

EMLAK KONUT
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
TALEP TARİHİ - NO	14.11.2012
SÖZLEŞME TARİHİ	14.11.2012
DEĞERLEME TARİHİ	28.11.2012
RAPOR TARİHİ	31.12.2012
RAPOR NO	EML-1211019
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	EMLAK KONUT MAVİŞEHİR EVLERİ PROJESİ BÜNYESİNDEKİ 540 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM (25695 ADA 2 PARSELDE 19 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM - 25696 ADA 2 PARSELDE 32 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM - 26023 ADA 3 PARSELDE 489 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)
DEĞERLEME ADRESİ	MAVİŞEHİR MAHALLESİ CAHAR DUDAYEV BULVARI 2041/3 SOKAK BOZOĞLU DELUXE SİTESİ (25695 ADA 2 PARSEL) YALI MAHALLESİ CAHAR DUDAYEV BULVARI BOZOĞLU MAVİŞEHİR EVLERİ (25696 ADA 1 PARSEL) YALI MAHALLESİ CAHAR DUDAYEV BULVARI EMLAK KONUT MAVİŞEHİR EVLERİ (26023 ADA 3 PARSEL) KARŞIYAKA / İZMİR

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Ali YERTUT

Lisans No : 400544

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

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

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı
- 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç

EKLER

- Ek 1** - 540 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslimi Değer Listesi
- Ek 2** - İNA Tablosu
- Ek 3** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 4** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 5** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 6** - Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanım İzin Belgeleri(kopya)
- Ek 7** - Mahal Listesi(kopya)
- Ek 8** - Çarşaf Liste (kopya)
- Ek 9** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

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

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

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır:

Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde 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 Mah. Turgut Özal Bulvarı Gardenya Plaza No: 11/B

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

Ataşehir / İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

* **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

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

Kat: 2 Mecidiyeköy / İstanbul

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan parseller üzerindeki proje bünyesindeki 540 adet bağımsız bölümün (1/1 hisseli) değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanması durumundaki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için 31.12.2012 tarih ve EML-1211019 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Ali YERTUT ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almıştır.

Onur BÜYÜK raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

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	31.12.2012

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. 2.1(Tapu Kayıtları) VE EK-4
MEVCUT KULLANIM	BAĞIMSIZ BÖLÜMLER KONUT OLARAK KULLANIMA UYGUN OLUP HALİHAZIRDA BAZI DAİRELER KULLANILMAKTA BAZI DAİRELER BOŞ DURUMDADIR.
İMAR DURUMU	25695 ADA 2 PARSEL, 25696 ADA 1 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ 17.09.2012 TASDİK TARİHLİ 14618 SAYILI MAVİŞEHİR TOPLU KONUT UYGULAMA İMAR PLANINDA AYRIK VEYA BLOK NİZAM E=1.20, H=SERBEST YAPILAŞMA KOŞULUNDA KONUT ALANI'NDA KALMAKTADIR. 26023 ADA 3 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ 17.09.2012 TASDİK TARİHLİ 14618 SAYILI MAVİŞEHİR TOPLU KONUT UYGULAMA İMAR PLANINDA AYRIK VEYA BLOK NİZAM E=1.50, H=SERBEST YAPILAŞMA KOŞULUNDA KONUT ALANI'NDA KALMAKTADIR.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN ARSA DEĞERİ (540 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN)	94.035.483,18 TL
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (540 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN)	204.829.337,92 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (SÖZLEŞME KAPSAMINDAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER İÇİN)	286.610.355,98 TL
540 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI	206.806.101,72 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

25695 Ada 2 Parsel

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

25696 Ada 1 Parsel

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

26023 Ada 3 Parsel

İli : İZMİR
İlçesi : KARŞIYAKA
Bucağı :
Mahallesi : ŞEMİKLER
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 26023
Parsel No : 3
Alanı : 49.012,00 m²
Vasfı : ARSA
Sınırı : PLANINDADIR.
Tapu Cinsi : KAT İRTİFAKI
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Cilt/Sayfa No :
Bağımsız Bölüm No : *Bağımsız bölüm bilgileri Ek-4' deki listede sunulmuştur.*

2.2 - Takyidat Bilgileri

Tapu Müdürlüğü'nden 27.11.2012 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren belgeler ekte sunulmuştur.

