

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



İZMİR KONAK PARSELİ

HAZIRLAYAN



PERİTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Altayçeşme Mahallesi Çam Sokak No:16DAP Royal Center A Blok Kat: 16 D: 77 Maltepe/İSTANBUL

Tel: +90 (216) 428 32 33 Faks: +90 (216) 428 32 83

bilgi@peritusgdd.com

TAŞINMAZIN ÖZET BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum / Kişi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş	
Raporu Hazırlayan Kurum	Peritus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş	
Talep Tarihi	28.01.2015	
Rapor No	2015EMLAK KONUT_GYO_6	
Değerleme Tarihi	10.11.2015	
Rapor Tarihi	11.11.2015	
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam Mülkiyet	
Tapu Bilgileri Özeti	İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi, 3169 ada, 236 parsel nolu, "Arsa" Vasıflı, 6.810,00 m ² yüzölçümlü Taşınmaz.	
İmar Durumu	Bkz. Belediye incelemesi bölümü	
Mülkiyet Bilgisi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Adına Kayıtlıdır.	
Adresi	Umurbey Mahallesi İşçiler Caddesi 1525 Sokak 3169 ada, 236 parsel KONAK/İZMİR	
Gayrimenkul İçin Takdir Edilen Toplam Değer (KDV Hariç)		
Pazar Değeri	10.623.600,00 TL	3.663.310,35 USD

1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.

2- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.

3- Rapor içeriğinde T.C.M.B. Döviz Alış Kuru 1,-USD= 2,90 TL olarak kabul edilmiştir. Kur değerleri bilgi vermek amacıyla yazılmıştır

4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

5- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

Raporu Hazırlayanlar	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı
Aydın BİLGİN (SPK Lisans Belge No: 401518)	Alper ECER (SPK Lisans Belge No:404284)

PERİTUS GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK
Atayvesi mevkisinde çarşı sokak

No:16-A Blok Kat: 100000 77 Dış Royal
Maltepe / İstanbul Tel:0216 428 32 33 - 34 - 35

Kayıtlı M.D.773 336 8320
Fax:0216 428 32 85

İÇİNDEKİLER

1.	DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER.....	5
1.1.	Dayanak Sözleşmesi.....	5
1.2.	Değerleme Tarihi	5
1.3.	Rapor Tarihi ve Numarası	5
1.4.	Rapor Türü.....	5
1.5.	Raporu Hazırlayanlar	5
1.6.	Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	5
2.	ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.1.	Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri	6
2.2.	Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri	6
3.	DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ.....	7
3.1.	Değerleme Raporunun Amacı	7
3.2.	Sınırlayıcı Koşullar.....	7
3.3.	Uygunluk Beyanı.....	7
3.4.	Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	9
3.4.1.	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	10
3.4.2.	Maliyet Yaklaşımı.....	10
3.4.3.	Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi.....	11
3.4.4.	En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi.....	11
3.4.5.	Parsel Geliştirme Analizi.....	12
4.	GENEL VE ÖZEL VERİLER	14
4.1.	Genel Veriler - Sosyal ve Ekonomik Veriler	14
4.1.1.	Demografik Veriler	14
4.1.2.	Ekonomik Veriler.....	15
4.2.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	17
4.2.1.	İzmir İli	17
4.2.2.	Konak İlçesi	19
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER VE ANALİZLER	20
5.1.	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	20
5.2.	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri.....	21
5.2.1.	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	21
5.3.	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri.....	22
5.3.1.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	22
5.3.2.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler	22
5.3.3.	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	22
5.4.	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	22
5.4.1.	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dökümanlar	23
5.4.2.	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	23
5.4.3.	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler	23
5.4.4.	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	23
5.4.5.	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	23
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	24

PERİTUS GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK

No:16-A Blok Kat:16 Kat:77 Dış Royal
41010 / İstanbul Tel:0216 428 32 33 - 34 - 35

RAPOR NO: 2015EMLAKKONUT_GYO_006

Kod:01/2015 V.D.773 936 8320

RAPOR TARİHİ: 11.11.2015

Fax:0216 428 32 80

6.1.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler,	24
6.2.	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Özet Faktörler	24
6.2.1.	Olumlu etkenler:	24
6.2.2.	Olumsuz etkenler:	24
6.3.	Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,	24
6.4.	Kira değeri analizi ve kullanılan veriler,	24
6.5.	Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar	24
6.5.1.	Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı	25
6.6.	Gelirlerin Kapitalizasyonu Analizi.....	27
6.6.1.	Proje Özeti ve Varsayımlar;	27
6.7.	Kullanılan Değerleme Analiz Yöntemlerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Analizlerin Seçilme Nedenleri .	31
6.7.1.	En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi	31
6.7.2.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi,	31
6.7.3.	Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi,	31
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	32
7.1.	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenlerinin Açıklanması,	32
8.	SONUÇ.....	33
8.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	33
8.2.	Nihai Değer Takdiri	33
9.	RAPOR EKLERİ	33

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1. Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 28.01.2015 tarih ve 170.99-11-144 sayılı talebine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.2. Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 01.06.2015 tarihi itibarıyla başlanılmış ve değerlendirme çalışmalarının raporlanmasına esas teşkil edecek olan dokümanlar 10.11.2015 tarihine kadar hazır hale getirilmiştir.

Bu süreçte, gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır. Değer tespitine esas alınan veriler ve değerlendirme tarihi 10.11.2015'tir.

1.3. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 28.01.2015 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 11.11.2015 tarihinde, 2015EMLAK_GYO_6 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.4. Rapor Türü

Bu değerlendirme raporu İzmir ili, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi'nde konumlu, 3169 ada, 236 parsel nolu, 6.810,00 m² yüzölçümlü, "arsa" nitelikli gayrimenkulün güncel pazar değerinin Sermaye Piyasası Kurul düzenlemeleri kapsamında tespit etmek amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.5. Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır.

Bu rapor, şirketimiz değerlendirme uzmanı Alper ECER ve sorumlu değerlendirme uzmanı Aydın BİLGİN tarafından hazırlanmıştır.

1.6. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme Konusu Gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

PERİTUS GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Paşyolcu Mahallesi Çarşı Sokak
No:15-A Blok Kat:16 Daire: 77 Üsküdar/Beşiktaş
Mecidiyeköy / İstanbul TIR:0212 428 32 33 34 35
Kültürçehi V.D.733 030 #320
FAX:0212 428 32 92

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri

PERİTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulunun 05.04.2012 Tarih ve 11/402 Sayılı Kararı ile sermaye piyasası mevzuatı kapsamında değerlendirme hizmeti vermek üzere lisanslandırılmış olup, şirketin tescil bilgileri aşağıda verilmiştir.

Unvan	: PERİTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Merkez	: Maltepe, İSTANBUL
Adres	: Altayçeşme Mahallesi Çam Sokak No:16DAP Royal Center A Blok Kat: 16 D: 77 Maltepe/İstanbul
Kuruluş Tarihi	: 05.10.2011
Ticaret Siciline Tescil Tarihi	: 11.10.2011
Ticaret Sicil Numarası	: 792400
Sermayesi	: 300.000,00 TL
Kayıtlı Vergi Dairesi/V.No	: Küçükyalı Vergi Dairesi / 7280368320
Faaliyet konusu	: Yürürlükte bulunan hukuki düzenlemeler kapsamında kamu ve özel, gerçek ve tüzel kişi kurum ve kuruluşlara ait bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışmaları, gayrimenkuller ve bunlara bağlı hakların hukuki durumunun belirlenmesi, gayrimenkuller ve gayrimenkullerle ilgili yatırım, proje değeri ve en iyi kullanım değeri analizi, geliştirilmiş proje değeri analizi, eski eser gayrimenkullerin restorasyon-restitüsyon proje değeri analizi gibi konularda değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermektir.

2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri

Müşteri Unvanı : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Müşteri Adresi : Atatürk Mahallesi Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir/İSTANBUL

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

3.1. Değerleme Raporunun Amacı

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin, 28.01.2015 tarih ve 170.99-11-144 sayılı yazılı talebi üzerine, raporda detaylı bilgileri verilen gayrimenkulün güncel pazar değerinin **Sermaye Piyasası Kurulu** düzenlemeleri kapsamında tespit etmek amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

3.2. Sınırlayıcı Koşullar

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 28.01.2015 tarihli talebine istinaden hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

3.3. Uygunluk Beyanı

Tarafımızdan yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bulguların, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları(UCES) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.



