

DEĞERLEME RAPORU

EMLAK KONUT GYO A.Ş.

Karşıyaka / İZMİR

(Mavişehir Pelikan Sitesi)



NOVA

TAŞINMAZ DEĞERLEME

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep Tarihi	: 21 Mart 2013
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 29 Mart 2013
Rapor Tarihi	: 01 Nisan 2013
Müşteri / Rapor No	: 031 - 2013/1494
Değerleme Konusu	Şemikler Mahallesi, Mavişehir Pelikan Sitesi,
Gayrimenkullerin Adresi	: 272 adet bağımsız bölüm, Mavişehir - Karşıyaka / İZMİR
Tapu Bilgileri Özeti	: İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Şemikler Mahallesi, 25KIIIBC pafta, 26025 ada, 1 no'lu parsel üzerinde kayıtlı 56 adet bağımsız bölüm ile 26LIVAD pafta, 26026 ada 1 no'lu parsel üzerinde kayıtlı 216 adet bağımsız bölüm
Mevcut Durum	Rapor konusu 25 adet bağımsız bölümün satışı henüz gerçekleşmemiş olup 247 adedinin ise satış sözleşmeleri yapılmış ancak tapu devirleri henüz gerçekleşmemiştir.
Sahibi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İmar Durumu	: Lejantı: Konut Alanı Emsal (E): 1,20 ve Bina yüksekliği (h_{max}): Serbest
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 272 adet bağımsız bölümün pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER	
31 Mart 2013 tarihi itibarıyla satışı henüz gerçekleşmemiş 25 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri	9.951.000,-TL
31 Mart 2013 tarihi itibarıyla satışı gerçekleşmiş ancak tapu devirleri henüz yapılmamış 247 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri	81.605.000,-TL
Taşınmazların Toplam Pazar Değeri	91.556.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı
Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	Semih ARDAHAN (SPK Lisans Belge No: 402228)

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

NOVA TD RAPOR NO: 2013/1494

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ.....	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	5
3.3	UYGUNLUK BEYANI	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	7
4.1	GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU.....	7
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	13
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER.....	14
4.4	TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	17
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi	17
4.4.2	Belediye İncelemesi	17
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ.....	18
5.1	GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU.....	18
5.2	TAŞINMAZLARIN KONUMLU OLDUĞU MAVİŞEHİR PELİKAN KONUTLARI PROJESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	19
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	28
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	29
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ.....	29
6.2	BÖLGE ANALİZİ	30
6.3	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	32
6.4	PIYASA ARAŞTIRMASI	33
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ	35
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	35
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	35
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	36
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	36
8.1.2.	ULAŞILAN SONUÇ.....	36
8.2	GELİR İNDİRGE ME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	37
8.3	UZMAN GÖRÜŞÜ.....	38
8.4	TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU	38
9. BÖLÜM	SONUÇ.....	39

1. BÖLÜM DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	: Mavişehir Pelikan Evleri 272 adet bağımsız bölümün toplam pazar değerinin tespiti
-----------------------------------	---



DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	: Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	: 01 Nisan 2013

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ

TAPU BİLGİLERİ	: İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Şemikler Mahallesi, 25KIIIIBC pafta, 26025 ada, 1 no'lu parsel üzerinde kayıtlı 56 adet bağımsız bölüm ile 26LIVAD pafta, 26026 ada 1 no'lu parsel üzerinde kayıtlı 216 adet bağımsız bölüm
MEVCUT KULLANIM	: Rapor konusu 25 adet bağımsız bölümün satışı henüz gerçekleşmemiş olup 247 adedinin ise satış sözleşmeleri yapılmış ancak tapu devirleri henüz gerçekleşmemiştir.
İMAR DURUMU	: Konut Alanı Emsal (E): 1,20 ve H _{max} : Serbest

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER

TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (KDV Hariç)	: 91.556.000,-TL
--	-------------------------

2. BÖLÜM

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

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

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

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

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Atatürk Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı, Gardenya Plaza, No: 11/B Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 (216) 5791515
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 2.500.000,- TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 25
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET DURUMU

26025 ada 1 no'lu parsel

SAHİBİ	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	: İzmir
İLÇESİ	: Karşıyaka
MAHALLESİ	: Şemikler
PAFTA NO	: 26 K III BC (*)
ADA NO	: 26025
PARSEL NO	: 1
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: 1 ve 2 Bloklar 7 katlı; 3 ve 4 Bloklar 6 katlı; 5 Blok 2 katlı betonarme apartmanlar (*)
ARSA ALANI	: 20.215,00 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: Mesken / Dupleks mesken (Değerlemeye konu tüm bağımsız bölümler)

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir. Değerlemeye konu satışı gerçekleşmemiş 8 adet bağımsız bölüm ile satış sözleşmesi yapılmış fakat tapu devri henüz yapılmamış 48 adet bağımsız bölümün listeleri aşağıda sunulmuştur.

I. Satışı gerçekleşmemiş 8 adet bağımsız bölümün tapu kayıtları

SIRA NO	ARSA PAYI	BLOK NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ
1	177/25834	1	5	44	8953	309	30558	15.07.2009
2	177/25834	1	5	45	8953	309	30559	15.07.2009
3	112/25834	2	Zemin	4	8953	309	30568	15.07.2009
4	177/25834	2	5	44	8953	310	30608	15.07.2009
5	177/25834	2	5	45	8953	310	30609	15.07.2009
6	177/25834	3	4	36	8953	310	30650	15.07.2009
7	177/25834	4	4	36	8953	311	30692	15.07.2009
8	177/25834	4	4	37	8953	311	30693	15.07.2009

II. Satış sözleşmesi yapılmış ancak tapusu henüz devredilmemiş olan 48 adet bağımsız bölümün tapu kayıtları

SIRA NO	ARSA PAYI	BLOK NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ
1	112/25834	1	Zemin	1	8953	309	30515	15.07.2009
2	150/25834	1	Zemin	2	8953	309	30516	15.07.2009
3	139/25834	1	Zemin	3	8953	309	30517	15.07.2009
4	112/25834	1	Zemin	4	8953	309	30518	15.07.2009
5	112/25834	1	Zemin	5	8953	309	30519	15.07.2009
6	139/25834	1	Zemin	6	8953	309	30520	15.07.2009

7	150/25834	1	Zemin	7	8953	309	30521	15.07.2009
8	157/25834	1	1	11	8953	309	30525	15.07.2009
9	134/25834	1	1	12	8953	309	30526	15.07.2009
10	134/25834	1	1	13	8953	309	30527	15.07.2009
11	157/25834	1	1	14	8953	309	30528	15.07.2009
12	157/25834	1	2	19	8953	309	30533	15.07.2009
13	134/25834	1	2	20	8953	309	30534	15.07.2009
14	134/25834	1	2	21	8953	309	30535	15.07.2009
15	157/25834	1	2	22	8953	309	30536	15.07.2009
16	157/25834	1	3	27	8953	309	30541	15.07.2009
17	134/25834	1	3	28	8953	309	30542	15.07.2009
18	157/25834	1	3	30	8953	309	30544	15.07.2009
19	157/25834	1	4	35	8953	309	30549	15.07.2009
20	134/25834	1	4	36	8953	309	30550	15.07.2009
21	134/25834	1	4	37	8953	309	30551	15.07.2009
22	157/25834	1	4	38	8953	309	30552	15.07.2009
23	157/25834	1	5	43	8953	309	30557	15.07.2009
24	157/25834	1	5	46	8953	309	30660	15.07.2009
25	150/25834	2	Zemin	2	8953	309	30566	15.07.2009
26	139/25834	2	Zemin	3	8953	309	30567	15.07.2009
27	139/25834	2	Zemin	6	8953	309	30570	15.07.2009
28	150/25834	2	Zemin	7	8953	309	30571	15.07.2009
29	157/25834	2	1	11	8953	309	30575	15.07.2009
30	134/25834	2	1	13	8953	309	30577	15.07.2009
31	157/25834	2	2	19	8953	309	30583	15.07.2009
32	134/25834	2	2	20	8953	309	30584	15.07.2009
33	134/25834	2	2	21	8953	309	30585	15.07.2009
34	85/25834	2	2	24	8953	309	30588	15.07.2009
35	157/25834	2	3	27	8953	310	30591	15.07.2009
36	134/25834	2	3	28	8953	310	30592	15.07.2009
37	157/25834	2	4	35	8953	310	30599	15.07.2009
38	134/25834	2	4	36	8953	310	30600	15.07.2009
39	157/25834	2	5	43	8953	310	30607	15.07.2009
40	157/25834	2	5	46	8953	310	30610	15.07.2009
41	150/25834	3	Zemin	2	8953	310	30616	15.07.2009
42	139/25834	3	Zemin	3	8953	310	30617	15.07.2009
43	112/25834	3	Zemin	4	8953	310	30618	15.07.2009
44	139/25834	3	Zemin	6	8953	310	30620	15.07.2009
45	150/25834	3	Zemin	7	8953	310	30621	15.07.2009
46	150/25834	4	Zemin	2	8953	310	30658	15.07.2009
47	139/25834	4	Zemin	3	8953	310	30659	15.07.2009
48	139/25834	4	Zemin	6	8953	310	30662	15.07.2009

26026 ada 1 no'lu parsel

SAHİBİ	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	: İzmir
İLÇESİ	: Karşıyaka
MAHALLESİ	: Şemikler
PAFTA NO	: 26 L IV AD
ADA NO	: 26026
PARSEL NO	: 1
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: 1 ve 2 Bloklar 7 katlı 3, 4, 5, 6, 7, 8 Bloklar 6 katlı 9 Blok 1 katlı betonarme apartmanlar (*)
ARSA ALANI	: 39.354,00 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: Mesken / dubleks mesken (Değerlemeye konu tüm bağımsız bölümler)

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir. Değerlemeye konu satışı gerçekleşmemiş 17 adet bağımsız bölüm ile satış sözleşmesi yapılmış fakat tapu devri henüz yapılmamış 199 adet bağımsız bölümün listeleri aşağıda sunulmuştur.

