



2017



İzmir Emlak Konut Mavişehir Evleri
1 Adet Bağımsız Bölüm

2017/0252

26.10.2017

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 02.10.2017 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 26.10.2017 tarihinde, 2017/0252 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı Barış BARUTÇU ve sorumlu değerlendirme uzmanı Dilara DİNÇYÜREK'in beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

BEYANIMIZ



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

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	02.10.2017
DEĞERLEME TARİHİ	20.10.2017
RAPOR TARİHİ	26.10.2017
RAPOR NO	2017/0252
RAPOR TÜRÜ	Rayiç Değer Tespiti
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKKI	Tam Mülkiyet
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Yalı Mahallesi 6524 Sokak No:7/2 Emlak Konut Mavişehir Evleri Projesi B1 Blok D:1 Karşıyaka / İZMİR
KOORDİNATLARI	38.476324°, 27.072208°
TAPU BİLGİLERİ	TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen ekli tapu kayıt belgesine göre, Emlak Konut G.Y.O. A.Ş. mülkiyetindeki İzmir Karşıyaka Şemikler Mahallesi, 26023 ada 3 nolu parselde kayıtlı B1 Blok 1 bağımsız bölüm nolu bağımsız bölüm. (Bkz. madde 3.2. ve 3.2.1.)
İMAR DURUMU	Taşınmazın 18.09.2012 tarih 14618 sayı ile onaylanan Mavişehir Toplu Konut Alanı Planları dahilinde yer almakta olup; Konut Alanı, Emsal: 1.50 Hençok=Serbest Detaylar yapılaşma hakkına sahiptir. Bkz. Madde 3.3.
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen Emlak Konut Mavişehir Evleri Projesinde stokta yer alan B1 Blok 1 nolu bağımsız bölümün değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

	TL	USD
1 Adet Bağımsız Bölümün KDV Hariç Pazar Değeri	504.000,00	136.216
1 Adet Bağımsız Bölümün KDV Dahil Pazar Değeri	509.040,00	137.578

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 3.70 TL kullanılmıştır.
- Değerleme, Türk Lirası Para birimi ile çalışılmış ve raporlanmıştır.
- Konu gayrimenkulün ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Bina" olarak alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile net alanı 150 m²'ye kadar olan konut teslimlerinde %1 net alanı 150 m²'nin üstünde olan konut teslimleriyle iş yeri ve diğer gayrimenkullerin teslimlerinde ise %18 KDV uygulanmıştır. 01.01.2013 tarihinden sonra inşaat ruhsatı alınan, (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerler hariç) gayrimenkuller için ise 0-499 TL arası olanlar %1 oranında, 500-999 TL arası olanlar %8 oranında, 1000 TL ve üzeri olanlar %18 oranında KDV'ye tabi olacaktır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz. .
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

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

Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

- Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır. Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerler düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

İçindekiler

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası.....	6
1.2.	Rapor Türü.....	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar.....	6
1.4.	Değerleme Tarihi.....	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi.....	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	6
BÖLÜM 2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	7
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler.....	7
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler.....	8
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	8
BÖLÜM 3	GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	9
3.1.	Gayrimenkullerin Çevre ve Konumu.....	9
3.2.	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri.....	10
3.3.	Parsellerin İmar Bilgisi.....	10
3.4.	Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumdaki Değişiklikler.....	11
3.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi.....	11
3.4.2	Belediye İncelemesi.....	11
3.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi.....	12
3.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler.....	12
3.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler.....	12
3.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı.....	12
3.8.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş.....	12
3.9.	Proje Genel Özellikleri ve Taşınmaz İle İlgili Açıklamalar.....	13
3.10.	Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler.....	14
BÖLÜM 4	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR.....	15
4.1.	Değer Tanımları.....	15
4.1.1.	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değeri).....	15
4.1.2.	Düzenli Likidasyon Değeri.....	15
4.1.3.	Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri).....	15
4.1.4.	Faal İşletme Değeri.....	16
4.2.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler.....	16
4.2.1.	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	16

4.2.2.	Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı.....	16
4.2.3.	Maliyet Yaklaşımı.....	17
4.2.4.	Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları	17
4.3.	Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar	17
4.3.1.	İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)	17
4.3.2.	Varsayımlar	18
4.3.3.	Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value)	18
4.3.4.	İç Verim Oranı (IRR).....	18
4.3.5.	Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)	19
4.3.6.	Şerefîye	19
4.3.7.	Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri	19
4.3.8.	Rapor Tarihi	19
BÖLÜM 5	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER.....	20
5.1.	Türkiye Demografik Veriler	20
5.2.	Türkiye'nin 2016 Yılı Ekonomik Görünümü ve 2017 Yılı Beklentileri.....	21
5.3.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	24
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	29
6.1.	Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları.....	29
6.1.2.	Emsal Karşılaştırma İle Ulaşılan Sonuç.....	31
6.2.	Gelir İndirgeme Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) ...	32
6.3.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	33
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ	34

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 26.10.2017 tarihinde, 2017/0252 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Yalı Mahallesi, Emlak Konut Mavişehir Evleri Projesi bünyesinde yer alan ve tapuda Şemikler Mahallesi 26023 ada 3 parsel sayılı ana taşınmazda B1 Blokta 1 nolu bağımsız bölümün SPK mevzuatı ve sözleşme gereği rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

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

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 26.10.2017 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B (Batı Ataşehir) Ataşehir / İSTANBUL adresindeki EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 02.10.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu'nun Düzenlemeleri Kapsamında (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.



2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ÜNVANI	:Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ADRESİ	:Barbaros Mahallesi Mor Sümbül Sokak No:7/2B Ataşehir / İSTANBUL
İLETİŞİM	: 0 216 579 15 15 (Tel) 0 216 456 48 75 (Faks) info@emlakkonut.com.tr (e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 1953 Yılında kurulmuştur.
FAALİYET KONUSU	: Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
HALKA ARZ TARİHİ	: 02.12.2010
GYO TESCİL TARİHİ	: 22.07.2002
SERMAYESİ	: 3.800.000.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)
PORTFÖY BİLGİLERİ	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 50,66

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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



3.1. Gayrimenkullerin Çevre ve Konumu

İş bu rapor; İzmir Karşıyaka İlçesi Yapı Mahallesiinde Cehar Dudayev Bulvarı üzerinde konumu, 6524 Sokak No:7/2 adresinde konumlu Emlak Konut Mavişehir Evleri Projesi'nde yer alan B1 Blok 1 nolu bağımsız bölümü kapsamaktadır.

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

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

Rapor konusu taşınmazın bulunduğu 26023 ada 3 nolu parsel bölgenin en önemli ulaşım arteri olan Caher Dudayev Bulvarı üzerinde ve yolun hemen kuzeyinde yer almaktadır. Parsel bölgenin en büyük alışveriş merkezi olan Mavi Bahçe AVM'nin kuzeyinde ve hemen karşısında yer almaktadır.