PERİTUS GAYRİMENKUL

DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK

Atatürk Bulvarı No:16-A Blok Kat:11 Kadıköy 77 51000

Beşiktaş / İstanbul Tuzla 428 32 33 - 34 35

Kişiler için V.D.723 039 8320

Fax:0210 428 32 80

- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının 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. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- 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 değerinde değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerinde düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- 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.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.

- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "evre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin 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 değerleme çalışması yapılmıştır.

3.4. Değerleme alışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

Değerleme yaklaşımları, pazar değerinin takdiri için yapılacak herhangi tipteki bir değerleme, Değerleme uzmanının bir veya daha fazla değerleme yaklaşımını uygulamasını gerektirir.

Pazara Dayalı Değerleme Yaklaşımları aşağıdakileri içerir.

- **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı:** Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemlle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklere satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

- **Gelir İndirgeme Yaklaşımı:** Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar.

İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine eviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.

- **Maliyet Yaklaşımı:** Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mlk inşa edebileceği olasılığını dikkate alır.

Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlemesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı lde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülklere için amortismanı da içerir.

UDES içerisinde Pazara Dayalı Değerleme Yöntemleri arasında sayılan üç ana yaklaşım, aşağıda ayrı başlıklar altında açıklanmıştır. Bu yaklaşımlar (Yöntemler);

- "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı"
- "Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" ve

PERİTUS GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ő.
Altıyzme Caddesi No: 17/5
No:16-A Blok Kat:16 Kat: 17 5. Ana Kat: 17
Beşiky / İstanbul Tel: 0212 428 32 33
Kriyeli V.D.728 038 8326
Fax: 0212 428 32 83

- "Gelirlerin Kapitalizasyonu –İndirgenmiş Nakit Akımı Yaklaşımı" dır.

Bu yaklaşımlara ilişkin özet bilgiler ile yöntemlerle olan yakın ilgileri sebebiyle "en etkin ve verimli kullanım analizi" ile "parsel geliştirme analizi" aşağıda sunulmuştur.

3.4.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Emsal Karşılaştırma (Piyasa Değeri) Yaklaşımı, satışa konu olması beklenen gayrimenkullerin değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşımı sunmaktadır. Bu değerlendirme yönteminde, değerlemeye konu olan gayrimenkulün bulunduğu bölgede, benzer nitelikleri bulunan emsal gayrimenkuller incelenir ve gerekli düzeltmeler yapılarak gayrimenkulün tahmini değerine ulaşılır.

Emsal Karşılaştırma (Piyasa Değeri) Yaklaşımı'nın uygulanabilmesi için aşağıdaki kriterlerin mevcudiyeti aranmalıdır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı (yani yeterli sayıda alıcı ve satıcı) gereklidir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların, gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu, kabul edilebilir düzeyde olmalıdır.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için satışta kaldığı, talep edenlerin, belirli bir fiyat ve satış özelliği konusunda bilgi alabilecekleri kabul edilebilmelidir.
- Piyasada, değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip yeter sayıda, makul bir zaman aralığında, satışı bekleyen veya gerçekleştirilmiş emsal mevcut olmalıdır.

3.4.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında esas, yeni bir mülk veya konu mülkle aynı yararı olan ikame bir mülk geliştirme maliyetini belirlemektir. Maliyet yaklaşımında geçerli bir değer göstergesi türetmek için, geliştirilen maliyet tahmininde, konu mülkle yaş, durum ve yarar farkları için düzeltmeler yapılır. Maliyetle değer arasında bir ilişki olduğundan, maliyet yaklaşımının piyasanın düşünce tarzını yansıttığı kabul edilmektedir.

Maliyet Yaklaşımında, genellikle, maliyetin tahmini için iki farklı metot kullanılmaktadır.

- Yeniden İnşa Maliyeti
- İkame Maliyeti

Bu yaklaşımla, değerlendirme tarihi itibari ile mülk yapılandırılmaları için belirlenen maliyetlerden aşağıda belirtilen yöntemlerden uygun olanı kullanılmak ve hesaplanan amortisman miktarı düşülmek suretiyle, mevcut yapı değerine ulaşılır.

- Piyasadan Çıkarma Yöntemi
- Yaş – Ömür Yöntemi
- Ayrıştırma Metodu

Yapılandırma maliyetinden türetilen mevcut yapı değerinden, amortisman değeri düşüldükten sonra bulunan değere arazi değeri ilave edildiği zaman ulaşılan sonuç, tam mülkiyet hakkının bir değer göstergesidir.

3.4.3. Gelirlerin Kapitalizasyonu – İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi

Yöntem, genellikle geliştirilen bir gayrimenkulün kiralama ve/veya işletilmesi ile elde edilmesi planlanan gelirlerin esas alınması suretiyle kullanılmakla beraber, geliştirilecek projede satışın planlanması halinde de kullanılabilir.

Geliştirilen gayrimenkulün, belli bir süreçte (inşa halinde ve/veya sonrasında) tamamen /kısmen satışı mümkün olup, planlanan duruma göre nakit akışlarının belirlenmesi çalışmaları da farklılıklar gösterebilmektedir.

Bu yöntemde, değerlemesi yapılan gayrimenkule ait ve kiralanması düşünülen bölümlerin, işletme giderleri için alınan katkı payları dahil olmak üzere, aylık toplam kira bedelleri, yıllık artışlar da dikkate alınarak, nakit girişleri hesaplanır.

Yöntemde genel olarak, tahsil edilemeyen kiralara ve boş kalma yüzdeleri gibi hususlar da bu gelirin hesaplanmasında dikkate alınır.

Buna karşılık eğer mevcut ise, otopark ve reklam panoları gibi ortak alanlardan elde edilen gelirler, yönetim planında gösterildiği üzere hesaplanır ve diğer nakit girişleri olarak bağımsız bölümlere dağıtımı yapılır.

İşletme hizmetleri kapsamında söz konusu gayrimenkule ait bulunan, kiralanması düşünülen bağımsız bölümler ile ortak alanlar için katlanılan işletme gider payları, vergiler, fiziki yatırımlar ve işletme sermayesi ihtiyacı ise nakit çıkışı olarak dikkate alınır.

Özetle, analiz, yıllar itibarıyla gayrimenkulün veya projenin kiralama ve/veya satış yoluyla elde edilmesi planlanan amortisman öncesi serbest net nakit akımlarının, (Nakit giriş ve çıkış farkları) iskontolanarak bugünkü değerine indirgenmesidir.

3.4.4. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi:

En etkin ve verimli kullanım analizinde amaç, gayrimenkulün en karlı ve rekabetçi kullanımı tespit olup, yapılan piyasa araştırmaları sonucunda en etkin ve verimli kullanım analizine konu olan gayrimenkulün geliştirilmesi durumunda, gayrimenkulün ideal kullanımında;

- Piyasa verilerine göre taşınmazdan azami avantaj sağlanacak olması
- Bu durumun, bölge ve piyasa şartlarına uygun olması,

PERİTUS GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK

Yatırım Menkul Değerler A.Ş. olarak
No:19-A Etiler Kat:16 Beşiktaş 77 Dışarı
Kat:16 Beşiktaş Kat:16 Beşiktaş 77 Dışarı
Küçükköy V.D.723 038 8320
Fax:0216-428 32 83

hususlarının sağlanabilmesi gerekmektedir.

3.4.5. Parsel Geliştirme Analizi

Parsel Geliştirme Analizi, değerlemeye konu parselin değerine etki eden unsurların saptanmasını gerektirmektedir. Bu unsurlar aşağıda belirtilmiştir.

- Arazinin "En Etkin ve Verimli Kullanımını" saptamak,
- Desteklenebilir bir parsel geliştirme planı yaratmak,
- Geliştirme ve onay için süre ve maliyetleri saptamak,
- Parsel emilme oranları ve fiyat karışımlarını tahmin etmek,
- Arazi geliştirmenin aşamalarını ve bunlara bağlı giderleri tahmin etmek,
- Emilme dönemi süresince pazarlama ve buna bağlı araziye elde tutma giderlerini tahmin etmek.

Parsel geliştirme analizi, en çok boş araziler için satış verilerinin yetersiz olduğu, fakat geliştirilmiş parsellerin olası satış fiyatları ve bu parseller için talep verilerinin mevcut olduğu hallerde kullanılmaktadır. Ayrıca, bu analiz sonucunda türetilen değerden, göstergelerinin makul olup olmadığını kontrol etmek için de yararlanılmaktadır.

UDES Kılavuz Notları 1 (Taşınmaz mülk değerlemesi) 'de tanımlanan arazi değerlemesine ilişkin düzenlemeler aşağıdaki gibidir.

