŞAAT ALANI (m ²)	AMORTİZE EDİLMİŞ KARI HAVİ m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATIL MIŞ TOPLAM DEĞERİ (TL)
25489/1	Özel Spor Tesisi	5.280	900	4.750.000
25701/1	Özel Sağlık Tesisi	5.490	900	4.940.000
25863/1	Özel Katlı Otopark	13.000	400	5.200.000
TOPLAM				14.890.000

• **Maliyet Paylaşımı :**

Arsa sahibinin toplam maliyetin tamamını finanse edeceği varsayılmıştır.

• **Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

b) Projenin hasılatının bugünkü finansal değeri

• **Satış Değeri ve Satılabilir Alan :**

- Özel sağlık tesisi, özel spor tesisi ve özel katlı otopark alanlarının finansal değerinin bulunmasında bu alanların tamamının satılacağı varsayımı ile satış gelirleri dikkate alınmıştır.
- Yakın bölgede yer alan ticari ünitelere göre proje bünyesinde yer alacak özel sağlık tesisi ve özel spor tesisi alanlarının ortalama m² satış değerinin 3.000,-TL, özel katlı otopark alanlarının ise, bölgenin planlı yapılaşmasından kaynaklanan fazla otopark arzının olması nedeniyle, m² satış değerinin 600,-TL mertebesinde olacağı kabul edilmiştir.
- m² başına satış değerinin 2013 ve 2014 yılları için yıllık % 7 kadar artacağı öngörülmüştür.
- Satışa esas alanların dağılımı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	Satılabilir Alan (m ²)
Özel Sağlık ve Spor Tesisi Alanı	10.770
Özel Katlı Otopark Alanı	13.000

• **Satışların Gerçekleşme Oranı :**

Satışların yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	2013	2014
Satış oranı	% 55	% 45

• **İskonto Oranı Hesaplanması:**

İskonto oranı 10,10 olarak kabul edilmiştir.

• **Hasılat Paylaşımı :**

Arsa sahibinin toplam satış hasılatının tamamına sahip olacağı varsayılmıştır.

• **Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Ulaşılan değer:

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda konut ve ticaret alanlarının finansal değeri **39.960.006,-TL (~ 39.960.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemiyle Ulaşılan Sonuç:

Değerleme süreci ve yapılan hesaplamalardan hareketle; İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle hesaplanan "projenin satış hâsılatının" ve "proje geliştirme maliyetinin" bugünkü değerlerinin farkından ortaya çıkan değer (geliştirilmiş arsa değeri) aşağıdadır. (Bkz. Ekler – İNA tablosu)

	(TL)
Projenin hasılatının bugünkü toplam değeri	39.960.000
Proje geliştirme maliyeti (Fark)	- 14.890.000
GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ	25.070.000

II- HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMIYLE GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİNİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ

Emlak Konut GYO A.Ş.'nin hasılat paylaşımı oranlarının % 25 ile % 35 aralığında olduğu öğrenilmiştir. Değerlemede güvenli tarafta kalınarak konu gayrimenkul için Emlak Konut GYO A.Ş.'nin hasılat payının % 30 olacağı kabul edilmiştir.

Emlak Konut GYO A.Ş. % 30 hasılat payının değeri aynı zamanda geliştirilmiş arsa değeri olarak kabul edilmiştir. Bu kabulden hareketle geliştirilmiş arsa değeri;

$$39.960.000,-TL \times \% 30 = \mathbf{11.990.000,-TL}$$

III- GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ İLE PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ İLE İLGİLİ DEĞERLEME UZMANI GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan geliştirilmiş arsa değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER (TL)
İndirgenmiş nakit akımları yöntemiyle geliştirilmiş arsa değeri	25.070.000
Hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmiş arsa değeri	11.990.000

Değerleme raporumuzda güvenli tarafta kalınmış ve hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmiş arsa değerinin dikkate alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Bu kabulden hareketle taşınmazların geliştirilmiş arsa değeri **11.990.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

25695 ada 1 parsel KOP parsel olduğu için gelir indirgeme yöntemiyle bu parsel için değer takdir edilmemiştir. Aşağıdaki tabloda sadece 25489 ada 1 parsel, 25701 ada 1 parsel ve 25863 ada 1 parsel için takdir edilen değerler bulunmaktadır.

Emsal Karşılaştırma ile ulaşılan pazar değeri (TL)	Gelir İndirgeme ile ulaşılan pazar değeri (TL)
5.795.000	11.990.000

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark bulunmaktadır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değerlerin alınması uygun görülmüştür.

Bu görüşten hareketle rapora konu parsellerden 25489 ada 1 parsel, 25701 ada 1 parsel ve 25863 ada 1 parselin toplam pazar değeri için **5.795.000,-TL** takdir edilmiştir.

Özet olarak;

ADA / PARSEL NO	ARSA YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)	KİRA DEĞERLERİ (TL)
25489 / 1	7.541	350	2.640.000	1,46
25695 / 1	18.375	150	2.755.000	0,63
25701 / 1	6.534	355	2.320.000	1,48
25863 / 1	2.787	300	835.000	1,25
TOPLAM			8.550.000	

8.4 TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Taşınmazlar için şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde herhangi bir rapor hazırlanmamıştır.

9. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, fiziki özelliklerine, mevcut imar durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre parsellerin, günümüz ekonomik koşulları itibariyle **toplam pazar değeri için;**

8.550.000,-TL (Sekizmilyonbeşyüzellibin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(8.550.000,-TL ÷ 1,8014 TL/USD (*) \cong **4.746.000,-USD**)

(8.550.000,-TL ÷ 2,2948 TL/EURO (*) \cong **3.726.000,-EURO**)

(*) Rapor tarihi itibariyle 1,-USD = 1,8014 TL, 1,-EURO = 2,2948 TL'dir.

Taşınmazların KDV dâhil toplam pazar değeri 10.089.000,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak dikkate alınmıştır.

Rapor konusu taşınmazların sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 19 Kasım 2012

(Ekspertiz tarihi: 07 Kasım 2012)

Saygılarımızla,



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Mehmet AYIKDIR
Harita ve Kadastro Mühendisi
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı

Eki:

- İNA tabloları
- Uydu görüntüleri
- Tapu suretleri ve takyidat yazıları
- İmar durumu yazısı
- Fotoğraflar
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri