

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

TALEP TARİHİ - NO	01.02.2013 TARİHLİ İLĞİ YAZISINA İSTİNADEN / 22.10.2013
SÖZLEŞME TARİHİ	15.11.2013
DEĞERLEME TARİHİ	04.12.2013
RAPOR TARİHİ	10.12.2013
REVİZE RAPOR TARİHİ	19.08.2014
RAPOR NO	EML-1310021-REV
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	EMLAK KONUT MAVİŞEHİR EVLERİ PROJESİ BÜNYESİNDEKİ 11 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM (25695 ADA 2 PARSELDE 3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM - 25696 ADA 1 PARSELDE 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM - 26023 ADA 3 PARSELDE 7 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)
DEĞERLEME ADRESİ	MAVİŞEHİR MAHALLESİ CAHAR DUDAYEV BULVARI 2041/3 SOKAK BOZOĞLU DELUXE SİTESİ (25695 ADA 2 PARSEL) YALI MAHALLESİ CAHAR DUDAYEV BULVARI BOZOĞLU MAVİŞEHİR EVLERİ (25696 ADA 1 PARSEL) YALI MAHALLESİ CAHAR DUDAYEV BULVARI EMLAK KONUT MAVİŞEHİR EVLERİ (26023 ADA 3 PARSEL)
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Serdar ETİK - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402403) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Rapor Özeti
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1** - Bağımsız Bölüm Mülkiyet Listesi
- Ek 2** - Bağımsız Bölüm Değer Listeleri
- Ek 3** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 4** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 5** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 6** - Yapı Kullanım İzin Belgeleri(kopya)
- Ek 7** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 8** - Tapu Örnekleri

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının creti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,
* değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mlk kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 11 adet taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Atatürk Mahallesi Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir/İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 11 adet taşınmazın (1/1 hisseli), değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 10.12.2013 tarih ve EML-1310021 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

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

Serdar ETİK ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almış olup, Onur BÜYÜK raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur

Ayrıca, söz konusu taşınmazların bulunduğu sitedeki 540 adet bağımsız bölüm için 31.12.2012 tarih ve EML-1211019 numaralı, 534 adet bağımsız bölüm için ise 08.04.2013 tarih , EML-1303031 numaralı raporlar şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan 2 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	EML-1211019	EML-1303031	
Rapor Tarihi	31.12.2012	08.04.2013	
Rapor Konusu	540 Adet Bağ.Böl.*	534 Adet Bağ.Böl.*	
Raporu Hazırlayanlar	A.Ali Yertut Berrin K.Sever	A.Ali Yertut H.İbrahim Akyıldız	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	206.806.101,72	176.595.259,50	

1.5 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İZMİR MAVİŞEHİR KUZEY ÜST BÖLGE 2. ETAP KONUTLARI EMLAK KONUT MAVİŞEHİR EVLERİ PROJESİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	10.12.2013
REVİZE RAPOR TARİHİ	19.08.2014

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. EK-1 VE EK-4
MEVCUT KULLANIM	RAPOR KONUSU 11 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN SATIŞI HENÜZ GERÇEKLEŞMEMİŞTİR. BAĞIMSIZ BÖLÜMLER KONUT OLARAK KULLANIMA UYGUNDUR. B BLOK 1 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM ALICISI TARAFINDAN KULLANILMAKTA OLUP DEĞERLENEN DİĞER BAĞIMSIZ BÖLÜMLER İSE BOŞ DURUMDADIR.
İMAR DURUMU	25695 ADA 2 PARSEL, 25696 ADA 1 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ 17.09.2012 TASDİK TARİHLİ 14618 SAYILI MAVİŞEHİR TOPLU KONUT UYGULAMA İMAR PLANINDA AYRIK VEYA BLOK NİZAM E=1.20, H=SERBEST YAPILAŞMA KOŞULUNDA KONUT ALANI'NDA KALMAKTADIR. 26023 ADA 3 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ 17.09.2012 TASDİK TARİHLİ 14618 SAYILI MAVİŞEHİR TOPLU KONUT UYGULAMA İMAR PLANINDA AYRIK VEYA BLOK NİZAM E=1.50, H=SERBEST YAPILAŞMA KOŞULUNDA KONUT ALANI'NDA KALMAKTADIR.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
11 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	5.237.505,00 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

25695 Ada 2 Parsel

İli	:	İZMİR
İlçesi	:	KARŞIYAKA
Bucağı	:	
Mahallesi	:	ŞEMİKLER
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	25695
Parsel No	:	2
Alanı	:	7.112,00 m ²
Vasfı	:	2 ADET 9 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI
Sınırı	:	PLANINDADIR.
Tapu Cinsi	:	KAT MÜLKİYETİ
Sahibi	:	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	:	17334
Cilt/Sayfa No	:	
Bağımsız Bölüm No	:	<i>Bağımsız bölüm bilgileri Ek-1' deki listede sunulmuştur.</i>
Tapu Tarihi	:	27.11.2008

25696 Ada 1 Parsel

İli : İZMİR
İlçesi : KARŞIYAKA
Bucağı :
Mahallesi : ŞEMİKLER
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 25696
Parsel No : 1
Alanı : 10.566,00 m²
Vasfı : 2 ADET 10 KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI
Sınırı : PLANINDADIR.
Tapu Cinsi : KAT MÜLKİYETİ
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM
ŞİRKETİ
Yevmiye No : 17331
Cilt/Sayfa No :
Bağımsız Bölüm No : *Bağımsız bölüm bilgileri Ek-1' deki listede sunulmuştur.*
Tapu Tarihi : 27.11.2008

26023 Ada 3 Parsel

İli : İZMİR
İlçesi : KARŞIYAKA
Bucağı :
Mahallesi : ŞEMİKLER
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 26023
Parsel No : 3
Alanı : 49.012,00 m²
Vasfı : BEŞ ADET 16 KATLI VE 2 ADET 17 KATLI BETONARME APARTMAN
VE ARSASI
Sınırı : PLANINDADIR.
Tapu Cinsi : KAT MÜLKİYETİ
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM
ŞİRKETİ
Yevmiye No : 17479
Cilt/Sayfa No :
Bağımsız Bölüm No : *Bağımsız bölüm bilgileri Ek-4' deki listede sunulmuştur.*
Tapu Tarihi : 03.12.2008

2.2 - Takyidat Bilgileri

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

25695 ada 2 parsel E1 blok 3, E2 blok 1-3 nolu bağımsız bölümler, 25696 ada 1 parsel B blok 1 nolu bağımsız bölüm ve 26023 ada 3 parsel B2 blok 19 nolu bağımsız bölümler üzerinde takyidat bulunmamaktadır.

*26023 ada 3 parsel B2-35, C-13, D2-26, D2-34, D2-49, D2-57 nolu bağımsız bölümlerin Şerhler bölümünde;

B2 blok 35 nolu bağımsız bölüm:

İhtiyadi Tedbir: Karşıyaka 1. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 21.01.2011 tarih 2011/33 sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile 21.01.2011/1556

C blok 13 nolu bağımsız bölüm:

İhtiyadi Tedbir: İzmir 1. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 08.12.2010 tarih 2010/646 esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile 09.12.2010/24450

D2 blok 26 nolu bağımsız bölüm,

İhtiyadi Tedbir: İzmir 1. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 08.12.2010 tarih 2010/646 esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile 09.12.2010/24450

D2 blok 34 nolu bağımsız bölüm,

İhtiyadi Tedbir: İzmir 1. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 08.12.2010 tarih 2010/646 esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile 09.12.2010/24450

D2 blok 49 nolu bağımsız bölüm,

İhtiyadi Tedbir: İzmir 1. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 08.12.2010 tarih 2010/646 esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile 09.12.2010/24450

D2 blok 57 nolu bağımsız bölümlerde:

İhtiyadi Tedbir: İzmir 1. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 08.12.2010 tarih 2010/646 esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile 09.12.2010/24450

* Taşınmazların tamamında;

Beyanlar Bölümünde: 11.11.2008 tarihli yönetim planı bulunmaktadır.

Km ne çevrilmiştir. 09.01.2013/533 (25695 ada 2 parsel), 09.01.2013/569 (25696 ada 1 parsel), 02.01.2013/14 (26023 ada 3 parsel)

Emlak Konut GYO A.Ş. Hukuk Bölümü'nden alınan bilgiye göre yukarıda belirtilmiş olan tedbir kararlarına ilişkin hukuk süreci aşağıdaki gibidir;

Karşıyaka 1. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 21.01.2011 tarih 2011/33 Sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısına binaen gerçekleştirilen araştırmada Karşıyaka 1. Asliye Hukuk Mahkemesinin "GÖREVSİZLİK" kararı verdiği, dosyanın yetkili ve görevli olan İzmir 2. Tüketici Mahkemesi'ne gönderildiği görülmüştür. İlgili mahkemede 2012/80 Esas sayısı ile devam eden davanın "İzmir İli Karşıyaka İlçesi 26023 Ada 3 Parsel B2 Blok 35 Nolu bağımsız bölümün tapusunun iptali ile kendi adına tescili talepli dava olup, Yargılama devam etmektedir. Davanın konusu Tapu İptali ve Tescil'dir.

İzmir 1. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 08.12.2010 tarih 2010/646 Sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısına binaen gerçekleştirilen araştırmada ise Davanın 2012/95 Esas sayısı ile İzmir 12. Asliye Ticaret Mahkemesi'nde görüldüğü tespit edilmiştir. Temyiz sürecinde olan dava; Davacının İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşinde alt yüklenici olarak çalıştığı iddiasıyla açtığı alacak davasıdır. Dava ıslah edilerek müddeabih 772.880,09- TL'ye yükseltilmiştir. Dava Şirket (Emlak Konut GYO A.Ş.) yönünden reddedilmiş, diğer davalılar yönünden kabul edilmiştir. Temyiz neticesi beklenmektedir. Davanın konusu Alacak davasıdır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Karşıyaka Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 25695 ada 2 parsel, 25696 ada 1 parsel ve 26023 ada 3 parsel için, 11.11.2013 tarih 16169-16170-16171 sayılı ile düzenlenmiş olan imar durum belgelerine göre,

25695 ada 2 parsel ve 25696 ada 1 parsel;

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

26023 ada 3 parsel için;

1/1000 ölçekli 17.09.2012 tasdik tarihli 14618 sayılı Mavişehir Toplu Konut Uygulama İmar Planında Ayrık veya Blok Nizam E=1.50, H=Serbest yapılaşma koşulunda "konut" alanında da kalmaktadır.

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



2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

YAPI RUHSATLARI

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

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

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

25695 Ada 2 Parsel

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

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

25696 Ada 1 Parsel

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

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

26023 Ada 3 Parsel

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

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

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

YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ
25695 Ada 2 Parsel

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

25696 Ada 1 Parsel

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

26023 Ada 3 Parsel

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

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazların projesi ile uyumlu olarak inşaa edilmiş olduğu gözlemlenmiştir.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

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

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

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

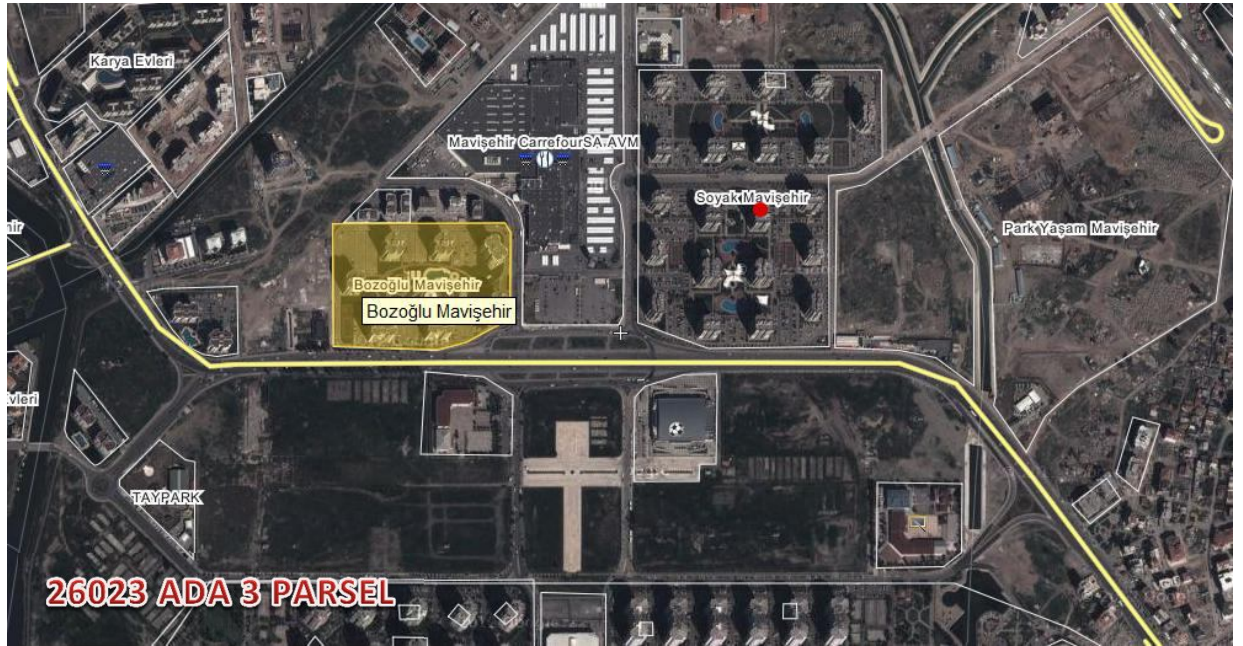
3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölge 2. Etap Konutları ile Ada İçi Altyapı ve Çevre Düzenleme İkmal İnşaat İşi Emlak Konut Mavişehir Evleri Projesi kapsamında ihale edilmiş olan, İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Yalı Mahallesi, Cahar Dudayev Bulvarı 25696 ada 1 parselde kain 10.566,00 m² alanlı arsa üzerinde inşa edilmiş olan Bozoğlu Sitesi, 26023 ada 3 parselde kain 49.012,00 m² alanlı arsa üzerinde inşa edilmiş olan Emlak Konut Mavişehir Sitesi ve Mavişehir Mahallesi Cahar Dudayev Bulvarı 2031/3 Sokak üzerinde yer alan 25695 ada 2 parselde kain 7.112,00 m² alanlı arsa üzerinde inşa edilmiş olan Bozoğlu Deluxe Sitesi konut niteliğindeki 11 adet bağımsız bölümdür. (25695 ada 2 parsel; 3 adet konut, 25696 ada 1 parsel; 1 adet konut, 26023 ada 3 parsel; 7 adet konut)

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

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

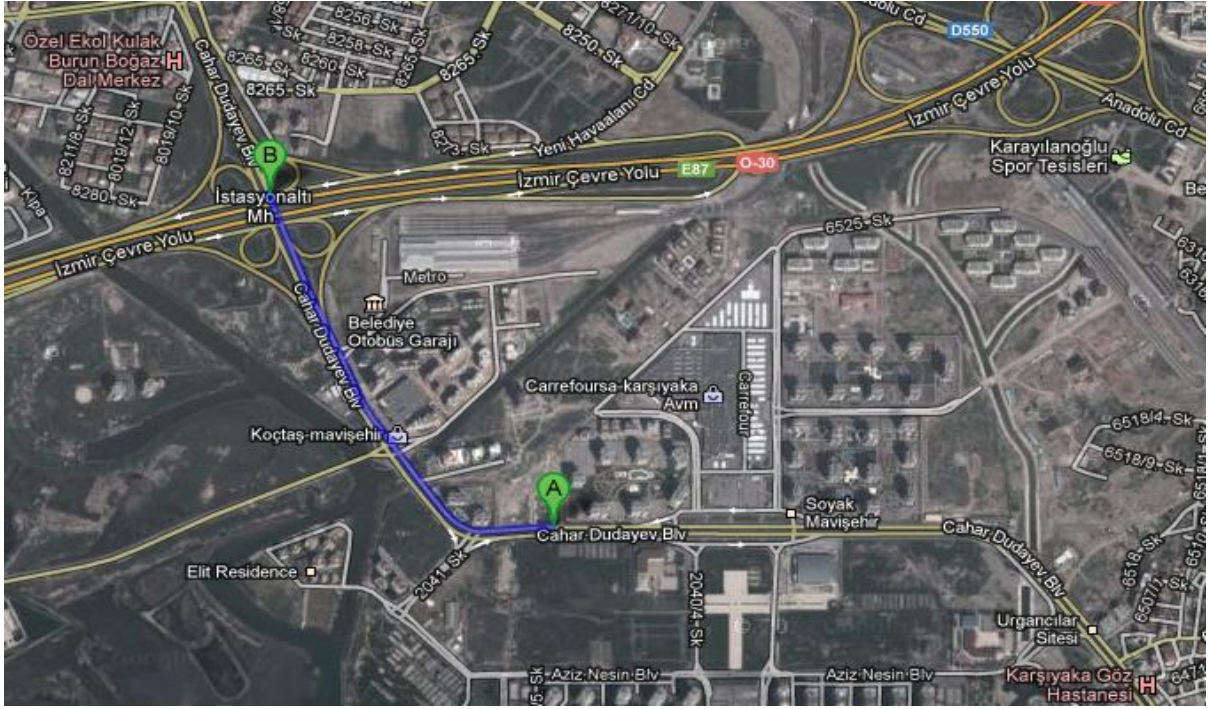
Değerleme konusu Emlak Konut Mavişehir Evleri Projesi, Karşıyaka İlçesinde, Yalı ve Mavişehir Mahalleleri'nde, Çiğli ile Karşıyaka İlçelerinin arasında yer alan bölgede konumlanmıştır. Değerlemesi yapılan taşınmazlar Mavişehir Cahar Dudayev Bulvarı üzerinde yer almaktadır. Yakın konumda nitelikli konut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





3.3 - Ulaşım Özellikleri

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







3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu site, İzmir Kuzey Üst Bölge 2. Etap Konutları Emlak Konut Mavişehir projesi içerisinde kalan 25695 ada 2 parsel nolu 7.112,00 m² yüzölçümlü taşınmaz üzerinde projelendirilmiş olan 2 adet blok halinde 34 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup, 3 adeti değerlendirme kapsamına alınmıştır.

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

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

Taşınmazların inşaatı tamamlanmış olup; oturuma geçilmiştir. Yapılan incelemeler ve gözlemlere göre 25695 ada 2 parselde doluluk oranı yaklaşık %50 civarındadır. Diğer parsellerde bulunan bloklarda ise doluluk oranı yaklaşık %90 civarındadır.

Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	: B.A.K
Yapı Nizamı	: Blok
Yapı Sınıfı	: 4.A
Kullanım Amacı	: Konut
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Isıtma Sistemi	: Doğalgaz
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Mevcut
Hidrofor	: Mevcut
Asansör	: Mevcut
Jeneratör	: Mevcut
Intercom Tesis	: Mevcut
Yangın Tesisatı	: Mevcut
Çatı Tipi	: Kitemit
Dış Cephe	: Boya
Park Yeri	: Mevcut (Açık)
Güvenlik	: Mevcut

Manzarası : 25695 ada ve 2 parselde bulunan bloklardaki daireler (E blokları) deniz ve peyzaj manzaralıdır.
25696 ada 1 parselde bulunan bloklardaki dairelerin (B-D blokları) bazıları deniz, bazıları da bahçe ve şehir manzaralıdır.
26023 ada 3 parselde bulunan bloklardaki dairelerin bazıları deniz, bazıları da peyzaj ve bazıları da peyzaj ve deniz manzaralıdır.

Deprem Bölgesi	1.Derece	<input checked="" type="checkbox"/>	2.Derece	<input type="checkbox"/>	3.Derece	<input type="checkbox"/>	4.Derece	<input type="checkbox"/>	5.Derece	<input type="checkbox"/>
----------------	----------	-------------------------------------	----------	--------------------------	----------	--------------------------	----------	--------------------------	----------	--------------------------

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

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

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

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İzmir İli

Ege kıyı bölgesinin tipik bir örneği olan İzmir, kuzeyde Madra Dağları, güneyde Kuşadası Körfezi, batıda Çeşme Yarımadası'nın Teke Burnu, doğuda ise Aydın–Manisa il sınırları ile çevrilmiş, 11.973 km² 'lik bir alana yayılmıştır. İzmir, Ege Bölgesi'nin en büyük, ülkemizin de üçüncü büyük ilidir.



Harita 1 - İzmir'in Konumu

Doğal konumu itibari ile Türkiye'nin zengin il merkezlerinden birisi olma özelliklerini üstünde toplayan İzmir ili, kaliteli ve bol hammadde kaynaklarına, modern deniz, hava ve kara ulaşım ağına, eğitilmiş insan gücüne ve öncelikle tarımsal faaliyetlerle geliştirilmiş ve sanayi üretimle artırılmış olan önemli sayılabilecek sermaye birikimine sahiptir. Bu özellikler ilin sanayileşmesinin itici gücünü oluşturmaktadır. Kentteki en önemli organize sanayi bölgeleri; Atatürk Organize Sanayi Bölgesi, Ege Serbest Bölgesi ve Kemalpaşa Organize Sanayi Bölgesi'dir.

İzmir nüfusunun, 2000 yılı itibariyle Türkiye nüfusu içinde aldığı pay %4.97 iken bu oran (2007 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre 70.586.256 kişilik Türkiye nüfusu içinde 3.739.353 kişi ile) %3.2'lik bir değişimle %5.29'a ulaşmıştır.

2000 ve 2007 yılları arasında nüfus 368.487 kişi artış göstermiştir. İzmir iline bağlı köylerin toplam nüfusu 2000-2007 yılları arasında %1,13 oranında azalmıştır.

İzmir iline bağlı toplam 30 ilçe bulunmaktadır. Bunlardan Konak, Bornova, Karşıyaka, Çiğli, Balçova, Bayraklı, Buca, Narlıdere, Güzelbahçe ve Gaziemir, Foça, Aliağa, Menemen, Kemalpaşa, Karabağlar, Bayındır, Torbalı, Selçuk, Seferihisar, Menderes, Karaburun ve Urla Büyükşehir statüsü içinde kalan ilçelerdir. Diğerleri; Bergama, Kınık, Dikili, Ödemiş, Beydağ, Kiraz, Tire, Çeşme'dir.

4.1.2 - Karşıyaka İlçesi

Karşıyaka İlçesi, İzmir Körfezi'nin kuzeyinde 84 kilometrelik bir alanda kurulmuştur. Yamanlar Dağ Grubu'nun güney yamaçlarını da içine alan Karşıyaka'nın doğusunda Bornova, batısında Çiğli ve kuzeyinde Menemen bulunmaktadır. Denizden yüksekliği 1- 700 metre arasında değişmektedir. Bostanlı, Alaybey, Nergis gibi semtler ovada, Bayraklı, Gümüşpala ve Yamanlar gibi semtler ise yamaç arazilerde kurulmuştur.

Karşıyaka İlçesi'nde yerleşim ve ekonomik faaliyetler 19. yy'ın ikinci yarısından sonra başlamıştır. Daha önceleri tarla ve bahçe ziraatı yapılan ilçede, ticaret ve sanayi 20. asrın ikinci yarısından sonra başlamıştır. Bugünkü özelliği ile Karşıyaka bir yerleşim birimi özelliği taşımaktadır. Ancak son yıllarda çevre ilçelerden alışveriş amacıyla gelen müşteri potansiyelinin artması ticari potansiyeli de harekete geçirmiş Karşıyaka Çarşısı, il merkezindeki diğer çarşılarla alternatif çarşı olma özelliğini almıştır. İlçede; makarna bitkisel yağ, gemi inşa ve onarımı, ekmek imali ve satışı, tekstil ile et, süt ve un pazarlaması yapan birer sanayi kuruluşu bulunmaktadır.

Çağımızdaki en dinamik işletmelerin küçük ve orta ölçekli işletmeler olduğu göz önüne alınacak olursa ilçede bu vasıfta çok sayıda işletme bulunmaktadır.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

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

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

2013 yılındaki beklentilere bakıldığında, 2012 yılının son çeyreğinde yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası(Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren mütekabiliyet yasaının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gelen ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu ve bu durumun gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür. Faiz oranlarında yaşanan yükselişin devam etmesi durumunda konut alım satımlarının olumsuz etkilenebileceği düşünülmektedir. Ancak kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Nitelikli ve sosyal donatılı olarak projelendirilmiştir.
- * Nitelikli ve sosyal donatılı projelerin bulunduğu alanda yer almaktadır.
- * Hızla gelişmekte olan bir bölgede yer almaktadır.
- * Çevre yoluna yakındır.
- * Kat mülkiyeti kurulmuştur.
- * Tüm blokların yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * 25695 ada 2 parselde doluluk oranı düşük olup, aidatların çevresindeki yapılara istinaden yüksek olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

