

DEĞERLEME RAPORU
EMLAK KONUT GYO A.Ş.
Şemikler - Karşıyaka / İZMİR
(25863 ada 1 parsel)

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
İlgi Yazısı / Talep Tarihi	: 30 Ocak 2014 tarihli ilgi yazısına istinaden / 16 Ekim 2014
Sözleşme Tarihi	: 20 Kasım 2014
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Raporun Konusu	: Pazar değeri tespiti
Ekspertiz Tarihi	: 18 Aralık 2014
Rapor Tarihi	: 23 Aralık 2014
Müşteri / Rapor No	: 031 - 2014/7154
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	: Şemikler Mahallesi, Mavişehir Uydukent Bölgesi, 25L.2B pafta, 25863 ada 1 parsel, Karşıyaka / İZMİR
Tapu Bilgileri Özeti	: İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Şemikler Mahallesi, 25L.2B pafta, 25863 ada, 1 no'lu parsel
Sahibi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İmar Durumu	: Bkz. Rapor – İmar Durumu
Parselin yüzölçümü	: 2.787 m ²
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen taşınmazın pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)		
Parselin Pazar Değeri	865.000,-TL	373.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	
Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	Semih ARDAHAN (SPK Lisans Belge No: 402228)	


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

NOVA TD RAPOR NO: 2014/7154

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
3.3	UYGUNLUK BEYANI.....	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	7
4.1	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU	7
4.2	İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	8
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	8
4.4	TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	10
4.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi.....	10
4.4.2	Belediye İncelemesi	10
4.4.3	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	10
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ.....	11
5.1	GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU	11
5.2	PARSEL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	12
5.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	12
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	13
6.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ.....	13
6.2	BÖLGE ANALİZİ	14
6.3	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	16
6.4	PİYASA ARAŞTIRMASI.....	16
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	18
7.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	18
7.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER.....	18
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	19
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	19
8.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	20
8.3	UZMAN GÖRÜŞÜ	22
8.4	TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU	23
9. BÖLÜM	SONUÇ.....	24

1. BÖLÜM
DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	: İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, 25863 ada 1 no'lu parselin pazar değerinin tespiti
	
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	: Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	: 23 Aralık 2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	: İstanbul İli, Karşıyaka İlçesi, Şemikler Mahallesi, 25863 ada, 1 no'lu parsel
MEVCUT KULLANIM	: Boş durumdadır.
İMAR DURUMU	: Askı süreci devamında itiraz değerlendirme süreci devam eden 31.10.2014 onay tarihli 1/5000 ölçekli Mavişehir Nazım İmar Planı paftasında "Katlı Otopark Alanı" lejantında kalmaktadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV Hariç)	
ARSANIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	: 865.000,-TL

2. BÖLÜM

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İçerenköy Mahallesi, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi, Kayışdağı İş Merkezi, No: 91, Kat: 3 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 455 36 69
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 16 Mayıs 2011
SERMAYESİ	: 270.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 777424
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 23 Mayıs 2011 / 7820

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

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

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Atatürk Mahallesi, Çitlenbik Caddesi, No:4 Ataşehir/İstanbul
TELEFON NO	: 0 (216) 579 15 15
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 3.800.000,- TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 50,66
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun,gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkulprojelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	: Emlak Konut A.Ş (*)
İLİ	: İzmir
İLÇESİ	: Karşıyaka
MAHALLESİ	: Şemikler
PAFTA NO	: 25L.2B
ADA NO	: 25863
PARSEL NO	: 1
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	: 2.787 m ²
HİSSESİ	: Tam
YEVMIYE NO	: 9373
CİLT NO	: 148
SAYFA NO	: 15771
TAPU TARİHİ	: 29.12.1999

Not : Şirketin unvanı Emlak Konut GYO A.Ş. olarak değişmiştir. Ancak tapu kütüğünde bu işlem henüz gerçekleştirilmemiştir. Şirketin unvanı ile ilgili resmi yazılar rapor ekinde sunulmuştur.

4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan 31.10.2014 tarihinde temin edilen takyidatlı tapu kayıt belgesine göre rapor konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerh bulunmamaktadır.

Rapor konusu taşınmazın tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

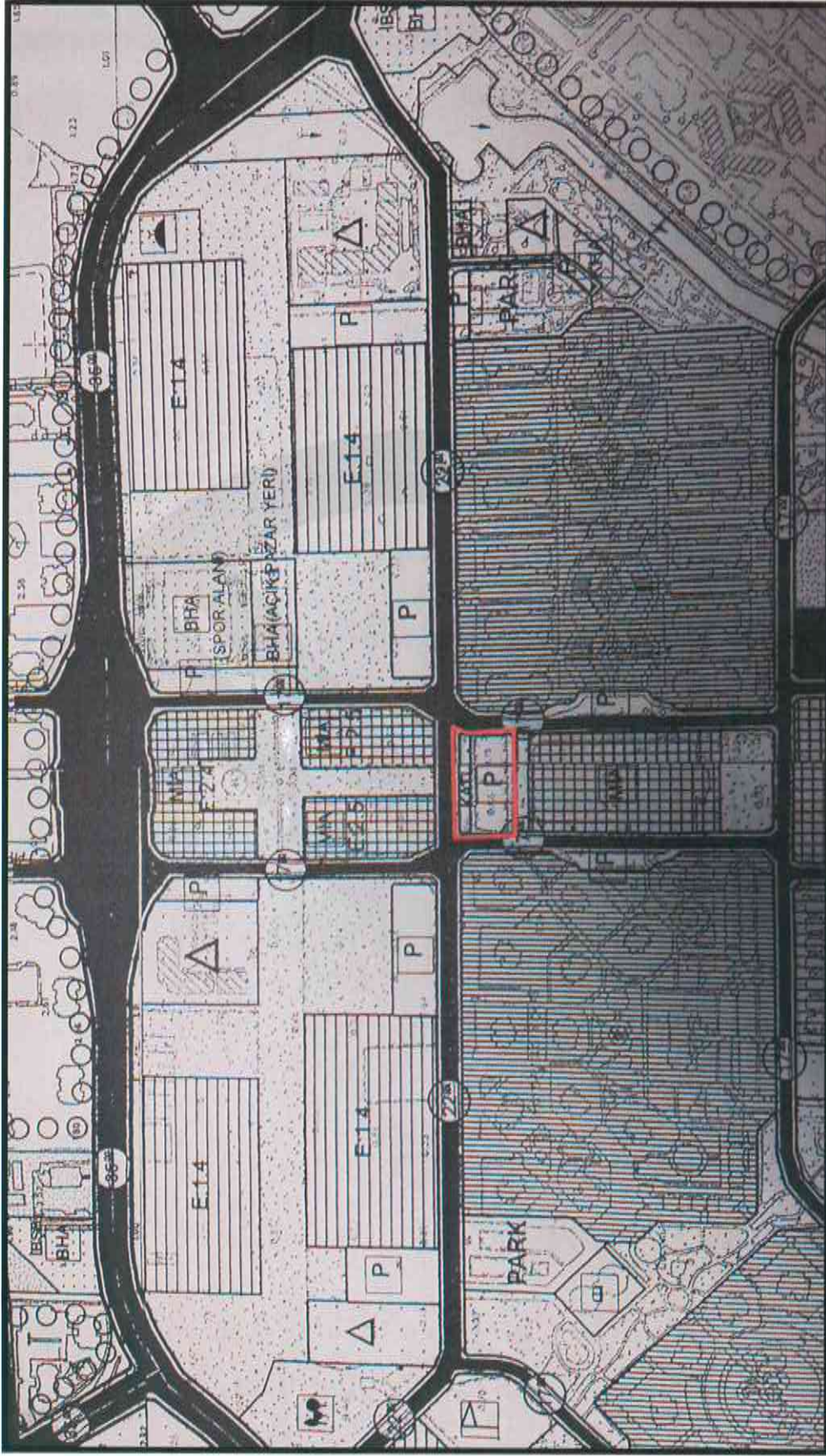
Karşıyaka Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazın 31.10.2014 onay tarihli 1/5000 ölçekli Mavişehir Nazım İmar Planı paftasında "**Katlı Otopark Alanı**" lejantında kaldığı belirlenmiştir. Ancak **04.11.2014 – 03.12.2014 tarihleri arasında planın askı süreci devam ederken Emlak Konut GYO A.Ş. 01.12.2014 tarih ve EMPMD-230.99-75-2678-13635 sayılı yazısı (igili yazı rapor ekinde sunulmuştur) ile plana itiraz etmiştir. Mevzuat kapsamında plan itiraz süreçlerinin değerlendirilmesi gerekmektedir. Rapor tarihi itibariyle 31.10.2014 onay tarihli 1/5000 ölçekli Mavişehir Nazım İmar Planı yürürlükte değildir.** Daha önceden taşınmazın konumlu olduğu bölge için hazırlanmış olan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 17.09.2012 tarih ve 14618 sayılı oluru ile onaylanan 1/1000 ölçekli İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Bostanlı – Mavişehir Mevkiinde Toplu Konut Alanı'na ait Uygulama İmar Planı İzmir 2. İdare Mahkemesi'nin 10.04.2014 tarih ve 2013/1349 Esas – 2014/597 Karar no'lu kararı ile iptal edilmiştir.