3.2. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

TAKBİS sisteminden temin edilen ve ilgili tapu sicil müdürlüğünde bilgileri teyit edilen tapu kayıt belgesine göre taşınmazın mülkiyet bilgileri ve tapu kayıtları aşağıdaki gibidir.

İLİ	:	İzmir
İLÇESİ	:	Karşıyaka
MAHALLESİ	:	Şemikler
ADA PARSEL NO	:	26023/3
NİTELİĞİ	:	5 Adet 16 Katlı ve 2 Adet 17 Katlı Betonarme Apartman ve Arsası
YÜZÖLÇÜMÜ	:	49.012,00 m ²
B.B. MALİKİ	:	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – Tam

Blok	Kat	B. B No	Nitelik	Arsa Payı	Tarih	Yevmiye	Cilt	Sahife
B1	Zemin	1	Mesken	144 / 81160	03.12.2008	17479	365	36093

3.2.1. Gayrimenkulün Takyidat Bilgisi

Taşınmazın, TAKBİS sisteminden temin edilen Tapu Kayıt Belgesine göre tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesi :

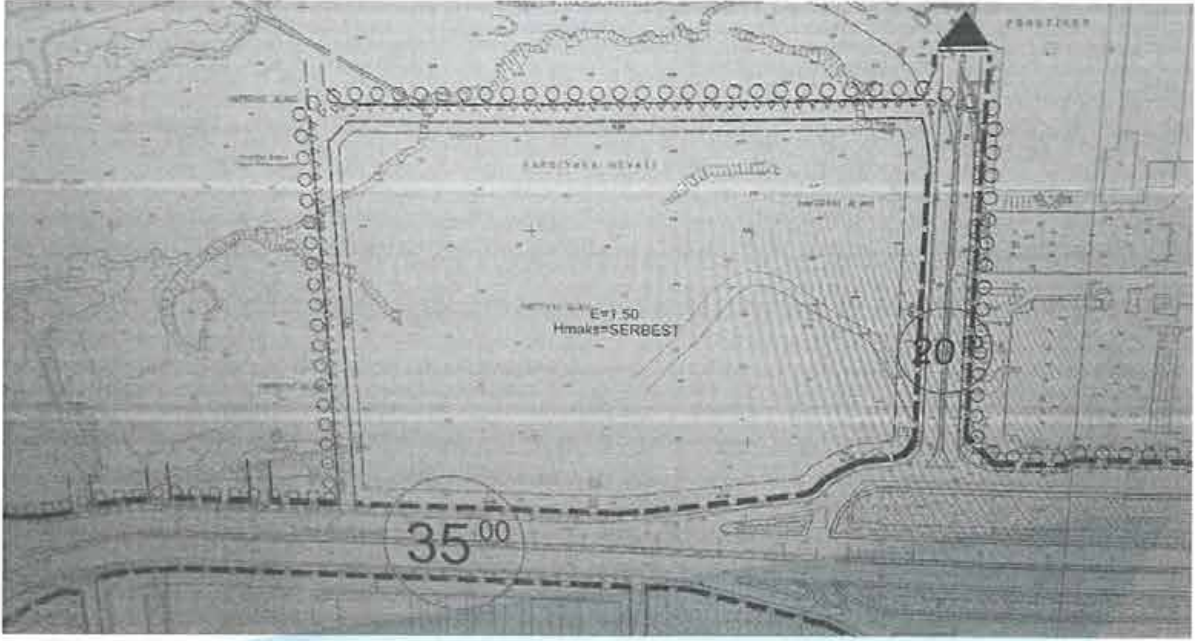
- Yönetim Planı: 11.11.2008 (03.12.2008 tarih 17479 yevmiye)
- KM'ne çevrilmiştir. (02.01.2013 tarih 14 yevmiye)

Yukarıdaki beyanlar kat mülkiyetini ve kullanım amacını tescil amaçlıdır. Beyanın gerekli ve rutin uygulama sonucu tescil edilmiş olduğundan taşınmaz üzerinde herhangi bir olumsuz etkisi bulunmamaktadır. Buna göre taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

3.3. Parsellerin İmar Bilgisi

Karşıyaka Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede temin edilen bilgilere göre rapor konusu 26023 ada 3 parsel sayılı taşınmaz 18.09.2012 tarih 14618 sayılı makam oluru ile onaylanan Mavişehir Toplu Konut Alanı Planları dahilinde yer almakta olup parsel "Konut Alanı" lejantına sahip olup Emsal=1.50, Hmaks.= Serbest yapılaşma hakkına sahiptir.

Buna ilişkin pafta örneği aşağıda ve plan notları rapor ekinde sunulmuştur.



3.4. Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumdaki Değişiklikler

3.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

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

3.4.2 Belediye İncelemesi

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

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 18.09.2012 tarih ve 14618 sayılı makam oluru ile onaylanan uygulama imar planı yürürlüğe girmiştir. Hazırlanan planlar ve bölgeye ait "Toplu Konut Alanı" kararı İzmir 2. İdare Mahkemesinin 10.04.2014 tarih 2013/1349 Esas 2014/597 karar sayılı kararı ile iptal edilmiştir. İdare Mahkemesi tarafından verilen bu iptal kararı Danıştay 10. Dairesi tarafından 14.11.2014 tarih 2014/4954 esas ve 2014/6629 karar sayılı kararı ile bozulmuştur. İlgili mahkeme tarafından tekrar görüşülmesi için ilgili mahkemeye iade etmiştir. En son İzmir 2. İdare Mahkemesi de yeniden inceleme sonucunda 09.11.2015 tarihli 2015/288 esas ve 2015/1462 karar sayılı kararı ile eski verilen kararda ısrar edilmiştir. Bu karar ile bölgedeki tüm ölçekli planlar iptal olmuştur.

Daha sonra Danıştay 6.Dairesininin 06.06.2016 tarih 2016/3629 sayılı kararı ile yukarıda bahsi geçen 2.İdare Mahkemesinin Kararını iptal edilmiş ve eski planlara dönmüştür. Taşınmazlar halihazırda yukarıda bahsi geçen 18.09.2012 tarih 14618 sayılı planlar dahilinde bulunmaktadır.

3.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

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

3.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

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

Ana taşınmazda yer alan bloklar için 07.08.2006 tarih 9440 nolu Yapı Ruhsatı, isim değişikliği sebebi ile 10.05.2010 tarih 9440 nolu yeni ruhsat ve rapor konusu taşınmazın yer aldığı B1 Blok için 10.10.2012 tarih 008 nolu yapı ruhsatı verilmiştir.

Yapılan incelemelerde B1 blok için verilmiş Yapı Kullanım İzin Belgeleri görülmüş olup bu belgelerde belge tarih ve numarası belirtilmemiştir. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nden verilmiş olan belgelerde "14.12.2012 tarihli Yapı Belgeleri Komisyon Raporuna İstinaden verilmiştir." ibaresi belirtilmiştir.

3.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Taşınmaz inşaatı tamamlanmış ve Yapı Kullanım İzin Belgeleri tanzim edilmiştir. Taşınmazın yapı denetim işleri, Anadolu Caddesi No:40/501 Bayraklı/İZMİR adresinde bulunan Tepekule Yapı Denetim Hizmetleri Ltd. Şti. tarafından yürütülmüştür.

3.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

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

3.8. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu; Mülkiyeti Emlak Konut G.Y.O. A.Ş.'ne ait olan İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Yalı Mahallesi, Emlak Konut Mavişehir Evleri Projesi bünyesinde yer alan ve tapuda Şemikler Mahallesi 26023 ada 3 parsel sayılı ana taşınmazda B1 Bloкта 1 bağımsız bölüm numarası ile tescilli 1 adet bağımsız bölümün sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde 'Bina' başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

3.9. Proje Genel Özellikleri ve Taşınmaz İle İlgili Açıklamalar

Rapora konu taşınmaz; İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Yalı Mahallesi sınırlarında Emlak Konut Mavişehir Evleri bünyesinde yer alan ve tapuda Şemikler Mahallesi 26023 ada 3 parselde yer almaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu projeye ait bilgiler aşağıda sunulmuştur.

- Taşınmaz, B1 Bloкта zemin katta konumu 1 nolu bağımsız bölümdür.
- Taşınmazın yer aldığı Emlak Konut Mavişehir Evleri toplam 7 Blok yer almaktadır.
- Bloklardan A1 ve A2 Bloklar zemin üzeri 16 katlı olmak üzere toplam 17 katlı olup her blokta 89 bağımsız bölüm yer almaktadır.
- Bloklardan B1, B2 ve C Bloklar zemin üzeri 15 katlı olmak üzere toplam 16 katlı olup her blokta 62 bağımsız bölüm yer almaktadır.
- Bloklardan D1 ve D2 Bloklar zemin üzeri 15 katlı olmak üzere toplam 16 katlı olup her blokta 120 bağımsız bölüm yer almaktadır.
- Ana taşınmaz site şeklinde yapılaşmış olup, girişte güvenlik, peyzaj düzenlemeleri, yüzme havuzu, spor kompleksi, tenis kortu, basketbol sahası, yürüyüş yolları ile kafeterya ve sosyal alanlar yer almaktadır.
- Bloklarda ve site genelinde, yangın merdiveni, asansör, yangın tesisatı, jeneratör, paratoner, açık otopark alanı, temizlik hizmetleri, profesyonel yönetim gibi özellikler bulunmaktadır.
- Rapor konusu taşınmazın iç mekan özellikleri; salon ve odalarda zemin kaplamaları laminat parke, ıslak alanlarda ve mutfak ile holde seramik, duvarlar saten boyalı doğramalar dış cephede PVC, iç kısımlarda ahşap ve giriş kapısı çeliktir. Mutfak ankastre ocak, fırın, bulaşık makinası mevcuttur. Banyo Hilton tip dolaplı ve duş kabinlidir. Meskende klima ve kombi bulunmaktadır.
- Rapora konu taşınmazın kullanım alan bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Brüt alanlar, satışa esas alan olup bu alan içerisinde ortak alandan aldığı paylar da dahildir.

Blok	BB. No	Kat	Daire Tipi	Cephe	Net Alan (m ²)	Brüt Alan (m ²)
B1	1	Zemin	2+1	G-B	107,10	143,87

3.10. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- Kentin tercih edilen konut bölgesinde yer alması,
- Site şeklinde ortak ve sosyal alanları bulunan konut projesinde yer almaları,
- Nitelikli işçilik, malzeme ve yapısal özelliklere sahip konut projesinde yer alması,
- Site bünyesinde doluluk oranının çok yüksek olması,
- Bölgede tramvay projesinin tamamlanması ile ulaşım alternatifinin bulunması,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,

Olumsuz Özellikler

- Bölgede birçok yeni ve lüks projelerin bulunması ve inşa ediliyor olması,
- Meskenin zemin katta yer alması sebebi ile nem alması ve korozyona uğramış olması,
- Küresel ve ülke ekonomisinde yaşanan gelişmeler, dalgalanmalar,
- Gayrimenkul piyasalarında arz talep dengesinde yaşanan gelişmeler.
- Zeminde oluşan korozyon ve yıpranmalar için tadilat ve izolasyon ihtiyacının olması,

4.1. Değer Tanımları

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

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

Fiyat, bir malın, hizmetin veya emtianın değiş tokuşuna ilişkin bir kavramdır. Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Değiş tokuş işlemi gerçekleştirildikten sonra ise, ister açıklansın ister açıklanmasın fiyat artık tarihsel bir gerçek niteliğine kavuşacaktır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder.¹

4.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

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

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

4.1.2. Düzenli Likidasyon Değeri

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

4.1.3. Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

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

¹ UDES –Uluslararası Değerleme Standartları –Değer ve Fiyat

4.1.4. Faal İşletme Değeri

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

4.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler

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

4.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

4.2.2. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

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

Direkt Kapitalizasyon

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

Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)

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

² UDES - Uluslararası Değerleme Standartları Faal İşletme Değeri Tanımı

³ UDES -Uluslararası Değerleme Standartları

4.2.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

4.2.4. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları

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

4.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar

4.3.1. İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)

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

- İndirgeme Oranı Hesaplamasında Kullanılan Yöntem

Dünyanın içinde bulunduğu ekonomik durum ve ekonomik dengelerdeki problemler değerlemede indirgeme oranı belirlenmesi konusunda belirsizliklere neden olmuştur.

Değerleme tekniklerinde gayrimenkulün gelirlerinin indirgenmesinde kullanılan; risksiz getiri ve risk primi oranının toplanmasından oluşan indirgeme oranlarının belirlenmesinde dünyada olduğu gibi ülkemizde de sıkıntılar mevcuttur.



Özellikle Türkiye’de uzun vadeli mevduatların olmaması, finans çevrelerince piyasadaki en uzun vadeli enstrüman olan Eurobond’ların faiz oranlarının “risksiz getiri oranı” olarak kullanılması sonucunu getirmiştir. Bugün finans çevreleri, ekonomideki belirsizlik ve rakamların keskin değişkenliği nedeni ile bahsi geçen eurobondların belli bir gün için değerinin değerlendirilmesinde kullanılmasının doğru bir yaklaşım olmadığını düşünmektedir.

Risksiz Getiri Oranı

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

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

Risk Primi

Her bir gayrimenkulün içinde bulunduğu piyasa ve rekabet koşulları farklıdır. Bunlar gayrimenkulün yerine, konumuna, niteliğine, sektör dinamiklerine bağlı olarak değişmektedir. Düşük performanslı bir gayrimenkulün veya sektör dinamiklerinden etkilenmiş bir gayrimenkulün Pazar-Piyasa riski primi daha yüksek olacaktır.

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

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

4.3.2. Varsayımlar

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

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

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

4.3.4. İç Verim Oranı (IRR)

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

4.3.5. Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)

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

4.3.6. Şerefiye

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

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

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

4.3.7. Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri

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

4.3.8. Rapor Tarihi

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

5.1. Türkiye Demografik Veriler⁴

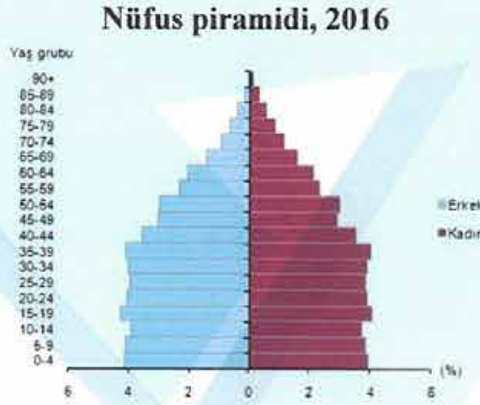
Türkiye’de ikamet eden nüfus 2016 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 73 bin 818 kişi arttı. Erkek nüfus 40 milyon 43 bin 650 kişi olurken, kadın nüfus 39 milyon 771 bin 221 kişi oldu. Buna göre toplam nüfusun %50,2’sini erkekler, %49,8’ini ise kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2015 yılında %13,4 iken, 2016 yılında %13,5 oldu.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2015 yılında %92,1 iken, bu oran 2016 yılında %92,3’e yükseldi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,7 olarak gerçekleşti.

Türkiye nüfusunun %18,5’inin ikamet ettiği İstanbul, 14 milyon 804 bin 116 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla 5 milyon 346 bin 518 kişi ile Ankara, 4 milyon 223 bin 545 kişi ile İzmir, 2 milyon 901 bin 396 kişi ile Bursa ve 2 milyon 328 bin 555 kişi ile Antalya takip etti. Tunceli ise 82 bin 193 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu.

Ülkemizde 2015 yılında 31 olan ortalama yaş, 2016 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31,4 oldu. Ortalama yaş erkeklerde 30,8 iken, kadınlarda 32 olarak gerçekleşti. Ortalama yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla 39,6 ile Sinop, 39,1 ile Balıkesir ve 38,8 ile Edirne oldu. Ortalama yaşın en düşük olduğu iller ise sırasıyla 19,5 ile Şanlıurfa ve Şırnak, 20,5 ile Ağrı ve 20,8 ile Siirt oldu.

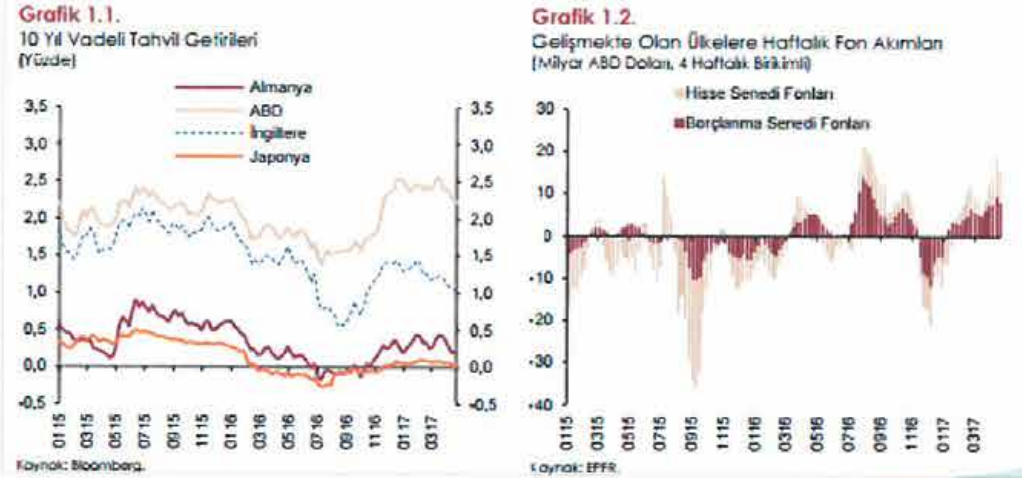


Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı, 2016 yılında bir önceki yıla göre %1,6 artarak %68 olarak gerçekleşti. Çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı ise %23,7’ye gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %8,3’e yükseldi.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen “bir kilometrekareye düşen kişi sayısı”, Türkiye genelinde 2015 yılına göre 2 kişi artarak 104 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 849 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 507 kişi ile Kocaeli, 352 kişi ile İzmir ve 290 kişi ile Gaziantep takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya’nın nüfus yoğunluğu 56, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova’nın nüfus yoğunluğu ise 285 olarak gerçekleşti.

⁴ Demografik veriler TÜİK’nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları raporundan alınmıştır.

5.2. Türkiye'nin 2016 Yılı Ekonomik Görünümü ve 2017 Yılı Beklentileri



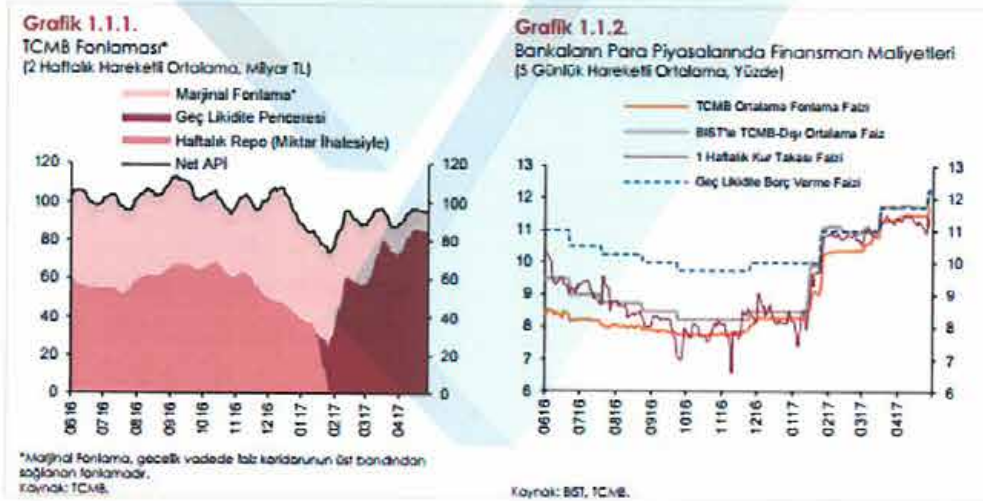
2017 yılının Ocak ayından bu yana, ABD'de seçim sonrası ekonomi politikalarına ilişkin algının normalleşmesi, Fed politikalarına ilişkin belirsizliklerin azalması ve küresel iktisadi faaliyete ilişkin olumlu görünüm finansal piyasalarda oynaklıkları azaltmıştır. Küresel finansal piyasalardaki iyimser havanın etkisiyle, gelişmiş ülkelerin uzun vadeli tahvil getirilerinde, ABD'deki Kasım ayı seçimleri sonrasında yaşanan hızlı artış eğilimi durmuştur (Grafik 1.1). (Grafik 1.2).

Son dönemde, diğer gelişmekte olan ülkelere olduğu gibi Türkiye'ye de portföy girişleri artmıştır. Para politikasındaki sıkılaştırma adımlarının etkisiyle kısa vadeli faizler kademeli olarak yükselmeye devam etmiş, getiri eğrisinin eğimi tersine dönmüş, Türk lirasının seviyesinde ve oynaklığında düşüş gözlenmiştir. Diğer taraftan, finansal sistemi destekleyici makroihtiyati politikalar, kamu maliyesi teşvikleri ve destekleriyle kredi büyümesi geçmiş yıllara göre güçlü bir seyir izlemektedir. Yakın dönemde kredi koşullarında gözlenen toparlanma, ağırlıklı olarak kamu kredi garantileri nedeniyle işletmelere yönelik kredi koşullarının iyileşmesinden kaynaklanmaktadır. Yılın ilk çeyreği, döviz kuru ve emtia fiyatlarındaki artışlara bağlı olarak üretici fiyatları üzerindeki maliyet baskılarının belirginleştiği ve çekirdek enflasyon göstergelerinin yükseldiği bir dönem olmuştur. Bu dönemde talep koşullarındaki görece toparlanma ve enflasyon beklentilerindeki yükselişin de etkisiyle fiyat artışları hızlanmıştır. Bu gelişmeler sonucunda tüketici enflasyonu yılın ilk çeyreğinde yüzde 11,29 seviyesine yükselmiştir. 2016 yılı son çeyreğinde iktisadi faaliyet, bir önceki çeyrekteki geçici yavaşlamanın ardından yurt içi talep kaynaklı olarak ılımlı bir büyüme kaydetmiştir. Son çeyrekte ihracattaki ivmelenmeyle birlikte net dış talebin dönemlik büyümeye katkısı oldukça yüksek olurken, bu eğilimin 2017 yılında güçlenmesi beklenmektedir. İlk çeyreğe ilişkin göstergeler finansal piyasalardaki oynaklığın neden olduğu belirsizlik artışı, iş gücü piyasasındaki zayıf seyir ve enflasyondaki hızlı yükseliş nedeniyle iktisadi faaliyetteki toparlanmanın geçen yılın son çeyreğine göre bir miktar ivme kaybettiğine işaret etmektedir.

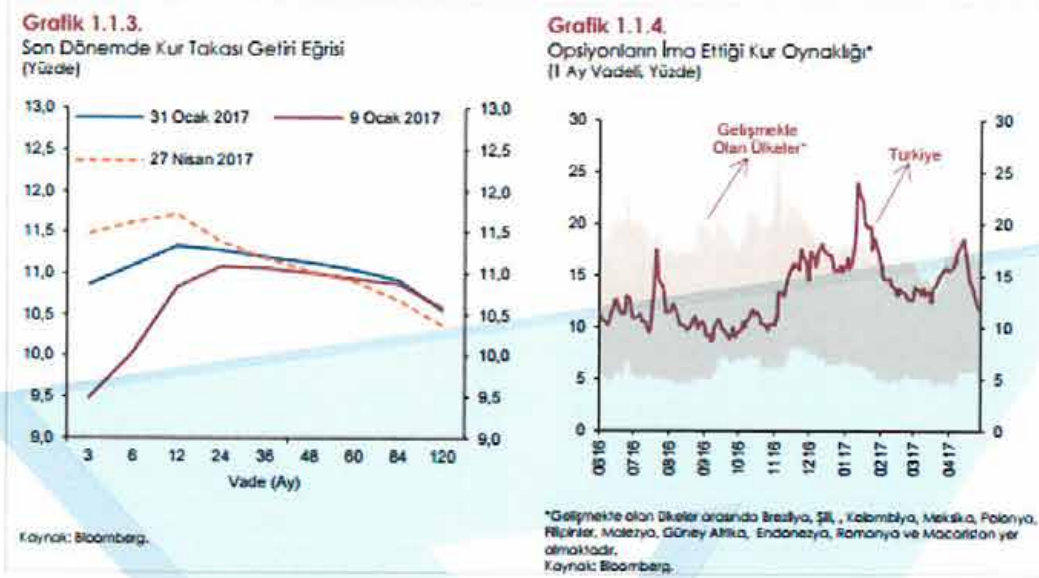
Bununla birlikte, söz konusu unsurlara dair görünümün yılın geri kalanında daha olumlu olacağı tahmin edilmektedir. Mal ihracatındaki güçlü artış eğilimi ile alınan destekleyici teşvik ve tedbirlerin de katkısıyla iktisadi faaliyetlerdeki canlanmanın yılın ikinci çeyreğinden itibaren güç kazanması beklenmektedir.

Para Politikası Uygulamaları ve Finansal Piyasalar

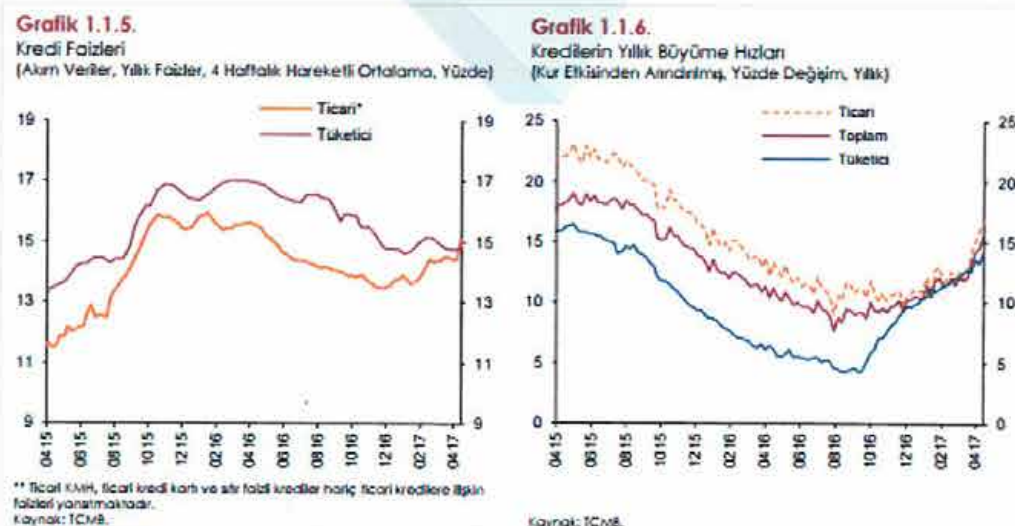
TCMB, 2017 yılı Ocak ayı başında döviz piyasasında iktisadi temellerle uyumlu olmayan aşırı hareketliliğin enflasyon görünümüne yansımalarını sınırlamak amacıyla güçlü bir parasal sıkılaştırma gerçekleştirmiştir. Bu çerçevede, 12 Ocak 2017'den itibaren, 1 hafta vadeli repo ihalelerine ara verilmiş, marjinal fonlama kademeli olarak azaltılmış ve sistemin fonlama ihtiyacının giderek artan bir kısmı geç likidite penceresinden (GLP) sağlanmaya başlanmıştır (Grafik 1.1.1). Buna ilaveten, marjinal fonlama oranı Ocak ayı PPK toplantısında 75 baz puan, GLP borç verme faiz oranı ise Ocak, Mart ve Nisan PPK toplantılarında toplamda 225 baz puan artırılarak parasal sıkılaştırma daha da güçlendirilmiştir. Söz konusu parasal sıkılaştırma, diğer para piyasası faizlerine de yansımıştır (Grafik 1.1.2). Söz konusu dönemde BIST gecelik repo faizleri ile kur takası piyasası faizlerinin TCMB ağırlıklı ortalama fonlama maliyeti ile uyumlu hareket etmesi ve döviz piyasasının görece olarak istikrara kavuşması para politikası aktarımının amaçlanan şekilde gerçekleştiğine işaret etmektedir.



2017 yılının başından bu yana getiri eğrisinin eğiminin tersine dönmesi para politikası duruşundaki sıkılığa işaret etmektedir. Kısa vadeli kur takası getirileri, TCMB para politikası uygulamalarının etkisiyle bir önceki Rapor döneminden bu yana belirgin biçimde yükselmeye devam ederken, uzun vadeli kur takası getirilerinde önemli bir değişiklik olmamıştır (Grafik 1.1.3). Politika uygulamaları döviz kuru piyasasında da etkili olmuş, Ocak ayında sert bir yükseliş kaydeden Türk lirasının ima edilen oynaklığında iyileşme sağlanmıştır (Grafik 1.1.4).



2017 yılının ilk çeyreğinde, TCMB fonlama maliyetindeki yükselişe karşı finansal sistemi destekleyici makroihtiyati politikalar, kamu maliyesi teşvikleri ve kamu kredi garantileri sayesinde, kredi koşulları toparlanmaya devam etmiştir. Makroihtiyati politikaların ve krediye erişimi desteklemek için alınan diğer önlemlerin etkisiyle, bu dönemde gerek tüketici gerekse ticari kredi faizlerindeki artış TCMB ortalama fonlama maliyetindeki yükselişe kıyasla sınırlı düzeyde kalmıştır. (Grafik 1.1.5). Kredi Garanti Fonu destekli kredilerdeki hızlı artışın da katkısıyla son aylarda Türk Lirası cinsinden ticari kredi büyümesinin ivme kazandığı gözlenmektedir. (Grafik 1.1.6).



(*) Merkez Bankası Finansal Raporlarından derlenmiştir.

5.3. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

5.3.1. İzmir İli⁵

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



İl toprakları, 37° 45' ve 39° 15' kuzey enlemleri ile 26° 15' ve 28° 20' doğu boylamları arasında kalır. İlin kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 200 km, doğu-batı doğrultusundaki genişliği ise 180 km'dir. Yüzölçümü 12.012 km²'dir. Türkiye'nin üçüncü büyük şehri olan İzmir, çağdaş, gelişmiş, aynı zamanda işlek bir ticaret merkezidir.

Bir liman kenti olan İzmir, Türkiye'nin en önemli dış satım limanlarından biridir. İzmir gerek nüfusu, gerekse ticaret, sanayi, eğitim, kültür, eğlence, sanat, sağlık, finans, ulaşım, turizm vb. işlevleriyle ve bu alanlardaki kurum ve kuruluşlarıyla, etki alanıyla Ege'nin metropolü konumundadır.



İzmir, doğal kaynakları ve tarihsel-kültürel değerleriyle Türkiye'nin turizm potansiyeli en zengin illerinden biridir. İzmir, Ege kıyılarında deniz seviyesinden Bozdağların 2159 metrelik zirvesine kadar çeşitli yükseltilerde son derece çekici kırsal ve kültürel coğrafi görünümlere sahiptir.

⁵ İzmir İli'ne ait bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden alınmıştır

İzmir il topraklarının % 60'ı dağlık, % 18'i plato ve % 22'si ovalardan oluşmaktadır. Dağlar kıyılara dik olarak uzanırlar. Bu paralel dağ uzantıları arasındaki çok verimli çöküntü ovaları oluşmuştur.

İlde önemli yükseltiler; Madra Dağları, Yund Dağı, Yamanlar ve Karadağ Kütlesi ile Bozdağlar'dır. Kozak Yaylası, Bozdağlar ve Karaburun yaylaları nemli yayla alanlarıdır. Küçük Menderes Ovası, Bakırçay Ovası, Gediz Ovası ilin önemli ovalarındandır. İzmir birçok oluk şeklinde ovalarla kaplıdır. Bölgenin coğrafyasını ve ovalarını oluşturan önemli akarsular ise Küçük Menderes Irmağı, Gediz Irmağı ve Bakırçay'dır.

Akdeniz iklim kuşağında kalan İzmir'de yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçmektedir. Dağların denize dik uzanması ve ovaların İçbatı Anadolu eşliğine kadar sokulması, denizel etkilerin iç kesimlere kadar yayılmasına olanak vermektedir.

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

İzmir bitki örtüsü yönünden Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Akdeniz bitkilerinin her türü bulunmaktadır. Yüzyıllar boyu aşırı otlatma, yangın ve tarla açma nedenleriyle ormanların ortadan kalktığı yerlerde, maki florası kendini göstermektedir. Maki florasına ardıç, pırnal, kermes meşesi, yabani zeytin, çitlembik, sakız, akçakesme, tespih, katırtırnağı, gibi kuraklığa dayanıklı ağaççıklar girer. Makilik alanlar, denizden 600 m. yüksekliğe kadar çıkmaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

İzmir 2016 yılı itibarı ile açıklanan ADNKS (Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi) sonuçlarına göre 4.223.545 kişi nüfusa sahiptir. Bir önceki yıla göre ilde nüfus 55.130 kişi artarak % 1.35 lik artış göstermiştir. Yüzölçümü 12.007 km² olan İzmir ilinde kilometrekareye 352 insan düşmektedir. İzmir nüfus yoğunluğu 347 kişi/km²'dir.

Yıllara Göre İzmir Nüfusu

Yıl	İzmir Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2016	4.223.545	2.104.632	2.118.913
2015	4.168.416	2.078.224	2.090.191
2014	4.113.072	2.050.424	2.062.648
2013	4.061.074	2.027.334	2.033.740
2012	4.005.459	1.999.246	2.006.213
2011	3.965.232	1.979.088	1.986.144
2010	3.948.848	1.985.368	1.963.480
2009	3.868.308	1.933.681	1.934.627
2008	3.795.978	1.897.792	1.898.186
2007	3.739.353	1.872.579	1.866.774

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

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

5.3.2 Karşıyaka İlçesi⁶

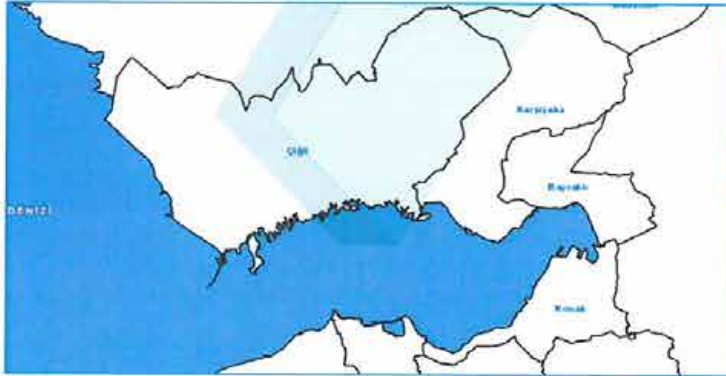


Karşıyaka, İzmir eski şehir merkezi olan Konak ilçesinin karşısında bulunması sebebiyle bu adı almıştır. 19. yüzyıl Batı kaynaklarında "Kordelio" adı altında anılmıştır. 13. yüzyıl Bizans kaynaklarında bölgede yer alan ve yeri tam olarak tespit edilemeyen "Kordeleon" adlı bir yerleşimin bahsi geçmektedir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

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

Karşıyaka, İzmir Metropolünün bir ilçesidir. İzmir Körfezi'nin kuzey kıyısında yer almaktadır. Yamanlar Dağı'nın eteği ile deniz arasında kalan kısımda şehir dokusu ile büyük ölçüde bütünleşmiş bir ilçedir. Son düzenlemeler ile köyleri mahalleye dönüşmüştür.

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



Karşıyaka, körfezin kuzeyinde yaklaşık 84 km'lik bir alana yerleşmiştir. İlçe nüfusu 2008 yılı itibariyle 524.891 iken 2008 tarihli belediye yasasıyla bazı mahallelerinin Bayraklı'nın ilçesi sınırlarında dahil olması sonucu nüfusu 300.000 civarına gerilemiştir. 2016 yılı sonu itibarı ile adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre ilçenin nüfusu 338.485 olarak tespit edilmiştir.

⁶ Karşıyaka İlçesi'ne ait bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden alınmıştır

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

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

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

6.1. Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları

Emsal Araştırmaları:

Taşınmazın rayiç değerinin ve aylık kira değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa ve kiralamaya sunulmuş tam mülkiyet durumundaki konut emsalleri incelenmiştir. Satışa sunulmuş olan emsaller peşin satış fiyatlarını ifade etmektedir. Emsaller, rapor konusu taşınmazlara yaklaşık 2 km. çaplı alan içerisinde, birbirlerine yakın mesafededirler.

Satılık Konut Emsal Araştırması:

- **Savkan İnşaat (532 366 77 22):** Taşınmaza yakın konumda Soyak Optimus Projesinde 15 katlı blokta 8.katta yer alan 2+1 tip 80 m² olduğu beyan edilen mesken için 575 bin TL talep edilmektedir. (Birim Değer: 7188,-TL/m²)
- **Ersan Gayrimenkul (505 501 30 63):** Emlak Konut Mavişehir Evleri Projesinde B Bölgesinde 9 katlı binada 8.katta yer alan 1+1 tip 68 m² olduğu beyan edilen mesken için 450 bin TL talep edilmektedir. (Birim Değer: 6618,-TL/m²)
- **Maviada Gayrimenkul (554 246 00 00):** Emlak Konut Mavişehir Evleri Projesinde B Bölgesinde 9 katlı binada 5.katta yer alan 1+1 tip 76 m² alanlı mesken için eşyalı olarak 450 bin TL talep edilmektedir. (Birim Değer: 5921,-TL/m²)
- **Maviada Gayrimenkul (554 246 00 00):** Taşınmaza yakın konumda Elara Mavişehir Projesinde 7 katlı binada 2.katta yer alan 1+1 tip 55 m² alanlı olduğu ifade edilen mesken için 310 bin TL talep edilmektedir. (Birim Değer: 5636,-TL/m²)

- **Sahibinden (536 982 55 44):** Emlak Konut Mavişehir Evleri Projesi A Bölgesinde 16 katlı blokta 14.katta havuz ve deniz manzaralı 3+1 tip 140 m² alanlı olduğu ifade edilen mesken için 950 bin TL talep edilmektedir. (Birim Değer: 6786,-TL/m²)
- **My Stock GM (534 225 96 32):** Emlak Konut Mavişehir Evleri Projesinde A Bölgesinde 2.katta yer alan 2+1 tip 2.katta yer alan 86 m² alanlı mesken için 695 bin TL talep edilmektedir. (Birim Değer: 8081,-TL/m²)
- **My Stock GM (534 225 96 32):** Emlak Konut Mavişehir Evleri Projesinde A Bölgesinde C blokta 1.katta yer alan 3+1 tip tadilatlı ve az kullanılmış 147 (118) m² alanlı mesken için 620 bin TL talep edilmektedir. Ayrıca taşınmazın 2711 TL ödemeli 256 bin (nakit ödemeli 202 bin) borcu bulunmaktadır. Toplam maliyet 822 bin TL (Birim Değer: 6966,-TL/m²)
- **Era Gold Mavişehir (539 216 30 80):** Taşınmaza yakın konumda Soyak Mavişehir Projesi B Bölgesinde 14 katlı binada 3.katta yer alan 3+1 tip 134 m² olduğu ifade edilen mesken için 970 bin TL talep edilmektedir. (Birim Değer: 7239,-TL/m²)

Kiralık Konut Emsal Araştırması:

- **Cemgizhan Duysak GM (532 488 62 62):** Emlak Konut Mavişehir Evleri A Bölgesinde 12.katta yer alan 3+1 tip 180 m² alanlı mesken için 3800 TL talep edilmektedir. (Birim Değer: 21.11,-TL/m²)
- **Taşkın Emlak (541 447 28 11):** Emlak Konut Evleri Projesi B Bölgesinde yer alan 5.katta 2+1 tip 110 m² alanlı olduğu ifade edilen mesken için 2300 TL talep edilmektedir. (Birim Değer: 20.91 TL/m²)
- **Toygan Emlak (532 402 50 60):** Taşınmaz yakın konumda Soyak Mavişehir Evleri A Bölgesinde 15 katlı binada 7.katta 1+1 tip 70 m² olduğu ifade edilen mesken için 1650 TL talep edilmektedir. (Birim Değer: 23.57,-TL/m²)
- **Sahibinden (533 669 63 46):** Emlak Konut Mavişehir Evleri Projesi A Bölgesinde 1.katta yer alan 1+1 tip 75 m² olduğu ifade edilen mesken eşyalı olarak 1950 TL talep edilmektedir. (Birim Değer: 26,00 TL/m²)
- **Turyap (532 347 44 43):** Emlak Konut Mavişehir Evleri Projesinde mavibahçe ve denizi gören yönde 10.katta 2+1 tip 128 m² olduğu ifade edilen mesken için 2500 TL kira talep edilmektedir. (Birim Değer: 19,53 TL/m²)
- **Maviada Gayrimenkul (554 246 00 00):** Elara Mavişehir Evlerinde yer alan satılık mesken için verilen ilanda taşınmazda halihazırda 1150 TL bedelle kiracı olduğu ifade edilmiştir. Mesken 1+1 tip 55 m² alanlıdır. (Birim Değer: 20.91,-TL/m²)



- **Set Emlak (536 447 04 37):** Taşınmazla yakın konumda Soyak Optimus Projesinde 15 katlı binada 3.katta yer alan 1+1 tip 55 m² olduğu ifade edilen mesken için 1500 TL talep edilmektedir. (Birim Değer: 27,27 TL/m²)
- **Set Emlak (536 447 04 37):** Emlak Konut Mavişehir Evleri Projesi B Bölgesinde 7.katta yer alan 3+1 tip 180 m² olduğu ifade edilen mesken için 3100 TL talep edilmektedir. (Birim Değer: 27,27 TL/m²)

6.1.2. Emsal Karşılaştırma İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmazın değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgede pazara sunulmuş konut emsalleri incelenmiştir. Emsal verilerden rapora konu taşınmazla yakın büyüklükte/aynı tipte emsaller ayıklanarak düzeltmeler getirilmeye çalışılmıştır. Elde edilen emsaller konumları, fiziksel özellikleri, cephe, büyüklük, inşaat kalitesi, mimari özelliği vb. kriterler dahilinde kıyaslanmıştır Elde edilen satış emsalleri tespit edilen düzeltme kriterleri dikkate alınarak düzenlenmiş ve ortalama değere ulaşılmıştır.

Konut Satış Analizi:

DÜZELTME KRİTERLERİ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5
Alanı (m ²)	80	68	76	55	140
Talep edilen Bedel	575000	450000	450000	310000	950000
Satışa Sunulan Birim Değer (TL/m ²)	7188	6618	5921	5636	6786
Pazarlık Payı/Vadeli Satış Farkı	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Muhtemel Birim Değer (TL/m ²)	6469	5956	5329	5073	6107
Düzeltilme 1 (Konum ve Cephe)	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Düzeltilme 2 (Fiziksel Özellik/Büyüklük)	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	3881	3574	3197	3044	3664
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	(3.472) ~3.500				

*Düzeltilme tablosu satılık konut emsal araştırmasında yer alan ilk 5 emsal ile düzenlenmiştir.

Yukarıda sunulmuş düzeltme tablosundan çıkan sonuca göre rapor konusu bağımsız bölümün birim değeri belirlenmiştir. Aşağıda bağımsız bölümün takdir edilen birim değerleri tablo halinde sunulmuştur.

Blok	B.B.	Kat	Tip	Ortak Alanlar Dahil Satışa Esas Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)
B1	1	Z	2+1	143,87	3.500	(503.545) ~504.000,-



Konut Kira Analizi:

Aşağıda raporumuz 6.1. bölümünde sunulan konut kira emsalleri için düzeltmeler yapılmıştır.

DÜZELTME KRİTERLERİ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5
Alanı (m ²)	180	110	70	75	128
Talep edilen Bedel	3800	2300	1650	1950	2500
Satışa Sunulan Birim Değer (TL/m ²)	21.11	20.91	23.57	26.00	19.53
Pazarlık Payı/Vadeli Satış Farkı	-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
Muhtemel Birim Değer (TL/m ²)	20.48	20.28	22.86	25.22	18.95
Düzeltilme 1 (Konum ve Cephe)	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Düzeltilme 2 (Fiziksel Özellik/Büyüklik)	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	12.29	12.17	13.72	15.13	11.37
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	(12.93) ~13				

*Düzeltilme tablosu kiralık konut emsal araştırmasında yer alan ilk 5 emsal ile düzenlenmiştir.

Yapılan analizler sonucu emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan kira değeri tespit edilen düzeltme kriterleri dikkate alınarak düzenlenmiş ve ortalama değere ulaşılmıştır. Gayrimenkulün aylık m² kira birim değerinin ortalama 13-TL/m²/ay olabileceği kanaatine varılmıştır.

Blok	B.B. No	Tip	Nitelik	Satışa Esas Brüt Alan (m ²)	Aylık Kira m ² Birim Değeri (TL/m ²)	Bağımsız Bölüm Aylık Kira Değeri (TL/Ay)
B1	1	2+1	Mesken	143,87	13	1.870,31

6.2. Gelir İndirgeme Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır. Kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır.

Satılık ve kiralık emsallerin arasındaki korelasyona bakıldığında geri dönüş süresinin 25 yıl, kapitalizasyon oranının ise ortalama 0,04 mertebelerinde olduğu tespit edilmiştir.

Blok	B.B. No	Tip	Ortak Alanlar Dahil Satışa Esas Brüt Alan (m ²)	Aylık Kira Birim Değeri (TL/Ay)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Toplam Değeri (TL)
B1	1	2+1	143,87	13	22.443,72	0,04	(561.093) ~561.000,-



6.3. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

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

Gelir yaklaşımı yönteminde kapitalizasyon oranı hesaplanırken aynı anda kira ve satış değeri bilinen veri bulunmasının güç olması ve iç tefrişatlarına bağlı olarak kira değerinin değişkenlik göstermesi gibi unsurlar yöntemin güçsüz yanlarını oluşturmaktadır.

Bu görüşten hareketle nihai değer olarak; emsal karşılaştırma yönteminin alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu bağımsız bölümün arsa payı dahil toplam piyasa rayiç değeri KDV hariç toplam **504.000,-TL** olarak kıymet takdir edilmiştir.



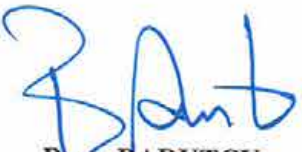

İş bu rapor; İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Yalı Mahallesi, Emlak Konut Mavişehir Evleri Projesi bünyesinde yer alan, tapu kayıtlarında Şemikler Mahallesi 26023 ada 3 parselde bulunan 1 adet konut nitelikli bağımsız bölümün değer tespiti için hazırlanmıştır.

Rapor konusu taşınmazın emsal karşılaştırma yöntemi ile piyasa değerine ulaşılmıştır. Taşınmazın, kullanım alanı, kullanım fonksiyonu, konumu, cephesi vb. kriterleri dikkate alınarak günümüz ekonomik koşullarındaki toplam değeri kıymet takdir edilmiş ve aşağıda bu toplam değer sunulmuştur.

	TL	USD
1 Adet Bağımsız Bölümün KDV Hariç Pazar Değeri	504.000,00	136.216
1 Adet Bağımsız Bölümün KDV Dahil Pazar Değeri	509.040,00	137.578

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 3,70 TL kullanılmıştır.
- Değerleme, Türk Lirası Para birimi ile çalışılmış ve raporlanmıştır.
- Konu gayrimenkulün ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Bina" olarak alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile net alanı 150 m²'ye kadar olan konut teslimlerinde %1 net alanı 150 m²'nin üstünde olan konut teslimleriyle iş yeri ve diğer gayrimenkullerin teslimlerinde ise %18 KDV uygulanmıştır. 01.01.2013 tarihinden sonra inşaat ruhsatı alınan, (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerler hariç) gayrimenkuller için ise 0-499 TL arası olanlar %1 oranında, 500-999 TL arası olanlar %8 oranında, 1000 TL ve üzeri olanlar %18 oranında KDV'ye tabi olacaktır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

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

EKLER

- Tapu sureti ve takyidat belgesi
- İmar pafta, lejant ve plan notları
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Proje görselleri
- Kadastral CBS görseli
- Uydu Görüntüsü ve Fotoğraflar
- Raporu hazırlayanları tanıttıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri