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

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu site bünyesindeki bağımsız bölümlerin Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'den alınan bilgiye göre satılan bağımsız bölümlerin adedi 511, stoktaki bağımsız bölümlerin adedi 11, tapusu verilen bağımsız bölümlerin adedi 228 ' dir.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık Emsaller

Park Yaşam Projesi

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

1+1	90	300.000	3.333
2+1	106	380.000	3.585
3+1	159	550.000	3.459
4+1	275	825.000	3.000
Ortalama			3.262

Albayrak Mavişehir Projesi

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

1+1	85	260.000	3.059
2+1	123	400.000	3.252
2+1	130	420.000	3.231
3+1	167	550.000	3.293
Ortalama			3.228

Mavişehir Modern 3 Projesi

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



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

Ortalama 3.303

Soyak Mavişehir Optimus

Aynı bölgede bulunan Soyak Mavişehir Optimus projesinde 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 daire tipleri bulunmaktadır. Nitelikli sosyal donatılı yüzme havuzlu ve güvenli sitedir. İnşaatı devam etmektedir.



1+1	56	200.000	3.571
2+1	98	350.000	3.571
3+1	119	400.000	3.361

Ortalama 3.480

* Turyap

Tel 0232 329 28 98

Değerlemesi yapılan Deluxe sitesinde (25695 ada 2 parsel) 3. katta bulunan deniz manzaralı 270 m² 4+1 saunalı daire 1.100.000 TL istendiği bilgisi alınmıştır. (4.074.-TL/M²) (uzun zamandan beri satılık olduğu bilgisi alınmıştır.)

* Platin Gayrimenkul

Tel 0532 206 46 97

Değerlemesi yapılan bozoğlu mavişehir sitesinde (25696 ada 1 parsel) 2. katta bulunan havuz manzaralı 74 m² 1+1 daire 260.000 TL istendiği bilgisi alınmıştır. (3.513.-TL/M²)

*

* Turyap

Tel 0532 741 94 77

Değerlemesi yapılan Mavişehir sitesinde (26023 ada 3 parsel) ara katta bulunan peyzaj manzaralı 83 m² 1+1 daire 295.000 TL istendiği bilgisi alınmıştır. (3.554.-TL/M²)

* Emlakçı

Tel 0532 333 47 46

Değerlemesi yapılan Mavişehir sitesinde (26023 ada 3 parsel) ara katta bulunan peyzaj manzaralı 127 m² 2+1 daire 400.000 TL istendiği bilgisi alınmıştır. (3.149.-TL/M²)

Kiralık Emsaller

* Realty World

Tel 0232 362 70 50

Değerlemesi yapılan bozoğlu mavişehir sitesinde (25696 ada 1 parsel) 8. katta bulunan deniz manzaralı 120 m² 2+1 daire 1.300 TL kiralıktır. (10,8.-TL/M²)

* Focus Gayrimenkul

Tel 0532 294 85 87

Değerlemesi yapılan Mavişehir sitesinde (26023 ada 3 parsel) 6. katta bulunan deniz manzaralı 190 m² 4+1 daire 2.300 TL kiralıktır. (12,1.-TL/M²)

*

Tel Turpa Emlak

Değerlemesi yapılan Mavişehir sitesinde (26023 ada 3 parsel) 11. katta bulunan deniz manzaralı 64 m² 1+1 daire 1.050 TL kiralıktır. (16,4.-TL/M²)

* Century 21

Tel 0533 740 55 15

Değerlemesi yapılan Deluxe sitesinde (25695 ada 2 parsel) yanında bulunan Mavi Ada sitesinde bahçe ve havuz manzaralı 280 m² 4+1 daire 4.200.TL kiralıktır. (15-TL/M²)

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT) (26023 ADA 3 PARSEL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL	EMSAL	EMSAL
SATIŞ FİYATI		400.000	295.000	260.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	145,57	127	83	74
BİRİM M ² DEĞERİ		3.150	3.554	3.514
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER -10%	ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -10%
İMAR KOŞULLARI	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-10%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-25%	-25%	-30%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2.500	2.362	2.666	2.459