31.10.2014 onay tarihli 1/5000 ölçekli Mavişehir Nazım İmar Planı'na ilişkin plan notları aşağıdaki gibidir:

- Bu planın genel ve özel hükümlerine aykırı ve yoğunluk artırıcı nitelikte 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ve revizyonu yapılamaz.
- Plan genelinde ölçek gereği verilemeyen ayrıntıda kalan bazı donatılar alt ölçekli planda belirlenecektir.
- Planda ve yukarıdaki plan notlarında belirtilmeyen veya açıklanmayan durumlarda,
- Plan onama sınırı içerisinde imar uygulaması yapılmadan ve imar uygulaması yapılması ile yeşil alanlar, otoparklar ve yollar kamuya, İBŞB Belediye Hizmet Alanı ile üzerinde yapı bulunmayan Spor Alanı ve Katlı Otopark Alanları İzmir Büyükşehir Belediyesi'ne bedelsiz devir edilmeden hiçbir yeni yapı ruhsatı verilemez.

Rapor konusu taşınmazın imar durumu itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

PARSELE AİT İMAR PLANI ÖRNEĞİ (İtiraz değerlendirme sürecindeki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı)



4.4 TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazın mülkiyetinde son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir. Taşınmazın hukuki süreçlerinde de herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

4.4.2 Belediye İncelemesi

Değerleme konusu taşınmazın imar durumunda son üç yıl içerisinde yapılan değişiklikleri aşağıdaki gibidir.

- Taşınmazın bulunduğu Mavişehir Toplu Konut Alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmasına yönelik 29.05.2006 tarih ve 2006/2191 sayılı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı işlemi 18.06.2006 tarih ve 673 sayılı İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi kararının iptali istemiyle İzmir 3. İdare Mahkemesi'nin 2007/1654 Esasına kayden açılan davayla ilgili 19.06.2008 tarih ve 2008-1314 sayılı kararla dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir. Ancak İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında söz konusu bölge mevcut durumuyla korunmuş olup İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 06.10.2009 gün 01/904 sayılı kararı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları 1/25.000 ölçekli planlarda mevcut durum korunarak 09.08.2010 tarih 01-946 sayılı karar ile onanmıştır.

- Bu plan kararlarına göre üst ölçek yapılanma koşulları belirlenmiş, gayrimenkullerin 1/1000 ölçekli uygulama imar planları yapılması aşamasına geçilmiştir; Karşıyaka Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü'nden alınmış olan bilgiye göre 3741 sayılı yazıda, değerlendirme konusu parselin Mavişehir 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında kalmakta olup, söz konusu planın onanmasına dair İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09.08.2010 tarih ve 01/946 sayılı kararının iptali ve yürütmenin durdurulması talebiyle İzmir 2. İdare Mahkemesi'nin 2011/175 esasına kayden açılan davada 14.07.2011 tarihinde yürütmenin durdurulması kararı verilmiştir.

- Daha sonra ise Bakanlık Makamı'nın 17.05.2012 tarih ve 7748 sayılı Oluru ile onaylanan imar planlarına askı sürecinde yapılan itirazlar kapsamında hazırlanan ve Bakanlık Makamı'nın 17.09.2012 tarih ve 14618 sayılı Oluru ile güncel imar planı onaylanmış ve yine aynı plan İzmir 2. İdare Mahkemesi'nin 10.04.2014 tarih ve 2013/1349 Esas - 2014/597 Karar no'lu kararı ile iptal edilmiştir.

31.10.2014 onay tarihli 1/5000 ölçekli Mavişehir Nazım İmar Planı ise 04.11.2014 - 03.12.2014 tarihleri arasında askıda kalmış, plan itirazlarının değerlendirme süreçleri devam etmektedir.

4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazın kadastral durumunda son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

5. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmaz, İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Şemikler Mahallesi, Mavişehir Uydukent Bölgesi'nde konumlu olan 25863 ada 1 no'lu parseldir.

Parsel hâlihazırda boş durumdadır.

Parsele ana ulaşımın sağlandığı yol, Cahar Dudayev Bulvarı'dır.

Taşınmazın yakın çevresinde ise Emlak Konut Mavişehir Projesi, Aden Park Konut Projesi, Platin Evleri Konut Projesi, Emlak Bankası Mavişehir Konutları, Carrefour, EGE Park, Koçtaş vb. alışveriş merkezleri, Emlak Bankası Süleyman Demirel Lisesi ve Karşıyaka Spor Tesisleri yer almaktadır.

Carrefour Alışveriş Merkezi ve EGE Park Alışveriş Merkezi taşınmaza oldukça yakın konumdadırlar.

Taşınmaz Carrefour AVM'ye 500 m, EGS Park AVM'ye 1,5 km, Bostanlı merkeze 3 km, Bornova merkeze 14 km, Konak merkeze ise yaklaşık 18 km mesafededir.

Nezih bir bölgede konumlanması, ulaşım rahatlığı, EGE Park Alışveriş ve Eğlence Merkezi'ne yakın olması taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.

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



5.2 PARSEL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- Yüzölçümü 2.787 m²'dir.
- 2040/3 ve 2040/4 Sokaklara cephelidir.
- Etrafı beton direkli fens teli ile çevrilidir.
- Dikdörtgene benzer bir geometrik yapıdadır.
- Düz ve eğimsiz bir topografik yapıya sahiptir.
- Önünde Ege Park AVM bulunmaktadır.
- Parselin üzerinde yapılaşmaya engel herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Halihazırda açık otopark alanı olarak kullanılmaktadır.

5.3 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

Bu tanımdan hareketle rapor konusu parselin konumu, fiziksel özellikleri, büyüklüklüğü ile imar planına ilişkin süreçler dikkate alındığında imar planı süreçlerşne tamamlanincaya kadar boş / yapısız olarak muhafaza edilmesi olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

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

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

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

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

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

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

2011 yılında genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 ve 2013 yılları da 2011 gibi durağan geçerek sadece proje ve lokasyon bazında artışlar olmuştur. 2014 yılının tamamı için ise öngörümüz, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, ancak kentsel dönüşümün hızlanabileceği bölgelerde proje bazlı artışlar olabileceği şeklindedir.

6.2 BÖLGE ANALİZİ

İzmir İli



Coğrafi Yapı

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

Yüzölçümü 12.012 km²'dir.

İzmir ilinin yeryüzü şekilleri, yakın jeolojik geçmişin bir sonucudur. Doğu batı doğrultusunda uzanan sıradağlar arasında yer alan çöküntü ovaları ve akarsu ağızlarındaki birikinti ovaları, yeryüzü şekillerinin ana hatlarını meydana getirirler.