I. Satışı gerçekleşmemiş 17 adet bağımsız bölümün tapu kayıtları

SIRA NO	ARSA PAYI	BLOK NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ
1	112/49966	1	Zemin	5	8922	311	30704	14.07.2009
2	179/49966	1	5	44	8922	311	30743	14.07.2009
3	179/49966	1	5	45	8922	311	30744	14.07.2009
4	179/49966	2	5	44	8922	312	30793	14.07.2009
5	179/49966	2	5	45	8922	312	30794	14.07.2009
6	112/49966	3	Zemin	4	8922	312	30803	14.07.2009
7	179/49966	3	4	36	8922	312	30835	14.07.2009
8	179/49966	3	4	37	8922	312	30836	14.07.2009
9	179/49966	4	4	36	8922	312	30877	14.07.2009
10	179/49966	4	4	37	8922	312	30878	14.07.2009
11	112/49966	5	Zemin	4	8922	313	30887	14.07.2009
12	179/49966	5	4	36	8922	313	30919	14.07.2009
13	179/49966	5	4	37	8922	313	30920	14.07.2009
14	179/49966	6	4	36	8922	313	30961	14.07.2009
15	179/49966	6	4	37	8922	313	30962	14.07.2009
16	179/49966	7	4	36	8922	314	31003	14.07.2009
17	179/49966	8	4	36	8922	314	31045	14.07.2009

II. Satış sözleşmesi yapılmış ancak tapusu henüz devredilmemiş 200 adet bağımsız bölümün tapu kayıtları:

SIRA NO	ARSA PAYI	BLOK NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ
1	78/49966	1	Zemin	1	8922	311	30700	14.07.2009
2	139/49966	1	Zemin	3	8922	311	30702	14.07.2009
3	112/49966	1	Zemin	4	8922	311	30703	14.07.2009
4	139/49966	1	Zemin	6	8922	311	30705	14.07.2009
5	78/49966	1	Zemin	8	8922	311	30707	14.07.2009
6	136/49966	1	1	12	8922	311	30711	14.07.2009
7	136/49966	1	1	13	8922	311	30712	14.07.2009
8	87/49966	1	1	16	8922	311	30715	14.07.2009
9	87/49966	1	2	17	8922	311	30716	14.07.2009
10	136/49966	1	2	20	8922	311	30719	14.07.2009
11	136/49966	1	2	21	8922	311	30720	14.07.2009
12	87/49966	1	2	24	8922	311	30723	14.07.2009
13	136/49966	1	3	28	8922	311	30727	14.07.2009
14	136/49966	1	3	29	8922	311	30728	14.07.2009
15	87/49966	1	4	33	8922	311	30732	14.07.2009
16	136/49966	1	4	36	8922	311	30735	14.07.2009
17	136/49966	1	4	37	8922	311	30736	14.07.2009
18	87/49966	1	4	40	8922	311	30739	14.07.2009
19	209/49966	1	5	48	8922	311	30747	14.07.2009
20	124/49966	1	Teras	49	8922	311	30748	14.07.2009
21	124/49966	1	Teras	50	8922	311	30749	14.07.2009
22	78/49966	2	Zemin	1	8922	311	30750	14.07.2009
23	150/49966	2	Zemin	2	8922	311	30751	14.07.2009
24	139/49966	2	Zemin	3	8922	311	30752	14.07.2009
25	112/49966	2	Zemin	4	8922	311	30753	14.07.2009
26	112/49966	2	Zemin	5	8922	311	30754	14.07.2009
27	139/49966	2	Zemin	6	8922	311	30755	14.07.2009
28	150/49966	2	Zemin	7	8922	311	30756	14.07.2009
29	78/49966	2	Zemin	8	8922	311	30757	14.07.2009
30	87/49966	2	1	9	8922	311	30758	14.07.2009
31	170/49966	2	1	10	8922	311	30759	14.07.2009
32	159/49966	2	1	11	8922	311	30760	14.07.2009
33	136/49966	2	1	12	8922	311	30761	14.07.2009
34	136/49966	2	1	13	8922	311	30762	14.07.2009
35	159/49966	2	1	14	8922	311	30763	14.07.2009
36	170/49966	2	1	15	8922	311	30764	14.07.2009
37	170/49966	2	2	18	8922	311	30767	14.07.2009
38	159/49966	2	2	19	8922	311	30768	14.07.2009
39	136/49966	2	2	20	8922	311	30769	14.07.2009
40	136/49966	2	2	21	8922	311	30770	14.07.2009
41	159/49966	2	2	22	8922	311	30771	14.07.2009
42	170/49966	2	2	23	8922	311	30772	14.07.2009
43	159/49966	2	3	27	8922	311	30776	14.07.2009
44	136/49966	2	3	28	8922	311	30777	14.07.2009
45	136/49966	2	3	29	8922	311	30778	14.07.2009
46	159/49966	2	3	30	8922	311	30779	14.07.2009
47	159/49966	2	4	35	8922	311	30784	14.07.2009
48	136/49966	2	4	36	8922	311	30785	14.07.2009
49	136/49966	2	4	37	8922	311	30786	14.07.2009
50	136/49966	2	4	38	8922	312	30787	14.07.2009
51	170/49966	2	4	39	8922	312	30788	14.07.2009
52	87/49966	2	4	40	8922	312	30789	14.07.2009
53	209/49966	2	5	41	8922	312	30890	14.07.2009
54	159/49966	2	5	43	8922	312	30792	14.07.2009

55	159/49966	2	5	46	8922	312	30795	14.07.2009
56	170/49966	2	5	47	8922	312	30796	14.07.2009
57	209/49966	2	5	48	8922	312	30797	14.07.2009
58	124/49966	2	Teras	49	8922	312	30798	14.07.2009
59	124/49966	2	Teras	50	8922	312	30799	14.07.2009
60	78/49966	3	Zemin	1	8922	312	30800	14.07.2009
61	150/49966	3	Zemin	2	8922	312	30801	14.07.2009
62	139/49966	3	Zemin	3	8922	312	30802	14.07.2009
63	112/49966	3	Zemin	5	8922	312	30804	14.07.2009
64	139/49966	3	Zemin	6	8922	312	30805	14.07.2009
65	150/49966	3	Zemin	7	8922	312	30806	14.07.2009
66	78/49966	3	Zemin	8	8922	312	30807	14.07.2009
67	87/49966	3	1	9	8922	312	30808	14.07.2009
68	159/49966	3	1	11	8922	312	30810	14.07.2009
69	136/49966	3	1	12	8922	312	30811	14.07.2009
70	136/49966	3	1	13	8922	312	30812	14.07.2009
71	159/49966	3	1	14	8922	312	30813	14.07.2009
72	87/49966	3	1	16	8922	312	30815	14.07.2009
73	87/49966	3	2	17	8922	312	30816	14.07.2009
74	159/49966	3	2	19	8922	312	30818	14.07.2009
75	136/49966	3	2	20	8922	312	30819	14.07.2009
76	136/49966	3	2	21	8922	312	30820	14.07.2009
77	87/49966	3	2	24	8922	312	30823	14.07.2009
78	87/49966	3	3	25	8922	312	30824	14.07.2009
79	136/49966	3	3	28	8922	312	30827	14.07.2009
80	136/49966	3	3	29	8922	312	30828	14.07.2009
81	159/49966	3	3	30	8922	312	30829	14.07.2009
82	87/49966	3	3	32	8922	312	30831	14.07.2009
83	209/49966	3	4	33	8922	312	30832	14.07.2009
84	159/49966	3	4	35	8922	312	30834	14.07.2009
85	159/49966	3	4	38	8922	312	30837	14.07.2009
86	124/49966	3	Teras	41	8922	312	30840	14.07.2009
87	78/49966	4	Zemin	1	8922	312	30842	14.07.2009
88	139/49966	4	Zemin	3	8922	312	30844	14.07.2009
89	112/49966	4	Zemin	4	8922	312	30845	14.07.2009
90	112/49966	4	Zemin	5	8922	312	30846	14.07.2009
91	139/49966	4	Zemin	6	8922	312	30847	14.07.2009
92	87/49966	4	1	9	8922	312	30850	14.07.2009
93	136/49966	4	1	12	8922	312	30853	14.07.2009
94	136/49966	4	1	13	8922	312	30854	14.07.2009
95	87/49966	4	1	16	8922	312	30857	14.07.2009
96	87/49966	4	2	17	8922	312	30858	14.07.2009
97	136/49966	4	2	20	8922	312	30861	14.07.2009
98	136/49966	4	2	21	8922	312	30862	14.07.2009
99	87/49966	4	3	25	8922	312	30866	14.07.2009
100	136/49966	4	3	28	8922	312	30869	14.07.2009
101	136/49966	4	3	29	8922	312	30870	14.07.2009
102	87/49966	4	3	32	8922	312	30873	14.07.2009
103	209/49966	4	4	33	8922	312	30874	14.07.2009
104	209/49966	4	4	40	8922	312	30881	14.07.2009
105	124/49966	4	Teras	42	8922	312	30883	14.07.2009
106	78/49966	5	Zemin	1	8922	312	30884	14.07.2009
107	150/49966	5	Zemin	2	8922	312	30885	14.07.2009
108	139/49966	5	Zemin	3	8922	313	30886	14.07.2009
109	112/49966	5	Zemin	5	8922	313	30888	14.07.2009
110	139/49966	5	Zemin	6	8922	313	30889	14.07.2009
111	150/49966	5	Zemin	7	8922	313	30890	14.07.2009
112	78/49966	5	Zemin	8	8922	313	30891	14.07.2009
113	87/49966	5	1	9	8922	313	30892	14.07.2009