* Taşınmazların tamamında;

Beyanlar Bölümünde: 11.11.2008 tarihli yönetim planı bulunmaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

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

25695 ada 2 parsel ve 25696 ada 1 parsel;

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

26023 ada 3 parsel için;

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

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

26023 Ada 3 Parsel ile ilgili olarak yapı kullanma izin belgeleri alınmamıştır.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazların projesi ile uyumlu olarak inşaa edilmekte olduğu gözlemlenmiştir.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Konu ile ilgili yazı Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'nün B.09.0.YİG.0.15.00.07/1248 sayılı yazısında geçen; "Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ilgili mevzuatı gereği kamu kuruluşu olduğu ve gerek Kamu İhale Kurumu gerekse Yüksek Denetleme Kurumu tarafından kamu kurumu olarak kabul edildiği belirtildiğinden, anılan kuruluşça yaptırılacak olan yapıların fenni mesuliyetinin 15.12.2003 tarih ve 1837/12372 sayılı yazımızda da belirtildiği üzere 3194 sayılı imar kanununun 26.maddesi uyarınca kuruluşça ve kuruluşta görevli meslek adamlarının ayrı ayrı üstlenilmesi ve bu hususun T.S.8737 Yapı Ruhsatı ve T.S. 10970 Yapı Kullanma İzin Belgesi'ne işlenmesi gerekmektedir." görüş verildiği anlaşılmıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

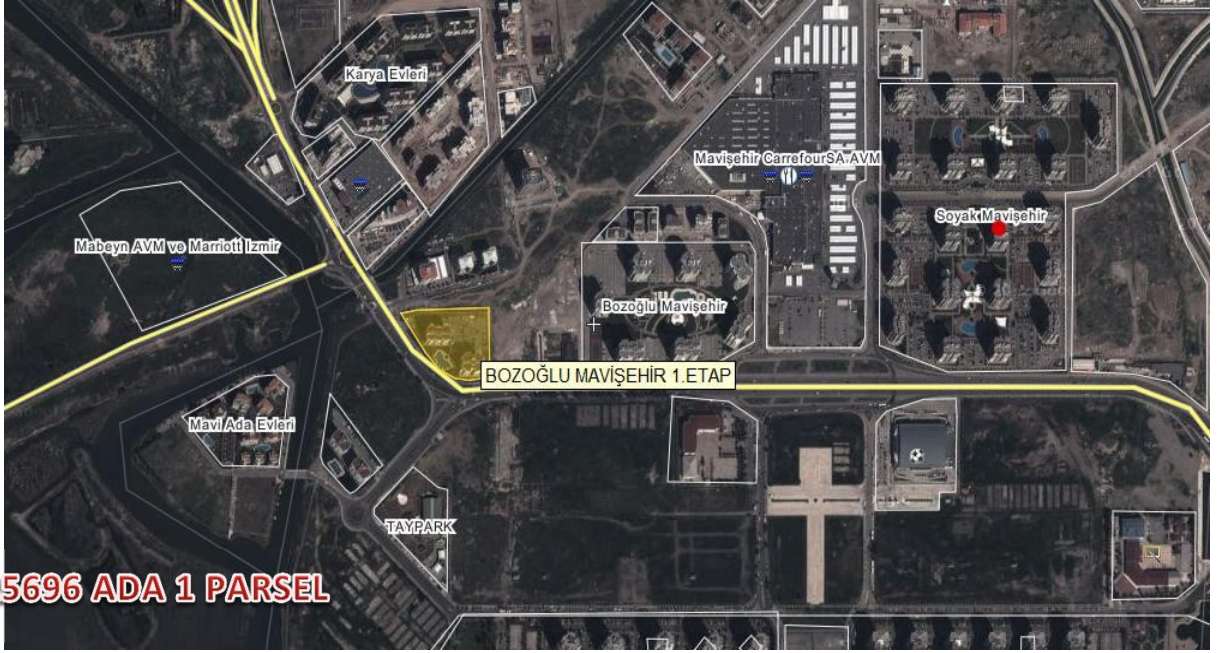
Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölge 2. Etap Konutları ile Ada İçi Altyapı ve Çevre Düzenleme İkmal İnşaat İşİ Emlak Konut Mavişehir Evleri Projesi kapsamında ihale edilmiş olan, İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Yalı Mahallesi, Cahar Dudayev Bulvarı 25696 ada 1 parselde kain 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 540 adet bağımsız bölümün (25695 ada 2 parsel; 19 adet konut, 25696 ada 1 parsel; 32 adet konut, 26023 ada 3 parsel; 489 adet konut) değerlendirme tarihi itibarı ile tamamlanması durumundaki anahtar teslim satış değerlerinin belirlenmesi talebi de bulunmaktadır.

Proje kapsamında 25695 ada 2 parselde bulunan konut sayısı 34 adet, 25696 ada 1 parselde bulunan konut sayısı 112 adet, 26023 ada 3 parselde 604 adet konut olmak üzere toplamda 750 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

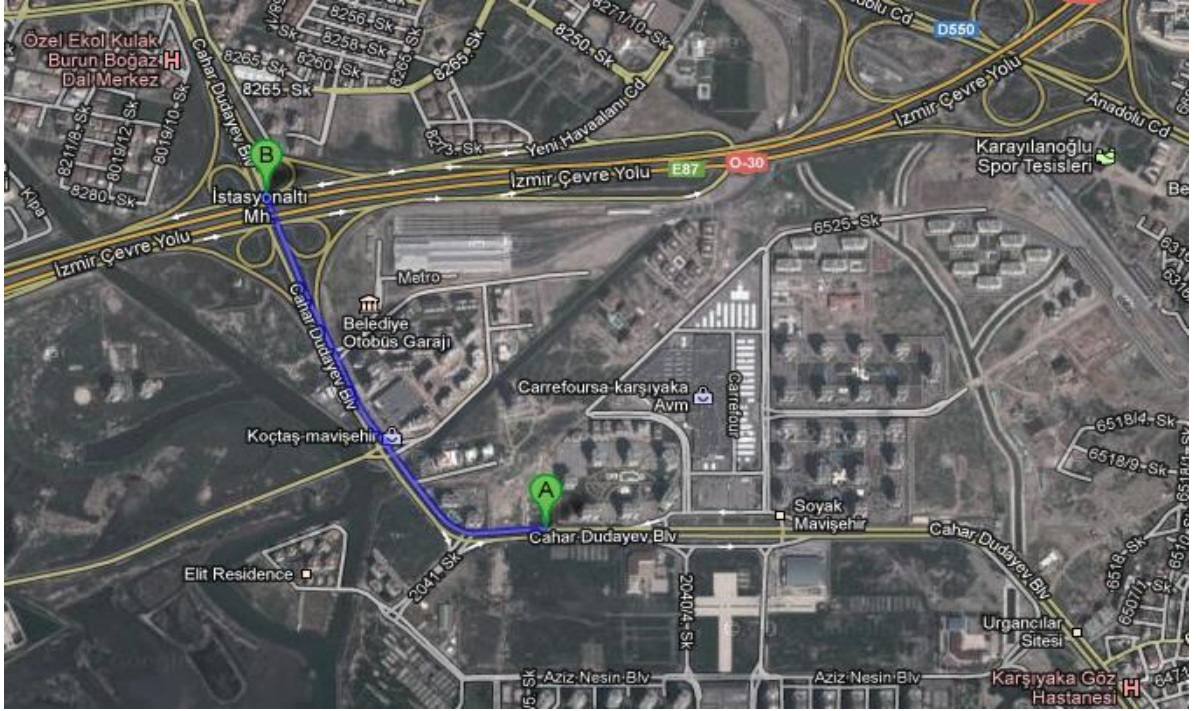
Değerleme konusu Emlak Konut Mavişehir Evleri Projesi, Karşıyaka İlçesinde, Yalı ve Mavişehir Mahalleleri'nde, Çiğli ile Karşıyaka İlçelerinin arasında yer alan bölgede konumlanmıştır. Değerlemesi yapılan taşınmazlar Mavişehir Cahar Dudayev Bulvarı üzerinde yer almaktadır. Yakın konumda nitelikli konut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





3.3 - Ulaşım Özellikleri

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



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

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

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

26023 ada 3 parsel nolu arsa vasıflı 49.012,00 m² yüzölçümlü taşınmaz üzerinde projelendirilmiş olan 7 adet blok halinde 612 adet (604 adet konut, 8 adet işyeri) bağımsız bölümden oluşmakta olup, 489 adeti (konut) değerlendirme kapsamına alınmıştır.

Projesinde bütün bloklar konut olarak tasarlanmış olup, sığınak, yüzme havuzu ve su deposu içinde ruhsat alınmış olup, parseller üzerinde toplam ruhsat alanı 117.471,00 m² dir.

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





Proje bünyesinde yer alan bloklardaki konut ve diğer ünitelerin adet ve alan dağılımları aşağıdaki gibidir. Bu alanlara ilişkin bilgiler çarşaf listelerden alınmış olan satışa esas brüt alanlar toplamıdır.

25695 Ada 2 Parsel

Blok Adı	Konut Adedi	Konut alanı
E1	13	3.458,47
E2	6	1.587,18
TOPLAM	19	5.045,65

25696 Ada 1 Parsel

Blok Adı	Konut Adedi	Konut alanı
B	9	1.558,82
D	23	2.312,17
TOPLAM	32	3.870,99

26023 Ada 3 Parsel

Blok Adı	Konut Adedi	Konut alanı
A1	68	10.572,04
A2	75	11.385,43
B1	53	9.554,19
B2	54	9.737,46
C	45	6.350,70
D1	93	9.219,39
D2	101	9.935,72
TOPLAM	489	66.754,93

GENEL TOPLAM	540	75.671,57
---------------------	------------	------------------

KULLANIM	SATIŞI GERÇEKLEŞMEMİŞ		PROJE TOPLAM	
	Adedi	Alanı	Adedi	Alanı
Konut	540	75.671,57	750	103.376,16
TOPLAM	540	75.671,57	750	103.376,16

Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K
Yapı Nizamı	:	BLOK
Yapı Sınıfı	:	IV A
Elektrik	:	ŞEBEKE
Su	:	ŞEBEKE
Isıtma Sistemi	:	DOĞALGAZ
Kanalizasyon	:	ŞEBEKE
Su Deposu	:	MEVCUT
Hidrofor	:	MEVCUT
Asansör	:	MEVCUT
Jeneratör	:	MEVCUT
Intercom Tesis	:	MEVCUT
Yangın Tesisatı	:	MEVCUT
Dış Cephe	:	BOYA
Park Yeri	:	MEVCUT (AÇIK)
Güvenlik	:	MEVCUT

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 ve 26023 ada 3 parselde yapı kullanma izin belgesi alınmadığı için pirsantaj tablosuna göre belirtilmiştir. Tüm bloklarda oturma geçilmiştir.

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

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İzmir İli

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



Harita 1 - İzmir'in Konumu

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

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

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

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

4.1.2 - Karşıyaka İlçesi

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

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

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

2012 yılı için de global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde artış olmayacağı düşünülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Kat mülkiyetine geçilmemiştir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu Mavişehir Projesine ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

- Projenin mevcut durum değerinin tespitinde Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi,
- Projenin tamamlanması durumunda Pazar değerinin tespitinde ise Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.
- Piyasa Değeri Yaklaşımı , arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m² satış değerlerinin takdir edilmesinde kullanılmıştır.

Ayrıca Emlak Konut GYO A.Ş.'nin isteği doğrultusunda proje bünyesinde yer alan ve yine aynı kurum tarafından tarafımıza ibraz edilen projenin çarşaf listesi dikkate alınarak projedeki bölümlerin anahtar teslimi haliyle satış değerleri belirlenmiştir. Listede belirtilmiş olan her bir bölümünün kullanım alanı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından İmar Yönetmeliği'ne göre hesaplanmıştır.

6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı

Bölgedeki Konut Emsalleri

Park Yaşam Projesi

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



1+1	78	195.000	2.500
2+1	106	295.000	2.783
3+1	135	379.000	2.807
4+1	203	548.000	2.700

Ortalama

2.715

Albayrak Mavişehir Projesi

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



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

Ortalama

3.113

Mavişehir Modern 2 Projesi

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



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

Ortalama 2.982

Mavişehir Modern 3 Projesi

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



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

Ortalama 2.988

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



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

Ortalama 2.934

*** Turyap**

Tel : 0532 515 77 33

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

*** Remax**

Tel : 0232 324 59 58

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

*** Sahibinden**

Tel : 0533 725 16 17

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

*** Sahibinden**

Tel : 0505 742 18 03

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

*** İmaj Emlak**

Tel : 0232 337 08 36

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

*** Proje Portföy**

Tel : 0232 330 01 47

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

*** Turyap**

Tel : 0508 588 14 42

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

*** Realty World Pusula**

Tel : 0232 362 70 50

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

*** Sahibinden**

Tel : 0549 732 09 62

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

*** Fortuna Emlak**

Tel : 0232 324 12 02

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

*** Realty World Sinerji**

Tel : 0232 365 13 65

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

Arsa Emsalleri

*** Emlak Dünyası**

Tel : 0536 669 40 23

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

*** Remax Turkuaz**

Tel : 0 312 2871771

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

*** Manisalı Emlak**

Tel : 0532 237 45 95

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

*** Realty World**

Tel : 0232 362 70 50

Bölgede kat karşılığı oranlarının %50 olduğu bilgisi alınmıştır.

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA) (26023 ADA 3 PARSEL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL	EMSAL	EMSAL
SATIŞ FİYATI		99.000.000	300.000	1.500.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	49.012,00	25.500	126	1.000
BİRİM M ² DEĞERİ		3.882	2.381	1.500
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ÇOK KÜÇÜK -30%	KÜÇÜK -20%
İMAR KOŞULLARI	E: 1.50, KONUT	E:2, TİCARET	E=1,50 ; KONUT	İMARSIZ
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -20%	BENZER 0%	ÇOK KÖTÜ 30%
FONKSİYON		E=2,00 ; TİCARET	E=1,50 ; KONUT	İMARSIZ
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -20%	BENZER 0%	ÇOK KÖTÜ 30%
MANZARA		ORTA KÖTÜ	KÖTÜ	İYİ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	20%	-20%
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		-7%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-37%	-20%	10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2.000	2.446	1.905	1.650

*Karşılaştırma tablous 26023 ada 3 parsel için düzenlenmiş olup diğer parseller bu parsel ile karşılaştırılmıştır.