Karşılaştırma tablosu 25696 ada 1 parselde bulunan 145,57 m² 2+1 daire tipi için düzenlenmiş olup diğer bağımsız bölümler bu konut ile mukayese edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgedeki konut birim m² değerlerinin 2.400.-TL ile 4.000.-TL aralığında olduğu gözlemlenmiştir.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değerleri EK-2' deki listede belirtilmiştir. Bu yöntem ile 11 adet bağımsız bölümün toplam değeri 5.237.505.-TL olarak takdir edilmiştir.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerindeki yapılar yeni inşa edilmiş olduklarından bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

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

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen hesaplamalar doğrultusunda oluşturulan net gelir- değer tablosundan da görüleceği üzere, 11 adet taşınmazın bu yöntemle göre toplam değeri olarak 5.282.621.-TL takdir edilmiştir.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ile elde edilen değerleri EK-2' deki listede belirtilmiştir.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların konumları, büyüklükleri mimari projeleri ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut kullanımı olan konut kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına göre; 11 adet bağımsız bölümün toplam değeri: 5.237.505.-TL olarak hesaplanmıştır.
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre 11 adet bağımsız bölümün toplam değeri : 5.282.621.-TL olarak hesaplanmıştır.

İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve emsal karşılaştırma yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olması nedeni ile sonuç bölümüne 11 adet bağımsız bölüm için emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değerlerin yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU	
11 Adet Taşınmazın Değeri	
TOPLAM (.-TL)	5.237.505
TOPLAM (.-USD)	2.554.880

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

01/01/2013 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 2012/4116 sayılı BKK ile 2007/13033 sayılı Kararda yapılan değişiklik ile net alanı 150 m²' ye kadar olan konutlar için uygulanacak KDV oranları konusunda yeni düzenlemeler yapılmıştır. Bu uygulama ruhsat tarihi 01.01.2013 tarihinden sonra düzenlenen taşınmazlarla ilgili olduğundan değerlendirilen bağımsız bölümlerin Katma Değer Vergisi (KDV) net alanı 150 m²'den küçük konutlar için %1 , dükkan için %18 olarak hesaplanmış ve değer tablosuna eklenmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, 26023 ada 3 parsel üzerinde bulunan B2 blok 35 nolu bağımsız bölüm, C blok 13 nolu bağımsız bölüm, D2 blok 26 nolu bağımsız bölüm, D2 blok 34 nolu bağımsız bölüm, D2 blok 49 nolu bağımsız bölüm, D2 blok 57 nolu bağımsız bölümlerin tamamı dikkate alındığında taşınmazların üzerinde ihtiyati tedbir kararının bulunduğu görülmüştür. Taşınmaz üzerinde işlem yapılabilmesi için ilgili şerhin kaldırılması gerekmektedir.

6.5.4 - Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Mevzuat açısından herhangi bir sakıncalı duruma rastlanmamıştır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu sitede taşınmazların büyüklükleri, site içinde konumlarına göre aylık kira birim m² değerlerinin 9-14.-TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiştir.

6.5.6 - Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde Bir Engel Olup/Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında "bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;

25695 ada 2 parsel E1 blok 3, E2 blok 1-3 nolu bağımsız bölümler, 25696 ada 1 parsel B blok 1 nolu bağımsız bölüm ve 26023 ada 3 parsel B2 blok 19 nolu bağımsız bölümlerin Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.
26023 ada 3 parsel B2-35, C-13, D2-26, D2-34, D2-49, D2-57 nolu bağımsız bölümlerin ise Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca taşınmaz üzerindeki ihtiyati tedbir kararının kaldırılması durumunda devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.' ye ait olan taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.
Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazların

10.12.2013 tarihli toplam değeri için ;

5.237.505 .-TL

(BeşmilyonikiyüzotuzyedibinbeşyüzbeşTürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

5.699.535 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

11 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
5.237.505	2.554.880	1.870.538	5.699.535

1 USD = 2,0500 .-TL

1 EURO = 2,8000 .-TL

Değerleme Uzmanı



Sedar ETİK

Lisans No: 402403

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.