

**EMLAK KONUT**  
**GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**İZMİR İLİ KARŞIYAKA İLÇESİ MAVİŞEHİR'DE YER ALAN**  
**EMLAK KONUT PARK YAŞAM PROJESİ BÜNYESİNDEKİ**  
**328 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    | 26.11.2012  |
| RAPOR TARİHİ        | 31.12.2012  |
| RAPOR NO            | EML-1211012   |
| KULLANIM AMACI      | PAZAR DEĞERİ TESPİTİ  |
| GİZLİLİK DERECESESİ | HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.   |
| DEĞERLEME KONUSU    | PARK YAŞAM PROJESİ BÜNYESİNDEKİ<br>328 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM (9803 ADA 2 PARSELDE 6 ADET ÜNİTE<br>24259 ADA 4 PARSELDE 137 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM - 26032 ADA 1<br>PARSELDE 185 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM) |
| DEĞERLEME ADRESİ    | YALI MAHALLESİ CAHAR DUDAYEV BULVARI PARK YAŞAM<br>PROJESİ (9803 ADA 2 PARSEL, 25259 ADA 4 PARSEL, 26032 ADA<br>1 PARSEL)<br><br>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** - 328 Adet Bağımsız Bölümün Anahtar Teslimi Değer Listesi
- Ek 2** - İNA tablosu
- Ek 3** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 4** - Tapu Kaydı - (kopya)
- Ek 5** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 6** - Yapı Ruhsatları (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 değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

\* **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

Atatürk Mah. Turgut Özal Bulvarı Gardenya Plaza No: 11/B

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

Ataşehir / İSTANBUL

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

\* **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

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

Kat: 2 Mecidiyeköy / İstanbul

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

### **1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler**

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan parseller üzerindeki proje bünyesindeki 328 adet bağımsız bölümün (1/1 hisseli) değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanması durumundaki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi de bulunmaktadır.

### **1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler**

Söz konusu taşınmaz için 31.12.2012 tarih ve EML-1211012 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

| <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ</b> |  |
|--|--|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ               | İZMİR MAVİŞEHİR KUZEY ÜST BÖLGESİ 4. ETAP ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ PARK YAŞAM 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   |

| <b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b> |  |
|--|--|
| TAPU BİLGİLERİ   | BKZ. 2.1(Tapu Kayıtları) VE EK-4   |
| MEVCUT KULLANIM  | PARSEL ÜZERİNDE HALİ HAZIRDA İNŞAAT DEVAM ETMEKTEDİR.  |
| İMAR DURUMU  | KARŞIYAKA BELEDİYESİ'NDEN ALINAN YAZILI İMAR DURUMUNA GÖRE ;<br>9803 ADA 2 PARSEL, 26032 ADA 1 PARSEL 06.06.2005 TASDİK TARİHLİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PAFTASINDA EMSAL: 2.00, H: SERBEST TİCARET ALANINDA KALMAKTADIR. 25259 ADA 4 PARSEL 06.06.2005 TASDİK TARİHLİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PAFTASINDA EMSAL: 2.20, H: SERBEST KONUT ALANINDA KALMAKTADIR. |

| <b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</b>                                   |                   |
|---|-------------------|
| PROJENİN ARSA DEĞERİ<br>(328 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN)  | 48.903.272,00 TL  |
| PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ<br>(328 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN)                                  | 116.820.409,57 TL |
| PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ  | 285.805.604,05 TL |
| PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDE EMLAK KONUT GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER                         | 71.695.604,92 TL  |
| 328 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ ANAHTAR TESLİMİ DEĞERLERİNİN TOPLAMI | 135.357.067,10 TL |

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

#### 9803 Ada 2 Parsel

İli : İZMİR  
İlçesi : KARŞIYAKA  
Bucağı :  
Mahallesi : ŞEMİKLER  
Köyü :  
Sokağı :  
Mevkii :  
Pafta No : 26L4D  
Ada No : 9803  
Parsel No : 2  
Alanı : 1.702,37 m<sup>2</sup>  
Vasfı : ARSA  
Sınırı : PLANINDADIR.  
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL  
Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Cilt/Sayfa No : 99/10946

**25259 Ada 4 Parsel**

İli : İZMİR  
İlçesi : KARŞIYAKA  
Bucağı :  
Mahallesi : ŞEMİKLER  
Köyü :  
Sokağı :  
Mevkii :  
Pafta No : 26L4D  
Ada No : 25259  
Parsel No : 4  
Alanı : 32.104,56 m<sup>2</sup>  
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.*

### 26032 Ada 1 Parsel

İli : İZMİR  
İlçesi : KARŞIYAKA  
Bucağı :  
Mahallesi : ŞEMİKLER  
Köyü :  
Sokağı :  
Mevkii :  
Pafta No : 26L.1VI  
Ada No : 26032  
Parsel No : 1  
Alanı : 11.442,00 m<sup>2</sup>  
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 liste ve takbis belgesi ekte sunulmuştur.

\* 9803 ada 2 parsel:

Beyanlar hanesinde;

-3194 sayılı imar kanununun 18. maddesi gereğince düzenleme şerhi 27.02.1992 tarih 1106 yevmiye

-1052 nolu imar planı uygulanmakla gayrimenkulün miktarı 1.776 m<sup>2</sup> düşmüştür. 06.08.1992 gün 4301 yev.

\* 25259 ada 4 parsel:

Beyanlar hanesinde; Yönetim planı 12.04.2011

\* 26032 ada 1 parsel:

Beyanlar hanesinde; Yönetim planı 20.09.2012



### 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 9803 ada 2 parsel, 25259 ada 4 parsel ve 26032 ada 1 parsel için, 13.12.2012 ve 31.12.2012 tarih 17256,17257 ve 17258 sayı ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'ye hitaben düzenlenmiş olan imar durum belgesine göre,

9803 ada 2 parsel ve 26032 ada 1 parsel için;

06.06.2005 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Mavişehir Toplu Konut uygulama imar planı paftasında emsal: 2.00, H: Serbest "ticaret" alanında kalmaktadır.

25259 ada 4 parsel için;

06.06.2005 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Mavişehir Toplu Konut uygulama imar planı paftasında emsal: 2.20, H: Serbest 'konut' alanında kalmaktadır.



### 2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

#### YAPI RUHSATLARI

25259 Ada 4 parselde bulunan bloklara ait 15.10.2010 tarih 7236 nolu ilk yapı ruhsatları, bazı bloklara ait 13.05.2011 tarih 4877 nolu tadilat ruhsatları incelenmiştir. Bazı bloklarda bulunan bağımsız bölümlerin değişikliği ile ilgili 17.05.2012 tarih 5524 nolu tadilat ruhsatları incelenmiştir.

26032 ada 1 parselde bulunan bloklara ait 21.07.2011 tarih 7515 nolu ilk yapı ruhsatları, 17.05.2012 tarih 6500 nolu tadilat ruhsatları incelenmiştir.

#### 9803 Ada 2 Parsel

| Ada / Parsel                      | Blok No | Ruhsat Tarihi | Ruhsat No | Bağımsız Bölüm Adedi | İnşaat Alanı |
|-----------------------------------|---------|---------------|-----------|----------------------|--------------|
| 9803 / 2                          | -       | 20.05.2010    | 2555      | 6                    | 4.627,00     |
| <b>TOPLAM RUHSAT İNŞAAT ALANI</b> |         |               |           |                      | 4.627,00     |

9803 ada 2 parsel için blok belirtilmemiş olup yapı sınıfı yapı ruhsatında 4.A olarak belirlenmiştir.

#### 25259 Ada 4 Parsel

| Ada / Parsel                      | Blok No                            | Ruhsat Tarihi | Ruhsat No | Bağımsız Bölüm Adedi | İnşaat Alanı |
|-----------------------------------|------------------------------------|---------------|-----------|----------------------|--------------|
| 25259 / 4                         | A                                  | 17.05.2012    | 5524      | 126                  | 21.562,00    |
| 25259 / 4                         | B                                  | 17.05.2012    | 5524      | 126                  | 21.562,00    |
| 25259 / 4                         | C                                  | 17.05.2012    | 5524      | 126                  | 21.562,00    |
| 25259 / 4                         | D                                  | 17.05.2012    | 5524      | 126                  | 21.562,00    |
| 25259 / 4                         | E                                  | 15.10.2010    | 7236      | 33                   | 8.623,00     |
| 25259 / 4                         | F (kapıcı dairesi+ yüzme havuzu)   | 15.10.2010    | 7236      | 8                    | 1.172,00     |
| 25259 / 4                         | otopark+ sığınak+açık yüzme havuzu | 15.10.2010    | 7236      |                      | 15.888,00    |
| <b>TOPLAM RUHSAT İNŞAAT ALANI</b> |                                    |               |           |                      | 111.931,00   |

25259 ada 4 parselde bulunan A, B, C ve D blokları yapı sınıfı yapı ruhsatında 4.A, E blok 3.B, F blok 3.A, otopark+sığınak+açık yüzme havuzu 4.A olarak belirlenmiştir.

### 26032 Ada 1 Parsel

| Ada / Parsel                      | Blok No | Ruhsat Tarihi | Ruhsat No | Bağımsız Bölüm Adedi | İnşaat Alanı |
|-----------------------------------|---------|---------------|-----------|----------------------|--------------|
| 26032 / 1                         | A-B-C   | 17.05.2012    | 6500      | 188                  | 36.038,00    |
| <b>TOPLAM RUHSAT İNŞAAT ALANI</b> |         |               |           |                      | 36.038,00    |

26032 ada 1 parselde bulunan A ve B blokları yapı sınıfı yapı ruhsatında 4.A olarak belirlenmiştir.

|   |            |
|---|------------|
| <b>3 PARSEL İÇİN TOPLAM RUHSAT İNŞAAT ALANI</b> | 152.596,00 |
|---|------------|

### 2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazların projesi ile uyumlu olarak inşaa edilmekte olduğu gözlemlenmiştir.

### 2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

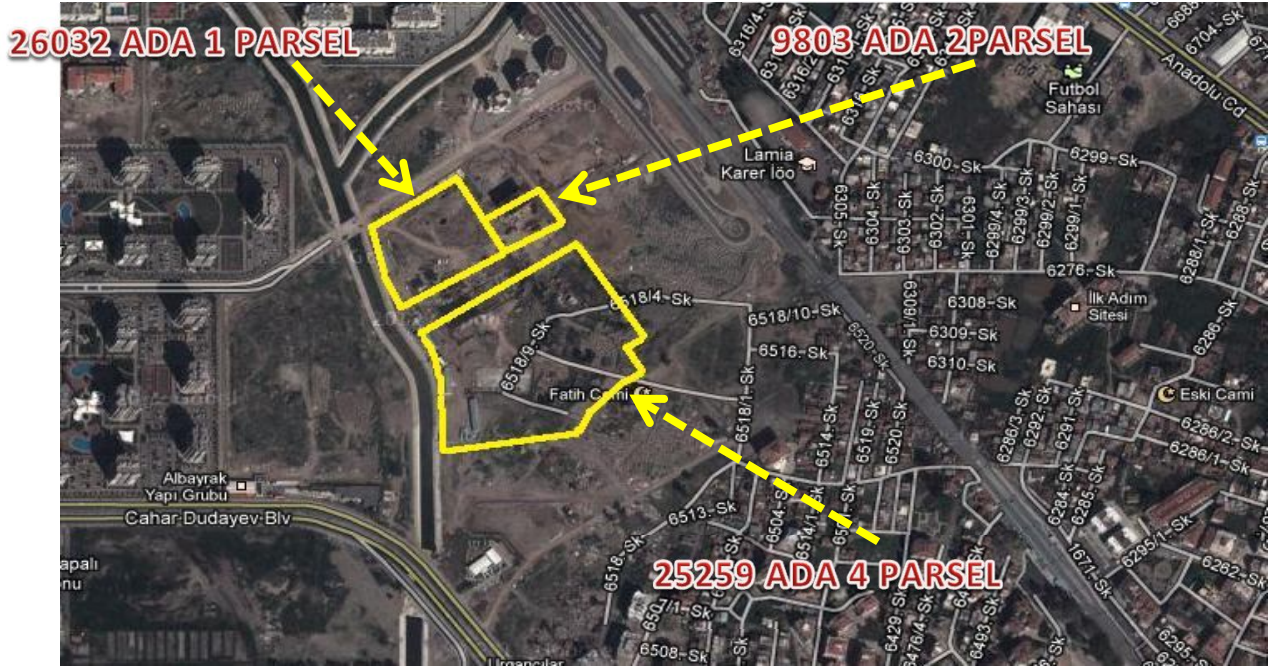
Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölge 4. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Park Yaşam Projesi kapsamında ihale edilmiş olan, İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Yalı Mahallesi, Cahar Dudayev Bulvarı 9803 ada 2 parselde kain 1.702,37 m<sup>2</sup> alanlı arsa üzerinde inşa edilmiş olan Park Yaşam Sitesi ticaret bloğu (ofis), 25259 ada 4 parselde kain 32.104,56 m<sup>2</sup> alanlı arsa üzerinde inşa edilmiş olan Park Yaşam Projesi konut bloğu, 26032 ada 1 parselde kain 11.442,00 m<sup>2</sup> alanlı arsa üzerinde inşa edilmiş olan Park Yaşam Projesi ticaret blokları (dükkan ve ofis) bulunmaktadır.

328 adet bağımsız bölümün (9803 ada 2 parsel; 6 adet ofis, 25259 ada 4 parsel; 137 adet konut, 26032 ada 1 parselde; 13 adet dükkan, 172 adet ofis) değerlendirme tarihi itibarı ile tamamlanması durumundaki anahtar teslim satış değerlerinin belirlenmesi talebi de bulunmaktadır.

Proje kapsamında 9803 ada 2 parselde bulunan ofis sayısı 6 adet, 25259 ada 4 parselde bulunan konut sayısı 537 adet, 26032 ada 1 parselde 188 adet ticaret (15 adet dükkan, 173 adet ofis) olmak üzere toplamda 731 adet ünite bulunmaktadır. (9803 ada 2 parselde bulunan yapı için kat irtifakı kurulmamıştır.)

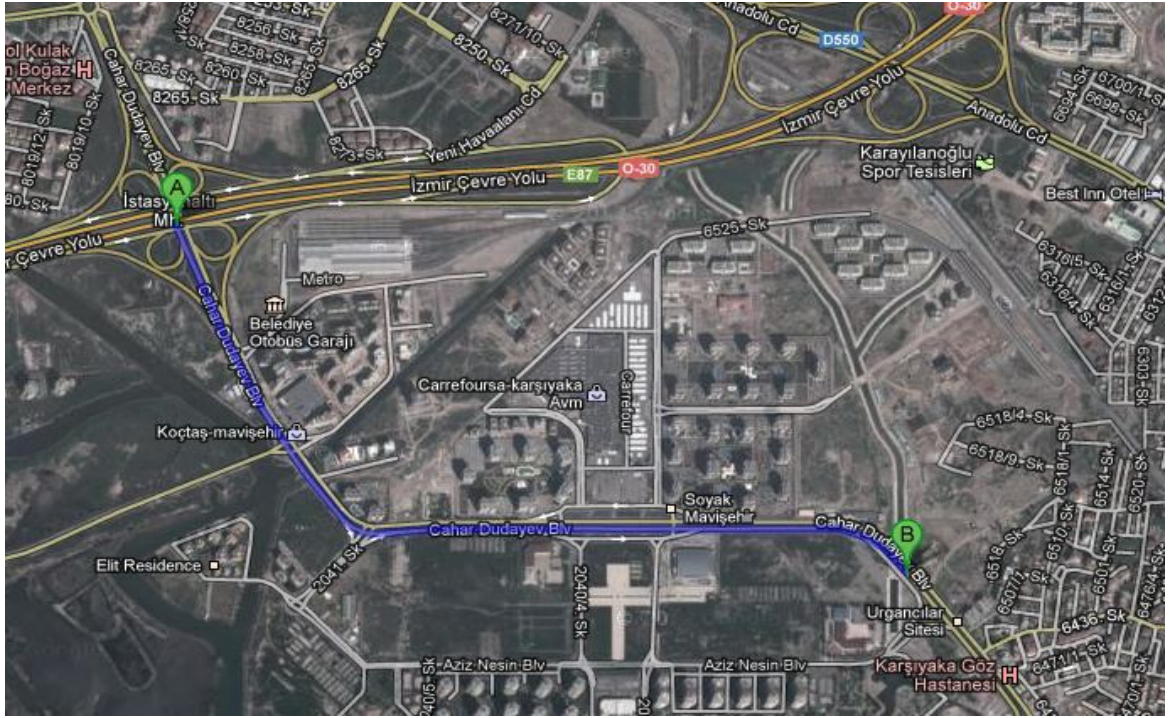
#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu Emlak Konut Park Yaşam Projesi, Karşıyaka İlçesinde, Yalı Mahallesi, 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 2 km ilerledikten sonra değerlendirme yapılan taşınmazlara ulaşılabilir.



### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar, Uydükent 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 2 km, Karşıyakaya 4,5 km, Adnan Menderes Havaalanına yaklaşık 49 km. mesafededir.



### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu proje, İzmir Kuzey Üst Bölgesi 4. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İş Park Yaşam Projesi içerisinde kalan 9803 ada 2 parsel nolu arsa vasıflı 1.702,37 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmaz üzerinde projelendirilmiş olan 1 adet blok halinde 6 adet ofis olarak nitelendirilen ünitelerden oluşmakta olup, kat irtifakı kurulmamıştır.

25259 ada 4 parsel nolu arsa vasıflı 32.104,56 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmaz üzerinde projelendirilmiş olan 4 adet konut bloğu ve 1 adet sosyal tesisi (F blok) halinde 537 adet bağımsız bölümden (konut) oluşmakta olup, 137 adeti değerlendirme kapsamına alınmıştır.

26032 ada 1 parsel nolu arsa vasıflı 11.442,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmaz üzerinde projelendirilmiş olan ticaret merkezi olarak 2 adet blok halinde 188 adet (15 adet dükkan, 173 adet ofis) bağımsız bölümden oluşmakta olup, 185 adeti (13 adet dükkan-172 adet ofis) değerlendirme kapsamına alınmıştır.

Sözleşme kapsamında bulunan 3 parsel üzerindeki yapılar için toplam ruhsat alanı 152.596,00 m<sup>2</sup> dir.

Taşınmazların inşaatı devam etmekte olup; 9803 ada 2 parselde inşaat seviyesi yaklaşık % 61 dir. 26032 ada 1 parselde inşaat seviyesi yaklaşık %96 dir. 22259 ada 4 parsel için inşaat seviyesi %51 dir. Altyapı ve çevre düzenlemeleri için 3 parsel toplamı yaklaşık %66 dir. Projenin ortalama inşaat seviyesi yaklaşık %83 dür. Blok bazında bitmişlik oranları aşağıda maliyet hesabında ayrı olarak gösterilmiştir.









Proje bünyesinde yer alan bloklardaki Emlak Konut GYO A.Ş. adına kayıtlı konut ve diğer ünitelerin adet ve alan dağılımları aşağıdaki gibidir. Bu alanlara ilişkin bilgiler çarşaf listelerden alınmış olan satışa esas brüt alanlar toplamıdır.

| Blok Adı      | Ünite Adedi | Ünite alanı      |
|---------------|-------------|------------------|
| A-5/A         | 15          | 2.817,37         |
| A-5/B         | 16          | 2.057,24         |
| B-5/C         | 13          | 2.112,10         |
| B-5/D         | 14          | 2.036,21         |
| C-5/F         | 18          | 3.155,34         |
| C-5/G         | 20          | 3.126,60         |
| D-5/H         | 16          | 2.337,52         |
| D-5/I         | 21          | 3.681,43         |
| E-5/K         | 1           | 179,62           |
| E-5/L         | -           | -                |
| E-5/M         | 3           | 494,54           |
| 32/A          | 91          | 10.350,78        |
| 32/B          | 87          | 9.482,30         |
| 32/C          | 4           | 2.897,31         |
| 32/D          | 1           | 251,76           |
| 32/E          | 1           | 204,25           |
| 32/F          | 1           | 304,27           |
| Ofis          | 6           | 3.366,50         |
| <b>TOPLAM</b> | <b>328</b>  | <b>48.855,14</b> |

| KULLANIM      | SATIŞI GERÇEKLEŞMEMİŞ |                  | PROJE TOPLAM |                   |
|---------------|-----------------------|------------------|--------------|-------------------|
|               | Adedi                 | Alanı            | Adedi        | Alanı             |
| Konut         | 137                   | 21.997,97        | 537          | 79.497,96         |
| Ofis          | 178                   | 21.122,93        | 179          | 21.192,10         |
| Dükkan        | 13                    | 5.734,24         | 15           | 5.855,97          |
| <b>TOPLAM</b> | <b>328</b>            | <b>48.855,14</b> | <b>731</b>   | <b>106.546,03</b> |

### Konut Bloklarının Genel Özellikleri

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Yapı Tarzı      | : B.A.K           |
| Yapı Nizamı     | : BLOK            |
| Yapı Sınıfı     | : IV 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          |
| Dış Cephe       | : BOYA            |
| Park Yeri       | : MEVCUT (KAPALI) |
| Güvenlik        | : MEVCUT          |
|                 | :                 |

Manzarası : Bazı daireler peyzaj ve deniz manzaralıdır. Bazı daireler peyzaj veya deniz manzaralı, bazı daireler ise çevresindeki konutlara bakmaktadır.

|                |          |                                     |          |                          |          |                          |          |                          |          |                          |
|----------------|----------|-------------------------------------|----------|--------------------------|----------|--------------------------|----------|--------------------------|----------|--------------------------|
| 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

Konut bloklarında, bitmişlik seviyesi blok bazında %90-%98 arasında değişmekte olup, blokların seviyesi aşağıda belirtilen maliyet tablosunda belirtilmiştir.

9803 ada 2 parselde yapılmakta olan ofis bloğunun dış cephesi cam giydirmeye yapılmakta olup, iç durumu zeminleri şap, duvarlar tuğla, havalandırma ve diğer tesisat çalışmaları yapılmış olup yaklaşık inşaat seviyesi %61 dir.

25259 ada 4 parselde yapılmakta olan ticari bloklarda katları tamamlanmış, dışı betonarme, iç bölümler tuğla ile örülmüşü zeminleri şap durumunda, tesisatları tamamlanmış olup yaklaşık inşaat seviyesi %51 dir.

Çevre düzenleme çalışmaları devam etmektedir.

Konut bloklarında genel olarak, ortak kullanım alanları granit duvarları su bazlı boyalıdır. Tüm bloklarda bulunan dairelerde mdf mutfak ve bazı bölümlere anlastre 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 bulunmaktadır. 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 km<sup>2</sup> '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 sınıai 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 özellikle 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; İzmir Belediyesi, İzmir Tapu Sicil 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.

##### **4.4.2 - Olumsuz Faktörler**

- \* İnşaat halindedir.
- \* Bölgede ofis arzı bulunmamaktadır.

## 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 Park Yaşam Projesine ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

- Projenin mevcut durum değerinin tespitinde Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi,
- Projenin tamamlanması durumundaki 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 m<sup>2</sup> 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

##### **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 | 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

##### **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

#### **\* Mavikent Emlak**

Tel : 0232 330 50 50

Değerlemesi yapılan Park Yaşam Mavişehir projesinde 14. katta bulunan deniz manzaralı 135 m<sup>2</sup> 2+1 daire için 440.000 TL istendiği bilgisi alınmıştır. (3.259.-TL/M<sup>2</sup>)

#### **\* Proje Portföy Danışmanlık**

0232 330 01 47

Değerlemesi yapılan Park Yaşam Mavişehir projesinde 1. katta bulunan peyzaj manzaralı 179 m<sup>2</sup> 3+1 daire 585.000 TL pazarlandığı istendiği bilgisi alınmıştır. (3.268.-TL/M<sup>2</sup>)

#### **\* Sahibinden**

Tel : 0505 371 50 21

Değerlemesi yapılan Park Yaşam Mavişehir projesinde 19. katta bulunan deniz manzaralı 135 m<sup>2</sup> 2+1 daire 440.000 TL pazarlandığı istendiği bilgisi alınmıştır. (3.259.-TL/M<sup>2</sup>)

**\* Eskidji Gayrimenkul**

Tel : 0533 020 98 12

Değerlemesi yapılan Park Yaşam Mavişehir projesinde 5. katta bulunan peyzaj manzaralı 140 m<sup>2</sup> 2+1 daire 465.000 TL pazarlandığı istendiği bilgisi alınmıştır. (3.321.-TL/M<sup>2</sup>)

**\* Sahibinden**

Tel : 0530 645 41 79

Değerlemesi yapılan Park Yaşam Mavişehir projesinde 14. katta bulunan deniz manzaralı 91 m<sup>2</sup> 1+1 daire 300.000 TL pazarlandığı istendiği bilgisi alınmıştır. (3.296.-TL/M<sup>2</sup>)

**Arsa Emsalleri**

**\* Emlak Dünyası**

Tel : 0536 669 40 23

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

**\* Remax Turkuaz**

Tel : 0 312 2871771

Değerlemesi yapılan taşınmazlara yakın konumda (Carrefour yanında) 6.200 m<sup>2</sup> alanlı arsanın 126 m<sup>2</sup> alanlı hissesi için 300.000 TL pazarlandığı bilgisi alınmıştır. Emsal:1.50, h:serbest, konut imarlı (2.380.-TL/M<sup>2</sup>)

**\* Manisalı Emlak**

Tel : 0532 237 45 95

Değerlemesi yapılan taşınmazlara yakın konumda, denize sıfır konumda Mavi adanın yanında 1.000 m<sup>2</sup> alanlı imarsız arsanın (sit alanında) 1.500.000 TL pazarlandığı bilgisi alınmıştır.(1.500.-TL/M<sup>2</sup>)

**\* Realty World**

Tel : 0232 362 70 50

Bölgede kat karşılığı oranlarının %50 olduğu bilgisi alınmıştır.

### **Dükkan Emsalleri**

**\* Realty World**

Tel : 0232 362 70 50

Mavişehir bölgesinde tek kattan oluşan 120 m<sup>2</sup> dükkan 1.200.000 TL pazarlanmaktadır. (10.000.-TL/M<sup>2</sup>)

**\* Remax**

Tel : 0232 362 58 58

Mavişehir bölgesinde tek kattan oluşan 130 m<sup>2</sup> dükkan 1.200.000 TL pazarlanmaktadır. (9.230.-TL/M<sup>2</sup>)

**\* Artı Otuzbeş Emlak**

Tel : 0232 3307335

Mavişehir bölgesinde bulvar üzerinde tek kattan oluşan 120 m<sup>2</sup> dükkan 1.150.000 TL pazarlanmaktadır. (9.583.-TL/M<sup>2</sup>)

**\* Adil Yurt Gayrimenkul**

Tel : 0232 381 51 01

Mavişehir bölgesinde tek kattan oluşan 150 m<sup>2</sup> dükkan 7.000 TL kiraya verildiği bilgisi alınmıştır. (46.67.-TL/M<sup>2</sup>)

### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA) (25259 ADA 4 PARSEL) |                           |                    |                   |                   |
|---|---------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| BİLGİ   | DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ | EMSAL              | EMSAL             | EMSAL             |
| SATIŞ FİYATI                                      |                           | 99.000.000         | 300.000           | 1.500.000         |
| SATIŞ TARİHİ                                      |                           | -                  |                   |                   |
| <b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>                           |                           | BENZER<br>0%       | BENZER<br>0%      | BENZER<br>0%      |
| ALAN  | 32.104,56                 | 25.500             | 126               | 1.000             |
| BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ                       |                           | 3.882              | 2.381             | 1.500             |
| <b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>                     |                           | ORTA KÜÇÜK<br>-10% | ÇOK KÜÇÜK<br>-30% | ÇOK KÜÇÜK<br>-30% |
| İMAR KOŞULLARI                                    | E: 2,20, KONUT            |                    |                   |                   |
| <b>YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>     |                           | ORTA KÖTÜ<br>10%   | ORTA KÖTÜ<br>10%  | ÇOK KÖTÜ<br>30%   |
| FONKSİYON   |                           | E=2,00 ; TİCARET   | E=1,50 ; KONUT    | İMARSIZ           |
| <b>FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME</b>                |                           | ORTA KÖTÜ<br>10%   | ORTA KÖTÜ<br>10%  | ÇOK KÖTÜ<br>30%   |
| MANZARA   |                           | BENZER             | ORTA İYİ          | İYİ               |
| <b>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME</b>                 |                           | -9%                | -10%              | -20%              |
| KONUM   |                           | BENZER             | BENZER            | BENZER            |
| <b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>                    |                           | 0%                 | 0%                | 0%                |
| DİĞER BİLGİLER                                    |                           |                    |                   |                   |
| <b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>           |                           | BENZER<br>0%       | BENZER<br>0%      | BENZER<br>0%      |
| <b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>          |                           | -15%               | -15%              | -15%              |
| <b>TOPLAM DÜZELTME</b>                            |                           | -14%               | -35%              | -5%               |
| <b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>                          | <b>2.100</b>              | <b>3.339</b>       | <b>1.548</b>      | <b>1.425</b>      |

\*Karşılaştırma tablous 24259 ada 4 parsel için düzenlenmiş olup diğer parseller bu parsel ile mukayese edilmiştir.

| <b>KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT) (25259 ADA 4 PARSEL)</b> |                                 |              |                  |                  |
|---|---------------------------------|--------------|------------------|------------------|
| BİLGİ   | DEĞERLEME<br>KONUSU<br>TAŞINMAZ | EMSAL        | EMSAL            | EMSAL            |
| SATIŞ FİYATI  |                                 | 440.000      | 585.000          | 465.000          |
| SATIŞ TARİHİ  |                                 | -            |                  |                  |
| <b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>                                   |                                 | BENZER<br>0% | BENZER<br>0%     | BENZER<br>0%     |
| ALAN  | 135,3                           | 135          | 179              | 140              |
| BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ                               |                                 | 3.259        | 3.268            | 3.321            |
| <b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>                             |                                 | BENZER<br>0% | BENZER<br>0%     | BENZER<br>0%     |
| İMAR KOŞULLARI  |                                 |              |                  |                  |
| <b>YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>             |                                 | BENZER<br>0% | BENZER<br>0%     | BENZER<br>0%     |
| FONKSİYON   |                                 |              |                  |                  |
| <b>FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME</b>                        |                                 | BENZER<br>0% | BENZER<br>0%     | BENZER<br>0%     |
| MANZARA   |                                 |              |                  |                  |
| <b>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME</b>                         |                                 | BENZER<br>0% | BENZER<br>0%     | BENZER<br>0%     |
| KONUM   |                                 |              |                  |                  |
| <b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>                            |                                 | BENZER<br>0% | ORTA KÖTÜ<br>10% | ORTA KÖTÜ<br>10% |
| DİĞER BİLGİLER  |                                 |              |                  |                  |
| <b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>                   |                                 | BENZER<br>0% | BENZER<br>0%     | BENZER<br>0%     |
| <b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>                  |                                 | -10%         | -12%             | -10%             |
| <b>TOPLAM DÜZELTME</b>                                    |                                 | -10%         | -2%              | 0%               |
| <b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>                                  | <b>3.150</b>                    | <b>2.933</b> | <b>3.203</b>     | <b>3.321</b>     |

| <b>KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN) (26032 ADA 1 PARSEL)</b> |                           |               |               |                  |
|--|---------------------------|---------------|---------------|------------------|
| BİLGİ  | DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ | EMSAL         | EMSAL         | EMSAL            |
| SATIŞ FİYATI   |                           | 1.200.000     | 1.200.000     | 1.150.000        |
| SATIŞ TARİHİ   |                           | -             |               |                  |
| <b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>                                    |                           | BENZER<br>0%  | BENZER<br>0%  | BENZER<br>0%     |
| ALAN   | 304,27                    | 120           | 130           | 120              |
| BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ                                |                           | 10.000        | 9.231         | 9.583            |
| <b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>                              |                           | KÜÇÜK<br>-20% | KÜÇÜK<br>-20% | KÜÇÜK<br>-20%    |
| İMAR KOŞULLARI   |                           |               |               |                  |
| <b>YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>              |                           | BENZER<br>0%  | BENZER<br>0%  | BENZER<br>0%     |
| FONKSİYON  |                           |               |               |                  |
| <b>FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME</b>                         |                           | BENZER<br>0%  | BENZER<br>0%  | BENZER<br>0%     |
| MANZARA  |                           |               |               |                  |
| <b>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME</b>                          |                           | BENZER<br>0%  | BENZER<br>0%  | BENZER<br>0%     |
| KONUM  |                           |               |               |                  |
| <b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>                             |                           | İYİ<br>-20%   | İYİ<br>-20%   | ORTA İYİ<br>-10% |
| DİĞER BİLGİLER   |                           |               |               |                  |
| <b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>                    |                           | BENZER<br>0%  | BENZER<br>0%  | BENZER<br>0%     |
| <b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>                   |                           | -20%          | -17%          | -16%             |
| <b>TOPLAM DÜZELTME</b>                                     |                           | -60%          | -57%          | -46%             |
| <b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>                                   | <b>4.400</b>              | <b>4.000</b>  | <b>3.969</b>  | <b>5.223</b>     |

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgedeki arsa birim m<sup>2</sup> değerlerinin imar koşullarına göre 1.500-3.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında, konut birim m<sup>2</sup> değerlerinin ise 2.200.-TL ile 3.500.-TL aralığında, dükkan fiyatlarının da 3.500.-TL-7.000.-TL aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Konut için karşılaştırma yapılırken örnek olarak 25259 ada 4 parselde bulunan 135,30 m<sup>2</sup> 3+1 daire tipi alınmıştır. Dükkan içinde karşılaştırma yapılırken örnek olarak 304,27 m<sup>2</sup> dükkan tipi alınmıştır.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerden 25259 ada 4 parselin karşılaştırılması yapılmış olup diğer parsellerle ilgili olarak da konum ve yapılaşma koşulları dikkate alınarak değer tespiti takdir edilmiştir. Bölgede yapılan araştırmalarda ofis niteliğinde yapıların az olması nedeni ile karşılaştırma tablosunda örnek olarak gösterilen 25259 ada 4 parselde bulunan konut değerleri baz alınmıştır.

| Ada/Parsel  | Parsel Alanı (m <sup>2</sup> ) | 328 adet bağımsız bölümün hisse alanı (m <sup>2</sup> ) | Birim m <sup>2</sup> Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> ) | Toplam Arsa Değeri (TL) | 328 Bağımsız Bölüm Hissesine Tekabül Eden Arsa Değeri (TL) |
|---|--------------------------------|---|--|-------------------------|--|
| 9803/2  | 1.702,37                       | 1.702,37  | 2.200,00   | 3.745.214,00            | 3.745.214,00   |
| 25259/4   | 32.104,56                      | 9.084,56  | 2.100,00   | 67.419.576,00           | 19.077.576,00  |
| 26032/1   | 11.442,00                      | 11.339,34   | 2.300,00   | 26.316.600,00           | 26.080.482,00  |
| <b>TOPLAM</b>   | <b>45.248,93</b>               | <b>22.126,27</b>  | <b>2.154,34</b>                                  | <b>97.481.390,00</b>    | <b>48.903.272,00</b>                                       |
| <b>328 adet bağımsız bölümün TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)</b>  |                                |   |  |                         | <b>48.903.272,00</b>                                       |
| <b>328 adet bağımsız bölümün TOPLAM ARSA DEĞERİ (USD)</b> |                                |   |  |                         | <b>27.168.484,44</b>                                       |

Bu durumda, değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 4. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İş sözleşmesi kapsamındaki 3 adet parselin toplam arsa değeri için için 97.481.390.-TL takdir edilmiştir.

Değerleme konusu 328 adet bağımsız bölümün arsa paylarının karşılığı olan hisselerin toplam arsa değeri için ise 48.903.272.-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 328 adet bağımsız bölümün) ilave edilmiştir. Arsa değerine emsal karşılaştırma yöntemi ile elde edilmiş olan arsa değeri kullanılmıştır.

Ayrıca Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı yöntemi ile bulunan projenin tamamlanması durumundaki değerde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan % 25 hasılat payının değeri geliştirilmiş arsa değeri olarak kabul edilmiştir. Buna göre projenin tamamı için düzenlenmiş olan ve aşağıda sunulan Nakit akımları tablosundan elde edilen toplam değer %25 i dikkate alındığında geliştirilmiş olan arsa değeri olarak 71.695.604.-TL 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; 97.481.390.-TL takdir edilmiştir. Mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş. adına kayıtlı 328 adet bağımsız bölümün arsa paylarına karşılık gelen arsa alanlarının toplam değeri için ise 48.903.272.-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 yapı ruhsatında belirtilmiş olan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından belirlenmiş olan 2012 yılı inşaat birim maliyetleri üzerinden hesaplanmıştır. Yapı ruhsatlarında blokların yapı sınıfları 3.A - 3.B - 4.A olarak belirtilmiştir. 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 328 adet ünitenin yapı ruhsatına esas alanı yaklaşık olarak hesaplanmıştır.

| Ada No | Parsel No | Blok  | İnşaat Alanı | Konut+Ticaret Alanı | İnşaat Alanı / Konut Alanı Oranı | Bağ. Bölüm Say. |
|--------|-----------|-------|--------------|---------------------|----------------------------------|-----------------|
| 9803   | 2         | OFİS  | 4.627        | 3.366,50            | 1,37                             | 6               |
| 25259  | 4         | A     | 21.562       | 18.480,63           | 1,17                             | 126             |
| 25259  | 4         | B     | 21.562       | 18.480,63           | 1,17                             | 126             |
| 25259  | 4         | C     | 21.562       | 18.480,63           | 1,17                             | 126             |
| 25259  | 4         | D     | 21.562       | 18.480,63           | 1,17                             | 126             |
| 25259  | 4         | E     | 8.623        | 5.575,44            | 1,55                             | 33              |
| 26032  | 1         | A-B-C | 36.038       | 23.681,57           | 1,52                             | 188             |

| PROJENİN TAMAMI İÇİN "BİNA İNŞAATI" MALİYETLERİ HESABI |              |  |                                |                     |                                   |
|--|--------------|--|--------------------------------|---------------------|-----------------------------------|
| Blok   | İnşaat Alanı | Birim İnşaat Maliyeti (TL/m <sup>2</sup> ) | Öngörülen İnşaat Maliyeti (TL) | İnşaat Seviyesi (%) | Gerçekleşmiş İnşaat Maliyeti (TL) |
| Ofis   | 4.627,00     | 615  | 2.845.605,00                   | 0,61                | 1.735.819,05                      |
| A  | 21.562,00    | 615  | 13.260.630,00                  | 0,96                | 12.730.204,80                     |
| B  | 21.562,00    | 615  | 13.260.630,00                  | 0,96                | 12.730.204,80                     |
| C  | 21.562,00    | 615  | 13.260.630,00                  | 0,96                | 12.730.204,80                     |
| D  | 21.562,00    | 615  | 13.260.630,00                  | 0,96                | 12.730.204,80                     |
| E  | 8.623,00     | 560  | 4.828.880,00                   | 0,98                | 4.732.302,40                      |
| A-B-C  | 36.038,00    | 615  | 22.163.370,00                  | 0,51                | 11.303.318,70                     |
| TOPLAM BİNA MALİYETLERİ                                |              |  | 82.880.375,00                  | 0,83                | 68.692.259,35                     |

| PROJENİN TAMAMI İÇİN "ORTAK ALAN" MALİYETLERİ HESABI |              |  |                                |                     |                                   |
|--|--------------|--|--------------------------------|---------------------|-----------------------------------|
| İmalat Kalemi  | İnşaat Alanı | Birim İnşaat Maliyeti (TL/m <sup>2</sup> ) | Öngörülen İnşaat Maliyeti (TL) | İnşaat Seviyesi (%) | Gerçekleşmiş İnşaat Maliyeti (TL) |
| F (sosyal alan)                                      | 1.172,00     | 475  | 556.700,00                     | 0,84                | 467.628,00                        |
| Ortak alan (sosyal alan)                             | 15.888,00    | 615  | 9.771.120,00                   | 0,93                | 9.087.141,60                      |
| Çevre Düzeni   | 45.248,93    | 150  | 6.787.339,50                   | 0,66                | 4.479.644,07                      |
| TOPLAM ORTAK ALAN MALİYETLERİ                        |              |  | 17.115.159,50                  | 0,83                | 14.034.413,67                     |
| <b>TOPLAM İNŞAAT MALİYETLERİ (PROJE)</b>             |              |  | <b>99.995.534,50</b>           | <b>0,83</b>         | <b>82.726.673,02</b>              |

| <b>328 BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN "BİNA İNŞAATI" MALİYETLERİ HESABI</b> |  |                    |  |  |                                   |                                   |
|--|--|--------------------|--|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Blok   | 328 adet Bağımsız Bölümün Brüt alanı (m <sup>2</sup> ) | İnşaat Alanı Oranı | 328 adet Bağımsız Bölümün İnşaat alanı (m <sup>2</sup> ) | Birim İnşaat Maliyeti (TL/m <sup>2</sup> ) | İnşaat Seviyesi (%)               | Gerçekleşmiş İnşaat Maliyeti (TL) |
| Ofis   | 3.366,50   | 1,37               | 4.627,00   | 615  | 0,61                              | 1.735.819,05                      |
| A  | 4.874,61   | 1,17               | 5.687,38   | 615  | 0,98                              | 3.427.783,12                      |
| B  | 4.148,31   | 1,17               | 4.839,98   | 615  | 0,97                              | 2.887.289,44                      |
| C  | 6.281,94   | 1,17               | 7.329,36   | 615  | 0,93                              | 4.192.027,45                      |
| D  | 6.018,95   | 1,17               | 7.022,52   | 615  | 0,94                              | 4.059.719,00                      |
| E  | 674,16   | 1,55               | 1.042,66   | 560  | 0,98                              | 572.211,16                        |
| A-B-C  | 23.490,67  | 1,52               | 35.747,49  | 615  | 0,50                              | 10.992.354,20                     |
| 328 ünite için GERÇEKLEŞMİŞ "BİNA İNŞAAT" MALİYETİ               |  |                    |  |  |                                   | 27.867.203,43                     |
| <b>328 BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN "ORTAK ALAN" MALİYETLERİ HESABI</b>   |  |                    |  |  |                                   |                                   |
| İmalat Kalemi  | Projenin Tamamı için Toplam Maliyet (TL)               | Arsa Payı Oranı    | 328 adet B.B.Payına Düşen Maliyet (TL)                   | İnşaat Seviyesi (%)                        | Gerçekleşmiş İnşaat Maliyeti (TL) |                                   |
| F (sosyal alan)  | 467.628,00   | 0,28               | 130.936  | 0,84                                       | 109.986,11                        |                                   |
| Ortak alan (sosyal alan)   | 9.087.141,60   | 0,28               | 2.544.400  | 0,93                                       | 2.366.291,67                      |                                   |
| Çevre Düzeni   | 4.479.644,07   | 0,49               | 2.190.501  | 0,66                                       | 1.445.730,48                      |                                   |
| 328 ünite için GERÇEKLEŞMİŞ "ORTAK ALAN" MALİYETİ                |  |                    |  |  |                                   | 3.922.008,26                      |
| <b>TOPLAM İNŞAAT MALİYETLERİ (328 BAĞIMSIZ BÖLÜM)</b>            |  |                    |  |  |                                   | <b>31.789.211,69</b>              |

## 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.

$$\begin{aligned} \text{Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti} &= 99.995.535 \text{ .-TL} \\ \text{Projenin Tamamı için Gerçekleşmiş Toplam İnşaat Maliyeti} &= 82.726.673 \text{ .-TL} \\ \text{Projenin İnşaat Tamamlanma Oranı} &= 83\% \end{aligned}$$

### Projenin Tamamı için 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) =               | <b>286.782.420</b> | .-TL        |
| (-) Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti =         | 99.995.535         | .-TL        |
| (-) Arsa Değeri (Piyasa Değeri Yaklaşımı) =    | 97.481.390         | .-TL        |
| <b>TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ =</b>  | <b>89.305.495</b>  | <b>.-TL</b> |
| Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı = | 83%                |             |
| <b>GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ =</b>      | <b>73.882.764</b>  | <b>.-TL</b> |

Arsa Payları Oranı, projenin tamamının arsa alanı içerisinde değerlemeye konu olan 328 adet bağımsız bölümün arsa paylarının karşılığı olan alanların payıdır. Bu oran aşağıda hesaplanmıştır.

|  |                          |
|--|--------------------------|
| TOPLAM ARSA ALANI =                      | 45.248,93 m <sup>2</sup> |
| 328 ADET ÜNİTENİN ARSA PAYLARI TOPLAMI = | 22.126,27 m <sup>2</sup> |

**328 adet Ünitenin Arsa Payları Oranı = 48,90%**

Toplam Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti içerisinde 328 adet ünitenin payı hesaplanırken yukarıda hesaplanmış olan Arsa Payları Oranı kullanılmıştır. Doğru orantı ile Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyetleri, Arsa Payları Oranı ile çarpılmak sureti ile 328 adet Bağımsız Bölüm İçin Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti yaklaşık olarak hesaplanmıştır.

|  |                   |             |
|--|-------------------|-------------|
| TOPLAM GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ =                | 73.882.764        | .-TL        |
| 328 adet Ünitenin Arsa Payları Oranı =                   | 49%               |             |
| <b>328 ÜNİTE İÇİN GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ =</b> | <b>36.127.926</b> | <b>.-TL</b> |

### PROJENİN (328 adet Bağımsız Bölüm) MEVCUT DURUMA ESAS DEĞERİ

328 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 116.820.410.-TL olarak hesaplanmıştır.

|  |                    |              |
|--|--------------------|--------------|
| Arsa değeri (328 adet bağımsız bölüm için) =                       | 48.903.272         | .-TL         |
| İnşaat Maliyeti (328 adet bağımsız bölüm ve ortak alanları için) = | 31.789.212         | .-TL         |
| Proje Geliştirme Maliyeti(328 adet bağımsız bölüm için) =          | 36.127.926         | .-TL         |
| <b>328 Adet Bağımsız Bölümün Mevcut Durum Değeri =</b>             | <b>116.820.410</b> | <b>.-TL</b>  |
| <b>328 Ad. Bağımsız Bölümün Mevcut Durum Değeri (USD) =</b>        | <b>64.900.228</b>  | <b>.-USD</b> |

### 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 106.546.03 m<sup>2</sup> 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 geçmiş satış dönemi olarak kabul edilmiştir. Sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Bu kabule istinaden konutların 1.dönemde %55 'ı, 2.dönemde %30' si, 3.dönemde %15' sinin satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır. Ofislerin 1.dönemde %30 'ı, 2.dönemde %30' si, 3.dönemde %40' sinin satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır. Dükkanların 1.dönemde %30 'ı, 2.dönemde %30' si, 3.dönemde %40' sinin satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır. 2012 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. 2012 yılından önce yapılmış olan satışlar da 1.dönem (geçmiş dönem) içinde değerlendirilmiştir.
- Konutların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 2.500-TL/M<sup>2</sup> ile gerçekleştiği, izleyen yıllarda %15 oranında artacağı varsayılmıştır. Dükkanların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 4.320-TL/M<sup>2</sup> ile gerçekleştiği, izleyen yıllarda %15 oranında artacağı varsayılmıştır. Ofislerin satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama 2.735-TL/M<sup>2</sup> ile gerçekleştiği, izleyen yıllarda %15 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 %11,00 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüş olup, değer olarak da **286.782.420.-TL (159.323.566.-USD)** olarak takdir edilmiştir.

|  |                          |
|--|--------------------------|
| <b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Bugünkü Değeri (TL)</b>  | <b>286.782.420 .-TL</b>  |
| <b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Bugünkü Değeri (USD)</b> | <b>159.323.566 .-USD</b> |
| <b>Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değer (%25)</b>          | <b>71.695.605 .-TL</b>   |

### 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 328 adet bağımsız bölümün tamamlanmış durumu için birim m<sup>2</sup> 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 projenin mevcut durum değeri belirtilmiştir.**

| <b>PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ</b><br>(Emlak Konut GYO A.Ş.'ye ait olan 328 bağımsız bölüm için)          |                |                |
|--|----------------|----------------|
| KDV HARIÇ (TL)   | USD            | EURO           |
| 116.820.409,57   | 64.900.227,54  | 49.710.812,58  |
| <b>PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA BUGÜNKÜ DEĞERİ</b>  |                |                |
| KDV HARIÇ (TL)   | USD            | EURO           |
| 286.782.419,66   | 159.323.566,48 | 122.035.072,20 |
| <b>PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN HASILAT MİKTARININ BUGÜNKÜ DEĞERİ</b> |                |                |
| KDV HARIÇ (TL)   | USD            | EURO           |
| 71.695.604,92  | 39.830.891,62  | 30.508.768,05  |
| <b>328 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ ANAHTAR TESLİM DEĞERLERİNİN TOPLAMI (KDV HARIÇ)</b>  |                |                |
| KDV HARIÇ (TL)   | USD            | EURO           |
| 135.357.067,10   | 75.198.370,61  | 57.598.751,96  |

#### 6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan konut birim m<sup>2</sup> değerlerinin konutların tip, alan, buldukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yine ticari mülklerde birim m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> değerleri takdir edilmiştir. Her bir bölümün tamamlanmış durum için birim m<sup>2</sup> 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) işyerleri için %18 olarak hesaplanmış ve değer tablosuna eklenmiştir.

Proje kapsamındaki 328 adet bağımsız bölümün (anahtar teslimi şartlarına uygun olarak) tamamlanması durumunda bugünkü değeri için hesap edilen toplam değer aşağıdaki gibidir.

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>328 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslim Bugünkü Değeri (KDV hariç - TL)</b> | <b>135.357.067,10 .-TL</b> |
| <b>328 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslim Bugünkü Değeri (KDV dahil - TL)</b> | <b>153.349.709,27 .-TL</b> |

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

İzmir Mavişehir Kuzey Üst Bölgesi 4.Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım işi, Karşıyaka İlçesi, Şemikler Mahallesi, 9803 ada 2 parsel, 25259 ada 4 parsel ve 26032 ada 1 parseller üzerinde inşa edilecek proje için ihale edilmiştir. Proje için 27.11.2008 tarihli Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı sözleşmesi yapılmış olup, bu sözleşmeye göre 240.000.000.-TL + K.D.V. satış toplam gelirinden yüklenici firma tarafından şirkete teklif edilen % 25,00 satış payı gelir oranının karşılığında Asgari Şirket Payı Toplam Geliri 60.000.000.-TL + K.D.V. taahhüt edilmiştir. Ancak bu sözleşmeye ek olarak 06.11.2009 tarihli Ek Protokol (mutabakat metni) düzenlenmiş olup sözleşmenin bazı hususları tadile edilmiştir. Ek protokol ile yapılan düzenlemeye göre Satış Toplam Geliri 256.000.000.-TL + K.D.V. olarak arttırılmıştır. Asgari Şirket Payı Toplam Geliri ise 64.000.000.-TL + K.D.V. olarak taahhüt edilmiştir.

#### **6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

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

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

Mevzuat açısından herhangi bir sakıncalı duruma rastlanmamıştır.

#### **6.5.5 - Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına 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;** Taşınmazın 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 Bölgesi 4. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İş Park Yaşam Projesi kapsamındaki 328 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 projenin

31.12.2012 tarihli toplam mevcut durum değeri için ;

**116.820.410 .-TL**

**(Yüzonaltı milyonsekiyüz yirmibindördüzyüzon Türk Lirası )**

kıymet takdir edilmiştir.

| TL                 | USD               | EURO              |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| ( KDV HARIÇ )      | ( KDV HARIÇ )     | ( KDV HARIÇ )     |
| <b>116.820.410</b> | <b>64.900.228</b> | <b>49.710.813</b> |

*Bu değerlere KDV dahil değildir. KDV oranı, net 150 m<sup>2</sup>'den küçük konutlar için %1, ticari üniteler ve net 150 m<sup>2</sup>'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.