Arazilerin değerlendirilmesi için kullanılan birincil yöntemler:

- Arazi Değerlemesi için kullanılan bir emsal karşılaştırması tekniği, pazarda yakın geçmişte gerçekleşen işlemlere ilişkin fiili verilerin mevcut olduğu benzer arazi parselleri ile değerlendirme konusu mülkün doğrudan doğruya karşılaştırılmasını içerir. Her ne kadar satışlar en önemli husus olsa da değerlendirme konusu mülkle rekabet eden benzer arazi parselleri için teklif edilen fiyatların analizi de pazarın daha iyi anlaşılmasına katkı sağlayabilir.
- Arazi Değerlemesi için ayrıca bir altbölümler geliştirme tekniği de uygulanabilir. Bu süreç, belirli bir mülkün bir dizi parçalara bölünerek projelendirilmesini, bu süreç ile ilişkili gelir ve giderlerin geliştirilmesini ve sonuç olarak elde edilen net gelirlerin bir değer göstergesi olarak indirgenmesini kapsar. Bu teknik, bazı durumlarda destekleyici olabilir, ancak Pazar Değeri tanımıyla ilişkilendirmenin oldukça zor olabileceği bir dizi varsayıma tabidir. Değerleme Uzmanının eksiksiz bir şekilde açıklaması gereken bu tür destekleyici varsayımların geliştirilmesi sırasında dikkat gösterilmelidir. Doğrudan arazi karşılaştırmalarının mevcut olmadığı ortamlarda ihtiyatlı olmak kaydı ile aşağıdaki yöntemler de uygulanabilir.

PERİTUS GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK
A.Ş.

No:16-A Blok Kat:Yüksek 77 Dış:Rny.5
Maltepe / İstanbul Tel:0216 428 32 33 - 34 35
Kuşçuyolu V.D.703 016 8320 RAPOR TARİHİ: 11.11.2015
Fax:0216 428 32 81

- Paylaştırma, arazi değeri ile iyileştirme değeri veya mülk bileşenleri arasındaki diğer ilişkiler arasında bir oran geliştiren dolaylı bir karşılaştırma tekniğidir. Bu, karşılaştırmak amacıyla toplam pazar fiyatını arazi ile iyileştirmeler arasında paylaştıran bir ölçüdür.
- Çıkartma da bir başka dolaylı karşılaştırma tekniğidir (bazen soyutlama olarak da adlandırılır). Maliyetlerden amortismanların çıkartılmasıyla elde edilen sonucu diğer karşılaştırılabilir mülklerin toplam fiyatından çıkartarak bir iyileştirme değeri tahmini elde edilmesini sağlar. Bakiye, olası arazi değerinin bir göstergesidir.
- Arazi Değerlemeleri için uygulanan arazi kalıntı değeri tekniği analizin unsurları olarak gelir ve gider verilerini de kullanır. Gelir getiren bir kullanım yoluyla elde edilebilecek net gelire ilişkin bir finansal analiz gerçekleştirilir ve bu net gelirden iyileştirmelerin gerektirdiği finansal getiri tutarı çıkartılır. Kalan gelir, arazinin geliri olarak kabul edilir ve indirgenerek bir değer göstergesine dönüştürülür. Bu yöntem, gelir getiren mülklerle sınırlıdır ve en çok da daha az varsayımda bulunulmasını gerektiren daha yeni mülkler için uygundur.
- Arazi, ayrıca arazi kirası indirgeme yoluyla da değerlendirilebilir. Eğer arazi, bağımsız olarak bir arazi kirası üretebilecek nitelikteyse bu kira, yeterli pazar verilerinin mevcut olduğu durumlarda Pazar Değeri 'ne katılabilir. Ancak, belirli bir pazarı temsil edecek niteliği olmayan arazi kirası anlaşmasının özel şartları ve koşulları tarafından yanlış yönlendirilmemek için özen gösterilmelidir. Ayrıca, arazi kiralari, değerlendirme tarihinden yıllar önce yapılmış olabileceğinden, orada belirtilen kira tutarlarının zamanı geçmiş ve cari indirgeme oranlarını temin etmek zor olabilir.


PERİTUS GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK
A.Ş.

No:16-A Blok Kat:10 Kat:12 Depo No:11
Mektepe / İstanbul Tel:0212 126 342 33 - 34 - 35
Köprüyolu V.O.733 150 61
Fax:0212 428 8112

4. GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur.

Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir.

Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

4.1. Genel Veriler - Sosyal ve Ekonomik Veriler

4.1.1. Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2014 sonuçlarına göre 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Türkiye'nin nüfusu 77.695.904'tür.

Bu sayının yüzde 50,17'si (38.984.302) erkeklerden, yüzde 49,82'si (38.711.602) kadınlardan oluşur. Türkiye nüfusunun en önemli özelliklerinden biri genç olmasıdır. 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 24,27'sini oluşturur. Ancak bu oran 1965'den beri sürekli azalmakta ve Türkiye toplumu giderek yaşlanmaktadır. 0-14 yaş grubu 1965'te nüfusun yüzde 41,9'unu oluştururken 2014'te yüzde 24,27'sine karşılık gelmektedir.

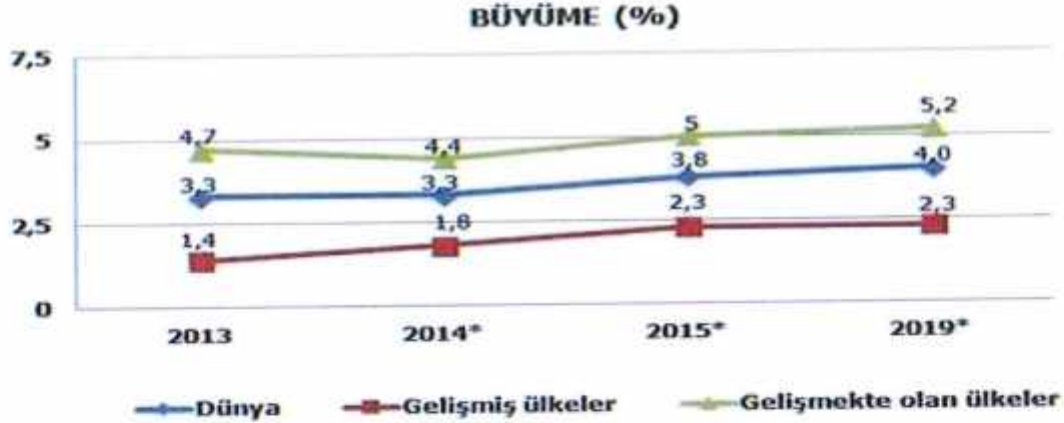
Türkiye demografisinde görülen en önemli değişim ise kentleşme oranıdır. 1927 yılında nüfusun yüzde 75,8'i kırsal (10 binden az nüfuslu), yüzde 24,2'si kentsel alanlarda yaşarken, bugün bu oran tam tersine dönmüştür. 2011 yılı itibarıyla Türkiye nüfusunun yüzde 23,2'si (17.338.563) kırsal alanda (belde ve köyler) yaşarken, yüzde 76,8'i (57.385.706) kentsel (il ve ilçe merkezleri) alanlarda yaşamaktadır.



4.1.2. Ekonomik Veriler

Dünya ekonomisi 2013 yılında %3,3 büyüdükten sonra 2014 yılına % 3,3 büyüme beklentisi ile başlamıştır. IMF Küresel Ekonomik Görünüm 2014 Raporunun Ekim ayında yayımlanan güncellemesinde mevcut risklerin yanında yeni risklerin ortaya çıkmasının etkisiyle büyüme tahminleri aşağı yönlü revize edilmiştir.

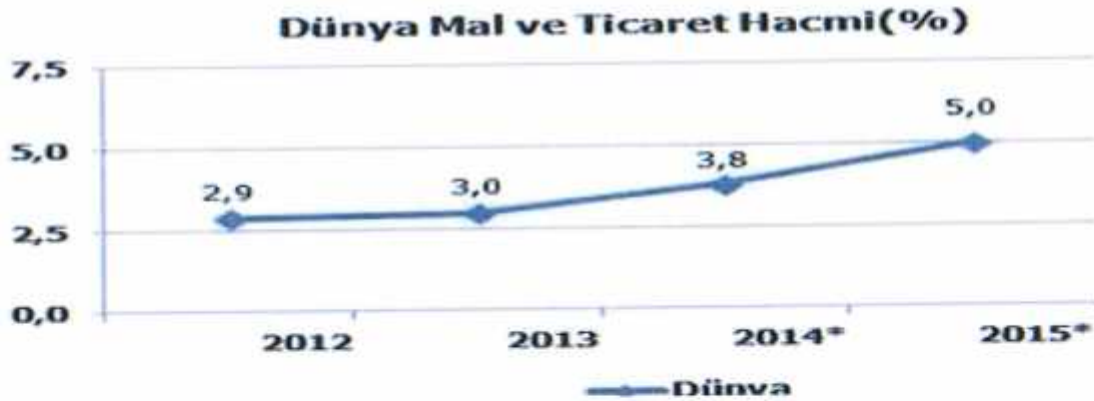
Dünya ekonomisinin 2014 yılına ilişkin büyüme tahmini % 0,4 puan indirilerek %3,7'den %3,3 düzeyine düşürülmüştür.



Kaynak: IMF, World Economic Outlook, Ekim 2014, () Tahmin*

IMF, dünya büyüme tahminlerinin yanında gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomilere yönelik 2014 yılı büyüme tahminlerinde de aşağı yönlü değişiklikler yapmıştır. Gelişmiş ekonomilerin 2014 yılı büyüme tahmini % 2,2'den % 1,8'e, gelişmekte olan ekonomilerin büyüme tahminini ise aynı dönemde %

4,8'den % 4,4 seviyesine indirilmiştir. Küresel ekonomik görünüme yönelik yapılan değerlendirmede genel olarak küresel ekonomide devam eden aşağı yönlü risklerin yanında jeopolitik risklerin yükselmeye başlamasının petrol fiyatları üzerinde keskin bir artışa yol açabileceği vurgulanmıştır.



Kaynak: IMF, World Economic Outlook, Ekim 2014 ()Tahmin*

Dünya genelinde ekonomik entegrasyonun öncü göstergesi olan dünya mal ve hizmet ticaret hacmi 2010 yılındaki küresel toparlanmadan sonra takip eden yılda %6,1'lik bir artışla pozitif görünümünü korumuş ancak 2013 yılında küresel ekonomideki yeniden

PERİTUS GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK
Akaycazıme mahallesi çarşı sokak

No:10-Avcılar Kat:103300 77 Çarşı Çarşısı
Maltepe / İstanbul Tel:0216 428 32 33 - 34 35

Kilgılıyab V.D.770 030 8320

Fax:0216 428 32 34

dengeleme karşısında %3,0'lük sınırlı bir büyüme göstermiştir. IMF tahminine göre, dünya toplam mal ve hizmet ticareti hacmi 2014 ve 2015 yıllarında sırasıyla %3,8 ve %5,0 oranında artacaktır.

Tüketici Fiyatları (Değişim %)



Kaynak: IMF, World Economic Outlook, Ekim 2014 ()Tahmin*

Küresel krizin 2009 yılı genelinde dünya ekonomisinde yarattığı şiddetli daralma fiyatlar genel düzeyinde de aşağı yönlü baskı yaratmıştır. Dünya genelinde ani şekilde soğuyan talebe paralel yükselen işsizlik oranları beraberinde dezenflasyonist bir görünüm getirmiştir.

Ekonomik toparlanma yılı olan 2010'da ise özellikle gelişmiş ülke tüketici fiyat seviyelerinde yukarı yönlü bir hareket gözlenmiştir. Bu durum krizden çıkış sürecinde batının büyük ekonomilerince alınan eşi görülmemiş genişletici para politikaları ile açıklanabilirken enjekte edilen likiditenin kısa zaman içinde başta gelişmekte olan ülkeler olmak üzere finansman açığı olan diğer ekonomilerce absorbe edilmesi enflasyon görünümünün bu ülkelerde daha büyük bir oranda bozulmasına sebebiyet vermiştir

İşsizlik (Değişim %)



Kaynak: IMF, World Economic Outlook, Ekim 2014 ()Tahmin*

Küresel ekonomideki yavaşlama ve talebin sınırlı kalması ile birlikte ticaretteki büyümede sınırlı kalmaktadır. Dünya ticaretindeki bu koşullar içinde ticarete konu olan mal fiyatları da zayıf kalmaktadır.

PERİTUS GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK

Aktaryaya bağımlıdır. Ürün Sahibi
No:16-A Blok Kat:İkinci Kat Kat:10 Kat:10
Köş:010 / İstanbul Tel:0210 428 32 33 - 34
Köş:010 / Tel:0210 428 32 33 - 34
Faks:0210 428 32 37

Petrol ve enerji fiyatlarının 2013 ve 2014 yıllarında gerileyeceği öngörülmektedir. Metal ve diğer emtia fiyatlarında 2013 yılındaki % 1,5 artış sonrası 2014 yılında %4,2 gerileme beklenmektedir. İmalat sanayi ürünlerinde ise 2013 yılından sonra 2014 yılında da ortalama fiyat değişimi beklenmemektedir. İnşaat malzemeleri ürünleri metal fiyatlarındaki gerilemeden etkilenenektir.

Yine imalat sanayi ürünlerinde oluşan keskin rekabetin yarattığı fiyat baskısı inşaat malzemesi ürünlerinin fiyatlarını da sınırlaması beklenmektedir. Yılın ilk yarısında küresel enerji fiyatları ile tarım ve gıda fiyatları yukarı yönlü seyrederken, endüstriyel metaller ve değerli metaller de yukarı yönde hareket etmişlerdir. Ukrayna'daki siyasi gerilimin devam etmesi, Libya'daki arz kısıntıları ve Irak'ta yaşanan olumsuz gelişmeler, bölgesel fiyat farklılıkları rafineri şirketlerinin stratejilerini ve küresel rekabet ortamını etkilemektedir.

4.2. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

4.2.1. İzmir İli

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



Doğal konumu itibari ile Türkiye'nin zengin il merkezlerinden birisi olma özelliklerini üstünde toplayan İzmir ili, kaliteli ve bol hammadde kaynaklarına , modern deniz, hava ve kara ulaşım ağına, eğitilmiş insan gücüne ve öncelikle

tarımsal faaliyetlerle geliştirilmiş ve sınai üretimle arttırılmış olan önemli sayılabilecek sermaye birikimine sahiptir. Bu özellikler ilin sanayileşmesinin itici gücünü oluşturmaktadır. Kentteki en önemli organize sanayi bölgeleri; Atatürk Organize Sanayi Bölgesi, Ege Serbest Bölgesi ve Kemalpaşa Organize Sanayi Bölgesi'dir.

İzmir nüfusunun, 2000 yılı itibariyle Türkiye nüfusu içinde aldığı pay %4.97 iken bu oran (2007) Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre 70.586.256 kişilik Türkiye nüfusu içinde 3.739.353 kişi ile) %3.2'lik bir değişimle %5.29'a ulaşmıştır. 2000 ve 2007 yılları arasında nüfus 368.487 kişi artış göstermiştir. İzmir iline bağlı köylerin toplam nüfusu 2000-2007 yılları arasında %1,13 oranında azalmıştır.

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

İzmir; coğrafi konumu, kültürel ve tarihî zenginliği, metropol olması, Türkiye'nin en Avrupai şehri olması, farklı bölgeler arasında geçiş noktası olması dolayısıyla ulaşımın kolaylığı (hem deniz hem kara hem de hava ulaşımının kullanım kolaylığı ve rahatlığı), turizme uygun iklim yapısı, kültürel faaliyetlere ve sanat etkinliklerine müsait sosyal-kültürel yapısı, 629 kilometrelik kıyı uzunluğu ve bunun 101 kilometrelik bölümünün tamamen doğal plajları içermekte olması ile de farklı turizm çeşitlerine uygundur.



İzmir aynı zamanda farklı kültürlerin, yaşam tarzlarının, inançların (Müslüman, Hıristiyan, Musevi, Ermeni, Rum, vb. gibi) binlerce yıldır bir arada barış içinde yaşadığı bir hoşgörü şehri ve kavimler kapısıdır.

İzmir; Tepekule (Bayraklı), Symrna, Efes, Pergamon (Bergama), Teos (Sığacık), Lebedos (Ürkmez), Kyme (Aliağa), Allianoi (Yortanlı), Thyrea (Tire), Phokaia (Foça), Kolophon (Değirmendere), Erythrai (Çeşme), Klazomenai (Urla), Metropolis (Torbalı), Claros (Ahmetbeyli) ve Myrina (Aliağa) gibi tarihte hüküm sürmüş olan uygarlıkların yaşadığı topraklara ve gün yüzüne çıkmamış yaklaşık 36 uygarlık merkezinin miraslarına sahip binlerce yıllık yerleşim yeridir.

İzmir; tarihin her döneminde insan sağlığına hizmet etmiş dünyaca bilinen Agamemnon, Asklepion, Allianoi, Karakoç ve Çeşme-Şifne Ilica, vb. (19 Kaplıca) şifa merkezleri ile günümüzde de özellikle İskandinav ülkelerinden ve dünyanın her yerinden gelen ziyaretçilerine sağlıklı yaşam alternatiflerini sunan ve potansiyeli çok yüksek olan sağlık ve termal turizm merkezidir.

İklimi

Akdeniz iklim kuşağında kalan İzmir'de yazları sıcak ve kurak kışları ılık ve yağışlı geçmektedir. Dağların denize dik uzanması ve ovaların İç Batı Anadolu eşiğine kadar sokulması, denizel etkilerin iç kesimlere kadar yayılmasına olanak vermektedir. Ancak, il bütününde yükseklik, batı ve kıydan uzaklık gibi fiziksel coğrafya farklılıkları, yağış, sıcaklık ve güneş açısından önemli sayılabilecek iklim farklılıklarına da yol açmaktadır. Temmuz-Ağustos ayları en sıcak ve ocak-şubat en soğuk aylardır. Kar yağışı yok denecek kadar azdır. Sıcak yaz aylarında "imbat" ismi verilen rüzgâr serinlik getirir. Kara ve denizin gece-gündüz arasındaki ısınma ve soğuma farkından meydana gelen bu rüzgâr sâdece bu ile âittir. Kavurucu yaz günlerinde İzmir'e tatlı bir serinlik getirir.

Bitki Örtüsü

Akdeniz iklim bölgesinde yetişen geniş, sert ve iğne yapraklı, sürekli yeşil kalan, kuraklığa dayanıklı ağaç ve çalılar, yaygın doğal bitki örtüsünü oluşturur. Bitki örtüsünde kızılçam, fıstık çamı, karaçam, selvi, maki ve zeytin ağaçlarına bol rastlanır. Bağ ve meyve bahçeleri

PERİTUS GAYRİMENKUL

DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK

Alayuntuna mahallesi çarşı sokak

No:16-A Blok Kat:16.Sıra:77 Dış:Rüyeli

İstanbul Tel:0212 428 32 33

Köş:İyey M.D.724 938 8320

Fax:0212 428 32 33

oldukça geniş yer kaplar. Kozak Dağı, Türkiye'nin en büyük çam fıstığı istihsal yerlerinden biridir.

Coğrafya

İzmir İli kuzeyde Madra Dağları ve Balıkesir İl sınırı, güneyde Kuşadası Körfezi ve Aydın İl sınırı, batıda Çeşme Yarımadası ve kendi adı ile anılan İzmir Körfezi, doğusunda da Manisa İl sınırı ile çevrilmiş bir coğrafyaya sahiptir. İzmir ili içinde Ege Bölgesi'nin önemli akarsularından olan Gediz'in aşağı çığı ile Küçükmenderes ve Bakırçay akış gösterir. Diğerleri sel karakterli küçük akarsulardır.

4.2.2. Konak İlçesi

Konak, İzmir Büyükşehir sınırları içerisinde yer alan merkez ilçedir. Kuzeyinde İzmir Körfezi ve Bayraklı, doğusunda Bornova, güneyinde Karabağlar ve batısında Balçova ilçeleri bulunmaktadır.

Antik çağdan günümüze taşınmış eserlerle, Osmanlı döneminden kalan eserlerle, ama en çok Cumhuriyet Döneminin eserleriyle karakterize olur. Konak, İzmir'in kültür, sanat ve eğlence merkezi olması nedeniyle yerli ve yabancı tüm turistlerin uğrak yeri durumundadır. Özellikle Kemeraltı Çarşısı ilçe ekonomisine ve İzmir'in tanıtımına önemli katkılar yapar. Yine Konak ilçesinde bulunan antik Smyrna kentinin Romalılardan kalma Agora ören yeri turistlerin ziyaretine açıktır. Konak ayrıca başta Karşıyaka gelmek üzere, İzmir'in diğer iskeleleri ile denizden bağlantıyı sağlayan Konak İskelesi ve Konak Meydanı ile de ünlüdür. Konak sahil yolu, yürüyüş parkurları özellikle hafta sonları bütün İzmirliyle dolup taşar.

Toplam nüfusun tamamı kent nüfusedir. Hiç köyü veya beldesi bulunmamaktadır. İlçenin yüzölçümü 69 km²'dir. 6 Mart 2008 tarihinde kabul edilen 5747 sayılı Bakanlar Kurulu kararıyla Konak ilçesinden 55 mahalle ve 2 köy Karabağlar ilçesine bağlanmıştır. Konak



ilçesinde 2008 yılı itibarıyla 113 mahalle bulunmaktadır. Toplam sokak adedi 2.905, cadde adedi 90, bulvar adedi 19, meydan adedi 14'tür.

İlçede 73 ilköğretim Okulu, 78 Orta Öğretim Kurumu bulunmakta; 78.458 öğrencinin eğitim gördüğü bu okullarda, 4.271 öğretmen görev yapmaktadır.

İzmir Atatürk Lisesi, İzmir Kız Lisesi, Özel İzmir Amerikan Lisesi, İzmir Özel Türk Lisesi ve Özel İzmir Saint Joseph Fransız Lisesi ilçedeki köklü eğitim kurumlarıdır. Konak, İzmir'in yönetsel, sanatsal, kültürel ve ticari merkezidir.

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmaz, İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi, 3169 ada, 236 parsel nolu, 6.810,00 m² yüzölçümlü parseldir.



Arsa halihazırda kamyon-tır garajı olarak kullanılmakta olup, çevresinde Eti Maden İşletmeleri Genel Müdürlüğü, İzmir Lojistik Müdürlüğü, İzmir Büyükşehir Belediyesi At Barınağı, Alsancak Stadi, Alsancak Tren Garı, İzmir Konak Sakarya İlkokulu, fabrikalar ve az sayıda boş arsalar bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz; Konak İlçesinde, Umurbey Mahallesi'nde, Şehitler Caddesi ile İşçiler Caddesi arasında bulunan 1525 Sokak arasında kalan üçgen şeklindeki imar adasının, en güney ucundaki parsellerden biridir.



Bölge genel olarak İzmir Limanı'nın arka gelişme bölgesinde konumlanmış olup, ticari hareketliliğin yüksek olduğu Alsancak'a yakın konumdadır. Buna rağmen, çevresinde

5.3. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İLİ	İZMİR
İLÇE	KONAK
MAHALLE	UMURBEY
MEVKİİ	UMURBEY
ADA	3169
PARSEL	236
YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)	6.810,00
NİTELİĞİ	ARSA
CİLT	468
SAYFA	1015
İKTİSAP TARİHİ	11.05.2000/3329
MALİK/HİSSE	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş./TAM

5.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Değerleme konusu, taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir kısıtlayıcı şerh, haciz ve ipotek bulunmamakta olup aşağıdaki beyan bulunmaktadır. Takyidatlı tapu kayıt belgesi rapor ekinde sunulmuştur.

Beyanlar bölümü:

" İmar Düzenlemesine alınmıştır." (16.08.2012 - 16353)

Not: Taşınmazın tasarrufunu kısıtlayıcı bir husus oluşturmamaktadır.

5.3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Yapılan incelemelere göre taşınmazın tapu kayıtlarında son üç yıl içinde mülkiyet değişikliği olmadığı görülmüştür.

5.3.3. Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul arsa/arazi nitelikli olarak değerlendirmeye alınmıştır. İmar bilgileri açısından taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" olarak bulunmasında bir sakınca yoktur.

5.4. Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Taşınmaz 1/1000 ölçekli "16.12.2011 Onay Tarihli Yeni Kent Merkezi Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi Alsancak Liman Arkası Kesimi UİP" kapsamında , kısmen "Turizm + Ticaret + Kültür Alanı", kısmen ise "Yol ve Yeşil Alan" içerisinde kalmaktadır. Turizm, Ticaret + Kültür alanında kalan kısım için TAKS: 0,45, KAKS: 3,50'dir. Parsel eski eser karşısında olduğundan her türlü işlem için İ.K.V.K.B.K'dan izin alınmalıdır. Yapılan incelemelerde taşınmazın 2.11.2013 tarihli ve 1880 sayılı encümen kararıyla düzenleme sahası seçildiği öğrenilmiştir. Bundan ötürü şu an değerlendirme konusu parselde ruhsat verilememekte ve

inşaat yapılamamaktadır. Belediyeden şifahen alınan bilgiye göre şu an düzenleme çalışmaları sürmektedir. Parselin bulunduğu bölgedeki kültür varlıkları ile ağaç ve benzeri tabiat varlıkları dikkate alınarak yapılan yeni düzenleme şu an Çevre Şehircilik Bakanlığının İl Müdürlüğünün onayında bulunmaktadır. Yeni düzenleme, bu makamın onayından sonra önce İlçe Encümeni, sonra İzmir Büyükşehir Belediyesi Encümeninin onamalarına iletilecek, daha sonra da askıya çıkacak ve askıdan indikten sonra yeni düzenleme sonucu oluşan parseller tescil edilecektir. Bu aşamaya kadar parselde inşaat ruhsatı düzenlenemeyecektir.

5.4.1. Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dökümanlar

Değerlemeye konu taşınmaz boş arsa vasfında olup, ruhsat, şema ve benzeri dokümanlar bulunmamaktadır.

5.4.2. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerleme konusu parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma ve yapılaşmaya dair yapı denetimi çalışması bulunmamaktadır.

5.4.3. Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Son 3 yıl içerisinde taşınmazın imar planında bir değişiklik olmadığı görülmüş olup, Belediye encümeninin 2.11.2013 tarihli ve 1880 sayılı kararıyla düzenleme sahası seçildiği öğrenilmiştir.

5.4.4. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde mevzuat uyarınca alınması gereken herhangi bir izin ve belge gerektirecek yapılaşma bulunmamaktadır.

5.4.5. İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul "arsa" nitelikli olarak değerlendirmeye alınmıştır. Rapor konusu taşınmazın imar durumu incelemesi itibariyle Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler,

Değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ilgili olarak değerlendirme çalışmalarını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.2. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Özet Faktörler

6.2.1. Olumlu etkenler:

- Merkeze, fuar alanına ve limana yakın konumdadır.
- Ana ulaşım arterine yakın konumdadır.
- İmar planında kısmen Turizm + Ticaret + Kültür Alanı'nda kalmaktadır.
- Çevre yoluna ve ulaşım akslarına yakın konumdadır.

6.2.2. Olumsuz etkenler:

- 1.derece deprem bölgesinde konumlu olması.
- İmar düzenlemesine tabi olup 18.madde uygulaması yapılacaktır.
- Sokak içinde kalmaktadır.
- Çevresinde düzensiz yapılaşmalar bulunmaktadır.

6.3. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor'un 5.2. bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

6.4. Kira değeri analizi ve kullanılan veriler,

Değerlemeye konu taşınmazın, bölge genelinde yapılan piyasa araştırmalarında emsal tutulabilecek kiralık bir arsa bulunamamıştır. Dolayısıyla kira değeri analizi yapılmamıştır.

6.5. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar

Değerleme çalışmaları, Pazar Değerinin tespiti amacıyla gerçekleştirilmiş olup, çalışmalarda, Rapor'un 3.4. bölümünde açıklanan Pazara Dayalı Değerleme Yaklaşımları (yöntemleri) kullanılmıştır. UDES içerisinde Pazara Dayalı değerlendirme yöntemleri arasında sayılan ve aşağıda detayları verilen üç ana yaklaşımdan Rapora konu olan gayrimenkulün özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu parsel ile benzer nitelikli piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmalarına arsa değeri tespiti amacıyla yer verilmiştir.

PERİTUS GAYRİMENKUL

DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK

Ataycaşınno mahallesi çarşı sokak

No:16-A Blok Kat:16 Kat:77 Çarşı

Beşiktaş / İstanbul Tuzlukçular Mahallesi

Küçükbüyükdere M.D.723 835 8120

Fax:0212 428 37 83

Alternatif karşılaştırma yöntemi olarak, **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı** yöntemi ile bulunan değerlendirme konusu gayrimenkulün toplam değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak **Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi** çerçevesinde; değerlendirme konusu parsellerin, Mer'î imar planına uygun olarak proje geliştirileceği öngörülmüştür.

6.5.1. Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı

Değerleme konusu gayrimenkulün konumu ve imar durumu dikkate alınarak, yakın zamanda alım - satıma konu olmuş / fiili değerlendirme tarihi itibarı ile piyasada satılık arsa emsalleri araştırılmış olup, yapılan araştırmalar aşağıda sunulmuştur.

SATILIK ARSA EMSALLERİ					
AÇIKLAMA	SATIŞ DEĞERİ				
	Alanı m ²	TL	TL/m ²	Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	
E-1 Değerlenen taşınmaza yakın konumda ticari imarlı ve aynı yapılaşma koşullarında arsa. Adnan Keser 0 (532) 494 83 05	785 m ²	6.000.000,00 TL	7643	7650	
İlan web adresi: http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-alsancakta-arazi-ticari-imar-199243508/detay					
E-2 Bayraklı Yeni Kent bölgesinde Merkezi İş Alanı imarlı arsa (3,5 emsal) Taner Aksoy 0 (532) 287 9772	5.000	36.250.000,00	7250	7250	
İlan web adresi: http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-bayrakli-yeni-kent-bolgesinde-5.000m2-yukseki-yapiya-uygun-arsa-207108088/detay					
E-3 Kültür mahallesi bölgesinde ticari imarlı arsa (Emsal:2,00) Aydoğan Yıldız 0 (537) 881 0662	2.800	21.750.000,00	7767,86	7750	
İlan web adresi: http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-izmir-konakta-alisveris-merkezi-imarli-arsa-199321974/detay					
E-4 Alsancak'ta Ticaret-Turizm-Kültür imarlı 4000 m ² inşaat alanlı (1 emsal) arsa, Taner Aksoy 0 (532) 287 97 72	4.000	29.000.000	7250	7250	
İlan web adresi: http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-alsancak-merkezde-eglenme-merkezi-restoran-sinema-uygun-4.000m2-119306108/detay					
E-5 Çınarlı mahallesinde 3,0 emsale sahip, ticari imarlı arsa Muazzez Güneş 0 (506) 910 79 37	468	1.500.000	3205	3200	
İlan web adresi: http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-yasanir-emlaktan-mersinlide-satilik-ticari-imarli-arsa-154664630/detay					
E-6 Alsancak Liman karşısında, Umurbey mahallesi, 3428 ada 9 parsel no'lu 1,5 emsalli arazi 4.200.000 Euro'dan satılık Era Dia Gayrimenkul 0 (551) 211 75 75	3839	13.083.420	3408	3400	
İlan web adresi: http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-alsancak-liman-karsisinda-cok-kiymetli-arsa-241463530/detay					

E-7	Kahramanlar mahallesinde ticari imarlı arsa Gönül Uçar 0 (533) 385 86 56	5800	12.000.000	2068,9	2070
	İlan web adresi: http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-att-den-konak-ta-satilik-ticari-arsa-220113157/detay				
E-8	Alsancak İşçiler cad. 106 m2 3.5 emsale sahip üzerinde ev bulunan arsa İlker Erdoğan 0 (507) 765 94 12	106	225.000	2122,64	2120
	İlan web adresi: http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-alsancak-isciler-caddesinde-106m2-3.5-emsal-satilik-ev-242266474/detay				
E-9	Kahramanlar mahallesinde 90 m2, üzerinde dükkan bulunan arsa Binnur Erguner 0 (538) 884 03 88	90	230.000	2555.56	2550
	İlan web adresi: http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-arsa-satilik-sahibinden-ihiyactan-acill-kelepir-223619323/detay				

Bölgede emsal değerlerin 2.170,00 TL - 7.750,00 TL arasında değiştiği görülmektedir. Değerler, sahile, limana, metro ve anayollara yakınlık, arazinin etrafındaki muhitin gelişme düzeyi ile dokusu ve yapılaşma koşullarına göre değişmektedir.

1, 2, 3 ve 4, 5 ve 6 nolu emsaller değerlendirilen taşınmaza göre daha iyi konumludurlar.

7, 8 ve 9 nolu emsaller ise yakın konumlu olmakla birlikte 7 ve 9 no'lu emsallerin yapılaşma koşulları daha kısıtlıdır.

8 ve 9 nolu emsaller, küçük oldukları için üzerlerinde proje geliştirme imkanları sınırlıdır.

Değerleme konusu parsel imar durum belgesinde yazıldığı ve 5.4. bölümünde anlatıldığı gibi düzenleme sahası olarak seçilen bir bölgededir. Parselde şu an inşaat ruhsatı verilememektedir ve yapılaşma üzerinde bulunan bu kısıtlar ve belirsizlik, düzenlemeye konu bölgedeki emsal arsaların ve değerlendirme konusu taşınmazın değerlerine olumsuz etkide bulunmaktadır.

Bütün bu faktörler Emsallerden hareketle değerlendirme konusu taşınmazın net imar parseli için 2.600,00 TL/m2 değerini uygun olduğu düşünülmektedir. Bu değerden hareketle brüt parsel alanı için 1.560,00 TL/m2 değer takdir edilmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI İLE ARSA DEĞERİ HESAPLAMASI	
Parsel Yüzölçümü, m ²	6.810,00
m ² / Satış Değeri, TL	1.560,00
Σ Gayrimenkul Değeri, TL	10.623.600,00 TL

Sonuç olarak Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı sonucunda, değerlendirme konusu gayrimenkulün, detayları yukarıdaki tabloda verildiği üzere toplam adil (rayiç) piyasa değeri **10.623.600,00 TL** olarak hesaplanmıştır.

6.5.2. Gelirlerin Kapitalizasyonu Analizi

Değerleme konusu parselin Ticaret+Turizm+Kültür fonksiyonuna istinaden üzerinde bir "Ofis projesi" geliştirilecektir.

Proje özeti ve varsayımları aşağıda detaylı olarak sunulmuştur.

PROJE ÖZETİ VE VARSAYIMLAR;

Proje Özeti:

- Ofis projesi kapsamındaki otopark ihtiyacı bodrum katlar ve açık alandan karşılanacaktır.
- Projenin geliştirme süresi ~3 yıl olarak varsayılmıştır.
- Proje içerisinde geliştirilecek olan ofislerin ~3 yıl içerisinde satışının gerçekleşeceği varsayılmıştır.

I. Toplam İnşaat Alanı Varsayımı:

Parsel Alanı	6.810,00 m2
DOP Sonrası Ticaret-Turizm-Kültür Alanı	4.086,00 m2
Emsal (KAKS)	3,50
Emsale Dahil İnşaat Alanı	14.301,00 m2
Emsal Harici Satılabilir Alan (%20)	2.860,20 m2
Emsal Harici Ortak Alan	2.145,15 m2
Toplam Satılabilir Alan	17.161,20 m2
Toplam İnşaat Alanı	19.306,35 m2

II. Proje Geliştirme Maliyeti Varsayımı:

Değerleme konusu parsel üzerinde ofis projesi geliştirileceği varsayılmıştır. Geliştirme maliyeti hesaplanırken aşağıda sunulan birim maliyetler ve varsayımlar esas alınmıştır.

- Geliştirilecek projenin sahip olduğu donatı unsurları, inşaat kalitesi ,arz talep dengesi ve diğer niteliksel/çevresel unsurları göz önünde bulundurulduğunda tüm üniteler için yapı maliyeti, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri VA yapı grubu doğrultusunda 1230 TL/m2 esas alınmış, ortak alan inşaat birim maliyetleri ise IIIB yapı grubuna uygun olarak 700 TL/m2 alınmıştır.
- Belirlenen birim değerlere Mimarlık-Mühendislik Hizmetleri Bedeli, Koordinasyon ve Genel Giderler ile Çevre Düzenlemesi ve Diğer Giderler bedelleri ilave edilmiştir.
- Yüklenici karı, yapı maliyetinin ~%30'u oranında varsayılmış ve hesap aşamasında yapı maliyetlerine dahil edilmiştir.

- İnşaat maliyet bedellerinin her yıl %9 oranında artacağı varsayılmıştır.

Mimari ve Mühendislik Maliyetleri	:	0,04
Mimarlık ve Mühendislik giderleri toplam inşaat maliyetinin % 4'ü oranında varsayılmıştır.		
Koordinasyon ve Genel Giderler	:	0,04
Koordinasyon ve Genel Yönetim Giderleri toplam inşaat maliyetinin % 4'ü oranında varsayılmıştır.		
Çevre Düzenleme ve Diğer Maliyetler	:	0,10
Muhtelif giderler, toplam kaba inşaat maliyeti ve teknik bölüm maliyet giderlerinin % 5'i oranında varsayılmıştır.		

- Yukarıda yer alan varsayımlar doğrultusunda hesaplanmış olan proje geliştirme maliyeti aşağıda detaylı olarak verilmiştir.

MALİYET BİRİM FİYAT HESAPLARI	Tüm Üniteler
Satılabilir İnşaat Alanı, m ²	17.161,20 m ²
Emsal Harici Ortak Alan	2.145,15
Satılabilir Alan İnşaat Birim Maliyeti, TL/m ²	1230
Ortak Alanlar İnşaat Birim Maliyeti, TL/m ²	700
Mimarlık ve Mühendislik Maliyeti, TL / m ² (%4)	%4
Koordinasyon ve Yönetim Maliyeti, TL / m ² (%4)	%4
Çevre Düzenlemesi ve Diğer Maliyetler, TL/m ² (%10)	%10

III. Proje Gelir Varsayımları:

Değerleme konusu gayrimenkulün yüzölçümü, imar durumu ve diğer özellikleri dikkate alınmak kaydıyla, söz konusu parseller ve üzerinde yapılması muhtemel "Ofis Alanı" projesinden oluşan gayrimenkulün toplam değerinin İNA Analizine esas teşkil edecek olan ve piyasada yapılan araştırmalar sonucu Umurbey mahallesi ve yakın çevresinde yapılan arsa+yapı emsal araştırmaları sonucunda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

SATILIK OFİS/TİCARET EMSALLERİ					
AÇIKLAMA		SATIŞ DEĞERİ			
		Alanı m ²	TL	TL/m ²	Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)
E-1	Mürselpaşa Bulvarı üzeri 5-10 senelik binada satılık 1+1 ofis Yılmaz Göçmen 0 (546) 261 99 07 İlan adresi: http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-isyeri-satilik-yilmaz-dan-cadde-ustu-luks-1-plus1-ofis-mukemmel-konumlu-242187497/detay	100	180.000	1800	1800
E-2	Behçet Uz hastanesi yakını, sıfır binada 3+1 ofis Oktay Arslan 0 (507) 763 99 85 İlan adresi: http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-isyeri-satilik-alsancak-behcet-uz-hastanesi-civarinda-satilik-sifir-ofis-180611231/detay	145	650.000	4482	4500
E-3	Plevne bulvarı yakını ofis dairesi Özge Aydemir 0 (533) 579 81 04 İlan adresi: http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-isyeri-satilik-izmir-alsancak-da-reyhan	143	1.250.000	8741,26	8750

pastanesi-yakini-143m2-otoparkli-isyeri-211429630/detay					
E-4	Liman caddesi yakınında, 10 yaşında olduğu beyan edilen ofis binasında 100 m2 ofis dairesi Oytun Cengiz 0 (532) 223 24 67	100	950.000	9.500	9.500
İlan adresi: http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-isyeri-satilik-oytun-cengiz-den-plaza-da-satilik-ofis-242937610/detay					
E-5	Fevzipaşa caddesi yakınında, İsmet Kaptan mahallesinde 25 senelik binada satılık işhanı katı Bilgi Emlak Danışmanlık 0 (539) 977 63 63	210	600.000	2857	2850
İlan adresi: http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-isyeri-satilik-cankaya-fevzipasa-bulvarinda-ishani-1.kati-satilik-235886038/detay					
E-6	Şehit Fethi bey caddesi üzeri 25 yaşındaki binada 3. Katta ofis dairesi Yılmaz Kurtuluş 0 (533) 170 93 26	168	630.000	3750	3750
İlan adresi: http://www.sahibinden.com/ilan/emlak-isyeri-satilik-cezayirli-ishani-168m2-genis-ferah-satilik-ofis-231345888/detay					

Değerlemeye konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yapılan emsal araştırmaları sonucunda,

- Değerlemeye konu taşınmazın yakın çevresinde henüz ticaret, turizm gibi kullanımlara sahip yeterli yapılaşma olmadığı görülmüş, bunun için, Alsancak bölgesindeki yakın diğer mahallelerdeki ofis ve ticaret fiyatlarına bakılmıştır. Bu kısımlarda, İzmir Fuarı, metro, pek çok anayol ve üniversite kampüsleri ve büyük oteller, Kordon ve pek çok turistik alan bulunduğu, ayrıca deniz manzarası mümkün olduğu için fiyatlar genel olarak yüksektir.
- Konu taşınmaza yakın olup, tabloda gösterilen ofislerin m2 satış bedelleri, konumları, manzaraları, kapalı alanları, yapım yılları doğrultusunda geniş bir aralıkta değişmektedir, değerlerin ortalama olarak 3.000-5.000 aralığında yoğunlaştıkları görülmüştür.
- Değerleme konusu taşınmaz, henüz yeterince gelişmemiş arka bir mahalle olan Umurbey'de olmakla birlikte Alsancak'ın işlek bölgelerine yürüme mesafesindedir ve arsa olarak 3,5 emsale sahiptir, Turizm+Ticaret+Kültür alanındadır. Nitelikli bir proje için yeterli büyüklüğe sahiptir.
- Yapılan bu tespitler doğrultusunda, değerlendirme konusu parsel üzerinde Ofis Alanı projesinin geliştirilmesinin ardından,
- Geliştirilecek projenin yüksek donatılara sahip olacağı
- İyi kalitede inşaat ve mimari özelliklere sahip olacağı, izahatı yapılan tespitler doğrultusunda m² satış bedellerinin;
- Ofis nitelikli ünitelerde 3.500,00 TL/m2 olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

PERİTUS GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Atayçeşme mahallesi çim sokak
No:16-A Blok Kat:11 Etage:77 Dep:Royal
Etiler/Beşiktaş/İstanbul Tel:0212 428 32 33 - 34
Kuşçusuyu V.D.773 036 8320
Fiz:0212 428 32 83

- Birim m² satış değerlerinin TL bazında her yıl için %12 oranında artacağı öngörülmüştür.

IV. FİNANSAL VARSAYIMLAR:

a. **İskonto Oranı;** Bu oran, gayrimenkullerin gelecekte yaratması beklenen nakit akımlarının günümüz değerlerine indirgenmesinde kullanılmakta olup gerçekçi tahmini çok önemlidir. Bu çalışmada kullanılacak iskonto oranı % **12,00** olarak alınmıştır.

b. **Yıl ortası düzeltme faktörü:** Proje gelir ve giderlerinin yıl içerisinde normal dağılacığı varsayımıyla, net proje gelirleri yıl ortası düzeltme faktörüyle düzeltilmiştir. İskonto oranı bileşik olarak düşünüldüğünden, yıl ortası düzeltme faktörünün belirlenmesinde yıllık iskonto faktörünün karekökü kullanılmıştır.

Yukarıda verilen varsayımlar doğrultusunda hesaplanmış olan proje inşaat maliyet ve hasılat beklentileri ile İNA Analizi yapılarak hesaplanan Net Bugünkü Değerleri içeren tablolar aşağıda detaylı olarak verilmiştir.

İNA Analizi	2016	2017	2018
	Σ Proje Hasılatı	21.022.470,00 TL	26.908.761,60 TL
<i>Satılan Ofis Oranları</i>	35%	40%	25%
<i>Ofis Satış Fiyatları</i>	3.500,00 TL	3.920,00 TL	4.390,40 TL
Proje Hasılatı	21.022.470,00 TL	26.908.761,60 TL	18.836.133,12 TL
Σ Proje Geliştirme Maliyeti	15.953.120,16 TL	13.524.700,76 TL	8.423.956,47 TL
Ofis Alanları İnşaat Maliyeti	12.348.341,46 TL	10.468.649,48 TL	6.520.473,11 TL
Ortak Alanlar İnşaat Maliyeti	1.171.251,90 TL	992.961,33 TL	618.473,06 TL
Proje Genel Giderleri	2.433.526,80 TL	2.063.089,95 TL	1.285.010,31 TL
<i>İnşaat İlerleme Yüzdeleri</i>	45%	35%	20%
<i>Ofis Birim İnşaat Maliyetleri</i>	1.230,00 TL	1.340,70 TL	1.461,36 TL
<i>Ortak Alan Birim İnşaat Maliyetleri</i>	700,00 TL	763,00 TL	831,67 TL
Proje Net Nakit Akımı	5.069.350 TL	13.384.061 TL	10.412.177 TL
İskonto Oranı	12,00%	12,00%	12,00%
İskonto Faktörü	1,1200	1,2544	1,4049
Net Bugünkü Değer	4.526.205,21 TL	10.669.691,36 TL	7.411.181,6730 TL
Σ Net Bugünkü Değer			22.607.078,24 TL
Yıl Ortası Düzeltme Faktörü			1,0583
Σ Düzeltilmiş NBD			23.925.082,76 TL

Sonuç olarak, İNA Analizi doğrultusunda yukarıda yer alan varsayımlar da göz önünde bulundurularak, parsellerin "Ofis Alanı" olarak geliştirilmesi halinde, yaratması beklenen gelirlerin net bugünkü değeri **23.925.082,76 TL** olarak hesaba planmıştır.

PERİTUS GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK
A.Ş. / 0216 428 52 33 - 34 31

Yenişehir / Kat: 10. Kat: 77. Dış Kapı
Malları / İstanbul / Tel: 0216 428 52 33 - 34 31

İletişim: M.D. 733 005 8390
0216 428 52 33

6.6. Kullanılan Değerleme Analiz Yöntemlerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Analizlerin Seçilme Nedenleri

6.6.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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 değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır"* şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle rapor konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, topografik özelliği ve mevcut imar durumu dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin üzerinde *"nitelikli bir ticaret-ofis projesi geliştirilmesi"* olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

6.6.2. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi,

Değerleme konusu gayrimenkul arsa niteliğinde olduğundan müşterek veya bölünmüş kısımları mevcut değildir.

6.6.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi,

Değerleme konusu, taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir kısıtlayıcı şerh, haciz ve ipotek bulunmamakta olup aşağıdaki beyan bulunmaktadır. Takyidatlı tapu kayıt belgesi rapor ekinde sunulmuştur.

Beyanlar bölümü:

" İmar Düzenlemesine alınmıştır." (16.08.2012 - 16353)

Not: Taşınmazın tasarrufunu kısıtlayıcı bir husus oluşturmamaktadır.


PERİTUS GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK
A.Ş. / MİMARLAR ODASI / İZMİR ŞUBESİ
No:16-A Sırtk. Kat. Adana 33. Em. Blok
Mollape / İstiklal / Tel:0212 428 32 33 - 34 - 35
Köprüyolu MD.728 035 8100
Fax:0212 428 32 34

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenlerinin Açıklanması,

ÖZET TABLO		
Kullanılan Yöntem	TL	ABD \$
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	10.623.600,00 TL	3.663.310,35
Gelirlerin Kapitalizasyonu	23.925.082,76 TL	8.250.028,54

Sonuç olarak;

Emsal karşılaştırma yaklaşımı ile bulunan değer gelir kapitalizasyonu yöntemi ile bulunan değer arasında farklılık bulunmaktadır.

Gelir kapitalizasyonu yöntemi ile bulunan değer varsayıma dayalı olup, parselin imar planı çalışmalarının tamamlanması halinde geçerli olacaktır. Parselde bir proje geliştirilmesi mevcut durumda mümkün görülmemektedir ve gelir kapitalizasyonu analizine konu olan yapılaşma koşulları ve parametreler şu an için geleceğe dönük varsayımlardır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede imar planı belirsizlikleri nedeniyle oluşan olumsuzluklar arsa fiyatlarına yansımış durumdadır. Dolayısıyla piyasanın güncel taleplerini yansıtan emsal yöntemi ile çıkarılan sonucun arazinin gerçek değerini daha doğru yansıtacağı kanaati oluşmuştur.

Bu nedenle taşınmazın değeri olarak emsal karşılaştırma yaklaşımının sonucunda belirlenen **10.623.600,00 TL** değer kabul edilmiştir.

7.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

7.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüşler

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde yapılaşma bulunmadığından, izne tabi herhangi bir husus bulunmamaktadır.

7.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün GYO portföyüne "arsa" vasıflı olarak alınmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

PERİTUS GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK
A.Ş.
Atatürk Bulvarı No:15-A Blok Kat:10 Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Maliye / İstanbul Tel:0212 428 82 33 - 34 35
KİT 0212 428 82 33
0212 428 82 33

8. SONUÇ

8.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

8.2. Nihai Değer Takdiri

İş bu Rapor; mülkiyeti Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' ye (Müşteri) ait olan tapuda; İzmir ili, Konak ilçesi, Umurbey mahallesi, 3169 ada 236 parsel nolu 6.810,00 m² yüzölçümlü, "arsa" vasıflı gayrimenkulün değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, altyapı ve ulaşım imkanları, arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Değerlemeye konu olan ve raporun ilgili kısımların tapu bilgileri ifade edilen taşınmazın 26.10.2015 tarihi itibarıyla ve peşin değer esasına göre, adil (rayiç) piyasa değeri,

KDV hariç ≈10.623.600,00 TL

KDV dahil=12.535.848,00 TL

olduğu kanaatine varılmıştır.

Saygılarımızla,

Alper ECER

Değerleme Uzmanı

Lisans Sicil No.: 404284

PERİTUS GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK
Ataygöyüno mahallesi
No:16-A Blok Kat:16cadde 77 Dışarı
Mallaba / İstanbul Tel:0212 428 32 33 - 34 - 35
Faks:0212 428 32 34

Aydın BİLGİN

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Lisans Sicil No.: 401518

9. RAPOR EKLERİ

Ek: 1 (Gayrimenkule Ait Fotoğraflar)

Ek: 2 (Resmi Evraklar)

Ek: 3 (Lisans belgeleri)