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

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

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki arsa birim m² değerlerinin imar koşullarına göre 1.500-2.400 TL/m² aralığında, konut birim m² değerlerinin ise 2.400.-TL ile 4.000.-TL aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Karşılaştırma yapılırken örnek olarak 26023 ada 3 parselde bulunan 147,37 m² 3+1 daire tipi alınmıştır. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerden 26023 ada 3 parselin karşılaştırılması yapılmış olup diğer parsellerle ilgili olarak da konum ve yapılaşma koşulları dikkate alınarak değer tespiti takdir edilmiştir

Ada/Parsel	Parsel Alanı (m ²)	540 adet bağımsız bölümün hisse alanı (m ²)	Birim m ² Fiyatı (TL/m ²)	Toplam Arsa Değeri (TL)	540 Bağımsız Bölüm Hissesine Tekabül Eden Arsa Değeri (TL)
25695/2	7.112,00	3.964,99	1.900,00	13.512.800,00	7.533.474,98
25696/1	10.566,00	2.990,78	1.800,00	19.018.800,00	5.383.404,00
26023/3	49.012,00	40.559,30	2.000,00	98.024.000,00	81.118.604,20
TOPLAM	66.690,00	47.515,07	1.957,65	130.555.600,00	94.035.483,18
540 adet bağımsız bölümün TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)					94.035.483,18
540 adet bağımsız bölümün TOPLAM ARSA DEĞERİ (USD)					52.241.935,10

Bu durumda, değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölge 2. Etap Konutları Emlak Konut Mavişehir Evleri sözleşmesi kapsamındaki 3 adet parselin toplam arsa değeri için 130.555.600.-TL takdir edilmiştir.

Mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş. adına kayıtlı 540 adet bağımsız bölümün arsa paylarına karşılık gelen arsa alanlarının toplam değeri için ise 94.035.483,18.-TL takdir edilmiştir.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Proje bünyesindeki Emlak Konut GYO A.Ş.' ye ait olan taşınmazların mevcut duruma esas değeri hesaplanırken yöntem olarak yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı kullanılmıştır.

Bu yöntem kullanılırken bağımsız bölümlerin arsa payının değeri üzerine her blokta yer alan farklı bitmişlik seviyesindeki bağımsız bölümlerin inşaat maliyetleri (toplam 540 adet bağımsız bölümün) ilave edilmiştir. Arsa değerine emsal karşılaştırma yöntemi ile elde edilmiş olan arsa değeri kullanılmıştır.

Projenin verilerinden yararlanılarak ekte sunulan nakit akışı tablosu düzenlenmiş ve bu verilerden projenin toplam hasılatının bugünkü değerine ulaşılmaya çalışılmıştır. Bölgede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmeler ve projenin özellikleri de dikkate alındığında hasılat paylaşım oranının %46 olabileceği varsayılmıştır. Bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiştir. Buna göre değerlendirilen proje için geliştirilmiş arsa değerinin 131.840.764.-TL olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Arsa değeri için kullanılan iki yöntem arasında farklılık olduğu görülmektedir. Taşınmaz değerlerinin piyasa koşullarına ve arz/talep oranına bağlı olarak değişiklik göstermesi de dikkate alındığında arsa değerinde piyasa değeri yaklaşımından elde edilen değer kullanılmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Rapor tarihi itibarıyla parsellerin toplam(1/1 hisse için) arsa değeri için; 130.555.600.-TL takdir edilmiştir. Mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş. adına kayıtlı 540 adet bağımsız bölümün arsa paylarına karşılık gelen arsa alanlarının toplam değeri için ise 94.035.483,18.-TL takdir edilmiştir.

Arsa üzerinde yapılacak projede inşaa edilen blokların bitmişlik seviyeleri dikkate alınmıştır. Bu duruma istinaden aşağıdaki hesaplamalar ile inşaat maliyeti ve gerçekleşmiş geliştirme maliyeti değerleri takdir edilerek projenin mevcut duruma esas değeri belirlenmiştir.

İnşaat Maliyeti Hesabı

Yapıların inşaat maliyetleri ruhsat alanları üzerinden hesaplanmış olup birim değerler belirlenirken yapının inşaat özellikleri ve yapı kalitesi göz önünde bulundurularak piyasadan elde edilen veriler ışığında farklı tipteki bloklar için farklı yapı birim maliyetleri takdir edilmiştir.

Bağımsız bölümlerin karşılığı olan yapı ruhsatına esas alan hesaplanırken; her blok için onaylı çarşaf listede belirtilmiş olan konut alanları toplamı ile toplam inşaat alanı (ortak alanlar dahil) oranı hesaplanmıştır. Bu oranlar her bloktaki değerlemeye konu edilen bağımsız bölüm brüt alanları ile çarpılarak 540 adet ünitenin yapı ruhsatına esas alanı yaklaşık olarak hesaplanmıştır. Bu yöntem ile hesap edilen bina inşaat alanlarında ortak alanlardan gelen inşaat maliyetleri payı ilave edilerek 540 adet ünitenin gerçekleşmiş inşaat maliyeti hesap edilmiştir.

Ada No	Parsel No	Blok	İnşaat Alanı	Konut Alanı	İnşaat Alanı / Konut Alanı Oranı	Bağ. Bölüm Say.
25695	2	A1	14.060	13.223,43	1,06	17
25695	2	A2	14.060	13.223,43	1,06	17
25696	1	B1	11.895	11.174,23	1,06	38
25696	1	B2	11.895	11.174,23	1,06	74
26023	3	C	9.467	8.774,66	1,08	89
26023	3	D1	12.346	11.544,90	1,07	89
26023	3	D2	12.346	11.544,90	1,07	62
26023	3	B	7.055	6.676,18	1,06	62
26023	3	D	7.387	6.989,22	1,06	62
26023	3	E1	4.824	4.525,49	1,07	120
26023	3	E2	4.824	4.525,49	1,07	120

PROJENİN TAMAMI İÇİN "BİNA İNŞAATI" MALİYETLERİ HESABI					
Blok	İnşaat Alanı	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Öngörülen İnşaat Maliyeti (TL)	İnşaat Seviyesi (%)	Gerçekleşmiş İnşaat Maliyeti (TL)
A1	14.060,00	750	10.545.000,00	0,98	10.334.100,00
A2	14.060,00	750	10.545.000,00	0,98	10.334.100,00
B1	11.895,00	750	8.921.250,00	0,98	8.742.825,00
B2	11.895,00	750	8.921.250,00	0,98	8.742.825,00
C	9.467,00	750	7.100.250,00	0,98	6.958.245,00
D1	12.346,00	750	9.259.500,00	0,98	9.074.310,00
D2	12.346,00	750	9.259.500,00	0,98	9.074.310,00
B	7.055,00	750	5.291.250,00	0,99	5.238.337,50
D	7.387,00	750	5.540.250,00	0,99	5.484.847,50
E1	4.824,00	750	3.618.000,00	0,99	3.581.820,00
E2	4.824,00	750	3.618.000,00	0,99	3.581.820,00
TOPLAM BİNA MALİYETLERİ			82.619.250,00	0,98	81.147.540,00
PROJENİN TAMAMI İÇİN "ORTAK ALAN" MALİYETLERİ HESABI					
İmalat Kalemi	İnşaat Alanı	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Öngörülen İnşaat Maliyeti (TL)	İnşaat Seviyesi (%)	Gerçekleşmiş İnşaat Maliyeti (TL)
Sığınak	5.482,00	450	2.466.900,00	0,99	2.442.231,00
Yüzme Havuzu	1.676,00	650	1.089.400,00	0,99	1.078.506,00
Su Deposu	154,00	250	38.500,00	0,99	38.115,00
Çevre Düzeni	66.690,00	180	12.004.200,00	0,99	11.884.158,00
TOPLAM ORTAK ALAN MALİYETLERİ			15.599.000,00	0,99	15.443.010,00
TOPLAM İNŞAAT MALİYETLERİ (PROJE)			98.218.250,00	0,98	96.590.550,00

540 BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN "BİNA İNŞAATI" MALİYETLERİ HESABI						
Blok	540 adet Bağımsız Bölümün Brüt alanı (m²)	İnşaat Alanı Oranı	540 adet Bağımsız Bölümün İnşaat alanı (m²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m²)	İnşaat Seviyesi (%)	Gerçekleşmiş İnşaat Maliyeti (TL)
A1	10.572,04	1,06	11.240,87	750	0,98	8.262.040,83
A2	11.385,43	1,06	12.105,72	750	0,98	8.897.704,47
B1	9.554,19	1,06	10.170,46	750	0,98	7.475.290,13
B2	9.737,46	1,06	10.365,55	750	0,98	7.618.682,34
C	6.350,70	1,08	6.851,78	750	0,98	5.036.061,40
D1	9.219,39	1,07	9.859,12	750	0,98	7.246.455,39
D2	9.935,72	1,07	10.625,16	750	0,98	7.809.491,93
B	1.558,82	1,06	1.647,27	750	0,99	1.223.098,43
D	2.312,17	1,06	2.443,76	750	0,99	1.814.494,30
E1	3.458,47	1,07	3.686,60	750	0,99	2.737.298,51
E2	1.587,18	1,07	1.691,87	750	0,99	1.256.216,03
540 ünite için GERÇEKLEŞMİŞ "BİNA İNŞAATI" MALİYETİ						59.376.833,74
540 BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN "ORTAK ALAN" MALİYETLERİ HESABI						
İmalat Kalemi	Projenin Tamamı için Toplam Maliyet (TL)	Arsa Payı Oranı	540 adet B.B.Payına Düşen Maliyet (TL)	İnşaat Seviyesi (%)	Gerçekleşmiş İnşaat Maliyeti (TL)	
Sığınak İnşaatı	2.442.231,00	0,71	1.740.033	0,99	1.722.632,28	
Yüzma Havuzu İnşaatı	1.078.506,00	0,71	768.410	0,99	760.726,26	
Su Deposu İnşaatı	38.115,00	0,71	27.156	0,99	26.884,49	
Çevre Düzenlemesi	11.884.158,00	0,71	8.467.185	0,99	8.382.513,43	
540 ünite için GERÇEKLEŞMİŞ "ORTAK ALAN" MALİYETİ						10.892.756,45
TOPLAM İNŞAAT MALİYETLERİ (540 BAĞIMSIZ BÖLÜM)						70.269.590,19

GELİŞTİRME MALİYETİ HESAPLAMALARI

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı Hesabı

Projenin tamamı için yapılan inşaat tamamlanma oranı hesabı, projenin tamamı için öngörülen inşaat maliyetinin değer olarak ne kadarının gerçekleşmiş olduğu ile ilişkilendirilerek hesaplanmıştır. Aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere gerçekleşmiş toplam inşaat maliyetlerinin Öngörülen toplam inşaat maliyetlerine oranı projenin geneli için tamamlanma oranı olarak kabul edilmiştir.

Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti =	98.218.250	.-TL
Projenin Tamamı için Gerçekleşmiş Toplam İnşaat Maliyeti =	96.590.550	.-TL
Projenin İnşaat Tamamlanma Oranı =	98%	

Projenin Tamamı İçin Geliştirme Maliyeti Hesabı

Projenin tamamlanması durumundaki değerinin, arsa değeri ve üzerine inşa edilmesi planlanan (inşa edilen) yapıların toplam değeri toplamından elde edilen değere geliştirme maliyetinin ilave edilmesi sonucu oluşan değer olduğu kabulü ile;

Öngörülen Satış Hasılatı (NBD) =	286.610.356	.-TL
<hr/>		
(-) Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti =	98.218.250	.-TL
(-) Arsa Değeri (Piyasa Değeri Yaklaşımı) =	130.555.600	.-TL
<hr/>		
TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ =	57.836.506	.-TL
Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı =	98%	
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ =	56.878.023	.-TL

Arsa Payları Oranı, projenin tamamının arsa alanı içerisinde değerlemeye konu olan 540 adet bağımsız bölümün arsa paylarının karşılığı olan alanların payıdır. Bu oran aşağıda hesaplanmıştır.

TOPLAM ARSA ALANI =	66.690 m ²
540 ADET ÜNİTENİN ARSA PAYLARI TOPLAMI =	47.515 m ²

540 adet Ünitenin Arsa Payları Oranı = 71%

Toplam Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti içerisinde 540 adet ünitenin payı hesaplanırken yukarıda hesaplanmış olan Arsa Payları Oranı kullanılmıştır. Doğru orantı ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyetleri, Arsa Payları Oranı ile çarpılmak sureti ile 540 adet Bağımsız Bölüm için Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti yaklaşık olarak hesaplanmıştır.

TOPLAM GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ =	56.878.023 .-TL
540 adet Ünitenin Arsa Payları Oranı =	71%
540 ÜNİTE İÇİN GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ =	40.524.265 .-TL

PROJENİN (540 adet Bağımsız Bölüm) MEVCUT DURUMA ESAS DEĞERİ

540 adet bağımsız bölümün mevcut duruma esas toplam değeri yukarıda hesaplanmış olan 3 ayrı değer (arsa değeri+inşaat maliyeti + geliştirme maliyeti) toplamı ile elde edilmiş olan değer olacağından hareket ile mevcut duruma esas değer aşağıdaki şekilde 204.829.338.- TL olarak hesaplanmıştır.

Arsa değeri (540 adet bağımsız bölüm için) =	94.035.483 .-TL
İnşaat Maliyeti (540 adet bağımsız bölüm ve ortak alanları için) =	70.269.590 .-TL
Proje Geliştirme Maliyeti(540 adet bağımsız bölüm için) =	40.524.265 .-TL
540 Adet Bağımsız Bölümün Mevcut Durum Değeri =	204.829.338 .-TL
540 Ad. Bağımsız Bölümün Mevcut Durum Değeri (USD) =	113.794.077 .-USD

6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

- Toplam satılabilir alan çarşaf listelerde belirtilmiş satışa esas brüt alanlar toplamı olarak baz alınmış olup 103.376,16 m² olarak kabul edilmiştir. Bu alanların kullanım tiplerine göre dağılımları nakit akışı tablosunda belirtilmiştir.
- Taşınmazlar için yatırım süreci 36 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışları 2011 yılının Ocak ayından itibaren düzenlenmiş olup ilk dönem olarak kabul edilmiştir. Sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Bu kabule istinaden konutların 1.dönemde %60 'ı, 2.dönemde %20' si, 3.dönemde %20' sinin satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır. 2011 yılı gerçekleşmiş nakit akışlar olarak tabloya girilmiştir. Gerçekleşmiş olan nakit akışlarına ilişkin veriler satışı yapılmış olan ünite adedi ve alanları ile ilgili değerlerin oranlanması ile elde edilmiştir. 2011 yılından önce yapılmış olan satışlar da 1.dönem içinde değerlendirilmiştir.
- Konutların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 2.750-TL/M² ile gerçekleştiği, izleyen yıllarda %12 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.
- Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- 2040 yılı vadeli Eurobond Verimi olan % 5,98 “risksiz getiri oranı” olarak kabul edilmiştir.

6.3.2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

- Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra, edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, sözleşme kapsamındaki taşınmazlardan oluşan projenin net bugünkü değeri için %10,50 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüş olup, değer olarak da **286.610.356.TL (159.227.976.USD)** olarak takdir edilmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Bugünkü Değeri (TL)	286.610.356 .-TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Bugünkü Değeri (USD)	159.227.976 .-USD

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı

Değerleme konusu parsellerin en etkin ve verimli kullanımının, onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Projenin tamamı hasılat paylaşımı sözleşmesinden de anlaşıldığı üzere 3 adet parselden oluşmaktadır. Ancak müşterinin talebi üzerine değerlendirme tarihi itibarıyla proje bünyesinde yer alan bağımsız bölümlerden 540 adet bağımsız bölümün tamamlanmış durumu için birim m² değerinin takdiri yapılmıştır. Aşağıdaki tabloda ve raporun 1.5. maddesinde belirtilmiş olan projenin tamamlanması durumundaki değeri sözleşme kapsamındaki parsellerin tamamı dikkate alınarak takdir edilmiştir. Ayrıca, projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen toplam hasılat miktarının değeri de belirtilmiştir.

Raporun nihai değeri olarak ise değerlendirme konusu taşınmazların mevcut durum değeri belirtilmiştir.

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (Emlak Konut GYO A.Ş.'ye ait olan bağımsız bölümler)		
KDV HARIÇ (TL)	USD	EURO
204.829.337,92	113.794.076,62	87.161.420,39
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA BUGÜNKÜ DEĞERİ (Sözleşme kapsamındaki bağımsız bölümler)		
KDV HARIÇ (TL)	USD	EURO
286.610.355,98	159.227.975,54	121.961.853,61
540 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ ANAHTAR TESLİM DEĞERLERİNİN TOPLAMI (KDV HARIÇ)		
KDV HARIÇ (TL)	USD	EURO
206.806.101,72	114.892.278,73	88.002.596,48

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan konut birim m² değerlerinin konutların tip, alan, buldukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yine ticari mülklerde birim m² değerlerinin taşınmazların buldukları kat, konum, alan gibi unsurlara bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların tamamlanmış durumdaki değerleri için her birinin, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir. Her bir bölümün tamamlanmış durum için birim m² değeri ekteki listede belirtilmiştir. Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından İmar Yönetmeliği'ne göre hesaplanmıştır.

Katma Değer Vergisi (KDV) net alanı 150 m²'den küçük konutlar için %1, 150 m²'den büyük konutlar ile işyerleri için %18 olarak hesaplanmış ve değer tablosuna eklenmiştir.

Proje kapsamındaki 540 adet bağımsız bölümün (anahtar teslimi şartlarına uygun olarak) tamamlanması durumunda bugünkü değeri için hesap edilen toplam değer aşağıdaki gibidir.

540 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslim Bugünkü Değeri (KDV hariç - TL)	206.806.101,72 .-TL
540 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslim Bugünkü Değeri (KDV dahil - TL)	211.569.383,08 .-TL

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

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

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Mevzuat açısından herhangi bir sakıncalı duruma rastlanmamıştır.

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

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazların; 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; Taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatının Seri VI No: 11 Tebliği'nin 25 Maddesi kapsamında "proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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

7 - SONUÇ

Rapor konusu İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölge 2. Etap Emlak Konut Mavişehir Evleri projesi kapsamındaki 540 adet bağımsız bölümün değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur.

Bu bilgiler doğrultusunda;
rapor konusu taşınmazların

31.12.2012 tarihli toplam mevcut durum değeri için ;

204.829.338 .-TL

**(İkiyüzdörtmilyonsekiyüzyirmidokuzbinüçyüzotuzsekiz
TürkLirası)**

kıymet takdir edilmiştir.

TL	USD	EURO
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)
204.829.338	113.794.077	87.161.420

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

* 1 USD = 1,8000 .-TL

* 1 EURO = 2,3500 .-TL

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Ali YERTUT

Lisans No : 400544

Sorumlu Değerleme Uzmanı



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 Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.