114	170/49966	5	1	10	8922	313	30893	14.07.2009
115	136/49966	5	1	12	8922	313	30895	14.07.2009
116	136/49966	5	1	13	8922	313	30896	14.07.2009
117	159/49966	5	1	14	8922	313	30897	14.07.2009
118	170/49966	5	1	15	8922	313	30898	14.07.2009
119	87/49966	5	1	16	8922	313	30899	14.07.2009
120	159/49966	5	2	19	8922	313	30902	14.07.2009
121	136/49966	5	2	20	8922	313	30903	14.07.2009
122	136/49966	5	2	21	8922	313	30904	14.07.2009
123	159/49966	5	2	22	8922	313	30905	14.07.2009
124	170/49966	5	2	23	8922	313	30906	14.07.2009
125	87/49966	5	2	24	8922	313	30907	14.07.2009
126	87/49966	5	3	25	8922	313	30908	14.07.2009
127	170/49966	5	3	26	8922	313	30909	14.07.2009
128	159/49966	5	3	27	8922	313	30910	14.07.2009
129	136/49966	5	3	28	8922	313	30911	14.07.2009
130	136/49966	5	3	29	8922	313	30912	14.07.2009
131	159/49966	5	3	30	8922	313	30913	14.07.2009
132	87/49966	5	3	32	8922	313	30915	14.07.2009
133	209/49966	5	4	33	8922	313	30916	14.07.2009
134	170/49966	5	4	34	8922	313	30917	14.07.2009
135	159/49966	5	4	35	8922	313	30918	14.07.2009
136	159/49966	5	4	38	8922	313	30921	14.07.2009
137	170/49966	5	4	39	8922	313	30922	14.07.2009
138	209/49966	5	4	40	8922	313	30923	14.07.2009
139	124/49966	5	Teras	41	8922	313	30924	14.07.2009
140	124/49966	5	Teras	42	8922	313	30925	14.07.2009
141	139/49966	6	Zemin	3	8922	313	30928	14.07.2009
142	112/49966	6	Zemin	4	8922	313	30929	14.07.2009
143	112/49966	6	Zemin	5	8922	313	30930	14.07.2009
144	139/49966	6	Zemin	6	8922	313	30931	14.07.2009
145	78/49966	6	Zemin	8	8922	313	30933	14.07.2009
146	87/49966	6	1	9	8922	313	30934	14.07.2009
147	136/49966	6	1	12	8922	313	30937	14.07.2009
148	136/49966	6	1	13	8922	313	30938	14.07.2009
149	87/49966	6	1	16	8922	313	30941	14.07.2009
150	87/49966	6	2	17	8922	313	30942	14.07.2009
151	136/49966	6	2	20	8922	313	30945	14.07.2009
152	136/49966	6	2	21	8922	313	30946	14.07.2009
153	87/49966	6	2	24	8922	313	30949	14.07.2009
154	136/49966	6	3	28	8922	313	30953	14.07.2009
155	136/49966	6	3	29	8922	313	30954	14.07.2009
156	87/49966	6	3	32	8922	313	30957	14.07.2009
157	209/49966	6	4	33	8922	313	30958	14.07.2009
158	209/49966	6	4	40	8922	313	30965	14.07.2009
159	124/49966	6	Teras	42	8922	313	30967	14.07.2009
160	78/49966	7	Zemin	1	8922	313	30968	14.07.2009
161	139/49966	7	Zemin	3	8922	313	30970	14.07.2009
162	112/49966	7	Zemin	4	8922	313	30971	14.07.2009
163	112/49966	7	Zemin	5	8922	313	30972	14.07.2009
164	139/49966	7	Zemin	6	8922	313	30973	14.07.2009
165	78/49966	7	Zemin	8	8922	313	30975	14.07.2009
166	87/49966	7	1	9	8922	313	30976	14.07.2009
167	136/49966	7	1	12	8922	313	30979	14.07.2009
168	136/49966	7	1	13	8922	313	30980	14.07.2009
169	87/49966	7	1	16	8922	313	30983	14.07.2009
170	136/49966	7	2	20	8922	314	30987	14.07.2009
171	136/49966	7	2	21	8922	314	30988	14.07.2009
172	87/49966	7	2	24	8922	314	30991	14.07.2009

173	87/49966	7	3	25	8922	314	30992	14.07.2009
174	136/49966	7	3	28	8922	314	30995	14.07.2009
175	87/49966	7	3	32	8922	314	30999	14.07.2009
176	209/49966	7	4	33	8922	314	31000	14.07.2009
177	179/49966	7	4	37	8922	314	31004	14.07.2009
178	209/49966	7	4	40	8922	314	31007	14.07.2009
179	124/49966	7	Teras	42	8922	314	31009	14.07.2009
180	78/49966	8	Zemin	1	8922	314	31010	14.07.2009
181	139/49966	8	Zemin	3	8922	314	31012	14.07.2009
182	112/49966	8	Zemin	4	8922	314	31013	14.07.2009
183	112/49966	8	Zemin	5	8922	314	31014	14.07.2009
184	139/49966	8	Zemin	6	8922	314	31015	14.07.2009
185	78/49966	8	Zemin	8	8922	314	31017	14.07.2009
186	87/49966	8	Zemin	9	8922	314	31018	14.07.2009
187	136/49966	8	1	12	8922	314	31021	14.07.2009
188	136/49966	8	1	13	8922	314	31022	14.07.2009
189	87/49966	8	2	16	8922	314	31025	14.07.2009
190	87/49966	8	2	17	8922	314	31026	14.07.2009
191	136/49966	8	2	20	8922	314	31029	14.07.2009
192	136/49966	8	2	21	8922	314	31030	14.07.2009
193	87/49966	8	2	24	8922	314	31033	14.07.2009
194	136/49966	8	3	28	8922	314	31037	14.07.2009
195	136/49966	8	3	29	8922	314	31038	14.07.2009
196	209/49966	8	4	33	8922	314	31042	14.07.2009
197	179/49966	8	4	37	8922	314	31046	14.07.2009
198	124/49966	8	Teras	41	8922	314	31050	14.07.2009
199	124/49966	8	Teras	42	8922	314	31051	14.07.2009

4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

İzmir İli, Karşıyaka İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibarıyla yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerhe rastlanmamış olup aşağıdaki notlar tespit edilmiştir. Tapu takyidat yazıları rapor ekindeki ekli klasörde sunulmuştur.

26025 ada 1 parsel :

Beyanlar bölümü :

- Yönetim Planı : 09.11.2006 tarihli.
- İşbu ada ve parseldeki 5. Blokta 1 no'lu havuz ve 26026 ada 1 parseldeki 9. Blokta 1 no'lu havuz T.S.T.'nin 26. maddesi gereği ortak kullanım yeridir.
- Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (15.07.2009 tarih ve 8953 yevmiye no ile)

Hak ve mükellefiyetler :

- 37,97 m² trafo yeri ve 38,86 m²'lik alanda A-G-Y-G kablo giriş çıkış toplam 76,82 m²'lik alanda 49 yıl süreyle TEDAŞ lehine irtifak hakkı. (15.05.2008 tarih ve 9319 yevmiye no ile) (*)
- TEK Genel Müdürlüğü lehine 2.987 m² havai irtifak hakkı. (25.03.1976 tarih ve 2419 yevmiye no ile) (*)

26026 ada 1 parsel :**Beyanlar bölümü :**

- Yönetim Planı : 09.11.2006 tarihli.
- İşbu ada ve parseldeki 9. Blokta 1 no'lu havuz ve 26025 ada 1 parseldeki 5. Blokta 1 no'lu havuz T.S.T.'nin 26. Maddesi gereği ortak kullanım yeridir.
- Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.(14.07.2009 tarih ve 8922 yevmiye no ile)

Hak ve mükellefiyetler:

- TEK Genel Müdürlüğü lehine 2.987 m² havalı irtifak hakkı. (25.03.1976 tarih ve 2419 yevmiye no ile) (*)
- 3 adet trafo yeri için toplam 85,32 m² ve A-6-4-6 kablo giriş çıkış için toplam 137,55 m²lik alanda TEDAŞ lehine 49 yıl süreyle irtifak hakkı. (15.05.2008 tarih ve 9321 yevmiye no ile)

Tapu incelemesi itibarıyla rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

(*) Söz konusu kira şerhi ve irtifak hakkı, TEK ve TEDAŞ Kurumlarının rutin uygulaması olup kısıtlayıcı özelliği yoktur.

4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Karşıyaka Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapora konu projenin gerçekleştirildiği parsellerin 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "**Konut Alanı**" içerisinde kaldığı tespit edilmiştir.

Bu plana göre parsellerin yapılaşma şartları ve plan notları aşağıda sunulmuştur.

ADA NO	PARSEL NO	YAPILAŞMA ŞARTI
26025	1	Emsal (E) : 1,20 (*) Bina yüksekliği (H _{max}) : Serbest
26026	1	Emsal (E) : 1,20 Bina yüksekliği (H _{max}) : Serbest

(*) **Emsal (E):** Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkmalar ve iç yüksekliği 1.80 m'yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları ile ticari amacı olmayan ve yapının kendi gereksinmesi için otopark olarak kullanılan bölüm ve katları bu alana katılmazlar. Kullanılabilen katlar deyiminden, konut, iş yeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler anlaşılır.

PARSELLERE AİT İMAR PLANI ÖRNEĞİ

Yİ
KAYMAKAMLIK BÜYÜK MİMARLIK VE MÜHÜRLEME BÜYÜK BÜYÜK MÜHÜRLEME

MİMARLIK VE MÜHÜRLEME BÜYÜK BÜYÜK MÜHÜRLEME

KARADENİZ İLİ GÖZTEPE NÜHALİ ŞERHİ VE İMAR PLANI

MİMARLIK VE MÜHÜRLEME BÜYÜK BÜYÜK MÜHÜRLEME

M	100	İMAR PLANI	100
B/C	100	BAZİLİK	100
S/BA	100	SANAYİ	100
P/PA	100	PARK	100
A/P	100	ALYAN	100
P/BA	100	PARK	100

1. İMAR PLANI: 1/10000
2. İMAR PLANI: 1/10000
3. İMAR PLANI: 1/10000
4. İMAR PLANI: 1/10000

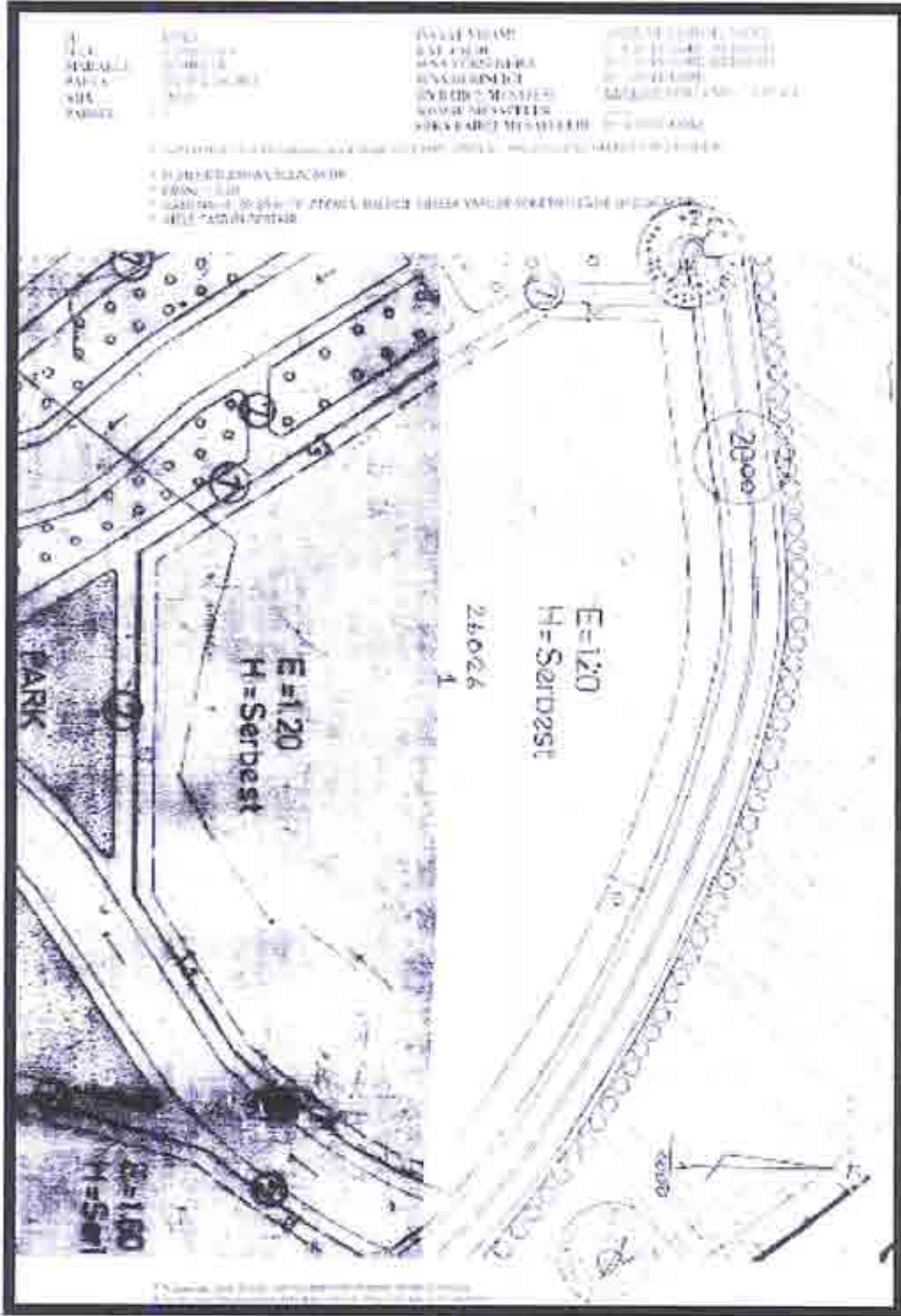
E=120
H=Serbest

E=120
H=Serbest

OP PARK

20°

MİMAR VE MÜHÜRLEME BÜYÜK BÜYÜK MÜHÜRLEME
MİMAR VE MÜHÜRLEME BÜYÜK BÜYÜK MÜHÜRLEME
MİMAR VE MÜHÜRLEME BÜYÜK BÜYÜK MÜHÜRLEME



Karşıyaka Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde taşınmazlara ait dosya üzerinde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Taşınmazlara ait 08.07.2006 tarihli, onaylı mimari proje bulunmaktadır.
- 26025 ada 1 parsel üzerinde yer alan 1, 2, 3 ve 4 no'lu bloklar için alınmış 25.07.2006 tarih ve 7439 sayılı yapı ruhsatları bulunmaktadır. Daha sonra bloklar için 07.05.2009 tarihli tadilat ruhsatları alınmıştır. Bu ruhsatlara istinaden de 03.06.2009 tarih ve 5132 sayılı yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır.

- 26026 ada 1 parsel üzerinde yer alan 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 no'lu bloklar için alınmış 25.07.2006 tarih ve 7581 sayılı yapı ruhsatları bulunmaktadır. Daha sonra bloklar için 07.05.2009 tarihli tadilat ruhsatları alınmıştır. Bu ruhsatlara istinaden de 03.06.2009 tarih ve 5354 sayılı yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır.
- Bağımsız bölümlere ait yapı kullanma izin belgelerinin kayıtları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

ADA	PARSEL	BLOK NO	BELGENİN ONAY TARİHİ	BELGE NO	İNŞAAT ALANI (M ²)
26026	1	1	05.06.2009	5354	6410,00
26026	1	2	05.06.2009	5354	6410,00
26026	1	3	05.06.2009	5354	5420,00
26026	1	4	05.06.2009	5354	5420,00
26026	1	5	05.06.2009	5354	5420,00
26026	1	6	05.06.2009	5354	5420,00
26026	1	7	05.06.2009	5354	5420,00
26026	1	8	05.06.2009	5354	5420,00
26026	1	9	05.06.2009	1258	212,00
26025	1	1	03.06.2009	5132	6410,00
26025	1	2	03.06.2009	5132	6410,00
26025	1	3	03.06.2009	5132	5420,00
26025	1	4	03.06.2009	5132	5420,00
26025	1	5	03.06.2009	2524	210,00

İlgili mevzuat uyarınca rapor konusu taşınmazlar için gerekli tüm izinleri alınmış, projesi onaylanmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

Rapor konusu taşınmazların imar durumu itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.4 TAŞINMAZLARIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

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

4.4.2 Belediye İncelemesi

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

5. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULLERİN ÇEVRE VE KONUMU

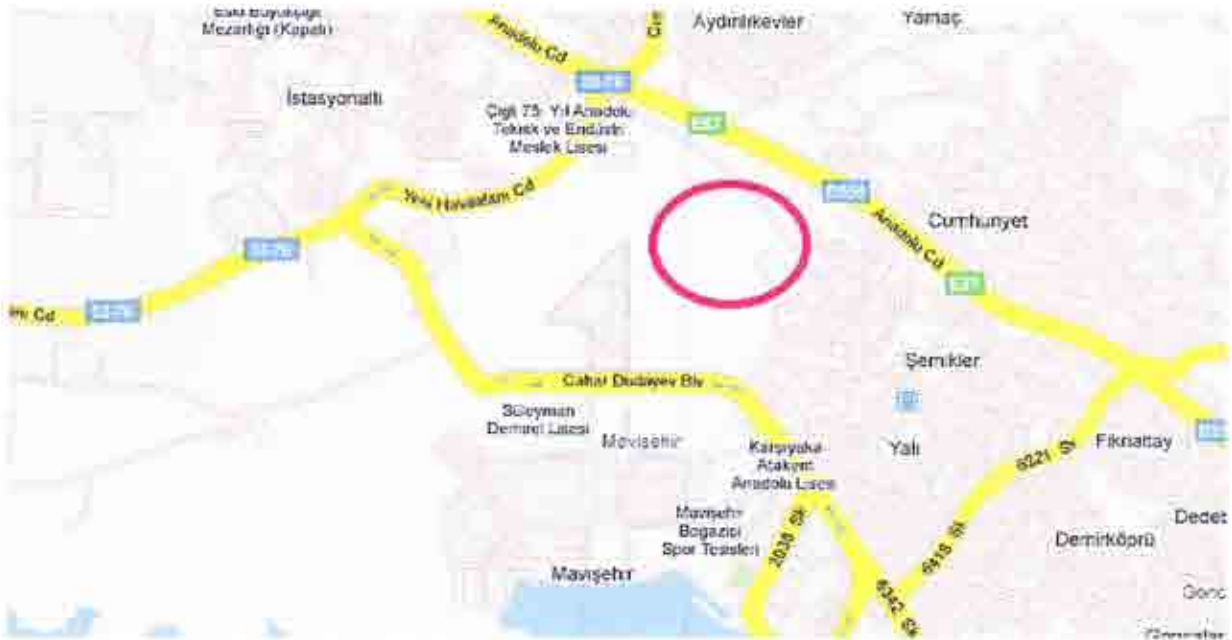
Değerlemeye konu taşınmazlar; İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Şemikler Mahallesi, Mavişehir Yerleşim Alanı'nda yer alan Mavişehir Pelikan Evleri Sitesi bünyesindeki 26025 ada 1 no'lu parsel üzerinde bulunan 56 adet bağımsız bölüm ile 26026 ada 1 parsel üzerinde bulunan 216 adet bağımsız bölümdür. (Toplam 272 adet bağımsız bölüm)

Taşınmazlara Cahar Duduyev Bulvarı üzerinde Çiğli İstikametine doğru giderken Soyak Mavişehir Sitesi yanından sağa dönülerek ulaşılmaktadır.

Taşınmazların önünde (deniz tarafında) Soyak Mavişehir Projesi, ön çaprazında Carrefour Alışveriş Merkezi, yakın çevresinde ise Emlak Konut Mavişehir Projesi, Vaha Evleri, KOÇTAŞ Alışveriş Merkezi, Aden Park Konut Projesi, Platin Evleri Konut Projesi, EGE Park, Migros Alışveriş Merkezi ve Emlak Bankası Süleyman Demirel Lisesi, Karşıyaka Spor Tesisleri yer almaktadır.

Taşınmazlar; Carrefour AVM'ye yaklaşık 750 m, Cahar Duduyev Bulvarı'na 1 km, Karşıyaka Belediyesi'ne 3 km, Bornova merkeze 11 km, Konak merkeze 16 km, Adnan Menderes Havalimanı'na ise yaklaşık 35 km mesafededir.