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

Ulaşım

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

Aliağa Nemrut Körfezinde senede 1,5 milyon tonluk yükleme ve boşaltma yapılacak yeni bir liman yapılmıştır. İhracatımızın % 20-30'u İzmir'den yapılmaktadır. Çanakkale'den Ege sahillerini takip ederek İzmir-Aydın Denizli-Isparta Antalya ve Akdeniz sahillerini takip eden karayolunun düğüm noktası İzmir'dir. İzmir-Ankara, İzmir-Balıkesir-

Bandırma, İzmir-Muğla-Fethiye ve İzmir-Manisa-Balıkesir-Bursa-İzmit-İstanbul karayolları ile İzmir, Türkiye'nin her bölgesi ile bağlanmıştır. İzmir, ilçelerine de düzenli ve kaliteli yollarla bağlıdır. İzmir'de üç hava meydanı vardır. Gaziemir askerî uçaklar içindir. Çiğli ise hem askerî, hem de sivil uçakların inişine müsaittir. Adnan Menderes sadece sivil uçakların inişi içindir. Her sene İzmir'e yurt içinden 150 bin, yurt dışından 80 bin kişi uçakla gelmektedir.

Ekonomik Yapı

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

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

İzmir sanayi bakımından en ileri üç ilden biridir. İstanbul ve Kocaeli'nden sonra gelir. Faal nüfusun % 15'i sanayide çalışır. Gayri safi gelirin ise % 35'i sanayi sektöründen sağlanır. 10 kişiden fazla işçi çalıştıran iş yeri sayısı 2500 civarındadır. 10 kişiden az işçi çalışan işyeri 10 bini aşkındır. Sanayi bilhassa metal eşya, makina ve taşıt araçları, gıda, tütün, dokuma, giyim eşyası, kürk, kimya, metal eşya, ağaç ürünleri, mobilya, kâğıt, basın, taş ve toprağa dayalı sanayi dalları fazla işçi çalıştırmaları. Türkiye'nin ayakkabı ihtiyacının % 30'u İzmir'de üretilir. Türkiye'nin en büyük 100 şirketinden 7'si ve en büyük 500 şirketinden 45'i İzmir'dedir. Başlıca sanayi kuruluşları Turyağ, Metaş (metal eşya), BMC (kamyon), İzmir Pamuk Mensucat, Ege Gübre, DYO ve Sadolin (boya), Tariş Pamuk Birliğidir.

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

Karşıyaka İlçesi



Karşıyaka İzmir İli'nin bir ilçesidir. İzmir Körfezi'nin kuzeyinde 84 km²'lik bir alanda kuruludur. 1927 yılında bucak, 1954 yılında ise ilçe olmuştur. Doğusunda Bornova, batısında Çiğli ve kuzeyinde Menemen ilçeleri yer almaktadır. Denizden yüksekliği 1-700 m arasında değişmektedir. İzmir'in

ikinci büyük ilçesidir. İlçe, tipik Akdeniz iklimi etkisindedir. İlçenin ulaşım sorunu bulunmamakla birlikte, sabah ve akşam saatlerinde kent merkezine giden yollarda trafik yoğunluğu yaşanmaktadır. İlçeden Konak, Alsancak, Pasaport ve Göztepe semtlerine vapur; Göztepe'ye deniz otobüsü; Üçkuyular semtine ise arabalı vapur seferleri yapılmaktadır. Altyapı sorunu yoktur. E25 Karayolu ile demiryolu, ilçe sınırlarından geçmektedir. İlçe tamamen yerleşim birimi özelliği taşımaktadır. Sanayi yok denecek kadar az olup ekonomisinde ticaret ve hizmet sektörü ağırlıktadır.

6.3 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- o Konumu,
- o Ulaşım kolaylığı,
- o Bölgedeki elit projelerin mevcudiyeti,
- o Ulaşım ağlarına yakın olması,
- o Gelişen bir bölgede yer alması,
- o Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz etkenler:

- o Bölgedeki imar planlarının sıklıkla iptal ediliyor olması,
- o 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın henüz kesinleşmemiş olması.

6.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Bölgede Emlak Konut tarafından satılmış arsalar

1. Cahar Dudayev Bulvarı üzerinde konumlu, "Konut Alanı ve Park Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,40" yapılaşma hakkına sahip, 35.015 m² yüzölçümlü (konut alanı lejantına sahip kısmı 26.742 m²), mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait 25497 ada 1 no'lu parsel 2010 Aralık ayında KDV dahil 43.800.000,-TL bedel ile satılmıştır. (Satış ihale usulü ve 60 ay vade ile yapılmıştır) (m² satış değeri ~ 1.640,-TL)
2. Cahar Dudayev Bulvarı üzerinde konumlu, "Konut Alanı ve Park Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,40" yapılaşma hakkına sahip, 34.292 m² yüzölçümlü (konut alanı lejantına sahip kısmı 26.691 m²), mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait 25475 ada 1 no'lu parsel 2010 Aralık ayında KDV dahil 42.900.000,-TL bedel ile satılmıştır. (Satış ihale usulü ve 60 ay vade ile yapılmıştır) (m² satış değeri ~ 1.605,-TL)

3. Cahar Dudayev Bulvarı'na yakın 2040 Sokak üzerinde konumlu, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,50" yapılaşma hakkına sahip, 14.760 m² yüzölçümlü, mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait 25470 ada 1 no'lu parsel 2011 Aralık ayında KDV dahil 24.100.000,-TL bedel ile satılmıştır. (Satış ihale usulü ve 60 ay vade ile yapılmıştır) (m² satış değeri ~ 1.635,-TL)
4. Cahar Dudayev Bulvarı'na, "Konut Alanı" lejantına ve "Emsal (E): 1,50" yapılaşma hakkına sahip, 11.669 m² yüzölçümlü, mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait 25471 ada 1 no'lu parsel 2011 Aralık ayında KDV dahil 20.250.000,-TL bedel ile satılmıştır. (Satış ihale usulü ve 60 ay vade ile yapılmıştır) (m² satış değeri ~ 1.735,-TL)

Bölgede satışta olan arsalar

1. Mavişehir Mahallesi'nde konumlu, net 4.876 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına sahip olduğu belirtilen arsanın satış değeri 9.750.000,-USD'dir.
(m² satış değeri ~ 2.000,-USD / ~ 4.645,-TL)
İlgilisi / Referans Emlak: 0 232 337 06 91
2. Mavişehir Mahallesi'nde konumlu, net 25.542 m² yüzölçümlü, "Turizm ve Ticaret Alanı" lejantına sahip olduğu belirtilen arsanın satış değeri 106.000.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 4.150,-TL) İlgilisi / Serhat Emlak: 0 232 243 83 83
3. Mavişehir Mahallesi'nde konumlu, net 9.545 m² yüzölçümlü, "Özel Eğitim Tesisi Alanı" lejantına sahip olduğu belirtilen arsanın satış değeri 8.000.000,-USD'dir.
(m² satış değeri ~ 840,-USD / ~ 1.950,-TL)
İlgilisi / Adil Yurt Gayrimenkul: 0 232 381 51 01

Not: Rapor tarihi itibariyle 1,-USD = 2,3230 TL, 1,-EURO = 2,8550 TL'dir.

7. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

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

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

7.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda taşınmazın pazar değerinin tespitinde **emsal karşılaştırma** ve **gelir indirgeme yöntemleri** kullanılmıştır.

8. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

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

8.1.1 EMSAL ANALİZİ

Rapor konusu 25863 ada, 1 no'lu parsel her ne kadar 2012 yılı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Özel Katlı Otopark Alanı" lejantında kalmış olsa da uygulama imar planı iptal edildikten sonra hazırlanan ve askı sürecinde Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından itiraz edilen 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve plan notlarına göre katlı otopark alanlarının belediyeye bedelsiz devredileceği belirtilmektedir. Ancak planlama sürecinin henüz tamamlanmamış olması nedeniyle kesinleşmiş bir durum söz konusu değildir. Taşınmaza ilişkin planlama riskleri bulunmaktadır. Emsal taşınmazların aritmetik ortalaması yaklaşık 2.450,-TL'dir. 2014 yılı emlak rayici m² birim değeri 3.900,-TL'dir. Gerek 2014 yılı emlak rayici m² birim değerinin gerçek değeri yansıtmaması, gerekse de taşınmazın imarlı parsellere istinaden şerefiye farkı (2.450,-TL x 0,50 x 0,25) dikkate alınmış olması nedeniyle m² birim değeri için 310,-TL takdir edilmiştir.

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu parselin konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve **mevcut imar durumu** dikkate alınarak yukarıda belirtilen hususlardan hareketle takdir olunan m² birim ve toplam pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

ADA / PARSEL NO	ARSA YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)	KİRA DEĞERLERİ (TL) (*)
25863 / 1	2.787	310	865.000	1,29

(*) Bölge genelinde yapılan piyasa araştırmalarında değerlendirmeye bu spesifik şartları haiz olup emsal tutulabilecek kiralık bir arsa bulunamamıştır.

Taşınmazların aylık m² kira değerlerinin tespitinde bu gibi özel durumlarda başvurulabilecek ve her durumda kıstas kabul edilebilecek olan Gelir Vergisi Kanunu'ndan yararlanılması yoluna gidilmiştir. Bu yasanın 73. maddesi "Kiraya verilen mal ve hakların kira bedelleri emsal kira bedelinden düşük olamaz. Bedelsiz olarak başkalarının intifasına bırakılan mal ve hakların emsal kira bedeli, bu mal ve hakların kirası sayılır. Bina ve arazide emsal kira bedeli, yetkili özel mercilerce veya mahkemelerce takdir veya tespit edilmiş kirası, bu suretle takdir veya tespit edilmiş kira mevcut değilse Vergi Usul Kanunu'na göre belirlenen vergi değerinin % 5'idir." hükmünü taşımaktadır.

Bina ve arazilerin emsal kira hesaplanmasında dikkate alınacak vergi değeri ise Vergi Usul Kanunu'nda rayiç bedel; rayiç bedel de bir iktisadi kıymetin değerlendirme günündeki normal alım satım değeri olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle taşınmazların aylık m² kira değeri; "m² rayiç bedel x 0,05 ÷ 12 ay" formülünden hesaplanarak yukarıdaki tabloda bilgi amaçlı sunulmuştur.

8.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Gelir indirgeme yöntemi ile arsaların toplam değerine ulaşmak için, arsa maliyetinin, arazi üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projedeki geliştirme maliyetinin İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle (İNA) hesaplanan bugünkü finansal değeri ile, satış hasılatının yine İNA yöntemiyle hesaplanan bugünkü finansal değerleri arasındaki farka eşit olacağı varsayılmıştır.

İNA yöntemi, taşınmazın değerinin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugünkü değerleri toplamına eşit olacağını öngörür.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve taşınmazın risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenerek taşınmazın değeri bulunur.

Bu kabullerden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

I) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

II) Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

I- PROJE GELİŞTİRME MALİYETİNİN FİNANSAL DEĞERİ

Varsayımlar ve kabuller :

• İnşaat Maliyeti :

- Gayrimenkul projesini geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m² birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.
- Parselin yüzölçümü 2.787 m²'dir. 1/1000 ölçekli eski uygulama imar planına göre 13.000 m² yapı kullanım alanlı özel katlı otopark yapılabilmektedir.
- İnşâ edilecek olan projedeki bloğun yapı sınıfı III-A olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2014 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı III-A olan yapıların m² birim bedeli 550,-TL'dir.

- Projenin inşaatını 1 yıl içerisinde bitirileceği kabulüyle proje maliyetinin toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

İNŞAAT TARZI	ALANI (m²)	AMORTİZE EDİLMİŞ KARI HAVİ m² BİRİM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞERİ (TL)
Betonarme karkas	13.000	550	7.150.000

II - PROJE HÂSILATININ BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ

Varsayımlar ve kabuller :

• Satış Değeri ve Satılabilir Alan:

- Yapılması planlanan özel otopark alanının kiralanacağı varsayılmıştır.
- Özel otopark alanı için hesaplamalarda şu kabuller yapılmıştır. Her bir araç için 25 m²'lik alan ayrılmıştır. Bu kabulden hareketle $13.000 \text{ m}^2 / 25 \text{ m}^2 \cong 520$ araç kapasiteli otopark yapılabilir.
- Özel otopark alanlarında aylık ortalama 100 aracın abone olacağı varsayılmış olup her bir araç için aylık 100,-TL gelir elde edileceği, günlük giriş yapan araçların ortalama aylık doluluk oranının ise % 70 mertebesinde olacağı varsayılmıştır.
- Her bir araç için günlük 5,-TL gelir elde edileceği varsayılmıştır.
- Aylık toplam gelir bu bilgilerin ışığında yaklaşık 54.100,-TL olarak hesaplanmış olup, gelir indirgeme yönteminin uygulanmasından 2016 - 2025 yıllarını kapsayan bir projeksiyon dönemi esas alınmıştır.
- Gelirlerin yıllık bazda % 7 oranda artacağı varsayılmıştır.
- Karlılık ise yaklaşık % 80 kabul edilmiştir.

• İskonto Oranı :

Gelecekte elde edilecek nakit akımları belirsiz olduğu için tahmini nakit akımları belli bir risk içeren bir oranla iskonto edilir. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak % 10 - 11 aralığında nominal iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir. Bu taşınmazlar için iskonto oranı 10,50 olarak kabul edilmiştir.

• Hasılat Paylaşımı :

Arsa sahibinin toplam hasılatının tamamına sahip olacağı varsayılmıştır.

• **Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Ulaşılan değer :

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda taşınmazın hasılatının bugünkü finansal değeri **8.079.277,-TL (~ 8.080.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

III - ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci ve yapılan hesaplamalardan hareketle; İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle hesaplanan "projenin satış hâsılatının" ve "proje geliştirme maliyetinin" bugünkü değerlerinin farkından ortaya çıkan değer (geliştirilmiş arsa değeri) dikkate alınmıştır. (Bkz. Ekler – İNA tablosu)

	(TL)
Projenin hasılatının bugünkü toplam değeri	8.080.000
Proje geliştirme maliyeti (Fark)	- 7.150.000
GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ	930.000

8.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Parsel için takdir edilen değerler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Emsal Karşılaştırma ile ulaşılan pazar değeri (TL)	Gelir İndirgeme ile ulaşılan pazar değeri (TL)
865.000	930.000

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark bulunmaktadır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değerlerin alınması uygun görülmüştür.

Bu görüşten hareketle rapora konusu parselin pazar değeri için **865.000,-TL** takdir edilmiştir.

8.4 TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

2012 yılı içerisinde hazırlanan raporlar

Talep Tarihi	:	10 Ekim 2012
Ekspertiz Tarihi	:	07 Kasım 2012
Rapor Tarihi	:	19 Kasım 2012
Rapor No	:	031 - 2012/1769
Raporu Hazırlayanlar	:	Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123 Mehmet AYIKDIR / Harita ve Kadastro Mühendisi SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401233
Pazar Değeri	:	835.000,-TL

2013 yılı içerisinde hazırlanan raporlar

Talep Tarihi	:	21 Mart 2013
Ekspertiz Tarihi	:	29 Mart 2013
Rapor Tarihi	:	02 Nisan 2013
Rapor No	:	031 - 2013/1524
Raporu Hazırlayanlar	:	Onur KAYMAKBAYRAKTAR / İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 401123 Semih ARDAHAN / İnşaat Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı / SPK Lisans No: 402228
Pazar Değeri	:	835.000,-TL

9. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, fiziki özelliğine, mevcut imar durumunun belirsizliği ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre parselin, günümüz ekonomik koşulları itibariyle toplam pazar değeri için;

865.000,-TL (Sekizyüztümüşbeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(865.000,-TL ÷ 2,3170 TL/USD (*) ≅ **373.000,-USD**)

(865.000,-TL ÷ 2,8390 TL/EURO (*) ≅ **305.000,-EURO**)

(*) Rapor tarihi itibariyle 1,-USD = 2,3170 TL, 1,-EURO = 2,8390 TL'dir.

Taşınmazların KDV dâhil toplam pazar değeri 1.020.700,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak dikkate alınmıştır.

Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.

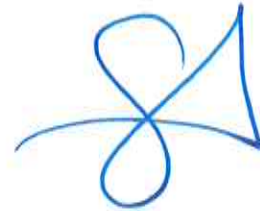
Bilgilerinize sunulur. 23 Aralık 2014

(Ekspertiz tarihi: 18 Aralık 2014)

Saygılarımızla,



Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Semih ARDAHAN
İnşaat Mühendisi - İktisatçı
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı

Eki:

- İNA tablosu
- Uydu görüntüleri
- Tapu sureti ve takyidat yazısı
- İmar durumu örneği
- Emlak Konut GYO A.Ş. imar planı itiraz yazısı
- Fotoğraflar
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri