

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2016



İZMİR EMLAK KONUT MAVİ ŞEHİR EVLERİ

2016/0036

11.01.2016

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.


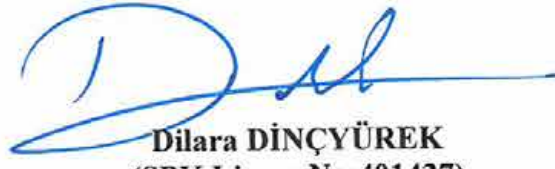
İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 31.12.2015 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 11.01.2016 tarihinde, 20160036 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan değerleme uzmanı Barış BARUTÇU ve sorumlu değerleme uzmanı Dilara DİNÇYÜREK'in beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülk ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
- Rapor konusu gayrimenkul/gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;

beyan ederiz.

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	31.12.2015
DEĞERLEME TARİHİ	08.01.2016
RAPOR TARİHİ	11.01.2016
RAPOR NO	20160036
GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Yalı Mahallesi 6524 Sokak No:1-3-5-7 Emlak Konut Mavişehir Evleri Projesi Karşıyaka / İSTANBUL
TAPU BİLGİLERİ	İzmir Karşıyaka Şemikler Mahallesi, 26023/3 nolu parselde kayıtlı B2 Blok 19, C Blok 13, D2 Blok 26, 34, 49 ve 57 nolu taşınmazlar. Detay için bkz. Madde 4.2.
İMAR DURUMU	Bkz. Madde 4.3.
ÇALIŞMANIN TANIMI	İş bu rapor, İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Yalı Mahallesi, Emlak Konut Mavişehir Evleri Projesi bünyesinde yer alan ve tapuda Şemikler Mahallesi 26023 ada 3 parsel sayılı ana taşınmazda yer alan 6 adet bağımsız bölümün güncel rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.
6 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN KDV HARİÇ TOPLAM PAZAR DEĞERİ	2.476.411,- TL (İkimilyondörtüzyetmişaltıbindörtüzyonbir Türk Lirası)
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 Barış BARUTÇU (SPK Lisans No: 400271)	 Dilara DİNÇYÜREK (SPK Lisans No:401437)



Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

- Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgede değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Bu raporda mülk üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.

- Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

İçindekiler

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	7
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası.....	7
1.2.	Rapor Türü.....	7
1.3.	Raporu Hazırlayanlar	7
1.4.	Değerleme Tarihi	7
1.5.	Dayanak Sözleşmesi	7
1.6.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
1.7.	Şirket ve Müşteriyi Tanıtıcı Bilgileri.....	8
BÖLÜM 2	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR....	10
2.1.	Değer Tanımları	10
2.1.1.	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	10
2.1.2.	Düzenli Likidasyon Değeri	10
2.1.3.	Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri).....	11
2.1.4.	Faal İşletme Değeri.....	11
2.2.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler	11
2.2.1.	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	11
2.2.2.	Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı	11
2.2.3.	Maliyet Yaklaşımı	12
2.2.4.	Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları.....	12
2.3.	Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar	13
2.3.1.	İndirgeme Oranı (İskonto Oranı).....	13
2.3.2.	Varsayımlar	14
2.3.3.	Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value).....	14
2.3.4.	İç Verim Oranı (IRR)	14
2.3.5.	Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield).....	14
2.3.6.	Şerefîye	14
2.3.7.	Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri.....	15
2.3.8.	Rapor Tarihi.....	15
BÖLÜM 3	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER	16
3.1.	Türkiye Demografik Veriler (*).....	16
3.2.	2015 Yılı Ekonomik Görünüm (*).....	17
3.3.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	19

3.3.1. İzmir İli (*)	19
3.3.2. Karşıyaka İlçesi	24
BÖLÜM 4 GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER	25
4.1. Çevre ve Konum	25
4.2. Taşınmazların Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri	26
4.2.1. Taşınmazların Takyidat Bilgisi	27
4.3. Parselin İmar Bilgisi	27
4.4. Projenin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler	28
4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi	28
4.4.2 Belediye İncelemesi	28
4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	29
4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler	29
4.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	29
4.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı	29
4.8. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş.....	29
4.9. Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler.....	30
4.10. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler	31
BÖLÜM 5 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ.....	31
5.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç	31
5.2. Gelir İndirgeme Yöntemiyle Ulaşılan Sonuç.....	33
5.3. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	34
BÖLÜM 6 DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ.....	35

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 11.01.2016 tarihinde, 2016/0036 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Yalı Mahallesi, Emlak Konut Mavişehir Evleri Projesi bünyesinde yer alan ve tapuda Şemikler Mahallesi 26023 ada 3 parsel sayılı ana taşınmazda yer alan 6 adet bağımsız bölümün Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri hükümlerine göre güncel rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; gayrimenkullerin mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi - kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor şirketimiz değerlendirme uzmanı Barış BARUTÇU ve sorumlu değerlendirme uzmanı Dilara DİNÇYÜREK tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme ve sorumlu değerlendirme uzmanları 08.01.2013 tarihinde çalışmalara başlamış 11.01.2016 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları yapılmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Atatürk Mah. Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir / İSTANBUL adresindeki EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 31.12.2015 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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.

1.7. Şirket ve Müşteriyi Tanıtıcı Bilgileri

DEĞERLEME ŞİRKETİNİ TANITICI BİLGİLER

ÜNVANI	: Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ	: İçerenköy Mahallesi Hal Yolu Caddesi Sağlık Sokak Erdoğanlar Apt. No:1 Kat:4 D:18 Ataşehir/İstanbul
İLETİŞİM	: 0 216 573 96 96 (Tel) 0 216 577 75 34 (Faks) info@atakgd.com.tr (e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 14.04.2011
SERMAYESİ	: 300.000,-TL
TİCARET SİCİL NO'SU	: 773409 (İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu)
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi, özel, gerçek ve tüzel kuruluşlara ait her türlü gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, bu değerleri etkileyen gayrimenkullerin niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, ulusal ve uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları ve esasları çerçevesinde değerlendirme raporlarını hazırlamak.
İZİNLER/YETKİLERİ	: Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17/02/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmî Gazete'de Seri: VIII, No: 35 ile yayımlanan "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 16.02.2012 tarih ve 7 sayılı toplantısında uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 05.06.2014 tarih ve 5888 sayılı Kararı ile Şirketimize "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ÜNVANI	:Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ADRESİ	:Atatürk Mah. Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir / İSTANBUL
İLETİŞİM	: 0 216 579 15 15 (Tel) 0 216 456 48 75 (Faks) info@emlakkonut.com.tr (e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 1953 Yılında kurulmuştur.
FAALİYET KONUSU	: Şirket, SPK'nın 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.
HALKA ARZ TARİHİ	: 02.12.2010
GYO TESCİL TARİHİ	: 22.07.2002
SERMAYESİ	: 3.800.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi) 4.000.000,-TL (Kayıtlı Tavan Sermaye)
PORTFÖY BİLGİLERİ	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 50,66

BÖLÜM 2 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR

2.1. Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise “değer” denir.

Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.¹

Fiyat, bir malın, hizmetin veya emtianın değiş tokuşuna ilişkin bir kavramdır. Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Değiş tokuş işlemi gerçekleştirildikten sonra ise, ister açıklansın ister açıklanmasın fiyat artık tarihsel bir gerçek niteliğine kavuşacaktır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder.

2.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu - olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde pazarda kalacağı,
- Gayrimenkulün satışı için yeterli pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere “Piyasa Değeri” denir.

¹ UDS –Uluslararası Değerleme Standartları –Değer ve Fiyat

2.1.2. Düzenli Likidasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likidasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

2.1.3. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değeridir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

2.1.4. Faal İşletme Değeri

İşletmenin bir bütün olarak değeridir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez. Kullanılan tesisler, işletmenin kendi tesisleriyse bunlar da işletmeye kattıkları değer esas alınarak faaliyetini sürdüren işletme değerinin bir parçasını oluştururlar. Bu kavram, süregelen bir işletmenin değerlemesini de içerir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez.²

2.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerleme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Geliştirme Yaklaşımı”dır.

² UDS - Uluslararası Değerleme Standartları Faal İşletme Değeri Tanımı

2.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

2.2.2. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

Gelir indirgemesinde, değerleme konusu mülkten elde edilecek net işletme geliri belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın geliri tek bir oran uygulanarak veya bir getiri veya yatırım getirisi ölçümleri verilerini yansıtan belirli bir iskonto oranının, belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır. Gelirlerin indirgenmesi yaklaşımına göre bu Direkt Kapitalizasyon ve Gelirlerin Kapitalizasyonu diyebileceğimiz bu iki yöntem temelde mülkün getirdiği gelirlerin öngörülmesi ve kabullerle gelecek yıllarda elde edeceği gelirlerin günümüze getirilmesi temeline kuruludur.³

Direkt Kapitalizasyon

Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, değerinin hesaplanmasıdır.

Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)

Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması. Bu teknik özellikle kira getirisi olan gayrimenkullerde mülkün yıllık elde ettiği net işletme gelirleri hesaplanarak mülkün değerine ulaşmak için kullanılır. Bu çalışmalarda mülklerin kira kontratları incelenerek kontratların yarattığı olası dönem gelirleri hesaplanır. Getiri kapitalizasyonu işlemi belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerden olası giderlerin düşülerek güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

³ UDS –Uluslararası Değerleme Standartları

2.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir. Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiri yapılır.

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

2.2.4. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak

olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Özellikle ülkemizdeki gayrimenkullerin imar durumlarının çok farklılık göstermesi ve bu nedenle emsal karşılaştırmanın her zaman mümkün olmaması söz konusudur. Geliştirme modellemesi ile sayesinde mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

2.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar

2.3.1. İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)

Gelecekte ödenecek veya alınacak parasal bir meblağı şu anki değere dönüştürmek amacıyla kullanılan bir getiri oranıdır. Teorik olarak bu oran, sermayenin fırsat maliyetini, yani benzer risklere sahip olan diğer kullanım alanlarına yatırıldığında sermayenin kazanabileceği getiri oranını yansıtmalıdır. Ayrıca getiri oranı olarak da adlandırılır.

- İndirgeme Oranı Hesaplamasında Kullanılan Yöntem

Dünyanın içinde bulunduğu ekonomik durum ve ekonomik dengelerdeki problemler değerlendirilmede indirgeme oranı belirlenmesi konusunda belirsizliklere neden olmuştur. Değerleme tekniklerinde gayrimenkulün gelirlerinin indirgenmesinde kullanılan; risksiz getiri ve risk primi oranının toplanmasından oluşan indirgeme oranlarının belirlenmesinde dünyada olduğu gibi ülkemizde de sıkıntılar mevcuttur. Özellikle Türkiye’de uzun vadeli mevduatların olmaması, finans çevrelerince piyasadaki en uzun vadeli enstrüman olan Eurobond’ların faiz oranlarının “risksiz getiri oranı” olarak kullanılması sonucunu getirmiştir. Bugün finans çevreleri, ekonomideki belirsizlik ve rakamların keskin değişkenliği nedeni ile bahsi geçen eurobondların belli bir gün için değerinin değerlendirilmede kullanılmasının doğru bir yaklaşım olmadığını düşünmektedir.

Risksiz Getiri Oranı

Bu oran içinde “ülke riskini” de barındırmaktadır. Ekonomik çevrelerde değerlendirilmede özellikle bu dönemde kullanılması gereken kriterlerin aşağıdaki gibi olduğu kanısı yaygındır:

- Günlük ve/veya anlık Eurobond verilerinin kullanılmasının yerine özellikle uzun dönem aralıklı değerlerin ortalamalarının ve zaman serilerinin kullanılmasının tercih edilmesi,
- Projenin risklerine paralel ve uygun süreçlerde Eurobond zaman serisi verilerinin kullanılması,

Risk Primi

Her bir gayrimenkulün içinde bulunduğu piyasa ve rekabet koşulları farklıdır. Bunlar gayrimenkulün yerine, konumuna, niteliğine, sektör dinamiklerine bağlı olarak değişmektedir.

Düşük performanslı bir gayrimenkulün veya sektör dinamiklerinden etkilenmiş bir gayrimenkulün Pazar-Piyasa riski primi daha yüksek olacaktır.

- Çalışmalar sırasında hesaplanan risk primleri sektörde gerçekleşen alım-satımlar, daha önce yaptığımız onlarca proje değerlemesini çalışmasından yararlanılarak takdir edilmiştir. Ancak ilgili veriler tecrübelerimizle harmanlanmış ve değerlendirme uzmanı gözü ile kritik edilerek değerlendirme konusu gayrimenkule özgü risk primi öngörülmüştür.

Net bugünkü değer çalışmalarında İndirgeme Oranı (İskonto Oranı) hesaplanmalıdır. Bu oran risksiz getiri ve risk primi oranının toplanmasından oluşarak hesaplanmalıdır.

2.3.2. Varsayımlar

Uluslararası Değerleme Standartlarına(UDS) göre varsayımlar; doğru olduğu kabul edilen tahminlerdir ve bir değerlemenin konusunu veya yöntemini etkileyen ancak doğrulanamayan veya doğrulanmasına gerek olmayan bulguları, şartları veya içinde bulunulan durumları içerir. Bir değerlemenin temelini oluşturan tüm varsayımlar makul olmalıdır.

2.3.3. Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value)

İndirgenmiş gelirler veya gelir akışları ile maliyetler veya gider akışları arasındaki farkın bir NPV analizindeki ölçümüdür. Bir yatırımın yatırım dönemi boyunca sağladığı getirinin piyasa faizi veya kendi faizi ile (iskonto edilmesi), bugüne indirgenmesi sonucu ulaşılan değerdir. Pazar-Piyasa Değerine erişmek için yapılan bir değerlemede sonuç olarak elde edilen Net Bugünkü Değer, gelir yaklaşımı yoluyla Piyasa Değerini gösterir.

2.3.4. İç Verim Oranı (IRR)

Bir projenin net nakit akışlarının mevcut değerini, sermaye yatırımının mevcut değeriyle eşitleyen indirgeme oranı. İç Verim (Karlılık) Oranı, potansiyel yatırımcılar için temel gösterge niteliğinde olan hem yatırılan sermayenin getirisini hem de orijinal yatırımın getirisini yansıtır. Projenin ima edilen veya beklenen getiri oranını bulmak için indirgenmiş nakit akışı analizinde kullanılan iç karlılık oranı, net bugünkü değeri sıfır olarak veren bir getiri oranıdır.

2.3.5. Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)

Net işletme gelirini toplam mülkün değerine dönüştürmek için kullanılan değerdir. Bu değer tek bir yılın net işletme geliri ile toplam mülk değeri arasındaki ilişkiyi yansıtan bir orandır.

2.3.6. Şerefiye

Tek tek tanımlanması ve ayrı ayrı kabul edilme olanağı olmayan varlıklardan doğan gelecekteki ekonomik faydaya şerefiye denilmektedir. 5 (UFRS 3, Ek A)

Kişisel şerefiye: Özel nitelikli ticari mülklerin satılmasıyla işin mevcut işletmecisine özellikle bağlı vergi, amortisman politikası, borç alma maliyetleri ve işe yatırılan sermaye gibi diğer finansal faktörler ile birlikte tükenecek olan pazar beklentilerinin üstündeki karın değeridir.

Devredilebilir şerefiye: Ekonomik fayda sağlayan mülke has isim ve itibar, müşteri sürekliliği, konum, ürünler ve benzeri faktörler sonucu ortaya çıkan varlıktır. Özel kullanım amaçlı ticari mülklere ait olup, satışla birlikte mülkün yeni sahibine geçecektir.

2.3.7. Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri

Karşılaştırılabilir nitelikteki mülklerin satış fiyatlarına ilişkin verilere dayanılarak bir mülk öngörülen bir gelir getirme dönemi sonundaki kalıntı değeridir. Bir sürenin ardından bir varlığın kalan değeri olarak düşünebilecek bu değer tahmini elden çıkartma maliyetleri düşüldükten sonra ekonomik kullanım ömrünün sonunda bir varlıktan kurumun elde etmeyi beklediği net tutarı gösterir. Genellikle son yılın gelirinin bulunan getiri yüzdesine bölünmesi ile elde edilir.

2.3.8. Rapor Tarihi

Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) madde 3.22'ye göre değerleme Raporu'nun tarihidir. Değerleme tarihiyle aynı veya daha sonraki bir tarih olabilir.

3.1. Türkiye Demografik Veriler (*)

Türkiye nüfusu 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla 77 milyon 695 bin 904 kişi oldu

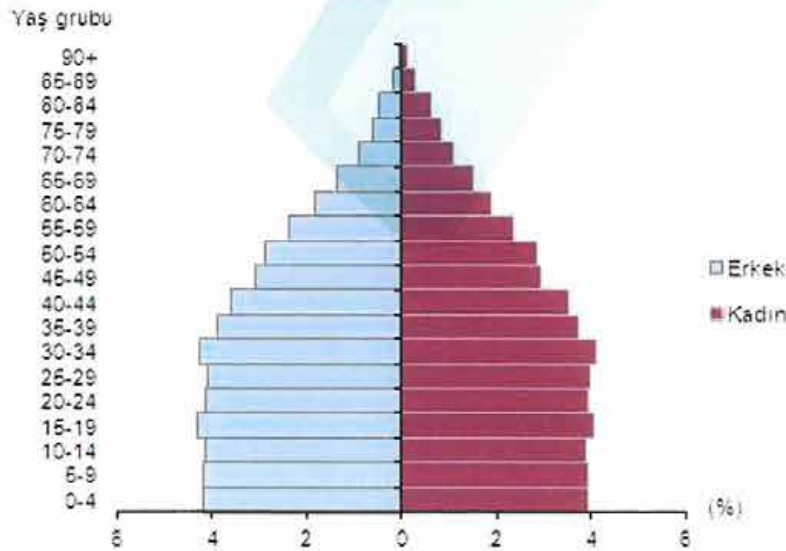
Türkiye’de ikamet eden nüfus 2014 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 28 bin 40 kişi arttı. Erkek nüfusun oranı %50,2 (38 984 302 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (38 711 602 kişi) olarak gerçekleşti.

Türkiye’nin yıllık nüfus artış hızı, 2014 yılında %13,3 olarak gerçekleşti. Yıllık nüfus artış hızı 2013 yılında %13,7 iken, 2014 yılında %13,3 oldu. İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %91,8 oldu. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2013 yılında %91,3 iken, bu oran 2014 yılında %91,8’e yükseldi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %8,2 olarak gerçekleşti.

İstanbul’da ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre %1,5 artış gösterdi. Türkiye nüfusunun %18,5’inin ikamet ettiği İstanbul, 14 milyon 377 bin 18 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla %6,6 ile (5.150.072 kişi) Ankara, %5,3 ile (4.113.072 kişi) İzmir, %3,6 ile (2 787 539 kişi) Bursa ve %2,9 ile (2 222 562 kişi) Antalya illeri takip etti. Bayburt ili ise 80 bin 607 kişi ile en az nüfusa sahip il oldu.

Türkiye nüfusunun ortanca yaşı yükseldi. Ülkemizde 2013 yılında 30,4 olan ortanca yaş, 2014 yılında önceki yıla göre artış göstererek 30,7 oldu. Ortanca yaş erkeklerde 30,1 iken, kadınlarda 31,3 olarak gerçekleşti. Ortanca yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla Sinop (39,1), Balıkesir (38,6), Edirne ve Kastamonu (38) iken, en düşük olduğu iller ise sırasıyla Şırnak (19,1), Şanlıurfa (19,2) ve Ağrı (20)’dir.

Nüfus piramidi, 2014



Çalışma çağındaki nüfus bir önceki yıla göre %1,4 arttı Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2013 yılına (%67,7) göre 0,1 puan artarak %67,8 (52 640 512 kişi) olarak gerçekleşti. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %24,3'e (18 862 430 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da yaklaşık %8'e (6 192 962 kişi) yükseldi. Türkiye'de kilometrekareye düşen kişi sayısı arttı.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2013 yılına göre 1 kişi artarak 101 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 767 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 477 kişi ile Kocaeli, 342 kişi ile İzmir, 277 kişi ile Gaziantep, 267 kişi ile Bursa ve Yalova illeri takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 54, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 267 olarak gerçekleşti.

* Demografik veriler TÜİK'nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2014 raporundan alınmıştır.

3.2. 2015 Yılı Ekonomik Görünüm (*)

2014 yılı sonunda beklentilerin altında olarak %2,9 büyüyen Türkiye ekonomisi, 2014 yılının ilk yarısında geçen yılın aynı dönemine göre %3,1 büyüyerek beklenenden iyi bir büyüme oranı yakalamıştır. Yılın ilk yarısındaki verilere göre, enflasyon ve döviz kuru beklentilerin üzerinde artmaya ve büyüme yavaşlamaya devam etmektedir. Ancak, cari açığı iyileşme de sürmektedir.

2014 yılı genelinde TL'de yaşanan değer kaybı, 2015 yılının ilk dokuz ayında da devam etmektedir. Merkez Bankası tarafından uygulanan sıkılaştırıcı para politikaları ve makro ihtiyati önlemler özel tüketimin azalmasına, kredi artış hızının düşmesine, özel yatırımların ve büyümenin yavaşlamasına sebep olmuştur.

7 Haziran 2015 tarihindeki seçimlerden sonra hükümetin kurulamaması ve 1 Kasım 2015 tarihinde tekrar seçim kararı alınması; Türkiye'nin iç piyasa ve politika kaynaklı endişelerinin devam etmesine neden olmuştur.

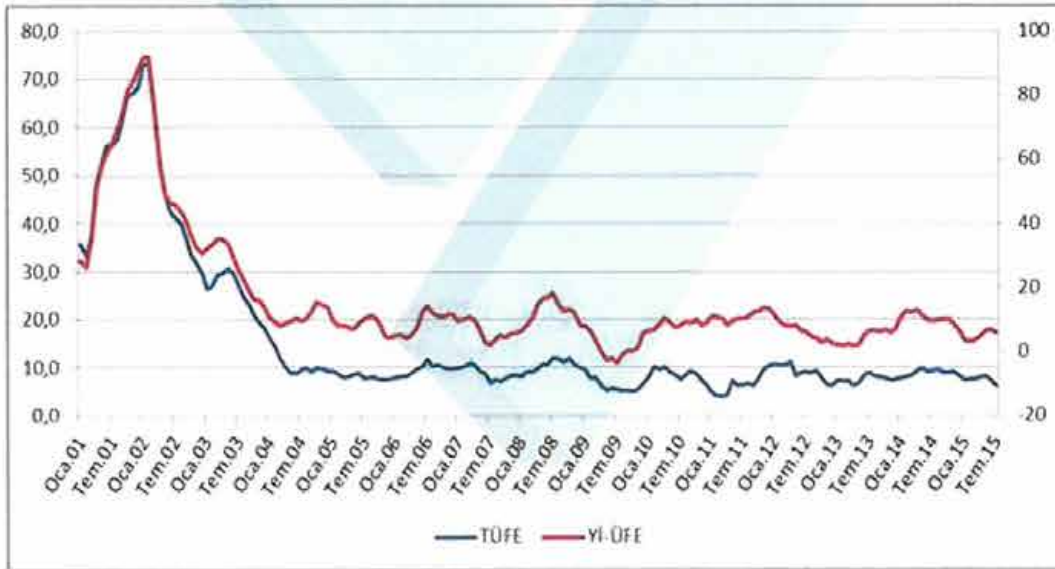
Türkiye'deki gelişmelerin yanı sıra, küresel piyasaların seyri de Türkiye ekonomisi üzerinde etkili olmaya devam etmektedir. ABD ekonomisindeki toparlanmaya karşılık, özellikle küresel piyasalarda önemli bir yeri olan gelişmekte olan ülkelerden Çin'in büyüme ivmesindeki yavaşlama, küresel ekonomiyi olumsuz etkileyecek unsurlardandır.

Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan verilere göre, GSYH 2014'ün ilk yarısında geçen yılın aynı dönemine göre %3,1 düzeyinde arttı. GSYH yılın ilk yarısındaki artışına, tüketim 3,9 ve yatırım 1,2 puan katkı sağlarken; stok değişimi ve net ihracatın 2 puan negatif etkisi olmuştur.

ABD ekonomisindeki iyileşmeyle beraber FED'in faiz artırımlarına tahminen yılsonunda başlamasıyla birlikte sermaye akımlarının yön bulmaya çalışacağı bu süreçte,

Türkiye gibi gelişmekte olan ülke ekonomilerinden para çıkışı olması beklenmektedir. Ayrıca, yurtiçinde siyasi belirsizliklerin devam etmesi ve iç güvenlik endişelerinin artması ekonomik büyümede aşağı yönlü riskleri arttırmaktadır. Bu nedenle, Türkiye'nin büyüme oranındaki yavaşlamanın devam edeceği tahmin edilerek, yaklaşık %2,9 oranında büyümesi beklenmektedir. 2014 yılı sonunda cari açığın GSYH'ya oranı %5,8'e gerilemiştir. Tüketim artışının azalması ve petrol fiyatının düşmesiyle, cari açığın en önemli kalemlerinden olan Türkiye'nin enerji giderinin azalması, yılın ilk yarısında cari açıktaki daralma eğilimini devam ettirmiştir. 2015 yılsonu itibariyle cari açığın GSYH'ya oranının %4,5'e düşmesi beklenmektedir. İşgücüne katılımın istihdam artışının üzerinde seyretmesi nedeniyle işsizlik rakamı, 2014 yılsonu itibariyle %10,4 seviyesine ulaşmıştır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun verilerine göre Haziran ayındaki işsizlik rakamı %10,4 olarak açıklanmıştır. 2015 yılsonunda işsizlik oranının %11,4 olması beklenmektedir.

2014 yılsonu itibariyle %8,17 olarak açıklanan yıllık enflasyon oranı tahminlerden iyi gelmiştir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın (TCMB) yılsonu için en son revize ettiği enflasyon tahmini %8,9 oranındaydı. Merkez Bankası, 2015 yılında enflasyonun orta noktası %6,9 olmak üzere %6-7,8 aralığında gerçekleşmesini beklemektedir. 2015 yılsonunda, yüksek döviz kurlarının gıda fiyatları üzerinde baskı oluşturmaya devam etmesi, dolayısıyla enflasyonun Merkez Bankası tahminleri üzerinde gerçekleşerek %7,6 düzeyinde olması beklenmektedir. Faiz oranları ve krediler TCMB'nin Temmuz ayı enflasyon raporundan, önümüzdeki dönemde daha dar bir faiz koridoru ve tek bir fonlama aracı ile para politikasına yön verileceği beklenmektedir. Halihazırda %7,5 olan politika faiz oranının, yaklaşık 100 baz puan üzerinde seyreden ağırlıklı ortalama fonlama maliyetine yaklaştırılacağı düşünülmektedir.



Kaynak: TÜİK

FED tarafından bu yıl içerisinde faiz artırımını beklenmesi ve TL'nin ABD Doları karşısındaki değer kaybını sürdürmesi dolayısıyla TCMB'nin önümüzdeki dönemde para politikasında daha fazla sıkılaşmaya ihtiyaç duyabileceği düşünülmektedir.

Ağustos ayı itibarıyla kredi hacmi yıllık olarak döviz kurundaki yükselmenin da etkisiyle %27,6 artmıştır. Yıllık artış oranı ticari kredilerde %34,3 ve konut kredilerinde %20 düzeyinde gerçekleşirken, bireysel kredilerde %11,4 ile sınırlı kalmıştır.

İnşaat Sektörü ve Gayrimenkul Piyasası

İnşaat sektörü 2014 yılında da büyümeye devam etmekle birlikte, 2013 yılına göre büyüme hızında yavaşlama görülmüştür. 2013 yılında %7 büyüme oranıyla GSYH üzerinde büyüyen inşaat sektörü, 2014 yılında %2,2 büyüme oranıyla GSYH büyümesinin altında kalmıştır. İnşaat sektörünün GSYH içerisindeki payı %4,7 oranında olmuştur.

2015 yılının ikinci çeyreğinde ise, inşaat sektörü daha önceki iki çeyrekte küçülmesinden sonra %2 oranında büyümüştür. Son dönemde hız kazanan kentsel dönüşüm çalışmaları inşaat sektöründeki büyümede önemli rol oynamıştır.

Yapı Ruhsatı sayısı 2015 yılı ilk yarısında geçen yılın aynı dönemine göre %28,38, yapı kullanım izin belgesi ise %19,45 oranında düşüş göstermiştir. Konut satışları verilerine bakıldığında ise; satışlar 2015 yılı ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre ülke genelinde %21, İstanbul'da ise %15 oranında artmıştır. Ancak, yeni konut satışlarında bu artışın bir bölümü geçen yıllarda yapılan satışların fiili tapu işlemlerinin bu yıl gerçekleştirilmesinden de kaynaklanmaktadır. (Konut satışları verisi TÜİK tarafından tapu satış işlemleri verisi ile hesaplanmaktadır).

Konut sektöründe daha çok orta-üst ve üst gelir grubuna yönelik üretim yapılmasına karşın, talebin yoğun olduğu kesim orta gelir grubudur. Özellikle orta-üst ve üst gelir grubuna hitap eden markalı konut projelerindeki artış, daha çok büyük şehirlerde stok fazlası oluşmasına neden olmaktadır. Önümüzdeki dönemde üst gelir grubuna yönelik mevcut stokun erime hızının yavaşlaması beklenmektedir.

Kaynak: Turkey Real Estate Review | İKİNCİ YARI 2015 Colliers

3.3. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.3.1. İzmir İli (*)

İzmir, Ege kıyı bölgesinin tipik bir örneği gibidir. Kuzeyde Madra Dağları, güneyde Kuşadası Körfezi, batıda Çeşme Yarımadası'nın Tekne Burnu, doğuda ise Aydın, Manisa il sınırları ile çevrilmiş İzmir, batıda kendi adıyla anılan körfezle kucaklaşır.



İl toprakları, 37o 45' ve 39o 15' kuzey enlemleri ile 26o 15' ve 28o 20' doğu boylamları arasında kalır. İlin kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 200 km, doğu-batı

İzmir'de bağıl nem oranı sıcaklığın yüksek, bulutluluğun az olduğu yaz aylarında düşüktür. Buna karşılık nemli hava akımlarının etkisine girildiği yılın soğuk döneminde artış görülmektedir.



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, pırnal, kermes meşesi, yabani zeytin, çitlembik, sakız, akçakesme, tespah, katırtırnağı, gibi kuraklığa dayanıklı ağaççıklar girer. Makilik alanlar, denizden 600 m. yüksekliğe kadar çıkmaktadır.

Dağlık kesimlerin büyük kısmı ormanlıktır. Ormanlar il içerisinde 431.786 hektar bir alanı kaplar. Ormanların kapladığı alan, il arazisinin % 41'dir. Denizden 600 m. yüksekliğe kadar kızılçam, daha yukarılarda karaçam ormanları vardır.

İzmir Cumhuriyetle birlikte pek çok sanayi kuruluşuna ev sahipliği yapan bir kent konumuna bürünmüştür. Kentte sanayinin gelişiminde; hammadde kaynakları, nitelikli işgücü, ulaşım olanakları ile iç ve dış piyasalara yakınlık en büyük etkenlerdir.

Ülkemizin en önemli petro-kimya tesislerinden olan Petkim İzmir'de faaliyet göstermektedir. Bunun yanı sıra kentte öne çıkan sanayi ürünleri; petrol ve kimyevi ürünler, metal, tekstil, makine, otomotiv ile gıda, tütün ve toprağa dayalı sanayidir.

Kentte ilk sanayi kuruluşları Kemalpaşa, Işıkkent ve Pınarbaşı çevresinde oluşmaya başlamıştır. Zamanla daha planlı ve çevreye duyarlı sanayileşmenin gereği olarak, kentin belli bölgelerinde küçük sanayi siteleri, organize sanayi bölgeleri ve serbest bölgeler kurulmuştur.

Sanayide ciddi atılımlar gerçekleştirmiş olan Aliğa, Çiğli, Torbalı ve Kemalpaşa ilçelerinde bulunan Organize Sanayi Bölgeleri (OSB) yatırımcılara çok çeşitli fırsatlar sunmaktadır. Bununla birlikte Buca, Kınık, Menemen (Deri-Plastik), Ödemiş, Tire, Torbalı Tekeli ve Torbalı Pancar'daki Organize Sanayi Bölgeleri de gelişimlerini sürdürmektedirler.

İzmir Ege Bölgesi'ndeki sanayi istihdamının da yüzde 47,1'ini karşılamaktadır. İzmir, tarımsal üretimi ve sahip olduğu üretim potansiyeli ile önemli illerimizden biridir. Ürün çeşitliliği açısından oldukça zengin olan ilde 113 tür bitkisel ürün, 13 tür hayvan yetiştiriciliği yapılmaktadır.

Yüzölçümü yaklaşık 1,2 milyon olan il topraklarının % 28,5'ini tarım alanları oluşturmaktadır. Toplam 344.984 hektarlık tarım arazilerimizin; %42,2'si tarla, % 27,1'i zeytin, % 12'si sebze, % 7,9'u meyve, % 3,9'u da bağ alanıdır. İzmir yüzölçümünün yaklaşık 1/3'ünde tarım yapıldığı söylenebilir. İl nüfusunun % 15'i, aile olarak ifade edildiğinde ise 151 bin aile geçimini tarım sektöründen sağlamaktadır.

Ayrıca, bilindiği gibi İzmir; organik tarımın beşiği konumundadır. İlk organik üretim çekirdeksiz kuru üzüm ile 1980'li yılların ortalarında İzmir'de başlamıştır.

Günümüzde İzmir'de 1,702 çiftçi, 355.640 dekarlık alanda organik tarım yapmaktadır. Söz konusu alan Türkiye organik tarım alanlarının % 20'sine denk gelmektedir. Organik olarak üretilen 135 üründen 84 çeşidi İzmir'de üretilmektedir.

Yapılan değerlendirmelerden de anlaşıldığı üzere İzmir; tarım potansiyeli açısından oldukça şanslıdır. Çünkü coğrafi yapısı ve iklim özellikleri birçok bitki türünün yetişmesine uygun bir ortam sağlamaktadır.

İl yer altı kaynakları bakımından da zengindir. Karşıyaka yöresinde altın ve gümüş; Ödemiş yöresinde antimon ve cıva; Bayındır'da kurşun ve çinko; Seferihisar'da perlit, kurşun ve çinko; Karaburun'da cıva; Tire yöresinde cıva, grafit, mermer ve zımpara taşı; Torbalı'da demir ve mermer, Urla'da asbest; Foça Dikili ve Bergama'da perlit yatakları bulunmaktadır. Ayrıca Türkiye'nin tuz gereksiniminin hemen yarısını Çamaltı Tuzlası karşılamaktadır.

Resmî kayıtlara göre 5 bin yıllık tarihe sahip İzmir'de Arkeoloji, Bergama, Çeşme, Efes, Ödemiş, Tire ve Etnografya Müzeleri yer alıyor. İzmir'in Selçuk ilçesinde bulunan ve antik çağda önemli bir uygarlık merkezi olan Efes'i, yılda ortalama 1.5 milyon kişi ziyaret ediyor. Efes Antik kentinin çevresindeki St. Jean Bazilikası, Yedi Uyuyanlar, Bülbül Dağı'ndaki Hz. Meryem'in Evi de büyük ilgi görüyor. Kentin en önemli alışveriş merkezi olan Tarihi Kemeraltı Çarşısı'nda, geleneksel türk el sanatlarından seramikler, çini panolar, ahşap ürünler, tombaklar, halı ve kilimlerle deri ürünler de satılıyor.

Camileri, kilise ve sinagoglarıyla İzmir, üç farklı dinin buluşma merkezi olarak inanç turizmine de hizmet ediyor. Homeros'un destanlarında adı geçen Agamemnon Kaplıcaları'nın yanı sıra İzmir'de, Bayındır, Menemen, Ilıcagöl, Dikili, Seferihisar, Urla ve Gülbahçe'deki çeşitli kaplıca ve termal merkezleri de bulunuyor.

İzmir'de, 629 kilometre uzunluğundaki kıyıların 101 kilometresi, doğal plaj özelliğiyle dikkat çekiyor. Yarımada ve koylar, deniz ve plaj kullanımı dışında su sporlarına da olanak veriyor.

Ödemiş'in Bozdağ Beldesi'nde bulunan kayak tesisleri de kentin kış turizmine katkı sağlamaktadır.

Nüfus büyüklüğü bakımından Türkiye'nin 3. büyük, Ege Bölgesi'nin ise en büyük kenti olan İzmir ilinin nüfusu 1927-2014 döneminde sürekli artış göstermiştir. İzmir'in yıllık nüfus artış hızı, Türkiye'nin ortalama yıllık nüfus artış hızından yüksektir.

İzmir'de doğum hızının Türkiye ortalamasının altında olmasına karşın, nüfus artış hızının Türkiye ortalamasından daha yüksek olmasının nedeni kente olan göçlerdir. İl en fazla göç alan iller sıralamasında, İstanbul ve Ankara'dan sonra üçüncü sırada yer almaktadır.

İzmir 28.01.2015 tarihinde açıklanan ADNKS (Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi) sonuçlarına göre 4.113.072 kişi nüfusa sahiptir. Bir önceki yıla göre ilde nüfus 51.998 kişi artarak % 1.28 lik artış göstermiştir. Yüzölçümü 12.007 km² olan İzmir ilinde kilometrekareye 343 insan düşmektedir. İzmir nüfus yoğunluğu 343 kişi/km²'dir

Yıllara Göre İzmir Nüfusu

Yıl	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Toplam Nüfus
2014	2.050.424	2.062.648	4.113.072
2013	2.027.334	2.033.740	4.061.074
2012	1.999.246	2.006.213	4.005.459
2011	1.979.088	1.986.144	3.965.232
2010	1.985.368	1.963.480	3.948.848
2009	1.933.681	1.934.627	3.868.308
2008	1.897.792	1.898.186	3.795.978
2007	1.872.579	1.866.774	3.739.353

Ülkemizin üç büyük şehriden biri olan İzmir, coğrafi yerleşim olarak Kuzey-Güney ve Doğu-Batı aksları üzerinde konumlanmıştır. Dolayısıyla ulaşım aksları da bu güzergâhlar üzerinde oluşturulmuştur. Tüm ulaşım olanaklarının (kara[karayolu-tren yolu], hava ve deniz yolu) kullanılabilirdiği kent, özellikle limanları ile öne çıkmaktadır.

Bir liman ve kıyı kenti olan İzmir'de 4 adet limanın yanında pek çok yat limanı, iskele, balıkçı barınağı, yanaşma ve barınma yeri bulunmaktadır.

(*): İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

3.3.2. Karşıyaka İlçesi

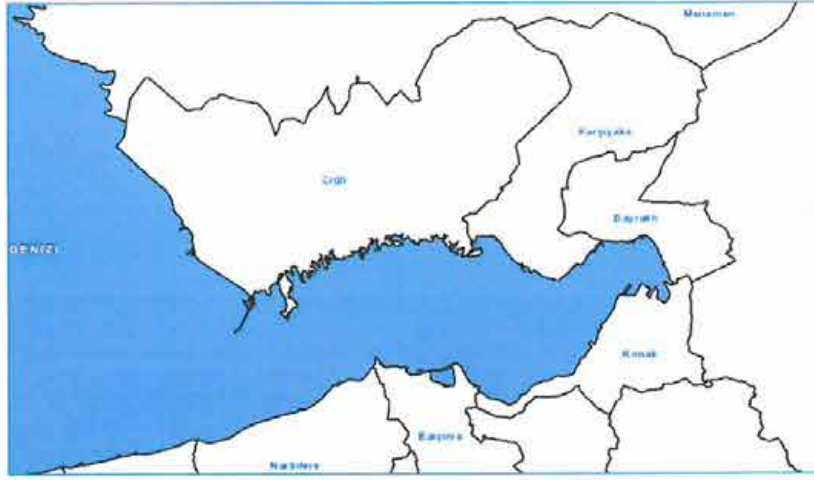


Karşıyaka, İzmir eski şehir merkezi olan Konak ilçesinin karşısında bulunması sebebiyle bu adı almıştır. 19. yüzyıl Batı kaynaklarında "Kordelio" adı altında anılmıştır. 13. yüzyıl Bizans kaynaklarında bölgede yer alan ve yeri tam olarak tespit edilemeyen "Kordeleon" adlı bir yerleşimin bahsi geçmektedir ve ismin kökeninin bu tarihlerden de geriye götürülebileceği savunulmaktadır.

Buna göre, Kordelyo'nun öz bir Anadolu ismi olabileceği söz konusu edilmekte ve etimolojik olarak Gordion, Gördes, Kardakçı Dağı, Kardamyla gibi benzer Anadolu isimleri ile bağı bulunabileceği öne sürülmüştür.

Karşıyaka, İzmir Metropolünün bir ilçesidir. İzmir Körfezi'nin kuzey kıyısında yer almaktadır. Yamanlar Dağı'nın eteği ile deniz arasında kalan kısımda şehir dokusu ile büyük ölçüde bütünleşmiş bir ilçedir. Yamanlar ve Sancaklı adlı iki köyü bulunmaktadır. Son düzenlemeler ile bu köyler de mahalleye dönüşmüştür.

İlçenin doğusunda Bornova, güneyinde Bayraklı, batısında Çiğli, kuzeyinde Menemen ilçeleri yer almaktadır. Karşıyaka, 1865 yılında İzmir-Menemen demiryolunun hizmete girmesiyle yerleşime açılmış ve özellikle 1874 sonrasında İzmir merkez (Konak) ile vapur seferlerinin başlatılmasıyla gelişmiş bir yerleşim yeridir.



Karşıyaka, körfezin kuzeyinde yaklaşık 84 km'lik bir alana yerleşmiştir. Rakımı 1-700 metre arasında değişmektedir. İlçe nüfusu 2008 yılı itibariyle 524.891 iken 2008 tarihli belediye yasasıyla bazı mahallelerinin Bayraklı'nın ilçesi sınırlarında dahil olması sonucu nüfusu 300.000 civarına gerilemiştir. 2014 yılı itibarı ile adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre ilçenin nüfusu 325.717 olarak tespit edilmiştir.

(*) İlçe hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

BÖLÜM 4 **GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER**

4.1. Çevre ve Konum

Rapor konusu taşınmazlar; İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Yalı Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Taşınmazlar tapu sicilinde ise Şemikler Mahallesinde kayıtlı olan 26023 ada 3 parsel üzerinde yer alan ana taşınmazda 6 adet bağımsız bölümdür.

Taşınmazların bulunduğu bölge, İzmir metropol ilçelerinden ve İzmir körfezinin kuzeyinde, Karşıyaka İlçesi sınırlarında Mavişehir toplu konut bölgesinin hemen kuzeyinde yer almaktadır.

Bölgede, Emlak Bankası tarafından inşaa edilmiş olan Mavişehir toplu konut projeleri ile Atakent toplu konut bölgesi projeleri ilk yapılaşma alanlarıdır. Bu projeler bölgenin genel yapılaşma karakterini oluşturmaktadır. Son yıllarda ise bölgede birçok yapı ve lüks konut projesi hayata getirilmiştir.

Rapor konusu taşınmazların bulunduğu 26023 ada 3 nolu parsel bölgenin en önemli ulaşım arteri olan Caher Dudayev Bulvarı üzerinde ve yolun hemen kuzeyinde yer almaktadır. Parsel bölgenin en eski alışveriş merkezi olan CarrefourSa AVM'nin hemen batısında ve

bölgenin en büyük ve yeni alışveriş merkezi olan Mavi Bahçe AVM'nin kuzeyinde yer almaktadır.

Taşınmaz çevresinde ayrıca Karşıyaka Kapalı Spor Salonu, Süleyman Demirel Lisesi, belirgin yerlerdir.

Taşınmaza ulaşım Caher Dudayev Bulvarı üzerinden sağlanmaktadır.



4.2. Taşınmazların Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

TAKBİS sisteminden temin edilen ve ilgili tapu sicil müdürlüğünde bilgileri teyid edilen tapu kayıt belgelerine göre taşınmazların mülkiyet bilgileri ve tapu kayıtları aşağıdaki gibidir.

İLİ	: İzmir
İLÇESİ	: Karşıyaka
MAHALLESİ	: Şemikler
ADA PARSEL NO	: 260263/3
NİTELİĞİ	: 5 Adet 16 Katlı ve 2 Adet 17 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası
YÜZÖLÇÜMÜ	: 49.012,00 m ²
B.B. MALİKİ	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – Tam

Blok	Kat	B. Bölüm No	Nitelik	Arsa Payı	Tarih	Yevmiye	Cilt	Sahife
B2	5.Kat	19	Mesken	184 / 81160	03.12.2008	17479	366	36173
C	3.Kat	13	Mesken	146 / 81160	03.12.2008	17479	366	36229
D2	4.Kat	26	Mesken	76 / 81160	03.12.2008	17479	368	36424
D2	5.Kat	34	Mesken	76 / 81160	03.12.2008	17479	368	36432
D2	7.Kat	49	Mesken	122 / 81160	03.12.2008	17479	369	36447
D2	8.Kat	57	Mesken	122 / 81160	03.12.2008	17479	369	36455

4.2.1. Taşınmazların Takyidat Bilgisi

Taşınmazların TAKBİS sisteminden temin edilen Tapu Kayıt Belgelerine göre tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesi :

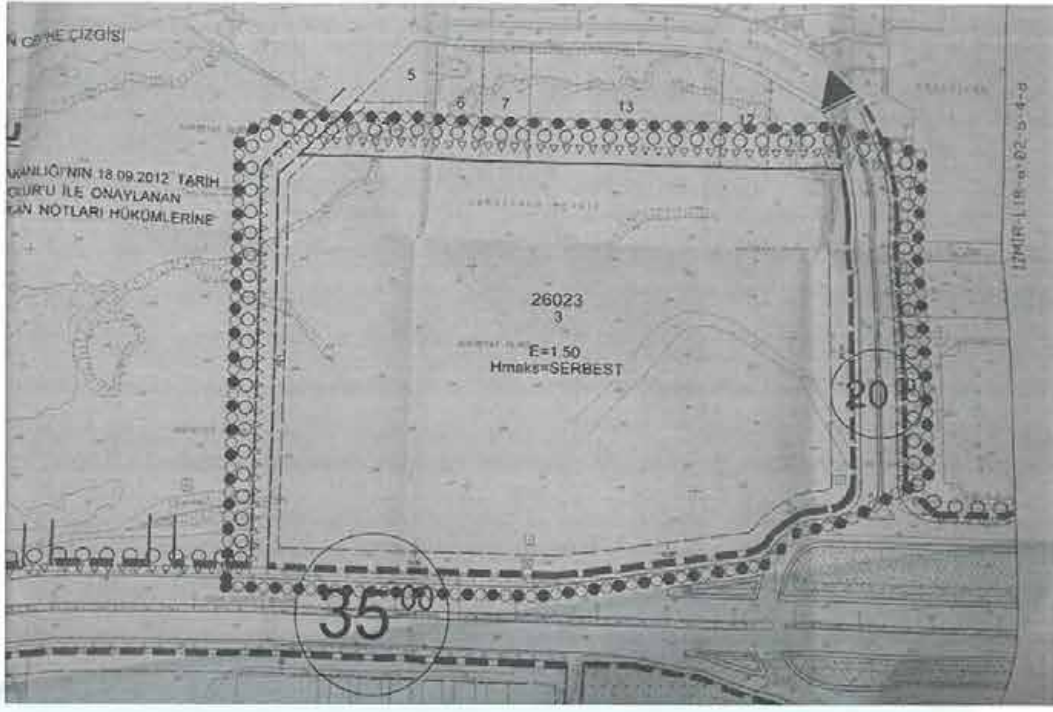
- Yönetim Planı: 11.11.2008 (03.12.2008 tarih 17479 yevmiye)
- KM'ne çevrilmiştir. (02.01.2013 tarih 14 yevmiye)

Buna göre taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.3. Parselin İmar Bilgisi

Karşıyaka Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede ve temin edilen mahkeme kararına göre rapor konusu 26023 ada 3 parsel sayılı taşınmazın da içerisinde bulunduğu bölgede tüm imar planları mahkeme kararı ile iptal edildiği anlaşılmıştır. Bu itibarı ile bölge halihazırda plansız durumdadır.

Bu iptal kararları ile ilgili olarak ayrıntılı açıklama raporun 4.4.2. bölümünde açıklanmıştır. Son iptal kararından önce taşınmazın "Konut Alanı" lejantına sahip olup Emsal=1.50, Hmaks.= Serbest yapılaşma hakkına sahip olduğu öğrenilmiştir. Buna ilişkin pafta örneği aşağıda sunulmuştur.



4.4. Projenin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler

4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Rapor konusu bağımsız bölümler 03.12.2008 tarih 17479 yevmiye numarası ile kat irtifakı tesisi edinme sebebi ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlıdır. Ana taşınmaz üzerinde 02.01.2013 tarih 14 yevmiye numarası kat mülkiyetine tesis edilmiştir.

4.4.2 Belediye İncelemesi

Karşıyaka Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ve arşivinde incelemeler yapılmıştır. Taşınmaz, 21.10.1997 onay tarihli Türkiye Emlak Bankası İzmir Deniz Bostanlığı Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında yer almakta iken 26.12.2012 onay tarihli planların yürürlüğe girmesi ile plan değişikliği yaşanmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 18.09.2012 tarih ve 14618 sayılı makam oluru ile onaylanan uygulama imar planı yürürlüğe girmiştir. Hazırlanan planlar ve bölgeye ait "Toplu Konut Alanı" kararı İzmir 2. İdare Mahkemesinin 10.04.2014 tarih 2013/1349 Esas 2014/597 karar sayılı kararı ile iptal edilmiştir. İdare Mahkemesi tarafından verilen bu iptal kararı Danıştay 10. Dairesi tarafından 14.11.2014 tarih 2014/4954 esas ve 2014/6629 karar sayılı kararı ile bozulmuştur. İlgili mahkeme tarafından tekrar görüşülmesi için ilgili mahkemeye iade

etmiştir. En son İzmir 2. İdare Mahkemesi de yeniden incelenen sonucunda 09.11.2015 tarihli 2015/288 esas ve 2015/1462 karar sayılı kararı ile eski verilen kararda ısrar edilmiştir. Bu karar ile bölgedeki tüm ölçekli planlar iptal olmuştur.

4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Rapor konusu taşınmazların konumlandıkları parsellerin kadastral durumlarında son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Karşıyaka Belediyesi imar arşivinde yapılan incelemelerde rapor konusu bağımsız bölümlerin konumlandıkları parsel ve blok bazında alınmış yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinin tarih ve numaraları aşağıda açıklanmıştır.

Ana taşınmazda yer alan bloklar için 07.08.2006 tarih 9440 nolu Yapı Ruhsatı verilmiş, isim değişikliği sebebi ile 10.05.2010 tarih 9440 nolu yeni ruhsat verilmiştir. Rapor konusu taşınmazların yer aldıkları, B2 Blok için 10.10.2012 tarih 006 nolu, C Blok için 10.10.2012 tarih 003 nolu ve D2 blok için 10.10.2012 tarih 004 nolu yapı ruhsatları verilmiştir.

Yapılan incelemelerde B2, C ve D2 bloklar için verilmiş Yapı Kullanım İzin Belgeleri görülmüş olup bu belgelerde belge tarih ve numarası belirtilmemiştir. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nden verilmiş olan belgelerde "14.12.2012 tarihli Yapı Belgeleri Komisyon Raporuna İstinaden verilmiştir." ibaresi belirtilmiştir.

4.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Taşınmazlar inşaatı tamamlanmış ve Yapı Kullanım İzin Belgeleri tanzim edilmiş olup yapı denetim işleri Anadolu Caddesi No:40/501 Bayraklı/İZMİR adresindeki Tepekule Yapı Denetim Hizmetleri Ltd. Şti. tarafından yürütülmüş olduğu öğrenilmiştir.

4.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı ana taşınmaz imar planı doğrultusunda yapılaşmış olup bu nedenle mevcut kullanımının en etkin ve verimli kullanım olduğu düşünülmektedir.

4.8. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyünde "Bina" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

4.9. Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler

- Rapora konu taşınmazlar; İstanbul İli, Karşıyaka İlçesi, Yalı Mahallesi sınırlarında Emlak Konut Mavişehir Evleri bünyesinde yer alan ve tapuda Şemikler Mahallesi 26023 ada 3 parselde yer almaktadır.
- Taşınmazlar, ana yapıda B2 Bloкта 5. katta 19 nolu, C Bloкта 3. katta 13 nolu, D2 Bloкта 4. katta 26, 5. katta 34, 7. katta 49 ve 8. katta 57 nolu bağımsız bölümlerdir.
- Taşınmazların yer aldığı Emlak Konut Mavişehir Evleri toplam 7 Blok yer almaktadır.
- Bloklardan A1 ve A2 Bloklar zemin üzeri 16 katlı olmak üzere toplam 17 katlı olup her blokta 89 bağımsız bölüm yer almaktadır.
- Bloklardan B1, B2 ve C Bloklar zemin üzeri 15 katlı olmak üzere toplam 16 katlı olup her blokta 62 bağımsız bölüm yer almaktadır.
- Bloklardan D1 ve D2 Bloklar zemin üzeri 15 katlı olmak üzere toplam 16 katlı olup her blokta 120 bağımsız bölüm yer almaktadır.
- Ana taşınmaz site şeklinde yapılaşmış olup, girişte güvenlik, peyzaj düzenlemeleri, yüzme havuzu, spor kompleksi, tenis kortu, basketbol sahası, yürüyüş yolları ile kafeterya ve sosyal alanlar yer almaktadır.
- Bloklarda ve site genelinde, yangın merdiveni, asansör, yangın tesisatı, jeneratör, paratoner, açık otopark alanı, temizlik hizmetleri, profesyonel yönetim gibi özellikler bulunmaktadır.
- Rapor konusu taşınmazların iç mekan özellikleri benzerlik göstermektedir. Meskenlerde salon ve odalarda zemin kaplamaları laminat parke, ıslak alanlarda ve mutfak ile holde seramik, duvarlar saten boyalı doğramalar dış cephede PVC, iç kısımlarda ahşap ve giriş kapısı çeliktir. Mutfak ankastre ocak, fırın, bulaşık makinası mevcuttur. Banyo Hilton tip dolaplı ve duş kabinlidir. Meskenlerde klima ve kombi bulunmaktadır.
- Rapora konu taşınmazların listesi ve kullanım alan bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Brüt alanlar, satışa esas alan olup bu alan içerisinde ortak alandan aldığı paylar da dahildir.

Blok	BB. No	Kat	Daire Tipi	Cephe	Net Alan (m ²)	Brüt Alan (m ²)
B2	19	5	3+1	G-B	138,87	183,27
C	13	3	3+1	G-D	108,65	144,16
D2	26	4	1+1	KB	53,45	74,98
D2	34	5	1+1	KB	53,45	74,98
D2	49	7	2+1	KB-GB	85,04	121,36
D2	57	8	2+1	KB-GB	85,04	121,36
TOPLAM						720,11

4.10. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

OLUMLU	OLUMSUZ
Kentin tercih edilen konut bölgesinde yer alması,	Bölgede yeni ve lüks projelerin bulunması ve inşaa ediliyor olması,
Site şeklinde ortak ve sosyal alanları bulunan konut projesinde yer almaları,	
Nitelikli işçilik, malzeme ve yapısal özelliklere sahip olması,	
Site bünyesinde doluluk oranının çok yüksek olması,	

BÖLÜM 5 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

Gayrimenkullerin değerlemesinde genel itibarı ile kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bunlar “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı” “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir.

Değerlemesi yapılacak taşınmazların veya projelerin özelliklerine ve yapısal özelliklerine göre farklı yöntemlerin birlikte ve/veya ayrı olarak tercih edilmesi uygun olacaktır.

Gayrimenkullerin değerinin belirlenmesinde, yakın zamanda finansal piyasalardaki çalkantıların gayrimenkul piyasasına yapacağı etkiler dikkate alınarak bölgedeki yaşam alanlarının doluluk ve boşluk oranları araştırılmıştır. Gayrimenkul pazarındaki benzer gayrimenkullerin satış ve kira fiyatları araştırılarak, emsal karşılaştırma yöntemi ile gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır.

5.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç

Satılık Emsaller

- Karşıyaka Belediyesi tarafından yapılan 06.10.2015 tarihinde yapılan ihale ile toplam 13 adet meskeni satışa çıkartmıştır. Yapılan görüşmelerde katılım olmaması sebebi ile ihale ertelenmiştir. İhalede satış sunulan taşınmazlardan bazıları aşağıda verilmiştir.
- ✓ 129 m² 2.kat 3+1 mesken için 640 bin TL talep edilmiştir. (Birim Değeri: ~ 4961TL/m²)

- ✓ 129 m² 3.kat 3+1 mesken için 675 bin TL talep edilmiştir. (Birim Değeri: ~ 5233TL/m²)
- ✓ 150 m² 5.kat 3+1 mesken için 900 bin TL talep edilmiştir. (Birim Değeri: ~ 6000TL/m²)
- ✓ 139 m² 6.kat 3+1 mesken için 850 bin TL talep edilmiştir. (Birim Değeri: ~ 6115TL/m²)
- ✓ 129 m² 7.kat 3+1 mesken için 745 bin TL talep edilmiştir. (Birim Değeri: ~ 5775TL/m²)
- **Kaan Plus Emlak (535 650 6351)** : Park Yaşam Sitesi'nde 5.katta 2+1 88 m² mesken için 480 bin TL talep edilmektedir. (Birim Değeri: ~ 5455 TL/m²)
- **Clodwell Banker (533 318 0841)** : Soyak Optimus Sitesinde 12.katta 3+1 137 m² mesken için 510 bin TL talep edilmektedir. (Birim Değeri: ~ 3722 TL/m²)
- **Clodwell Banker (507 856 7876)** : Elara Mavişehir Sitesinde 1.katta 1+1 55 m² mesken için 240 bin TL talep edilmektedir. (Birim Değeri: ~ 4364 TL/m²)
- **Yeşim Emlak (506 136 4496)** : Soyak Optimus Sitesinde 14.katta 1+1 55 m² mesken için 260 bin TL talep edilmektedir. (Birim Değeri: ~ 4727 TL/m²)
- **Starkey Emlak (532 397 8526)** : Emlak Bankası Flamingo Bloklarında 1.katta 3+1 185 m² mesken için 665 bin TL talep edilmektedir. (Birim Değeri: ~ 3595 TL/m²)
- **Starkey Emlak (532 397 8526)** : Mavişehir Modern-2 Sitesinde 1.katta 2+1 137 m² mesken için 575 bin TL talep edilmektedir. (Birim Değeri: ~ 4197 TL/m²)
- **Royal Emlak (530 668 8480)** : Soyak Sitesi B Bölgesinde 15.katta 3+1 154 m² mesken için 740 bin TL talep edilmektedir. (Birim Değeri: ~ 4805 TL/m²)
- **İnnvest Gayrimenkul (541 430 3535)** : Lobi Platinium Sitesinde 16.katta 3+1 241 m² mesken için 940 bin TL talep edilmektedir. (Birim Değeri: ~ 3900 TL/m²)

Kiralık Emsaller

- **Kıvanç Gayrimenkul (554 659 5581)** : Soyak Optimus Sitesinde 1.katta 2+1 120 m² mesken için 1800 TL kira talep edilmektedir. (Birim Değeri: ~ 15,-TL/m²)
- **Kuzey GYD (532 380 0299)** : Soyak Optimus Sitesinde 14.katta 1+1 55 m² mesken için 1200 TL kira talep edilmektedir. (Birim Değeri: ~ 22 TL/m²)
- **Mülpa Emlak (506 810 7803)** : Emlak Bankası Pamukkale Bloklarında 16.katta 2+1 135 m² mesken için eşyalı olarak 1900 TL kira talep edilmektedir. (Birim Değeri: ~ 14 TL/m²)
- **Onat Emlak (533 740 5515)** : Soyak Sitesinde B bölgesinde 13.katta 1+1 74 m² mesken için 1500 TL kira talep edilmektedir. (Birim Değeri: ~ 20 TL/m²)
- **Toem Emlak (536 885 8432)** : Emlak Bankası Albatros bloklarında 16.katta 1+1 84 m² mesken için 1300 TL kira talep edilmektedir. (Birim Değeri: ~ 15 TL/m²)
- **Eskidji Gayrimenkul (533 407 9397)** : Soyak Optimus Sitesinde 2.katta 3+1 134 m² mesken için 1800 TL kira talep edilmektedir. (Birim Değeri: ~ 13 TL/m²)
- **Turyap Çiğli (530 495 0915)** : Lobi Platinium Sitesinde 7.katta 2+1 120 m² mesken için 2000 TL kira talep edilmektedir. (Birim Değeri: ~ 17 TL/m²)
- Yukarıda yer alan emsaller haricinde, sahada yapılan görüşmelerde taşınmazda yer alan konutların kira değerlerinin 12,-TL/m² ila 15 TL/m², satış değerlerinin ise 4.000,-TL/m² ila 5.000,-TL/m² aralığında olabileceği öğrenilmiştir.

Bağımsız bölümlerin değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satılmış ve satışa sunulmuş emsalleri incelenmiştir. Elde edilen emsaller konumları, yapısal özellikleri ve sair özellikleri çerçevesinde rapor konusu taşınmazlar ile kıyaslanmıştır.

Rapor içerisinde belirtilmiş olan emsallerin değerlerinin konumlarına, büyüklüklerine, iç mekan inşaat özellikleri ve kullanım fonksiyonları göre değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir.

Tüm bu veriler ışığında taşınmazların mevcut özellikleri göz önünde bulundurularak, büyüklükleri, konumları, kullanım fonksiyonları ve tespitlerin dışarıdan yapıldığı dikkate alınarak değer takdir edilmiştir. Taşınmazların m² birim değeri için 3.350,-TL/m² ila 3.600,-TL/m² takdir edilmiş olup hesaplanan toplam değerler aşağıda tabloda gösterilmiştir. Takdir edilen birim değer taşınmazın Ortak Alanlar Dahil Satışa Esas Brüt Alanı dikkat edilerek yapılmıştır.

Blok	B.B.	Kat	Tip	Ortak Alanlar Dahil Satışa Esas Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)
B2	19	5	3+1	183,27	3.350	613.955
C	13	3	3+1	144,16	3.450	497.352
D2	26	4	1+1	74,98	3.600	269.928
D2	34	5	1+1	74,98	3.600	269.928
D2	49	7	2+1	121,36	3.400	412.624
D2	57	8	2+1	121,36	3.400	412.624
Toplam						2.476.411

5.2. Gelir İndirgeme Yöntemiyle Ulaşılan Sonuç

Yapılan aylık kira bedeli araştırmasına göre, gayrimenkullerin aylık m² kira birim değerinin büyük kullanım alanlı konutlarda 12-13,-TL/m²/ay küçük kullanım alanlı konutlarda ise 14-15,-TL/m²/ay mertebelerinde olabileceği kanaatine varılmıştır. Kapitalizasyon oranı ise satılık ve kiralık emsaller dikkate alınarak % 4 olarak kabul edilmiştir. Buna göre taşınmazların ortalama kira değerleri ve kapitalizasyon oranı dikkate alınarak değerleri aşağıda hesaplanmıştır. Kira değerleri takdir edilirken aşağıdaki taşınmazların Ortak Alanlar Dahil Satışa Esas Brüt alanı dikkat edilerek tespit edilmiştir. (Taşınmaz Değeri = Net İşletme Geliri / Kapitalizasyon Oranı)

Blok	B.Bölüm No	Alanı (m ²)	Tip	Ortak Alanlar Dahil Satışa Esas Brüt Alan (m ²)	Aylık Kira Birim Değeri (TL/Ay)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Toplam Değeri (TL)
B2	19	5	3+1	183,27	12	26.390,88	0,04	659.772
C	13	3	3+1	144,16	12	20.759,04	0,04	518.976
D2	26	4	1+1	74,98	14	12.596,64	0,04	314.916
D2	34	5	1+1	74,98	14	12.596,64	0,04	314.916
D2	49	7	2+1	121,36	13	18.932,16	0,04	473.304
D2	57	8	2+1	121,36	13	18.932,16	0,04	473.304
Toplam								2.755.188

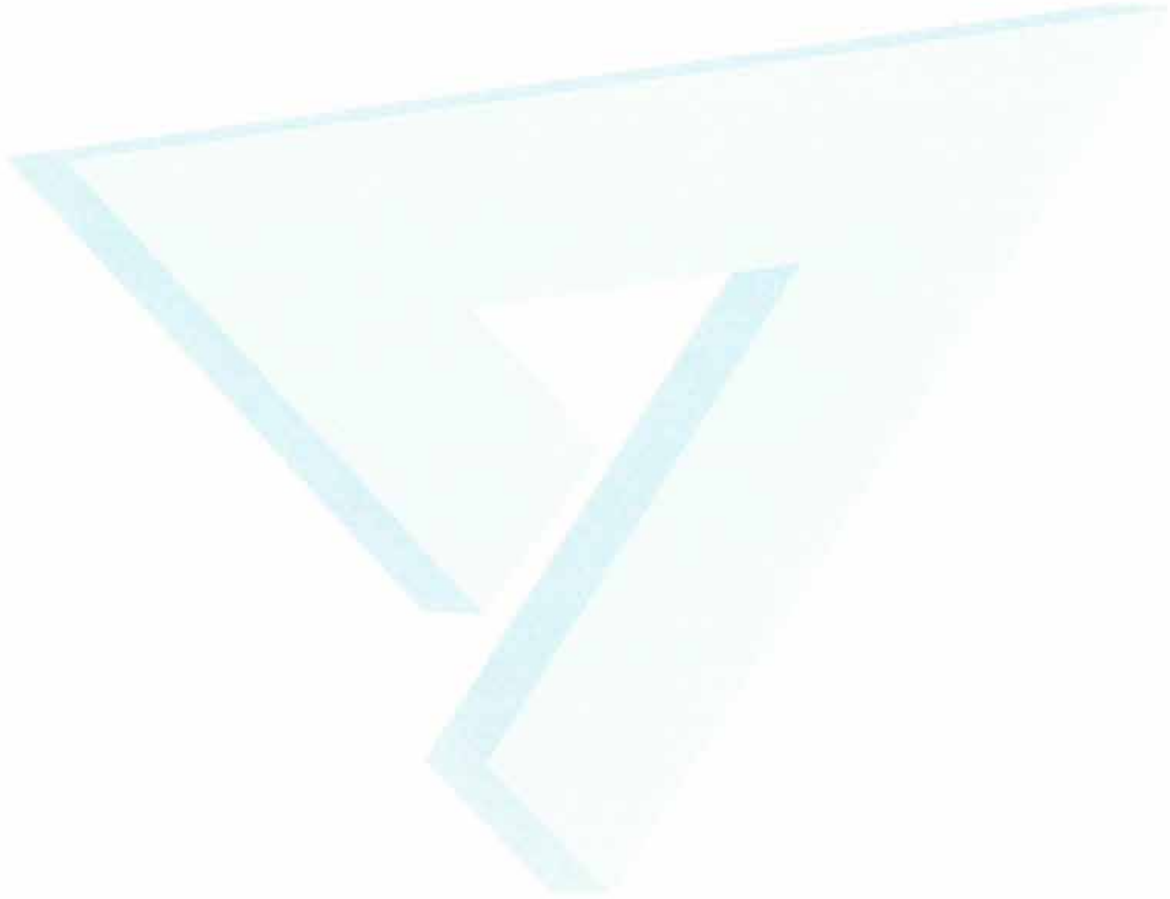
5.3. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Rapor içeriğinde yapılan kabul, hesaplama ve takdirlere göre iki yöntem ile ulaşılan değerler arasında fark bulunmaktadır.

Bölgede taşınmaza emsal teşkil edebilecek yeterli sayıda emsal bulunmaktadır. Öte yandan kira değerleri değişkenlik gösterebileceğinden gelir indirgeme yöntemi ile bulunan değer her zaman en doğruyu yansıtmayabilir.

Bu görüşten hareketle nihai değer olarak; emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan değer alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu bağımsız bölümlerin arsa payları dahil toplam pazar değerleri **2.476.411,-TL** olarak belirlenmiştir.



BÖLÜM 6

DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ

Bu değerlendirme raporu; İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Yalı Mahallesi, Emlak Konut Mavişehir Evleri Projesi bünyesinde yer alan, tapu kayıtlarında Şemikler Mahallesi 26023 ada 3 parselde bulunan 6 adet konut nitelikli bağımsız bölümün Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri hükümlerine göre güncel rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

Rapor konusu taşınmazların emsal karşılaştırma yöntemi ile piyasa değerine ulaşılmıştır. Taşınmazların, kullanım alanları, kullanım fonksiyonları, konumları konumu, cepheleri vb. kriterleri dikkate alınarak günümüz ekonomik koşullarındaki toplam değeri kıymet takdir edilmiş ve aşağıda tabloda sunulmuştur. Takdir edilen değer taşınmazların yasal alanları itibarı ile bulunan değerlerdir.

	KDV HARİÇ DEĞERİ		KDV DAHİL DEĞERİ (X 1,01)	
	TL	USD	TL	USD
6 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Pazar Değeri	2.476.411,00	828.231,10	2.501.175,11	2.526.186,86

- TCMB döviz kuru 2,99 TL alınmıştır.
- Konu gayrimenkullerin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınıp alınmaması hakkında görüş belirtilmemiştir.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.

İşbu rapor, iki orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 Barış BARUTÇU (SPK Lisans No: 400271)	 Dilara DİNÇYÜREK (SPK Lisans No:401437)

EKLER

- Tapu suretleri ve takyidat belgeleri
- Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri
- Vaziyet planı
- Kat planları
- Uydu Görüntüsü ve Fotoğraflar
- Raporu hazırlayanların tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri