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



5.2 TAŞINMAZLARIN KONUMLU OLDUĞU MAVİŞEHİR PELİKAN KONUTLARI PROJESİ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

PROJE ADI	Mavişehir Pelikan Evleri
İNŞAAT BAŞLANGIÇ TARİHİ	Temmuz 2006
BİTİŞ TARİHİ	Haziran 2009
PARSEL SAYISI	2 adet
ARSA ALANI	59.569 m ²
PROJE TOPLAM İNŞAAT ALANI	75.533,16 m ²
İNŞAAT TARZI	Betonarme karkas (Radye temel)
İNŞAAT NİZAMI	Blok
MİMARİ TASARIM	Konut blokları dikdörtgen bir geometrik yapıya sahip olup her bir blok ayırık nizamda inşa edilmiştir.
BLOK SAYISI	14
AKTİVİTELER	Açık yüzme havuzu ve sosyal tesis
ELEKTRİK	Şebeke
SU	Şebeke
KANALİZASYON	Şebeke
SU DEPOSU	Mevcut
HİDROFOR	Mevcut
DOĞALGAZ	Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	Doğalgaz yakıtlı kat kaloriferi
ASANSÖR	Mevcut
YANGIN SİSTEMİ	Mevcut
YANGIN MERDİVENİ	Mevcut
GÜVENLİK	Mevcut
DIŞ CEPHE	Dış cephe boyası
ÇATI KAPLAMASI	Teras tipi
OTOPARK	Mevcut

- o Toplu Konut İdaresi ve Emlak Konut GYO A.Ş. öncülüğünde Mavişehir'de gerçekleşmiştir.
- o Proje kapsamında 26025 ada 1 parsel üzerinde, 4 adet blokta toplam 184 adet dairenin yanı sıra kapalı yüzme havuzunu içinde barındıran bir sosyal tesis binası ve çocuk parkı bulunmaktadır. 26026 ada 1 parsel üzerinde ise, 8 adet blokta toplam 352

adet dairenin yanı sıra kapalı yüzme havuzunu içinde barındıran bir sosyal tesis binası ve çocuk parkı bulunmaktadır.

- o Dairelerin genel özellikleri aşağıda ana başlıklar altında tablo halinde sunulmuştur.
 - Dairelerin bloklara göre dağılımı:

ADA NO / PARSEL NO	BLOK NO	KAT ADEDİ	DAİRE SAYISI
26025 / 1	1. Blok	8 (bodrum + zemin + 5 normal + çatı)	50
	2. Blok	8 (bodrum + zemin + 5 normal + çatı)	50
	3. Blok	7 (bodrum + zemin + 4 normal + çatı)	42
	4. Blok	7 (bodrum + zemin + 4 normal + çatı)	42
TOPLAM			184

ADA NO / PARSEL NO	BLOK NO	KAT ADEDİ	DAİRE SAYISI
26026 / 1	1. Blok	8 (bodrum + zemin + 5 normal + çatı)	50
	2. Blok	8 (bodrum + zemin + 5 normal + çatı)	50
	3. Blok	7 (bodrum + zemin + 4 normal + çatı)	42
	4. Blok	7 (bodrum + zemin + 4 normal + çatı)	42
	5. Blok	7 (bodrum + zemin + 4 normal + çatı)	42
	6. Blok	7 (bodrum + zemin + 4 normal + çatı)	42
	7. Blok	7 (bodrum + zemin + 4 normal + çatı)	42
	8. Blok	7 (bodrum + zemin + 4 normal + çatı)	42
TOPLAM			352

- 26025 ada 1 no'lu parseldeki tüm bağımsız bölümlerin tipleri ve kullanım alanları :

BLOK ADI	TİP	KULLANIM ALANI ARALIĞI BRÜT (m ²)	ADEDİ	TOPLAM
1 - 2	1+1	77,5 - 85,34	10	50 + 50
	2+1	112,42 - 133,64	10	
	2+1 (teras)	123,77	2	
	3+1	139,1 - 167,41	24	
	3+1 (dubleks)	177,1	2	
	4+1 (dubleks)	206,79	2	
3 - 4	1+1	77,5 - 85,34	8	42 + 42
	2+1	112,42 - 133,64	8	
	2+1 (teras)	123,77	2	
	3+1	139,1 - 167,41	20	
	3+1 (dubleks)	177,1	2	
	4+1 (dubleks)	206,79	2	
TOPLAM				184

- 26026 ada 1 no'lu parseldeki tüm bağımsız bölümlerin tipleri ve kullanım alanları :

BLOK ADI	TİP	KULLANIM ALANI ARALIĞI BRÜT (m ²)	ADEDİ	TOPLAM
1 - 2	1+1	77,75 - 87,33	10	50 + 50
	2+1	112,41 - 135,58	10	
	2+1 (teras)	123,68	2	
	3+1	139,1 - 169,451	24	
	3+1 (dubleks)	179,25	2	
	4+1 (dubleks)	208,94	2	
3 - 4 - 5 - 6 - 7- 8	1+1	77,75 - 87,33	8	42 + 42 + 42 + 42+ 42 + 42
	2+1	112,41 - 135,58	8	
	2+1 (teras)	123,68	2	
	3+1	139,1 - 169,451	20	
	3+1 (dubleks)	179,25	2	
	4+1 (dubleks)	208,94	2	
TOPLAM				352

- Dairelerin mimari planlamaları aşağıdaki gibidir:

DAİRE TİPİ	KULLANIM FONKSİYONU	
1+1	Antre, salon, mutfak, 1 adet oda, banyo-WC ve balkon	
2+1	Antre-koridor, salon, 2 adet oda, mutfak , banyo-WC, WC ve 2 adet balkon	
2+1 (Teraslı)	Antre-koridor, salon, 1 adet oda, 1 adet ebeveyn suiti, mutfak, banyo-WC ve teras	
3+1	Antre-koridor, salon, 3 adet oda, mutfak, çamaşır odası, banyo-WC, WC ve 2 adet balkon	
3+1	Antre-koridor, salon, 2 adet oda, 1 adet ebeveyn suiti, mutfak, çamaşır odası, banyo-WC, WC ve 2 adet balkon	
3+1 (Dubleks daire)	Alt kat	Antre-koridor, salon, mutfak, 2 adet oda, mutfak, banyo-WC, WC ve 2 adet balkon
	Üst kat	1 adet ebeveyn suiti ve balkon
4+1 (Dubleks daire)	Alt kat	Antre, salon, mutfak, WC ve balkon
	Üst kat	Hol, 3 adet oda, 1 adet ebeveyn suiti, banyo-WC ve teras

Not: Yukarıdaki tablolarda Mavişehir Pelikan Projesi'nde yer alan tüm bağımsız bölümlere (toplam 536 adet) ait bilgiler sunulmuştur. Değerlemede sadece Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetinde olan 272 adet daire dikkate alınmıştır.

Projedeki ortak mekânların özellikleri:

- o Projede yer alan sosyal aktiviteler aşağıda listelenmiştir.

Sosyal Tesisler :

- Kapalı yüzme havuzları
- Sosyal tesis

Sosyal Donatılar :

- Yürüyüş / koşu yolu
- Basket sahası
- Tenis kortu
- Çocuk parkı

Açıklamalar

- o 26025 ada 1 parsel üzerinde yer alan 1 ve 2 no'lu bloklar; bodrum, zemin, 5 normal ve çatı katı olmak üzere toplam 8 katlı, 3 ve 4 no'lu bloklar; bodrum, zemin, 4 normal ve çatı katı olmak üzere toplam 7 katlı olarak inşa edilmiştir.
- o 26026 ada 1 parsel üzerinde yer alan 1 ve 2 no'lu bloklar; bodrum, zemin, 5 normal ve çatı katı olmak üzere toplam 8 katlı, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 no'lu bloklar; bodrum, zemin, 4 normal ve çatı katı olmak üzere toplam 7 katlı olarak inşa edilmiştir.
- o Projede hallhazırda oturma başlamış durumdadır.
- o Dairelerin iç mekân özellikleri genelde benzerdir.
- o 1+1 daire tiplerinde salon, açık mutfak ve oda hacimlerinde zeminler parke kaplı, duvarlar saten boyalı, tavanlar ise plastik boyalıdır. Mutfak hacimlerinin içlerinde ankastre set üstü ocak, fırın, davlumbaz ve bulaşık makinası bulunmaktadır. Islak hacimlerde zeminler seramik, duvarlar fayans kaplı, tavanlar ise spot aydınlatmalı asma tavadır. Banyo hacimleri içlerinde kabinli küvet, klozet ve Hilton tipi lavabo mevcuttur. Antre hacimleri içlerinde ahşap gömme dolap bulunmaktadır. 3+1 daire tiplerinde mutfak hacminden zemini seramik kaplı balkona çıkış mevcuttur. Ayrıca oda hacimlerinin birinde ebeveyn banyosu bulunmaktadır. Dış kapı doğramaları çelik, iç kapı doğramaları ise ahşaptır. Pencere PVC'den mamul olup çift camlıdır.
- o Rapor konusu taşınmazların konumlu oldukları bloklar, buldukları katlar ve cepheleeri ile net ve brüt kullanım alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

26025 ADA 1 PARSEL

SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	CEPHESİ	NET KULLANIM ALANI (m ²)	BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)
1	1	1	ZEMİN	G	77,76	57,7
2	1	2	ZEMİN	G - B	149,5	112,74
3	1	3	ZEMİN	K - B	139,1	104,18
4	1	4	ZEMİN	K	112,42	83,79

5	1	5	ZEMİN	K	112,42	83,79
6	1	6	ZEMİN	K - D	139,1	104,18
7	1	7	ZEMİN	G - D	149,5	112,74
8	1	11	1. KAT	K - B	157,34	120,09
9	1	12	1. KAT	K	133,64	102,73
10	1	13	1. KAT	K	133,64	102,73
11	1	14	1. KAT	K - D	157,34	120,09
12	1	19	2. KAT	K - B	157,34	120,09
13	1	20	2. KAT	K	133,64	102,73
14	1	21	2. KAT	K	133,64	102,73
15	1	22	2. KAT	K - D	157,34	120,09
16	1	27	3. KAT	K - B	157,34	120,09
17	1	28	3. KAT	K	133,64	102,73
18	1	30	3. KAT	K - D	157,34	120,09
19	1	35	4. KAT	K - B	157,34	120,09
20	1	36	4. KAT	K	133,64	102,73
21	1	37	4. KAT	K	133,64	102,73
22	1	38	4. KAT	K - D	157,34	120,09
23	1	43	5. KAT	K - B	157,34	120,09
24	1	44	5. KAT	K	177,1	128,82
25	1	45	5. KAT	K	177,1	128,82
26	1	46	5. KAT	K - D	157,34	120,09
27	2	2	ZEMİN	G - B	149,5	112,74
28	2	3	ZEMİN	K - B	139,1	104,18
29	2	4	ZEMİN	K	112,42	83,79
30	2	6	ZEMİN	K - D	139,1	104,18
31	2	7	ZEMİN	G - D	149,5	112,74
32	2	11	1. KAT	K - B	157,34	120,09
33	2	13	1. KAT	K	133,64	102,73
34	2	19	2. KAT	K - B	157,34	120,09
35	2	20	2. KAT	K	133,64	102,73
36	2	21	2. KAT	K	133,64	102,73
37	2	24	2. KAT	G	85,31	64,81
38	2	27	3. KAT	K - B	157,34	120,09
39	2	28	3. KAT	K	133,64	102,73
40	2	35	4. KAT	K - B	157,34	120,09
41	2	36	4. KAT	K	133,64	102,73
42	2	43	5. KAT	K - B	157,34	120,09
43	2	44	5. KAT	K	177,1	128,82
44	2	45	5. KAT	K	177,1	128,82
45	2	46	5. KAT	K - D	157,34	120,09
46	3	2	ZEMİN	K - D	149,56	112,74
47	3	3	ZEMİN	G - D	139,16	104,18
48	3	4	ZEMİN	G	112,47	83,79
49	3	6	ZEMİN	G - B	139,16	104,18
50	3	7	ZEMİN	K - B	149,56	112,74
51	3	36	4. KAT	G	177,18	128,82
52	4	2	ZEMİN	K - D	149,56	112,74

53	4	3	ZEMİN	G - D	139,16	104,18
54	4	6	ZEMİN	G - B	139,16	104,18
55	4	36	4. KAT	G	177,18	128,82
56	4	37	4. KAT	G	177,18	128,82
					8.133,58	6.136,23

26026 ADA 1 PARSEL

SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	CEPHESİ	NET KULLANIM ALANI (m ²)	BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)
1	1	1	ZEMİN	G	77,75	57,7
2	1	3	ZEMİN	K - B	139,1	104,18
3	1	4	ZEMİN	K	112,41	83,79
4	1	5	ZEMİN	K	112,41	83,79
5	1	6	ZEMİN	K - D	139,1	104,18
6	1	8	ZEMİN	G	77,75	57,7
7	1	12	1. KAT	K	135,58	104,47
8	1	13	1. KAT	K	135,58	104,47
9	1	16	1. KAT	G	87,33	66,55
10	1	17	2. KAT	G	87,33	66,55
11	1	20	2. KAT	K	135,58	104,47
12	1	21	2. KAT	K	135,58	104,47
13	1	24	2. KAT	G	87,33	66,55
14	1	28	3. KAT	K	135,58	104,47
15	1	29	3. KAT	K	135,58	104,47
16	1	33	4. KAT	G	87,33	66,55
17	1	36	4. KAT	K	135,58	104,47
18	1	37	4. KAT	K	135,58	104,47
19	1	40	4. KAT	G	87,33	66,55
20	1	44	5. KAT	K	179,25	130,56
21	1	45	5. KAT	K	179,25	130,56
22	1	48	5. KAT	G	208,94	145,47
23	1	49	ÇATI KATI	K - B	123,68	88,97
24	1	50	ÇATI KATI	K - D	123,68	88,97
25	2	1	ZEMİN	G	77,75	57,7
26	2	2	ZEMİN	G - B	149,5	112,74
27	2	3	ZEMİN	K - B	139,1	104,18
28	2	4	ZEMİN	K	112,41	83,79
29	2	5	ZEMİN	K	112,41	83,79
30	2	6	ZEMİN	K - D	139,1	104,18
31	2	7	ZEMİN	G - D	149,5	112,74
32	2	8	ZEMİN	G	77,75	57,7
33	2	9	1. KAT	G	87,33	66,55
34	2	10	1. KAT	G - B	169,51	130,32
35	2	11	1. KAT	K - B	159,34	121,93
36	2	12	1. KAT	K	135,58	104,47
37	2	13	1. KAT	K	135,58	104,47

38	2	14	1. KAT	K - D	159,34	121,93
39	2	15	1. KAT	G - D	169,51	130,32
40	2	18	2. KAT	G - B	169,51	130,32
41	2	19	2. KAT	K - B	159,34	121,93
42	2	20	2. KAT	K	135,58	104,47
43	2	21	2. KAT	K	135,58	104,47
44	2	22	2. KAT	K - D	159,34	121,93
45	2	23	2. KAT	G - D	169,51	130,32
46	2	27	3. KAT	K - B	159,34	121,93
47	2	28	3. KAT	K	135,58	104,47
48	2	29	3. KAT	K	135,58	104,47
49	2	30	3. KAT	K - D	159,34	121,93
50	2	35	4. KAT	K - B	159,34	121,93
51	2	36	4. KAT	K	135,58	104,47
52	2	37	4. KAT	K	135,58	104,47
53	2	38	4. KAT	K - D	159,34	121,93
54	2	39	4. KAT	G - D	169,51	130,32
55	2	40	4. KAT	G	87,33	66,55
56	2	41	5. KAT	G	208,94	145,47
57	2	43	5. KAT	K - B	159,35	121,93
58	2	44	5. KAT	K	179,25	130,56
59	2	45	5. KAT	K	179,25	130,56
60	2	46	5. KAT	K - D	159,35	121,93
61	2	47	5. KAT	G - D	169,51	130,32
62	2	48	5. KAT	G	208,94	145,47
63	2	49	ÇATI KATI	K - B	123,68	88,97
64	2	50	ÇATI KATI	K - D	123,68	88,97
65	3	1	ZEMİN	G	77,79	57,7
66	3	2	ZEMİN	G - B	149,56	112,74
67	3	3	ZEMİN	K - B	139,16	104,18
68	3	4	ZEMİN	K	112,46	83,79
69	3	5	ZEMİN	K	112,46	83,79
70	3	6	ZEMİN	K - D	139,16	104,18
71	3	7	ZEMİN	G - D	149,56	112,74
72	3	8	ZEMİN	G	77,79	57,7
73	3	9	1. KAT	G	87,37	66,55
74	3	11	1. KAT	K - B	159,41	121,93
75	3	12	1. KAT	K	135,64	104,47
76	3	13	1. KAT	K	135,64	104,47
77	3	14	1. KAT	K - D	159,41	121,93
78	3	16	1. KAT	G	87,37	66,55
79	3	17	2. KAT	G	87,37	66,55
80	3	19	2. KAT	K - B	159,41	121,93
81	3	20	2. KAT	K	135,64	104,47
82	3	21	2. KAT	K	135,64	104,47
83	3	24	2. KAT	G	87,37	66,55
84	3	25	3. KAT	G	87,37	66,55
85	3	28	3. KAT	K	135,64	104,47
86	3	29	3. KAT	K	135,64	104,47
87	3	30	3. KAT	K - D	159,41	121,93
88	3	32	3. KAT	G	87,37	66,55

89	3	33	4. KAT	G	209,02	145,47
90	3	35	4. KAT	K - B	159,42	121,93
91	3	36	4. KAT	K	179,33	130,56
92	3	37	4. KAT	K	179,33	130,56
93	3	38	4. KAT	K - D	159,42	121,93
94	3	41	ÇATI KATI	K - B	123,72	88,97
95	4	1	ZEMİN	G	77,79	57,7
96	4	3	ZEMİN	K - B	139,16	104,18
97	4	4	ZEMİN	K	112,46	83,79
98	4	5	ZEMİN	K	112,46	83,79
99	4	6	ZEMİN	K - D	139,16	104,18
100	4	9	1. KAT	G	87,37	66,55
101	4	12	1. KAT	K	135,64	104,47
102	4	13	1. KAT	K	135,64	104,47
103	4	16	1. KAT	G	87,37	66,55
104	4	17	2. KAT	G	87,37	66,55
105	4	20	2. KAT	K	135,64	104,47
106	4	21	2. KAT	K	135,64	104,47
107	4	25	3. KAT	G	87,37	66,55
108	4	28	3. KAT	K	135,64	104,47
109	4	29	3. KAT	K	135,64	104,47
110	4	32	3. KAT	G	87,37	66,55
111	4	33	4. KAT	G	209,02	145,47
112	4	36	4. KAT	K	179,33	130,56
113	4	37	4. KAT	K	179,33	130,56
114	4	40	4. KAT	G	209,02	145,47
115	4	42	ÇATI KATI	K - D	123,72	88,97
116	5	1	ZEMİN	G	77,79	57,7
117	5	2	ZEMİN	G - B	149,56	112,74
118	5	3	ZEMİN	K - B	139,16	104,18
119	5	4	ZEMİN	K	112,46	83,79
120	5	5	ZEMİN	K	112,46	83,79
121	5	6	ZEMİN	K - D	139,16	104,18
122	5	7	ZEMİN	G - D	149,56	112,74
123	5	8	ZEMİN	G	77,79	57,7
124	5	9	1. KAT	G	87,37	66,55
125	5	10	1. KAT	G - B	169,58	130,32
126	5	12	1. KAT	K	135,64	104,47
127	5	13	1. KAT	K	135,64	104,47
128	5	14	1. KAT	K - D	159,41	121,93
129	5	15	1. KAT	G - D	169,58	130,32
130	5	16	1. KAT	G	87,37	66,55
131	5	19	2. KAT	K - B	159,41	121,93
132	5	20	2. KAT	K	135,64	104,47
133	5	21	2. KAT	K	135,64	104,47
134	5	22	2. KAT	K - D	159,41	121,93
135	5	23	2. KAT	G - D	169,58	130,32
136	5	24	2. KAT	G	87,37	66,55
137	5	25	3. KAT	G	87,37	66,55
138	5	26	3. KAT	G - B	169,58	130,32
139	5	27	3. KAT	K - B	159,41	121,93

140	5	28	3. KAT	K	135,64	104,47
141	5	29	3. KAT	K	135,64	104,47
142	5	30	3. KAT	K - D	159,41	121,93
143	5	32	3. KAT	G	87,37	66,55
144	5	33	4. KAT	G	209,02	145,47
145	5	34	4. KAT	G - B	169,58	130,32
146	5	35	4. KAT	K - B	159,42	121,93
147	5	36	4. KAT	K	179,33	130,56
148	5	37	4. KAT	K	179,33	130,56
149	5	38	4. KAT	K - D	159,42	121,93
150	5	39	4. KAT	G - D	169,58	130,32
151	5	40	4. KAT	G	209,02	145,47
152	5	41	ÇATI KATI	K - B	123,72	88,97
153	5	42	ÇATI KATI	K - D	123,72	88,97
154	6	3	ZEMİN	G - D	139,16	104,18
155	6	4	ZEMİN	G	112,46	83,79
156	6	5	ZEMİN	G	112,46	83,79
157	6	6	ZEMİN	G - B	139,16	104,18
158	6	8	ZEMİN	K	77,79	57,7
159	6	9	1. KAT	K	87,37	66,55
160	6	12	1. KAT	G	135,64	104,47
161	6	13	1. KAT	G	135,64	104,47
162	6	16	1. KAT	K	87,37	66,55
163	6	17	2. KAT	K	87,37	66,55
164	6	20	2. KAT	G	135,64	104,47
165	6	21	2. KAT	G	135,64	104,47
166	6	24	2. KAT	K	87,37	66,55
167	6	28	3. KAT	G	135,64	104,47
168	6	29	3. KAT	G	135,64	104,47
169	6	32	3. KAT	K	87,37	66,55
170	6	33	4. KAT	K	209,02	145,47
171	6	36	4. KAT	G	179,33	130,56
172	6	37	4. KAT	G	179,33	130,56
173	6	40	4. KAT	K	209,02	145,47
174	6	42	ÇATI KATI	G - B	123,72	88,97
175	7	1	ZEMİN	K	77,79	57,7
176	7	3	ZEMİN	G - D	139,16	104,18
177	7	4	ZEMİN	G	112,46	83,79
178	7	5	ZEMİN	G	112,46	83,79
179	7	6	ZEMİN	G - B	139,16	104,18
180	7	8	ZEMİN	K	77,79	57,7
181	7	9	1. KAT	K	87,37	66,55
182	7	12	1. KAT	G	135,64	104,47
183	7	13	1. KAT	G	135,64	104,47
184	7	16	1. KAT	K	87,37	66,55
185	7	20	2. KAT	G	135,64	104,47
186	7	21	2. KAT	G	135,64	104,47
187	7	24	2. KAT	K	87,37	66,55
188	7	25	3. KAT	K	87,37	66,55
189	7	28	3. KAT	G	135,64	104,47
190	7	32	3. KAT	K	87,37	66,55

191	7	33	4. KAT	K	209,02	145,47
192	7	36	4. KAT	G	179,33	130,56
193	7	37	4. KAT	G	179,33	130,56
194	7	40	4. KAT	K	209,02	145,47
195	7	42	ÇATI KATI	G - B	123,72	88,97
196	8	1	ZEMİN	K	77,79	57,7
197	8	3	ZEMİN	G - D	139,16	104,18
198	8	4	ZEMİN	G	112,46	83,79
199	8	5	ZEMİN	G	112,46	83,79
200	8	6	ZEMİN	G - B	139,16	104,18
201	8	8	ZEMİN	K	77,79	57,7
202	8	9	1. KAT	K	87,37	66,55
203	8	12	1. KAT	G	135,64	104,47
204	8	13	1. KAT	G	135,64	104,47
205	8	16	1. KAT	K	87,37	66,55
206	8	17	2. KAT	K	87,37	66,55
207	8	20	2. KAT	G	135,64	104,47
208	8	21	2. KAT	G	135,64	104,47
209	8	24	2. KAT	K	87,37	66,55
210	8	28	3. KAT	G	135,64	104,47
211	8	29	3. KAT	G	135,64	104,47
212	8	33	4. KAT	K	209,02	145,47
213	8	36	4. KAT	G	179,33	130,56
214	8	37	4. KAT	G	179,33	130,56
215	8	41	ÇATI KATI	G - D	123,72	88,97
216	8	42	ÇATI KATI	G - B	123,72	88,97
TOPLAM					28.931,5	21.698,02

Not: Satılabilir brüt kullanım alanları Emlak Konut Gayrimenkul Yatırımı Ortaklığı A.Ş. tarafından Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'ne göre hesaplanmıştır.

5.3 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

Bu tanımdan hareketle taşınmazların, konumları, büyüklükleri, inşaat ve mimari özellikleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin halihazır kullanım şekli olan "**konut**" olacağı görüşü ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

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

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

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

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

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

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

2011 yılında genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 yılı da 2011 gibi durağan geçerek sadece proje ve lokasyon bazında artışlar olmuştur. 2013 yılının ilk altı ayı için ise öngörümüz, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, ancak kentsel dönüşümün hızlanabileceği bölgelerde proje bazlı artışlar olabileceği şeklindedir.

6.2 BÖLGE ANALİZİ

İzmir İli



İzmir ili, Anadolu Yarımadası'nın batısında, Ege kıyılarının tam ortasında yer almaktadır. Kuzeyden Balıkesir, doğudan Manisa, güneyden Aydın illeri ile çevrili olup il toprakları, 37° 45' ve 39° 15' kuzey enlemleri ile 26° 15' ve 28° 20' doğu boylamları arasında yer almaktadır. İlin kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 200 km., doğu-batı doğrultusundaki genişliği ise 180 km.'dir. Yüzölçümü 12.012 km²'dir. 2012 yılı itibariyle nüfusu 4.005.459 kişidir.

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

Aliağa Nemrut Körfezinde senede 1,5 milyon tonluk yükleme ve boşaltma yapılacak yeni bir liman yapılmıştır. Ülke ihracatının % 20-30'u İzmir'den yapılmaktadır. Çanakkale'den Ege sahillerini takip ederek İzmir-Aydın Denizli-Isparta Antalya ve Akdeniz sâhillerini tâkip eden karayolunun düğüm noktası İzmir'dir. İzmir-Ankara, İzmir-Balıkesir-Bandırma, İzmir-Muğla-Fethiye ve İzmir-Manisa-Balıkesir-Bursa-İzmit-İstanbul karayolları ile İzmir, Türkiye'nin her bölgesi ile bağlanmıştır. İzmir, ilçelerine de düzenli ve kaliteli yollarla bağlıdır. İzmir'de üç hava meydanı vardır. Gaziemir askerî uçaklar

içindir. Çiğli ise hem askerî, hem de sivil uçakların inişine müsaittir. Adnan Menderes sadece sivil uçakların inişi içindir. Her sene İzmir'e yurt içinden 150 bin, yurt dışından 80 bin kişi uçakla gelmektedir.

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

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

İzmir sanâyi bakımından en ileri üç ilden biridir. İstanbul ve Kocaeli'den sonra gelmektedir. Faal nüfusun % 15'i sanayide çalışır. Gayri safi gelirin ise % 35'i sanayi sektöründen sağlanır. 10 kişiden fazla işçi çalıştıran iş yeri sayısı 2.500 civarındadır. 10 kişiden az işçi çalışan işyeri 10 bini aşkındır. Sanayi bilhassa metal eşya, makina ve taşıt araçları, gıda, tütün, dokuma, giyim eşyası, kürk, kimya, metal eşya, ağaç ürünleri, mobilya, kâğıt, basın, taş ve toprağa dayalı sanayi dalları fazla işçi çalıştırmalar. Türkiye'nin ayakkabı ihtiyacının % 30'u İzmir'de üretilir. Türkiye'nin en büyük 100 şirketinden 7'si ve en büyük 500 şirketinden 45'i İzmir'dedir. Başlıca sanâyi kuruluşları Turyağ, Metaş (metal eşya), BMC (kamyon), İzmir Pamuk Mensucat, Ege Gübre, DYO ve Sadolin (boya) ile Tarih Pamuk Birliğidir.

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

Karşıyaka İlçesi



Karşıyaka İzmir İli'nin bir ilçesidir. İzmir Körfezi'nin kuzeyinde 84 km²'lik bir alanda kuruludur. 1927 yılında bucak, 1954 yılında ise ilçe olmuştur. Doğusunda Bornova, batısında Çiğli ve kuzeyinde Menemen ilçeleri yer almaktadır. Denizden yüksekliği 1-700 m arasında değişmektedir. İzmir'in ikinci büyük ilçesidir. İlçe, tipik Akdeniz iklimi etkisindedir. İlçenin ulaşım sorunu bulunmamakla birlikte, sabah ve akşam saatlerinde kent merkezine giden yollarda trafik yoğunluğu yaşanmaktadır.

İlçeden Konak, Alsancak, Pasaport ve Göztepe semtlerine vapur; Göztepe'ye deniz otobüsü; Üçkuyular semtine ise arabalı vapur seferleri yapılmaktadır. Altyapı sorunu yoktur. E25 Karayolu ile demiryolu, ilçe sınırlarından geçmektedir. İlçe tamamen yerleşim birimi özelliği taşımaktadır. Sanayi yok denecek kadar az olup ekonomisinde ticaret ve hizmet sektörü ağırlıktadır.

6.3 GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Konumu,
- Ulaşım kolaylığı,
- Teknik altyapı,
- Mimari estetik,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- İnşaat malzeme ve işçiliklerinin iyi kalitede olması,
- Çevre düzenlemeleri ve peyzaj ile bahçe tanzimi,
- Sosyal aktiviteler,
- Bölgedeki elit projelerin mevcudiyeti,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı,

Olumsuz etken:

- Yakın çevrede yeni konut projelerinin mevcudiyeti ve çok sayıda satılık daire bulunması.

6.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Bölgedeki satılık konutlar

Mavişehir Emlak Konut Evleri

Site bünyesinde yer alan kullanım alanları 121,36 ila 268,09 m² arasında değişen 45 adet dairenin 2013 yılının ilk üç ayı içerisinde ortalama 2.850,-TL/m² birim değer ile satışları gerçekleşmiştir. (İlgilisi / Emlak Konut GYO A.Ş.)

Satışta olan daireler		
Oda Sayısı	Brüt Kullanım Alanı (m ²)	Ortalama Birim Değeri (TL)
1+1	67,17 – 74,98	3.135
2+1	119,52 – 160,53	2.760
3+1	115,99 – 183,27	3.375
4+1	152,85 – 268,09	3.165
ORTALAMA		3.110

Mavişehir Modern 2 Projesi

Proje bünyesinde yer alan konutların güncel satış değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Oda Sayısı	Brüt Kullanım Alanı (m ²)	Satış Değerleri (TL)	Ortalama Birim Değeri (TL)
3+1	145,30	441.000	3.035
3+1	164,50	498.000	3.025
4+1	189,56	578.000	3.045
ORTALAMA			3.035

İlgilisi / Satış Ofisi: 444 16 12

Mavişehir Modern 3 Projesi

Proje bünyesinde yer alan konutların güncel satış değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Oda Sayısı	Brüt Kullanım Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	Ortalama Birim Değeri (TL)
2+1 Tip 1	137,21	398.000	2.900
2+1 Tip 2	101,87	328.000	3.220
3+1 Tip 2	148,62	475.000	3.195
3+1 Tip 1	163,53	524.000	3.205
4+1	199,30	663.000	3.325
ORTALAMA			3.170

İlgilisi / Satış Ofisi: 444 16 12

Mavişehir Soyak Optimus Projesi

Proje bünyesinde yer alan konutların güncel satış değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Oda Sayısı	Brüt Kullanım Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	Ortalama Birim Değeri (TL)
1+1	49,24 - 75,06	200.000 - 223.000	3.515
2+1	76,02 - 105,14	288.000 - 391.000	3.750
3+1	119 - 122,80	403.000 - 462.000	3.575
ORTALAMA			3.615

İlgilisi / Satış Ofisi: 444 07 95

Park Yaşam Mavişehir Projesi

Proje bünyesinde yer alan kullanım alanları 78,17 ila 259,29 m² arasında değişen 78 adet dairenin 2012 yılının son beş ayı içerisinde ortalama 2.700,-TL/m² birim değer ile yine aynı site bünyesinde yer alan büyüklükleri 119,83 ila 255,33 m² arasında değişen 16 adet dairenin 2013 yılının ilk ayında ortalama 2.640,-TL/m² birim değer ile satışları gerçekleşmiştir. (İlgilisi / Emlak Konut GYO A.Ş.)

Albayrak Pelikan Evleri

Site bünyesinde yer alan kullanım alanları 112,41 ila 149,56 m² arasında değişen 2+1 ve 3+1 tipteki 13 adet dairenin 2013 yılının ilk üç ayı içerisinde ortalama 2.670,-TL/m² birim değer ile satışları gerçekleşmiştir. (İlgilisi / Emlak Konut GYO A.Ş.)

Bölgedeki kiralık konutlar

1. Albayrak Pelikan Evleri'nde yer alan konutların güncel kira fiyatları aşağıda sunulmuştur.

- 3+1, 110m²kullanım alanlı daire için 1.500 TL aylık kira talep edilmektedir. (aylık m² kira değeri ~ 13,65 TL)
- 2+1, 120m²kullanım alanlı daire için 1.750 TL aylık kira talep edilmektedir. (aylık m² kira değeri ~ 14,60 TL)
- 1+1, 80m²kullanım alanlı daire için 1.000 TL aylık kira talep edilmektedir. (aylık m² kira değeri 12,50 TL)
- 4+1, 209m²kullanım alanlı daireler için 2.400 - 2.700 TL aralığında aylık kira talep edilmektedir. (aylık m² kira değeri ~ 11,50 - 12,90 TL)

7. BÖLÜM

GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

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

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

7.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde **emsal karşılaştırma** ve **gelir indirgeme yöntemleri** kullanılmıştır. Ülkemizde bağımsız bölüme ait arsa payı hesabında farklı hesapların kullanılması sebebiyle bu tür gayrimenkullerin (daire, dükkân, ofis vs.) değerlendirilmesinde maliyet yaklaşımı yöntemi her zaman çok sağlıklı sonuçlar vermediği için taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

8. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

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

8.1.1 EMSAL ANALİZİ

- Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen Emlak Konut Mavişehir Evleri ve Park Yaşam Projesi bünyesinde yer alan konutların ortalama m² satış değeri (2.850,-TL + 2.670,-TL) / 2 = 2.760,-TL mertebesindedir. Soyak Optimus ve Mavişehir Modern Projelerinde ise ortalama m² satış değeri ise (3.615,-TL + 3.170,-TL + 3.035,-TL) / 3 = 3.275,-TL mertebesindedir.
- Rapor konusu taşınmazların yer aldığı Albayrak Pelikan Evleri emsallerinde yer alan yeni projeler olan Soyak Optimus ve Mavişehir Modern Projelerine göre gerek konum olarak gerekse de projenin inşai kalitesi olarak daha düşük bir şerefiyeye sahiptir. Emlak Konut Mavişehir Evleri ve Park Yaşam Projeleri de rapor konusu taşınmazlardan konum olarak daha iyi bir şerefiyeye sahiptirler.
Bu bilgilerden hareketle porje bünyesindeki dairelerin ortalama m² birim değeri (2.670,-TL x 0,95 + 3.275,-TL x 0,95 x 0,90 + 2.670) / 3 ≅ 2.670,-TL olarak hesaplanır.
- Ayrıca proje bazında satışlar sırasında bir pazarlık payının (% 5 - % 10 arası) da olacağı kabulüyle ortalama emsal değeri 2.470,-TL mertebesinde hesaplanmıştır.
- Proje bünyesinde yer alan bağımsız bölümler, bulunan 2.470,-TL ortalama emsal dikkate alınarak kendi aralarında; kat, kattaki konum ve cephe kriterleri doğrultusunda tekrar şerefiyelendirilmiştir.
- Albayrak Pelikan Sitesi'ndeki ortalama aylık m² kira değerleri 13,05 TL mertebesindedir. Yukarıda belirtilen kriterler ışığında ortalama kira emsalinin 11,50 TL mertebesinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu 272 adet bağımsız bölümün günümüz koşullarındaki arsa payları dahil toplam pazar değeri için **91.556.000,-TL** takdir olunmuştur. Henüz satışı gerçekleşmemiş 25 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri 9.951.000,-TL satışı gerçekleşmiş ancak henüz tapu devirleri yapılmamış olan 247 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri ise 81.605.000,-TL'dir.

Rapor ekindeki listede rapor konusu bağımsız bölümlerin kullanım alanları ayrı ayrı pazar değerleri ve aylık kira değerleri sunulmuştur.

8.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Gelir bazlı mülk değerlendirme, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılabilir.

Bunlar; **"direkt ya da doğrudan kapitalizasyon"** denilen ve mülkün yalnızca bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım veya **"getiri kapitalizasyonu"** denilen ve mülkün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarının bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlemeci konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için bir getiri bekler. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile, değeri arasındaki oran olarak ifade edilir.

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri'dir.

Bölgede yer alan mülklerin yıllık net getirilerinin pazar değerlerine oranı (kapital oranı) ortalama yaklaşık % 5,5'dur. (yaklaşık 216 ay)

Değerlemeye konu 272 adet bağımsız bölümün aylık toplam geliri; raporun ekinde yer alan bağımsız bölümlerin değer listesi bölümünde 425.295,-TL olarak belirlenmiştir. Yıllık toplam kira geliri ise;

$425.295,-\text{TL} \times 12 \text{ ay} = 5.103.540,-\text{TL}$ olarak bulunur.

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri

denliğinden hareketle 272 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri;

$\% 5,5 = 5.103.540,-\text{TL} / \text{Taşınmazların Pazar Değeri}$

Taşınmazların Pazar Değeri \approx **92.790.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

(*) Bölgede yapılan incelemelerde benzer nitelikteki gayrimenkullerin 216 ayda kendilerini amorti ettikleri görülmüştür. Bu tespitten hareketle rapor konusu taşınmazlar için kapital oranı (216 ay / 12 = 18 yıl; 1/18 yıl=) % 5,5 olarak hesaplanmıştır.

8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	91.556.000,-TL
Gelir İndirgeme	92.790.000,-TL

İki yöntemle ulaşılan değerler arasında çok az fark olduğu görülmektedir.

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

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

Buna göre rapor konusu 272 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri **91.556.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

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

2012 yılı içerisinde hazırlanan raporlar

Talep Tarihi	: 10 Ekim 2012
Ekspertiz Tarihi	: 06 Kasım 2012
Rapor Tarihi	: 08 Kasım 2012
Rapor No	: 031 - 2012/1756
Raporu Hazırlayanlar	: Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123 Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401454
Pazar Değeri	: 91.980.000,-TL (toplam 274 bağımsız bölüm için)

Not: Yukarıda da görüldüğü üzere rapor konusu taşınmazlara tarafımızdan yaklaşık 3 ay önce değerlendirme çalışması yapılmıştır. Bölge genelinde yapılan incelemelerde son üç ay içerisinde konut fiyatlarının sabit kaldığı gözlenmiştir. Bu nedenle rapor konusu taşınmazların değerlerinde de bir önceki rapora göre herhangi bir değer değişikliği yapılmamıştır.

9. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazlardan henüz satışı gerçekleşmemiş 25 adet bağımsız bölümün yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre **toplam pazar değeri için;**

9.951.000,-TL (Dokuzmilyondokuzyüzebirbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(9.951.000,-TL ÷ 1,8158 TL/USD (*) \cong **5.480.000,-USD**)

(9.951.000,-TL ÷ 2,3270 TL/EURO (*) \cong **4.276.000,-EURO**)

(*) Rapor tarihi itibarıyla; 1,-USD = 1,8158 TL ve 1,-EURO = 2,3270 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 10.050.510,-TL'dir. Bilindiği üzere KDV oranı net 150 m²'den küçük konutlar için % 1, ticari üniteler ve net 150 m²'den büyük konutlar için ise % 18'dir. Kiralamalarda da KDV oranı % 18'dir.

Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor dört orijinal halinde düzenlenmiştir.
Bilgilerinize sunulur. 01 Nisan 2013
(Ekspertiz tarihi: 29 Mart 2013)



Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Saygılarımızla,



Semih ARDAHAN
İnşaat Mühendisi
Değerleme Uzmanı

Eki:

- Uydu görüntüleri
- Bağımsız bölümler için ayrı ayrı takdir olunan pazar ve kira değerleri tablosu
- Yapı kullanma izin belgeleri
- Fotoğraflar
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri
- Takyidat yazıları (ekli klasör)