



**İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**DEĞERLEME RAPORU**

**İZMİR – KONAK-MERSİNLİ  
OZAN ABAY CADDESİ  
ARSA**

<b>Değerlemeyi Talep Eden Firma</b>	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	27.09.2012 / -
<b>Değerleme Konusu</b>	İzmir Konak Mersinli'de yer alan arsa vasıflı taşınmazın değerlendirilmesi
<b>Değerleme Konusu Gayr. Adresi</b>	Çınarlı Mahallesi, Ozan Abay Caddesi, No:8 Konak/İZMİR
<b>Değerleme Tarihi ve Rapor No</b>	Değerleme Tarihi: 07.12.2012, Rapor Tarihi: 24.12.2012 Rapor No: Öİ.261
<b>Değerlemeyi Yapan Uzman</b>	Deniz ARSLAN (Sorumlu Değerleme Uzmanı) A. Ozan FİRUBAY (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
<b>Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı</b>	D. Cüneyt ÖZİRİFAİOĞLU (Sorumlu Değerleme Uzmanı) S. Selda AKAY (Sorumlu Değerleme Uzmanı) Gökhan ÇEBİ (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

27.09.2012 – Öİ261

## **İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

Büyükdere Caddesi İş Kuleleri Kule-2 Kat:9 4.Levent/ İSTANBUL

İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 296 pafta, 3324 ada, 106 parselde kayıtlı "Arsa" vasıflı gayrimenkulün Cari Pazar Değeri incelenmiş, gerekli tüm araştırmalar ve analizler Sorumlu Değerleme Uzmanı Deniz ARSLAN ve Sorumlu Değerleme Uzmanımız A.Ozan FİRUZBAY tarafından yapılmıştır. Bu inceleme ve analizler sonucunu oluşturan değerlendirme raporu bu mektup ekinde sunulmuştur.

Rapor tarihi olan 24.12.2012 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; değerlendirme konusu İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 296 pafta, 3324 ada, 106 parselde kayıtlı 'Arsa' vasıflı gayrimenkulün takdir edilen pazar değerleri;

**KDV Hariç** : **59.825.000 TL** (Elli dokuz milyon sekiz yüz yirmibeş bin üç yüz kırk altı TL)  
**KDV Değeri** : **10.768.500 TL** (On milyon yedi yüz altmış sekiz bin beş yüz kırk altı TL)  
**KDV Dahil Toplam Değer** : **70.593.500 TL** (Yetmiş milyon beş yüz doksan üç bin beş yüz kırk altı TL)

**Not: KDV Hariç Değer** : 59.825.000-TL / 1,7900-TL = ~ 33.422.000-USD

**Sigorta Değeri** : Yapılaşma olmadığı için sigorta değeri belirtilmemiştir.

olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

**EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

## 1- DOĞRULUK BEYANI

Mesleğimiz ve şahsiyetimiz doğrultusunda ifade ederiz ki;

- Bu raporda bulunan ifadeler gerçek ve doğrudur.
- Analizlerimiz, fikirlerimiz ve bunların sonuca bağlanması ile raporun hazırlanması Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca yapılmıştır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulü şahsen yerinde inceledik Bilgi ve belgelerini birlikte gördük ve yorumladık. Bu yorumlama edindiğimiz bilgi bulgulara dayalı, bizim kişisel, tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerimiz ve fikirlerimizin sonuçlarıdır.
- Bu raporda ifade edilenler, önceden belirttiğimiz varsayım ve hipotetik koşullarla kısıtlıdır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulün mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edecekler, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret;
  - Önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeterek yönünün geliştirilip rapor edilmesi,
  - Değer takdirinin miktarı,
  - Öngörülen bir sonucun elde edilmesi,
  - Değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesikonularına bağlı değildir.
- Bu rapor şirketimizin vizyonuna, sahip olduğu değerlere, şirketimiz ve değerlendirme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

**EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

**A. Ozan FİRUBAY    Deniz ARSLAN**

**D. Cüneyt ÖZİRFAİOĞLU    S. Selda AKAY    Gökhan ÇEBİ**

## İÇİNDEKİLER

### BÖLÜM 1

#### 1-RAPOR BİLGİLERİ:

- 1-1 Rapor Tarihi ve Numarası
- 1-2 Rapor Türü
- 1-3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı
- 1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı
- 1-5 Dayanak Sözleşmesi

### BÖLÜM 2

#### 2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

- 2-1 Şirketin Unvanı ve Adresi
- 2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve sınırlamaları

### BÖLÜM 3

#### 3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

- 3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı
- 3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,
- 3-3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb Dökümanlar
- 3-4 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki, takyidatlar, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler
- 3-5 Takyidatın Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edip etmediği,
- 3-6 Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp, alınmadığı, belgelerin mevcut olup olmadığı ( Onaylı mimari proje, yapı ruhsatı, Yapı kullanım izin belgesi, işletme ruhsatı)
- 3-7 Projenin GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel olup, Olmadığı Hakkında Bilgi
- 3-8 Değerlemesi Yapılan Proje ile ilgili Denetimlerde bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

### BÖLÜM 4

#### 4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

- 4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4-2 Mevcut Ekonomik Koşulların ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Verileri
- 4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

- 4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar ve Kullanılma Nedenleri
- 4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler
  - 4-7-1 Olumlu Faktörler
  - 4-7-2 Olumsuz Faktörler
- 4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve bu yöntemlerin seçilme nedenleri
- 4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri
- 4-10 Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4-11 Maliyet Oluşumları Analizi
- 4-12 Benzer Satış Örneklerinin Tanımı, Satış bedelleri. Bunların Seçilmesinin Nedenleri ve emsal satışların karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması
- 4-13 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4-14 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4-15 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4-16 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar
- 4-17 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

## **BÖLÜM 5**

### **5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:**

- 5-1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması
- 5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri
- 5-3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş
- 5-4 Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

## **BÖLÜM 6**

### **6- SONUÇ**

- 6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6-2 Nihai Değer Takdiri

### **EKLER**

## **BÖLÜM 1**

### **1-RAPOR BİLGİLERİ:**

#### **1-1 Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor şirketimiz tarafından 24.12.2012 Tarihinde Öİ.261 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### **1-2 Rapor Türü**

Bu rapor UDES'nda (Uluslararası Değerleme Standartlarında) yer alan ve Formatı Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ tarafından belirlene Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu türünde hazırlanmıştır.

Anlatı Tarzlı Kısıtlı Değerleme Raporu; Geniş kapsamda verilerin, düşünce tarzının ve bir değer sonucuna varmak için kullanılan analizlerin ayrıntılı tanım ve anlatımlarını içeren format olmakla birlikte bazı detayların çalışma kağıtları ile desteklendiği değerlendirme raporu formatıdır. Anlatı Tarzlı Kısıtlı Değerleme Raporları, değerlendirme uzmanına kendi düşünce ve sonuçlarını tam olarak destekleme ve açıklama fırsatı vermekte ve okuyucuyu son değer takdirine ikna etmeye imkan tanımaktadır. Ancak uzman bu imkanı tüm detaylarda kullanmak yerine okuyucuyu fazla ayrıntılarda bırakmamak amacıyla bazı bölümleri özet vermektedir.

Bu Rapor Formatı: SPK 35 sayılı Tebliğ Formatı kapsamındadır.

#### **1-3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı**

Bu rapor, Sorumlu Değerleme Uzmanı Deniz ARSLAN (SPK Lisans No:400203), şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı A.Ozan FİRUBAY (SPK Lisans No:400209) tarafından hazırlanmış ve şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı D.Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU (SPK Lisans No:400131), S.Selda AKAY (SPK Lisans No:400326) ve Gökhan ÇEBİ (SPK Lisans No:400132) tarafından kontrol edilmiştir.

#### **1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı**

Değerleme tarihi 07.12.2012 olup, değer geçerli olduğu tarih 24.12.2012'dir.

Bu raporda geçerli olan değer kavramı; UDES'in 1 nolu Standartında tanımlanan "Pazar değeri" dir. "UDS 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme" standartında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Pazar Değer; Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihindeki el değiştirmesi gereken tahmini tutarıdır.

Tanımın Unsurları:

Pazarlama : Uygun bir pazarlama,  
Alıcı ve satıcı : Birbirinden bağımsız ve istekli,  
Ortam : Herhangi bir zorlamanın olmadığı, alım satıma etki edecek herhangi bir ilişkinin bulunmadığı,  
Hareket tarzı : Bilgili, basiretli ve iyi niyetli,  
Zaman : Değerleme tarihi  
Değer : Bu şartlar altında el değiştirme tahmini tutarıdır.

Çalışma 17 gün sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 24.12.2012'dir. Hesaplamalarda, açıklamalarda ve projeksiyonlarda para birimi olarak USD, EURO ve TL birlikte kullanılmıştır.

## 1-5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme çalışmasının ve raporunun dayanağı; şirketimiz ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması arasında 27.09.2012 tarihinde düzenlenen sözleşmedir.

## BÖLÜM 2

### 2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:

#### 2-1 Şirketin Unvanı ve Adresi

Değerleme Şirketi: Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ olup, Adresi; Barbaros Bulvarı, Gamze Apartmanı 76/14 Beşiktaş /İSTANBUL dur.

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ , 07.12.2004 tarihinde, İstanbul Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur.

Şirket, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 17.03.2005 tarih ve 11/334 sayılı kararına istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirket halen İstanbul Genel Merkezli olmak üzere faaliyetini sürdürmektedir.



## **2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi**

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 06.08.1999 tarihinde kurulmuştur. Kayıtlı sermayesi 2.000.000.000.- TL, Çıkarılmış Sermayesi 600.000.000.- TL dir. 'dir. Halka açık olan şirketin faaliyet konusu gayrimenkul ve/veya gayrimenkule dayalı haklar ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak amacıyla kurulmuş portföy yönetim şirkettir. Şirket İş Kuleleri Kule-2 Kat;9, 4.Levent-34330 İstanbul adresinde faaliyet göstermektedir.

## **2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamaları**

Müşteri, İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 296 pafta, 3324 ada, 106 parselde kayıtlı 'Arsa' vasıflı gayrimenkulün Cari Pazar Değeri incelenmesini istemiş olup, müşteri tarafından değerlendirme çalışması ile ilgili herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

## **BÖLÜM 3**

### **3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:**

#### **3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı**

Değerleme konusu taşınmaz İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi sınırları içinde yer almaktadır. Söz konusu taşınmaz bölgenin ve kentin önemli ulaşım akslarından İzmir-Ankara Caddesi ile bağlantılı, Anadolu Caddesi ve Altinyol'a paralel uzanan Ozan Abay Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. Bölge daha çok depo ve sanayi nitelikli binaların bulunduğu bir bölge olmakla beraber, zamanla bu özelliğini yitirmiştir. Bölgeye İzmir Bayraklı Adliyesi'nin taşınmasıyla söz konusu bölge kentsel-bölgesel işmerkezi konumuna gelmiştir. Metro ve tren güzergâhlarına yakın konumda yer alan taşınmaza ulaşım son derece rahat ve kolaylıkla sağlanmaktadır.



### 3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

İli : İzmir  
İlçesi : Konak  
Mahallesi : Mersinli  
Pafta No : 296  
Ada No : 3324  
Parsel No : 106  
Alanı : 18.392.m<sup>2</sup>  
Vasfı : Arsa (12.08.2011 tarih ve 17406 yev. )  
Sahibi : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ.  
Tapu İşlem Tarihi : 27.12.2010 / 18374  
Cilt / Sahife : 34/3337

### 3-3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb Dökümanlar

Konak Belediyesinde yapılan incelemede parsel dahilinde inşa edilmesi planlanan yapılar ve zemin iyileştirme çalışması için ruhsatlar alınmıştır. Dosya dahilinde görülen evraklar alt bölümde liste halinde verilmiştir.

TARİH	BELGE NUMARASI	ALAN	AÇIKLAMA
25.05.2012	2	69315	ZEMİN İYİLEŞTİRME
28.08.2012	96	36103	A BLOK
28.08.2012	96	24771	B BLOK
14.09.2012	96/2012	79343	ALIŞVERİŞ MERKEZİ

### **3-4 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki, takyidatlar, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler**

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Gayrimenkul Türkiye İş Bankası A.Ş. mülkiyetinde iken 27.12.2010 tarihinde İŞ GYO AŞ e geçmiştir.

### **3-5 Takyidatın Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edip etmediği,**

Gayrimenkulün üzerinde takyidat bulunmamakta olup, GYO portföyüne alınmasında sakınca olmadığı kanaatindeyiz.

### **3-6 Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp, alınmadığı, belgelerin mevcut olup olmadığı ( Onaylı mimari proje, yapı ruhsatı, Yapı kullanım izin belgesi, işletme ruhsatı)**

Gerekli izinler alınmış ve belgeleri de mevcuttur. İlgili bölümlerde detay bilgiler verilecektir.

### **3-7 Projenin GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup, Olmadığı Hakkında Bilgi**

Yürürlükteki mevzuata göre Gayrimenkul projesinin GYO portföyüne alınmasında engel bulunmadığı görüşündeyiz.

### **3-8 Değerlemesi Yapılan Proje ile ilgili Denetimlerde bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.**

Değerleme tarihi itibari ile taşınmazın zeminine yönelik yapılan iyileştirme( iksa ve enjeksiyon) çalışmaları devam etmektedir.

## **BÖLÜM 4**

### **4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:**

#### **4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler**

Değerleme konusu taşınmaz İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi sınırları içinde yer almaktadır. Taşınmazın konumlandığı bölge daha çok depo ve sanayi nitelikli binaların bulunduğu bir bölge olmakla beraber, zamanla bu özelliğini yitirmiştir. Bölgeye İzmir Bayraklı Adliyesi'nin taşınmasıyla söz konusu bölge kentsel-bölgesel işmerkezi konumuna gelmiştir. Metro ve tren güzergâhlarına yakın konumda yer alan taşınmaza ulaşım son derece rahat ve kolaylıkla sağlanmaktadır.

Değerleme konumuz olan gayrimenkulün yer aldığı bölge gayrimenkul piyasası bakımından analiz edilmiştir. 550 hektarlık planlama alanı, kuzeyde Karşıyaka

girişindeki Turan Mahallesi, doğuda Salhane bölgesi, güneyde Alsancak Liman gerisi olmak üzere kıyı boyunca uzanan üç ana bölümden oluşmaktadır.

Planlanan alanda turizm ve ticaret sektörlerinin ön plana çıkarıldığı bir anlayış geliştirilmiştir. Turan Mahallesi'nden başlayarak Alsancak Liman gerisine kadar devam eden kıyı alanında, ticaret ve turizm kullanımları yer almaktadır. Turan Mahallesi ağırlıklı olarak turizm kullanımına ayrılırken mahallenin batısında yer alan konut bölgesinde turizm işletmeciliği ve konut kullanımı yer alacaktır.

Salhane Bölgesi olarak adlandırılan ve Anadolu Caddesi'nden başlayarak kara yönüne doğru devam eden ve aynı zamanda değerlendirme konusu taşınmazın konumlandığı alanda ise, yoğun olarak merkezi iş alanları (MİA) yer almaktadır. Bu alanda bir kent merkezinde olabilecek, ofis, iş merkezi, büyük sermaye şirketlerinin yönetim merkezleri, otel, kongre, toplantı ve gösteri salonlarıyla eğlence ve alışveriş merkezleri yer alabilecektir. Bu alanların çevresinde yönetsel merkez alanları konumlandırılmıştır. Alanın kuzeyinde yer alan ve İzmir'in kurulduğu ilk yer olan Bayraklı Höyüğü, bu alanın planlanmasında önemli bir çıkış noktası olarak düşünülmüştür. Höyüğün güneyinde, denize kadar inen alanda ise turizm ve kültürel amaçlı yatırımların yapılması öngörülmüştür.

Alsancak Liman gerisinden başlayarak, güneydeki Ege Mahallesi'ne kadar uzanan alan ise, turizm, ticaret ve kültür tesisleri için ayrılmıştır. Alandaki tescilli yapılar, özel proje alanı kapsamına alınarak kullanılabilir hale getirilecek ve ağırlıklı olarak kültürel amaçlı kullanılacaktır. Bölgedeki mevcut konut alanları, Turan Mahallesi'nde olduğu gibi, turizm konut kullanımına ayrılmıştır.

#### **4-2 Mevcut Ekonomik Koşulların ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Verileri**

#### **4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler**

Değerlemeyi olumsuz yönde etkileyen bir faktör bulunmamaktadır.

#### **4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler:**

Parsel, Ozan Abay Caddesi ile Ankara Asfaltı arasında kalmaktadır. Diğer bir ifade ile Ankara Asfaltına cepheli Sabah ATV Binası ve ona bitişik konumdaki Shell Benzin İstasyonuna bitişik konumlanmaktadır. Yakın çevresinde İzmir Adliye Binası, İzban tren hattı bulunmaktadır.

Parselin çevresi tüm cephelerde beton direkli tel örgü çevrili olup Ozan Abay Caddesi üzerindeki girişi kontrollüdür (bekçi kulübesi). Parsel düz ve engebesiz bir topoğrafik yapıya sahiptir. Taşınmaz mahallinde yapının temel ve kot altı bölümü oluşturacak kısımlar kazılmış ve iyileştirme çalışmalarına başlanmıştır.

### İmar Durumu:

Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre parsel MİA (merkezi iş alanı) E:3,50 olarak belirlenen bölgede yer almaktadır. **Plan Notu:** Açık ve kapalı otoparkların tamamı parsel içinde çözülecektir. Açık otopark alanı parselin %20'sinden fazla olamaz. İ.B.Ş.B. Yüksek Yapılar ve Otopark Yönetmeliği esaslarına uyulacaktır. +0 kotu altında yapılacak otopark alanında yola yaklaşma mesafesi max. 5metredir. +0 kotu altında yapılacak otopark alanı emsal alan dahil değildir. **Not:** Nazım İmar Planı Raporuna göre (İzmir Mimarlar Odası yayınları) Tarihi Kemeraltı ve Alsancak bölgeleri ile Liman Arkası Salhane, Bayraklı bölgesi "merkezi iş alanı (MİA)" olarak tanımlanmıştır. Yalnızca ticaret ve ofis fonksiyonlarının yer aldığı alanın büyüklüğü 448 ha dır. Liman arkası Bayraklı, Turan kesimi sanayiden dönüşen MİA alanlarını kapsamaktadır.





(Detaylı imar durumu yazısı raporun ekinde sunulmuştur).

#### **Kadastral Pafta İncelemesi:**

Konak Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazın konumlandığı 3324 Ada 106 Parsel'e ait kadastral paftalar incelenmiş olup taşınmazın parsel bazında yer tespiti kadastral paftalar üzerinden yapılmıştır.

#### **4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler**

Alanı, konumu, imar durumu ve üzerinde geliştirilen ve inşaatına başlanılmış olan projenin önemi arsayı değerli kılmaktadır.

#### **4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar ve Kullanılma Nedenleri**

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir. Kullanılma nedeni: raporun hangi koşullarda hazırlandığı, geçerlilik şartlarının ne olduğu, nerelerde hangi amaçla kullanılabileceğini ve kullanım sonucu değerlemeyi yapanlar ile değerlendirme şirketinin hak ve mükellefiyetlerini açıklamaktır.

- 1-) Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- 2-) Mülk, üzerindeki alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.

- 3-) Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- 4-) Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- 5-) Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- 6-) Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- 7-) Mülkün, Tapu ve Kadastroda kayıtları ile Belediye, Anıtlar Kurulu ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- 8-) Değerleme raporunda, herhangi bir uygunsuzluğun belirtilmediği, tanımlanmadığı veya dikkate alınmadığı durumda, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ile kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
- 9-) Gerekli tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- 10-) Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüzün olmadığı varsayılmıştır.
- 11-) Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti, değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:

- 1-) Bu raporu veya kopyasını elde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.
- 2-) Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
- 3-) Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz. (Kamuyu aydınlatma sorumluluğu haricinde)
- 4-) Rapora dahil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.
- 5-) Bu rapor "İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." nin kullanımı için hazırlanmış özel bilgiler bütünü niteliğinde olup, kopya edilmesi, alıntı yapılması, referans gösterilmesi, kısmen veya tamamen yayınlanması Ekol Gayrimenkul Değerleme AŞ'nin yazılı iznine tabidir.
- 6-)Yapı analizi ve deprensellik testlerinin incelemesi değerlendirme çalışmasının dışında bırakılmıştır.

## **4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler**

### **4-7-1 Olumlu Faktörler**

- \* Merkezi konumlu oluşu nedeni ile ulaşımının kolaylıkla sağlanması
- \* Yeni kent merkezi olarak tanımlanan bölgede yer alması
- \* Reklamasyona açık bir alanda konumlanması
- \* Kentsel altyapı ve donatı hizmetlerinden yararlanabilmesi

### **4-7-2 Olumsuz Faktörler**

- \* Yoğun rekabetin yaşandığı bölge olması,
- \* İnternet üzerinden alışverişin toplam alışveriş içindeki payının hızla artıyor olması

#### **4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve bu yöntemlerin seçilme Nedenleri**

Bu değerlendirme sürecinde; Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi ile Çıkartma Yöntemi (Geliştirme Projesine Dayalı) Değer Belirleme Yöntemi kullanılmıştır.

##### **4.8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması,**

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi; bir değer göstergesinin, değerlendirilen mülkü uygun karşılaştırma birimleri uygulayarak ve emsallerin satış fiyatına, karşılaştırma unsurlarına dayalı düzeltmeler yaparak, yakın zamanda satılan benzer mülklerle karşılaştırmak suretiyle türetildiği bir prosedür dizisidir.

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller

- 1-Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- 2-Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından bağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- 3-Bölgede emsal gayrimenkuller dikkate alındığında değerlendirme konusu taşınmazın değeri aşağıda gösterildiği şekilde hesap ve tespit edilmiştir.

Emsal 1: Taşınmaza göre daha vasat konumda yer alan 8 kat ticaret imarlı olduğu söylenen 1350 m2 arsa için pazarlıklı 3.500.000.-TL istenmektedir. 0232.421 22 44 (2592.-TL/m2)

Emsal 2: Taşınmaz ile benzer konumda, 1320 m2, imar durumu hakkında kesin bilgi verilmeyen 1320 arsa için pazarlıklı 3.500.000.-TL istenmektedir. 0232.324 41 41 (2651.-TL/M2)

Emsal 3: Aynı bölge dahilinde, Emsal:3,50 konut ve ticaret imarı olduğu söylenen boş 5300 m2 arsa için pazarlıklı 16.000.000.-TL istenmektedir. 0232.442 42 42 (3018.-TL/m2)

Emsal 4: Aynı bölge dahilinde, daha vasat konumda, 2837 m2, Emsal:3,00 ticari ve konut imarlı olduğu söylenen boş arsa için pazarlıklı 6.500.000.-TL istenmektedir. 0232.442 42 42 (2291.-TL/m2)

Emsallerde talep edilen değerlerde, bir süredir belirsizliğini sürdüren imar planlarının onaylanmasının ardından ciddi artışlar oluşmuştur. Bölgenin "yeni kent merkezi" olarak şekillendirileceğine dair beklentiler, değerlerin artışına sebep olduğu gibi bir süre en yüksek değerleri koruyacağı ancak bölgedeki gelişim hızına ve beklentileri karşılama gücüne göre bu değerlerin değişeceği düşünülmektedir (İmar planlarının onaylandığı/ onaylanmak üzere olduğu dönemlerin teorik olarak taşınmaz değerlerinin en yüksek noktaya ulaştığı dönem olduğu bilgisi ile).



Bu veriler, buldukları konum, lejantları, arsa büyüklükleri, yapılaşma şartları, pazarlık payları ve gayrimenkul piyasası dikkate alınarak yapılan düzeltme çalışmaları yapılmış ve konumuz parsellere uyarlanarak;

Arsa Değeri:  $18.392\text{m}^2 \times 2.850\text{-TL} = 52.417.200\text{-TL} = \sim 52.420.000\text{ TL}$

Parsellerin Arsa Değeri Hesabı

PARSEL	NİTELİĞİ	PARSEL ALANI m2	m2 DEĞERİ	PARSEL DEĞERİ (TL)
106	Arsa	18.392,00.m <sup>2</sup>	2.850.-TL/m <sup>2</sup>	~52.420.000.-TL

#### 4.8-2 Hasıllardan Çıkartma Yöntemli Değerlemenin Uygulanması,

Bu yöntem, yapılaşma maliyeti ile yapılaşması tamamlanmış bir gayrimenkulün satış hasıllarının hesaplanabilmesinin mümkün olduğu durumlarda yatırımın bir parçası olan arsaya verilebilecek en yüksek değeri belirlemeye yarar. Taşınmaza ait imar durumunun öngördüğü yapı alanı bilgilerinden hareketle yapılaşma maliyeti, daha sonra projeden beklenen karlılık oranı, sonra da satış hasılları belirlenecek ve bu analizler sonucunda basit bir çıkartma ile arsaya verilmesi ihtimali en yüksek değere ulaşılacaktır.

Değerin hesaplanmasında Konak Belediyesinde yer alan 22.08.2012 onay tarihli mimari projedeki veriler baz alınmıştır.

Projeye göre parsel dahilinde inşa edilmesi planlanan yapılar 3 kısım halinde incelenmiştir. Bu bölümler Alışveriş Merkezi Bölümü, Konut Kulesi ve Ofis Kulesi olarak isimlendirilmiştir.

##### **Alışveriş Merkezi Bölümü,**

Bu bölüm projeye göre 3 bodrum, zemin ve 6 normal katta oluşmaktadır. 3. ve 2.bodrum katında kapalı otopark bölümleri ile tesisat odaları, 1.bodrum katında 25 adet işyeri bölümü ve ortak kullanım alanları, zemin katında ortak kullanım alanları ve 28 adet işyeri hacmi, 1.katında 29 adet işyeri hacmi ve ortak alanları, 2.katında 18 adet işyeri hacmi ve ortak alanlar, 3.katında 23 adet işyeri hacmi ve ortak alanlar, diğer normal katlarında ise ortak kullanım alanları ile otopark hacimleri bulunmaktadır. Yapı toplamda 84.560 m<sup>2</sup> brüt inşaat alanına sahiptir. Bu bloktaki kiralanabilir-satılabilir alanlar toplam 27.400 m<sup>2</sup> civarındadır.

##### **Ofis Kulesi Bölümü,**

Ofis kulesi bölümü Alışveriş Merkezi Bölümünün üstüne inşa edilmesi planlanmış olup Ofis Kulesi bölümü Alışveriş Merkezi Bölümünün 4.katından başlamaktadır. Yapı projeye göre zemin + 23 normal kat olarak planlanmış olup zemin kat kotu 23.00 metredir. Yapının giriş katında ve 1.normal katında ortak alanlar, 2-22 normal katında ofis bölümleri, 23.normal katında ise tesisat odası bölümü bulunmaktadır. Yapı toplamda yaklaşık brüt 14.950 m<sup>2</sup> civarındadır. Yapı dahilinde kiralanabilir-satılabilir alan 9.645 m<sup>2</sup> civarındadır.

### Konut Kulesi Bölümü,

Konut Kulesi Bölümü, Alışveriş Merkezi Bölümünün üstüne inşa edilmesi planlanmış olup yapının zemin kat kotu 39.60 metredir. Taşınmaz projeye göre zemin + 40 normal kat olarak planlanmıştır. Yapının 17. Katı, 39. ve 40. Katı tesisat odası olarak geçmekte olup kalan katların tamamının konut amacı ile kullanılması planlanmıştır. Her katta 3'er adet mesken bölümünün bulunması planlanmıştır. Yapı toplamda yaklaşık brüt 25.070 m2 civarındadır. Bu bölüme kiralanabilir-satılabilir alan yaklaşık brüt 20.630 m2 civarındadır.

Parsel dahilinde inşa edilmesi planlanan yapıların kiralanabilir alanı tamamı yaklaşık brüt 124.580 m2 civarındadır.

<b>İNŞAAT İZİNİ TABLOSU</b>	<b>Alan m2</b>
1/1000 lik U.i.p Alanında Kalan Arsa Alanı	18.392
Emsal	3,50
Yapılaşma alanı (Emsal alana göre)	64.372
Kat adedi	
Ruhsat Harici ilave alan	60.208
Toplam inşa Edilebilir Alan	124.580

<b>GELİŞTİRME PROJESİ</b>	
ARSA ALANI	18.392
LEJANT	Merkezi İş Alanı
YAPILAŞMA İZİNİ (EMSAL ALAN)	64.372
YAKLAŞIK YAPILAŞMA ALANI *	124.580
ORTALAMA YAPILAŞMA MALİYETİ	112.122.000
PROJE , BELEDİYE HARCİ VB GİDERLER	600.000
TOPLAM YAPILAŞMA MALİYETİ	112.722.000
PAZARLANABİLİR ALAN M2	57.675
MÜLK M2 DEĞERİ TL/m2	4.000
PROJE DEĞERİ TL	230.700.000
TAHMİNİ BEKLENEN GETİRİ ORANI	0,40
TAHMİNİ KAR	65.914.285
<b>ARSA DEĞERİ = HASILAT- MALİYET- KAR</b>	<b>52.663.715</b>
<b>YAKLAŞIK ARSA DEĞERİ TL</b>	<b>52.665.000</b>

Taşınmaz mahallinde yapılan incelemede zemin iyileştirme çalışmalarının yaklaşık %35'nin tamamlandığı şantiye şefinden ve çalışanlardan öğrenilmiştir. Zemin iyileştirme çalışması Şehircilik Bakanlığının yaptığı sınıflandırmada 2-A grubuna dahil olup yapılacak alan ve hacim göz önünde bulundurulduğunda toplam maliyet

yüklenici karı dahil 18.750.000.-TL olarak hesap edilmiştir. İşlemin değerlendirme tarihi itibari ile toplam maliyeti yaklaşık 6.560.000.-TL civarındadır.

Taşınmazın arsa değeri 52.665.000.-TL, proje ve ruhsatlandırma değeri 600.000.-TL, arsa dâhilinde devam edilen iyileştirme çalışmasının tarih itibari ile maliyeti ise 6.560.000.-TL olarak hesap edilmiştir. Parselin ve yapılan iyileştirme çalışmasının tarih itibari ile toplam değeri ise **59.825.000.-TL** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

#### **4.8-3 Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması,**

Konumuz gayrimenkullerin değerlemesinde bu yöntem kullanılmamıştır.

#### **4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri**

Değerleme konusu parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre MİA, E:3,50 (merkezi iş alanı) lejandına sahiptir.

Bu yöntem, yapılaşma maliyeti ile yapılaşması tamamlanmış bir gayrimenkulün satış hasılatının hesaplanabilmesinin mümkün olduğu durumlarda yatırımın bir parçası olan arsaya verilebilecek en yüksek değeri belirlemeye yarar.

#### **4-10 Nakit / Gelir Akımları Analizi**

Henüz inşaat yapılmamış olduğundan bağımsız bölüm bazlı nakit akımlar belirlenmemiştir. Bağımsız bölümlerin satışına yönelik m<sup>2</sup> değerlerin tespitinde m<sup>2</sup> satış değerleri ofis bazında 3.500.-TL ile 4.500.-TL aralığında, konut bazında 4.500-5000.-TL aralığında, dükkan bazında ise 10.000.-15.000.-TL aralığında olacağı görülmektedir. Bu sonuca ulaşılmasında tüm bu verilerin yanında gerek bölge emlakçılarından elde edilen bilgiler gerekse de geçmiş tecrübelerimiz dikkate alınmıştır.

#### **4-11 Maliyet Oluşumları Analizi**

Taşınmazın arsa değeri 52.665.000.-TL, proje ve ruhsatlandırma değeri 600.000.-TL, arsa dâhilinde devam edilen iyileştirme çalışmasının tarih itibari ile maliyeti ise 6.560.000.-TL olarak hesap edilmiştir. Parselin ve yapılan iyileştirme çalışmasının tarih itibari ile toplam değeri ise **59.825.000.-TL** olarak hesap ve takdir edilmiştir. Detayı rapor içeriğinde verilmiştir.

#### **4-12 Benzer Satış Örneklerinin Tanımı, Satış bedelleri. Bunların Seçilmesinin Nedenleri ve emsal satışların karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması**

4-8 Bölümünde incelenmiştir.

#### **4-13 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler**

Bu çalışmada kira değerinden ziyade mülkiyetin Pazar değeri belirlenmeye çalışılmıştır.

#### **4-14 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Gayrimenkulün Tapu Fotokopileri elde edilmiş ve raporumuzun ekinde sunulmuştur. Gayrimenkulün mülkiyet hakkı tam ve buna bağlı hakların kullanımında sınırlama bulunmamaktadır.

#### **4-15 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi**

En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi; Boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün;

- Fiziksel olarak olası,
- Yasal olarak mümkün,
- Piyasanın uygun bir biçimde desteklediği,
- Finansal olarak yapılabilir,
- En yüksek değerle sonuçlanan

makul bir biçimde olası ve yasal kullanımı belirleme çalışma ve yorumlarının bir bütünüdür.

Buna göre en etkin ve verimli kullanıma parsel üzerinde AVM+Konut+Ofis kullanımlarını içeren bir konsept ve prestijli bir proje geliştirilmek sureti ile ulaşılabileceği görüş ve kanaatindeyiz.

#### **4-16 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar**

Arsa ve yapılaşmaların değerleri rapor içinde ayrı ayrı verilmiştir.

#### **4-17 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerleme üzerinde yapı bulunmayan arsa için yapılmıştır.

### **BÖLÜM 5**

#### **5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:**

##### **5-1 Farklı Değerleme Metodlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması**

Bu değerlendirme, çalışmasında;

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması ile arsa değeri; 52.420.000.- TL, Çıkartma Yönteminin Uygulanması ile arsa değeri; 52.665.000 TL, Yapılan uzlaştırma ve mahallindeki maliyetler ile proje-ruhsat bedelinin eklenmesi ile toplam değer **59.825.000 TL**, olarak tespit edilmiştir.

## 5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri

Ulaşılan bilgilerin tamamı rapora aktarılmış olup raporda talebe bağlı olarak yer verilmeyen herhangi bir bilgi mevcut değildir.

## 5-3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

Eksik belge bulunmamaktadır.

## 5-4 Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

GYO portföyüne alınmasında sakınca olmadığı kanaatindeyiz.

## BÖLÜM 6

### 6- SONUÇ

#### 6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu mahale gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metodları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği İlkeleri ile bağdaşık ve Şirketimiz İlke ve Vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Bu rapor ; değerlemeyi yapan kişinin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizleri ve fikirleri sonucudur.

#### 6-2 Nihai Değer Takdiri

Rapor tarihi olan 20.12.2011 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 296 pafta, 3324 ada, 106 parselde kayıtlı 'Arsa' vasıflı gayrimenkulün Cari Pazar Değeri;

**KDV Hariç** : **59.825.000 TL** (Ellidokuzmilyonsekiyüzyirmibeşbintürklirası)

**KDV Değeri** : **10.768.500 TL** (Onmilyonyediyüztümüşsekizbinbeşyüztürklirası)

**KDV Dahil Toplam Değer** : **70.593.500 TL** (Yetmişmilyonbeşyüzdoksanüçbinbeşyüztürklirası)

olarak hesap ve takdir edilmiştir.

**Not: KDV Hariç Değer** : 59.825.000-TL / 1,7900-TL = ~ 33.422.000-USD

**Sigorta Değeri** : Yapılaşma olmadığı için sigorta değeri belirtilmemiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

### Değerlemeyi Yapanlar

**Deniz ARSLAN**  
S.Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No:400203



**A. Ozan FİRUBAY**  
S.Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No:400209



### Değerlemeyi Kontrol Edenler

**D. Cüneyt ÖZRIFAİOĞLU**  
S.Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 400131



**S. Selda AKAY**  
S.Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No:400326



**Gökhan ÇEBİ**  
S.Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No:400132



### Şirket Kaşe ve İmzası



**EKOL**  
GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE  
DANIŞMANLIK A.Ş.

### EKLER

- Kroki, Fotoğraf, grafik ... Vb belgeler
- Tapu Belgeleri
- Değerlemeyi Yapanın Özgeçmiş
- Sorumlu Değerleme Uzmanının Özgeçmiş
- Lisans Belgeleri