

DEĞERLEME RAPORU
EMLAK KONUT GYO A.Ş.
Urla / İZMİR
(1282 no'lu parsel)

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep Tarihi	: 18 Temmuz 2013
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Hisseli mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 19 Temmuz 2013
Rapor Tarihi	: 23 Temmuz 2013
Müşteri / Rapor No	: 031 - 2013/3672
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	: Bademler Köyü, L17B23A pafta, 1282 no'lu parsel, Urla / İZMİR
Tapu Bilgileri Özeti	: İzmir İli, Urla İlçesi, L17B23A pafta, 368.342,54 m ² yüzölçümlü 1282 no'lu parsel
Sahibi	: Hayri ARICAN.....1/4 Bülent AZAKLI.....54/72
Parselin Yüzölçümü	: 368.342,54 m ²
İmar Durumu	: 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Kısmen Tercihli Kullanım Alanı, Kısmen Kentsel Altyapı Alanı ve Kısmen Makilik-Fundalık Alanı'nda kalmaktadır.
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parselin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.


GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞERLER (KDV Hariç)		
Pazar Değeri	20.260.000,-TL	10.526.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	

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.

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	7
4.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	8
4.4	TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	10
4.4.1	Belediye, Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro İncelemesi	10
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	11
5.1	GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU	11
5.2	PARSELLİN FİZİKSEL BİLGİLERİ	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	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	18
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	18
8.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	18
8.1.1.	Emsal Analizi	19
8.1.2.	Ulaşılan Sonuç	19
9. BÖLÜM	RAPOR KONUSU PARSELİN TAMAMININ İMAR DURUMUNUN 1/1000 ÖLÇEKLİ PLANDA TERCİHLİ KULLANIM ALANLARI LEJANTİ OLARAK DEĞİŞMESİ DURUMUNDA PARSELİN OLUŞACAK DEĞERİNİN TESPİTİ (BİLGİ İÇİNDİR)	20
9.1.	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	20
9.1.1.	Proje geliştirme yöntemiyle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü toplam pazar değeri	20
9.1.2.	Hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmiş arsa değeri	24
9.1.3.	Gelir indirgeme yöntemi ile pazar değerinin tespiti ile ilgili değerlendirme uzmanı görüşü	25
10. BÖLÜM	TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	25
11. BÖLÜM	SONUÇ	26

1. BÖLÜM
DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	:	Urla'da 1 adet 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	:	22 Temmuz 2013
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA ÖZET BİLGİ		
TAPU BİLGİLERİ	:	İzmir İli, Urla İlçesi, L17B23A pafta, 368.342,54 m ² yüzölçümlü 1282 no'lu parsel
MEVCUT KULLANIM	:	Boş durumdadır.
İMAR DURUMU	:	1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Kısmen Tercihli Kullanım Alanı, Kısmen Kentsel Altyapı Alanı ve Kısmen Makilik-Fundalık Alanı'nda kalmaktadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER		
Parselin Pazar Değeri	:	20.260.000,-TL

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

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

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

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

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Atatürk Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı, Gardenya Plaza, No: 11/B Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 (216) 579 15 15
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 2.500.000,- TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 25
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

NOVA TD RAPOR NO: 2013/3672

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 portföyüne alınması planlanan 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 bulgulara 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	:	Hayri ARICAN.....1/4 Bülent AZAKLI.....54/72
İLİ	:	İzmir
İLÇESİ	:	Urla
KÖYÜ	:	Bademler
MEVKİİ	:	Göztepe
PAFTA NO	:	L17B23A
PARSEL NO	:	1282
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	:	Tarla
YÜZÖLÇÜMÜ	:	368.342,54 m ²
HİSSESİ	:	Hayri ARICAN.....1/4 Bülent AZAKLI.....54/72
YEVMIYE NO	:	6299
CİLT NO	:	20
SAYFA NO	:	1923
TAPU TARİHİ	:	11.09.2007

4.2 İLGİLİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

İzmir İli, Urla İlçesi Tapu Müdürlüğü'nün 10.07.2013 tarihli takyidat yazısına göre taşınmaza ait tapu kayıtları üzerinde aşağıda belirtilen not bulunmaktadır.

Şerhler Bölümü:

- Urla Belediye Başkanlığı'nın 06.10.2008 tarih ve 14987 sayılı haciz yazıları ile kamu haczi. (07.10.2008 tarih ve 8397 yevmiye no ile)

Urla Belediye Başkanlığı'nın 23 Temmuz 2013 tarih ve 17741800/1191-6802 sayılı yazısında; 06.10.2008 tarih ve 14987 sayılı yazıya istinaden 07.10.2008 tarih ve 8397 yevmiye no'lu haciz şerhinin kaldırılması belirtilmiştir. Belirtilen bu husustan hareketle ilgili haciz şerhinin taşınmazın üzerinde olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

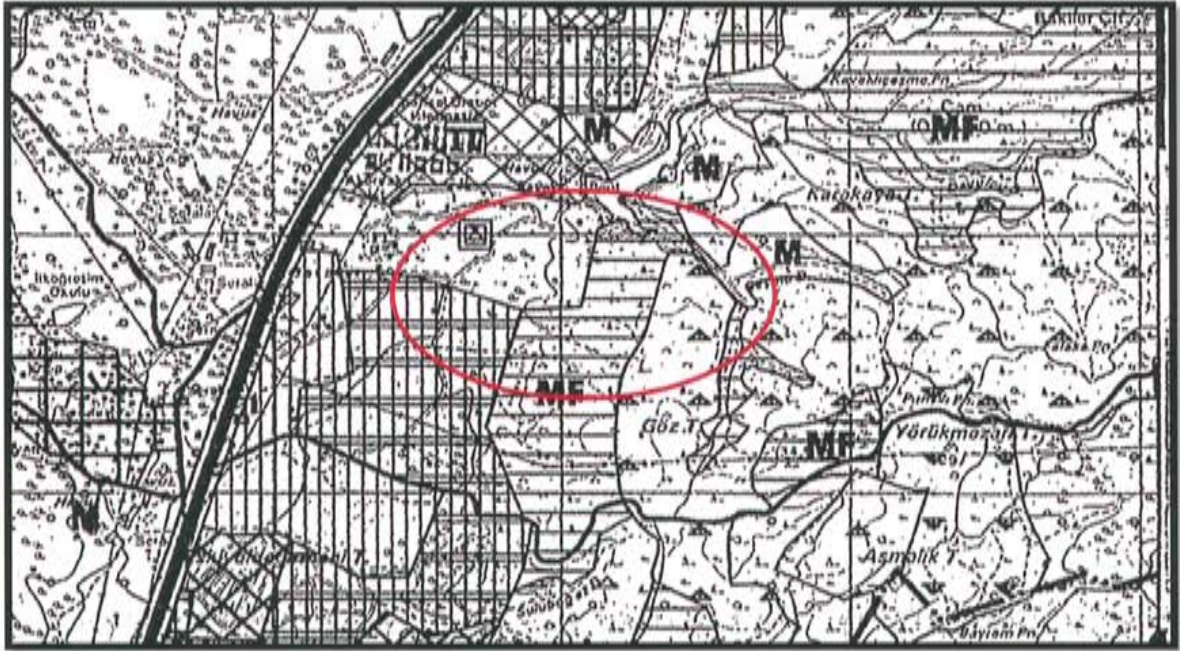
Tapu incelemesi itibariyle taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "arsa" başlığı altında alınmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüşü ve kanaatindeyiz.

4.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Urla Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazın İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin 12.09.2012 tarih ve 05/843 sayılı kararıyla onaylanan 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda "**Tercihli Kullanım Alanı, Kentsel Sosyal Altyapı Alanı ve Makilik-Fundalık Alan**" lejantları içerisinde kalmakta olduğu belirlenmiştir.

Bu plana göre "**Tercihli Kullanım Alanı**" lejantının yapılaşma şartları ve plan notları aşağıda listelenmiştir.

- **TAKS:** 0,15
- **KAKS:** 0,30
- **Kat adedi:** 2



Taşınmaz 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı kapsamında kalmaktadır. Değerleme tarihi itibarıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı mevcut değildir. 1/25000 ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı üzerinde fonksiyon alanları bölge bazında belirlenmiş olup plan üzerinden ölçü alınması teknik olarak uygun değildir.

İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 22 Temmuz 2013 tarih ve 91587970-622-8983 sayılı yazısında 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanma sürecine başlandığı, bu kapsamda plan çalışmalarına esas kurum – kuruluş görüşlerinin büyük bölümünün alındığı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na esas jeolojik – jeoteknik etüt raporunun ihale yoluyla hazırlatıldığı ve söz konusu raporun Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nda onay aşamasında olduğu ve plan hazırlama sürecinin devam ettiği belirtilmiştir.

Taban Alanı Katsayısı (TAKS) :

Yapının taban alanının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Taban alanı, yapının parsel içinde plan ve yönetmelik hükümlerine göre düzenlenmiş zeminde kaplayacağı alandır. Işıklıklar, eklentiler (müstemilat) bu alana katılmaz.

Katlar Alanı Katsayısı (KAKS) :

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

Plan Notları**Tercihli Kullanım Alanları:**

Turizm ve konut yapılaşmalarının bir arada yapılmasının olanaklı kılındığı tercihli kullanım alanlarıdır. Bu bölgelerde ölçek gereği gösterilemeyen kentsel kullanıma dönük sosyal ve teknik donatı alanları yer alacaktır. Bu alanlarda onaylı alt ölçekli planlarda yoğunluk artırıcı düzenlemelere gidilemez.

Tercihli Kullanım Alanlarında Yapılanma Koşulları:

Bu planın onayından önce ilgili idaresince onaylanmış alt ölçekli imar planlarına göre arsa ve arazi düzenlemeleri yapılarak ruhsatlı yapılaşmanın başladığı alanlarda mevcut imar planlarındaki yapılaşma koşulları geçerlidir. Mevcut yapılaşma bulunmayan alanlarda yapılacak alt ölçekli planlarda yörenin özelliğine göre turizm kullanımını teşvik edici yapılaşma koşulları belirlenecektir. Bu alanlarda konut tercihinde aşağıdaki yapılaşma koşulları;

"Maksimum TAKS: 0,15, Maksimum KAKS:0,30, Maksimum Yükseklik: 2 kattır."

Kentsel Sosyal Altyapı Alanı:

Bu alanlarda kamu kurumları ile özel ve tüzel kişiler tarafından yapılacak eğitim sitesi, yükseköğretim ve/veya sağlık tesisleri yer alabilir. Yapılaşma koşulları alt ölçekli imar planlarında belirlenecektir.

Makilik ve Fundalık Alanlar:

Bu alanlar sahip oldukları flora ve fauna özellikleri ile topografik özellikleri nedeniyle bütüncül olarak doğal karakterinin korunması öngörülen alanlardır. Doğal karakterini yansıtan arazi kullanımının (makilik, fundalık, çalılık) sürdürülmesi hedeflenen bu alanlarda, alan içinde bozulmaya neden olacak müdahalelerde bulunulamaz, yapı yapılamaz. Ağaçlandırma amaçlı kiraya verilemez.

Parselden terk sureti ile yol oluşturulamaz. Geçiş yolu izin belgesi ile inşaat izni verilemez. Planda "makilik ve fundalık alan" olarak gösterilmiş olan bölgelerde yer alan, üzerinde maki bitki örtüsü bulunmayan ve tarımsal amaçlarla kullanılmakta olan özel mülkiyetteki arazilerde, aşağıdaki hükümler geçerlidir:

Bu alanlarda çiftçinin barınması amaçlı tek yapı ile tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ve bu yapıların müstemilatları yer alabilir. 5403 Sayılı "Toprak Koruma ve Arazi

Kullanımı Kanunu" ve bu kanuna istinaden çıkarılmış yönetmelik hükümleri kapsamında Tarım İl Müdürlüğüne Dikili Tarım Arazisi olarak belirlenmiş olan arazilerde Hayvancılık Amaçlı Yapı/Tesis yapılamaz.

-Çiftçinin barınması amaçlı yapı:

Bu alanlarda parsel cephesi ve büyüklüğüne bakılmaksızın yollara 10 m'den, komşu parsel sınırlarına 5 m'den fazla yaklaşmamak koşuluyla, inşaat emsali:0,05'i, yüksekliği 2 katı, toplam inşaat alanı 150 m²'yi aşmayan çiftçinin barınması amaçlı tek yapı ve müstemilatları yapılabilir. Müstemilat binaları belirlenmiş olan inşaat alanına dahildir.

-Tarımsal Amaçlı Yapılar:

Minimum parsel cephesi 25 metre ve minimum parsel büyüklüğü 5.000 m² ölçülerini sağlamak koşuluyla 4.39. maddesinde tanımlanan tarımsal amaçlı yapılar, yollara 10 m'den, komşu parsel sınırlarına 5 m'den fazla yaklaşmamak, inşaat emsali 0,05'i, yüksekliği 2 katı aşmamak şartı ile yapılabilir. Bu yapılardan yöresel ürün işleme tesisinin toplam inşaat alanı 500 m²'den, diğer tesislerde toplam inşaat alanı 2.000 m²'den fazla olamaz. Gübre ve silaj çukurları inşaat alanına dahil edilmez.

Bu yapıların yukarıda belirtilen koşullara uymak üzere çiftçinin barınması amaçlı yapı ile birlikte yapımı halinde, inşaat emsali ve toplam inşaat alanı aşılamaz.

-Hayvancılık Amaçlı Yapılar:

Minimum parsel cephesi 25 metre, minimum parsel büyüklüğü 5.000 m² ölçülerini sağlamak koşuluyla Tarım alanlarında yapılacak olan hayvancılık amaçlı ağıl, kümes ve ahır yapılarında, 100.000 m²'ye (100.000 m² dahil) kadar olan parsellerde inşaat emsali 0,10'u, yüksekliği 2 katı, toplam inşaat alanı 4.000 m²'yi geçemez. 100.000 m²'den daha büyük parsellerde ise aşan kısım için emsal 0.02 olarak uygulanır, hesaplanan inşaat alanı 4.000 m²'ye eklenir. Silo, su deposu vb. tesisler inşaat alanına dahildir.

Bu yapıların yukarıda belirtilen koşullara uymak üzere çiftçinin barınması amaçlı yapı ile birlikte yapımı halinde, inşaat emsali ve toplam inşaat alanı aşılamaz.

-Örtü Altı Tarım (Seralar):

Her tür tarım alanında, örtü altı tarım yapılmak istenmesi durumunda, seralar yukarıda belirtilen yapılaşma emsallerine dahil değildir. Parselde yapılmak istenecek diğer yapılarda ise ilgisine göre yukarıda sayılan koşullar geçerlidir. Seralar karayolundan en az 25 metre, diğer yollardan en az 10 metre, komşu parsellerden ise en az 5 metre çekerek yapılabilir. Örtü altı tarım yapılan parsellerde, sera zemininde ve çevresinde betonlama yapılamaz. Zeminde betonlama yapılarak kurulacak teknolojik seralarda hayvancılık amaçlı tesisler için geçerli yapılaşma koşullarına uyulacaktır.

Taşınmazın imar durumu (belediye) incelemesi itibariyle taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "arsa" başlığı altında alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.4 TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1 Belediye, Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro İncelemesi

Yapılan incelemelerde taşınmazın tapu, imar ve kadastro kayıtlarında 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, Urla İlçesi, Bademler Köyü, Seferihisar-İzmir Yolu civarında konumlu, L17B23A pafta, 1282 no'lu parseldir.

Taşınmaza ulaşım; İzmir-Çeşme Otoyolu üzerinde İzmir Merkez'den Urla istikametine doğru ilerlerken Seferihisar Gişeleri'nden çıktıktan sonra yaklaşık 10 km sonra sol kolda gelen tali yola bağlanılarak sağlanır.

Taşınmazın yakın çevresinde Bademler Köyü, Yakınca Köyü, Hekimköy, Turunçevler Sitesi, Yeşilkent Sitesi, Gönen Çamlıköy Villaları, Ulaşım Göleti, Su Bendi ve boş parseller bulunmaktadır.

Taşınmaz; Seferihisar-İzmir Yolu'na 400 m, Seferihisar'a 11,5 km, Urla Merkez'e 12 km, İzmir Merkez'e 35 km ve Çeşme'ye yaklaşık 72 km mesafededir.

Merkezi konumu, ulaşım rahatlığı ve doğal güzelliklere sahip nezih bir bölgede konumlu olması taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge Urla Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup eksik altyapıya sahiptir.



5.2 PARSELLİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

- o Yüzölçümü 368.342,54 m²'dir.
- o Eğimli ve engebeli bir topografik yapıdadır.
- o Düzensiz çokgene benzer bir geometrik yapıdadır.
- o Üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
- o Kadastral yol dışında herhangi bir yola cephesi bulunmamaktadır.
- o Urfa İlçesi sınırı içerisinde yer almaktadır.
- o Sınırlarını belirleyici herhangi bir sınır elemanı bulunmamaktadır
- o Bölgedeki altyapı eksik vaziyettedir.
- o Parsel sınırlarının kesin tespiti için kadastro müdürlüğüne başvuru yapılması önerilmektedir.

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 kullanımudur" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazın, konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumu dikkate alındığında 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının hazırlanmasından sonra imarlı kısımlarının üzerinde "**turizm/yazlık konut projesi inşa edilmesi**" en verimli kullanım seçeneği 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 sağlamıştır. Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.

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

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

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

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

2011 yılında genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 yılı da 2011 gibi durağan geçerek sadece proje ve lokasyon bazında artışlar olmuştur. 2013 yılının ikinci yarısında 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 İli, 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 ağzlarındaki 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 Basmahane-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 Körfezi'nde 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 sâhillerini tâkip eden karayolunun düğüm noktası İzmir'dir. İzmir - Ankara, İzmir - Balıkesir - Bandırma, İzmir - Muğla - Fethiye ve İzmir - Manisa - Balıkesir - Bursa - İzmit - İstanbul karayolları ile İzmir, Türkiye'nin her bölgesi ile bağlanmıştır. İzmir, ilçelerine de düzenli ve kaliteli yollarla bağlıdır. İzmir'de üç hava meydanı vardır. Gaziemir askerî uçaklar içindir. Çiğli ise hem askerî, hem de sivil uçakların inişine müsaittir. Adnan Menderes sadece sivil uçakların inişi içindir.

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 tarihi 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'den 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 çalıştırmalar. Türkiye'nin ayakkabı ihtiyacının % 30'u İzmir'de üretilir. Türkiye'nin en büyük 100 şirketinden 7'si ve en büyük 500 şirketinden 45'i İzmir'dedir. Başlıca sanayi kuruluşları Turyağ, Metaş (metal eşya), BMC (kamyon), İzmir Pamuk Mensucat, Ege Gübre, DYO ve Sadolin (boya), Tarih Pamuk Birliğidir.

Türkiye'nin tarım bakımından en verimli toprakları Ege bölgesindedir. Ege bölgesi ve İzmir ili Türkiye'nin en önemli tarım merkezlerinden biridir. Ekilebilen arazi sulamaya müsaittir. İzmir ilinin en mühim hususiyeti çok çeşitli ürün yetişmesi ve 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.

Urla İlçesi

İzmir il merkezine 35 km uzaklıkta yer almaktadır. Doğudan Güzelbahçe ve Seferihisar, batıdan Çeşme, kuzeyden güneyden Ege Denizi ile çevrilidir. Yüzölçümü 739 km²'dir. 16 adet köyü bulunmaktadır. 2012 yılı genel nüfus sayımına göre, ilçenin toplam nüfusu 54.556 kişidir. İlçede 30 İlköğretim Okulu, Ortaöğretim Kurulu bulunmaktadır. Doğa ve tarihin kucaklaştığı Urla'da yapılan arkeolojik araştırmalarda İskele Mahallesi'ndeki Limantepe Höyüğü'nün MÖ 4000'lere kadar tarihlenebilen bir merkez olduğu ortaya çıkarılmıştır. Buluntuların en önemlilerinden birisi kent limanı olup, Ege Denizi'nin bilinen en eski limanlarından biri olduğu kabul edilmektedir. Antik Klazomenai kenti de liman bölgesinde yer alır. Kent, Antikçağ'da özellikle zeytinyağı üretimiyle önemli bir ticaret merkezi olmuştur.

6.3 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- o Konumu,
- o Bölgenin gelişme potansiyelinin olması,
- o Parselin lokasyon ve büyüklük açısından konsept bir projeye uygun olması,
- o Konumlandığı bölgenin doğal güzellikleri.

Olumsuz etkenler:

- o Parselin konumlandığı bölgenin uygulama imar planının henüz hazırlanmamış olması,
- o Dar bir alıcı kitlesine hitap etmesi.

6.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Bölgedeki satışta olan arsalar

1. Taşınmaza yakın mesafede yer alan, brüt 48.000 m² yüzölçümlü "Tercihli Kullanım Alanı" lejantına sahip olduğu belirtilen parselin satış değeri 2.500.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 50,-TL) İlgilisi / Büyük Emlak Ofisi: 0 544 282 06 35
2. Taşınmaza yakın mesafede yer alan, brüt 7.000 m² yüzölçümlü "Tercihli Kullanım Alanı" lejantına sahip olduğu belirtilen parselin satış değeri 400.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 55,-TL) İlgilisi / Emir İnşaat Emlak: 0 507 344 74 45
3. Taşınmaza yakın mesafede yer alan, ana yola cepheli, brüt 29.000 m² yüzölçümlü tarlanın satış değeri 400.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 40,-TL) İlgilisi / Nil Emlak: 0 232 234 39 41
4. Taşınmaza yakın mesafede yer alan, ana yola cepheli, toplam net 12.000 m² yüzölçümlü mevzi imar planı ile uygulama görmüş "Tercihli Kullanım Alanı" lejantına sahip olduğu belirtilen toplam 36 adet parselin satış değeri 1.400.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 115,-TL) İlgilisi / Gayrimenkul Dünyası: 0 555 523 01 13
5. Taşınmaza yakın mesafede yer alan, brüt 90.000 m² yüzölçümlü "Tercihli Kullanım Alanı" lejantına sahip olduğu belirtilen parselin satış değeri 4.950.000,-TL'dir.
(m² satış değeri 55,-TL) İlgilisi / Realogy Gayrimenkul: 0 232 277 51 00
6. Bademler Köyü Merkezî'nde yer alan, 3.000 m² yüzölçümlü "Konut Alanı" lejantına ve KAKS: 0,80 yapılaşma hakkına sahip olduğu belirtilen parselin satış değeri 430.000,-TL'dir. (m² satış değeri ~ 145,-TL) İlgilisi / Özgür Güreş: 0 507 858 59 43

Bölgedeki satışta olan konutlar

1. Taşınmaza yakın mesafede Hekimköy Sitesi'nde yer alan, brüt 320 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 4+1 villa için 650.000 TL talep edilmektedir.
(m² satış değeri ~ 2.030,-TL) İlgilisi / Remax Adres: 0 535 299 07 00
2. Taşınmaza yakın mesafede Hisar Evleri Sitesi'nde yer alan, brüt 450 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 6+2 villa için 500.000 USD talep edilmektedir.
(m² satış değeri ~1.110 USD / ~ 2.135,-TL)
İlgilisi / Remax Adres: 0 535 299 07 00
3. Taşınmaza yakın mesafede Hisar Evleri Sitesi'nde yer alan, brüt 450 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 6+2 villa için 880.000 TL talep edilmektedir.
(m² satış değeri ~ 1.955,-TL)
İlgilisi / Atlas Emlak: 0 532 405 91 60
4. Taşınmaza yakın mesafede Hisar Evleri Sitesi'nde yer alan, brüt 490 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 6+1 villa için 550.000 USD talep edilmektedir.
(m² satış değeri ~1.120 USD / ~ 2.155,-TL)
İlgilisi / Century 21 Kordon: 0 532 287 97 72
5. Taşınmaza yakın mesafede yer alan, brüt 325 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 5+2 villa için 650.000 TL talep edilmektedir. (m² satış değeri 2.000,-TL)
İlgilisi / Rsm Emlak: 0 533 492 78 92

(* Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD = 1,9247 TL ve 1,-EURO = 2,5258 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 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda taşınmazın pazar değerinin tespitinde **emsal karşılaştırma yöntemi** ve **gelir indirgeme yöntemi** 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 parsel için m² birim değeri belirlenmiştir.

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

8.1.1. EMSAL ANALİZİ

Piyasa bilgileri bölümünde yer alan emsallerin m² birim değerleri 35 – 145,-TL aralığında değişmektedir. 6 no'lu emsal köy merkezinde olduğundan emsal şerefiyeleri taşınmaza göre yüksek olup analize dahil edilmemiştir. 1, 2, 3, 4 ve 5 no'lu emsallerin aritmetik ortalaması yaklaşık 52,-TL / m² mertebesindedir. Rapor konusu parselin büyüklük açısından konsept bir proje geliştirmeye daha uygun olduğu görüş ve kanaatindeyiz. Bu nedenle rapor konusu parselin emsallerinden daha yüksek bir şerefiyeye sahip olacağı kanaatindeyiz. Bu rakam üzerinden bir pazarlık payı olacağı da göz önüne alındığında ortalama m² satış değerinin yaklaşık 55,-TL mertebesinde olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme bilgileri ve yukarıda bahsedilen yaklaşımdan hareketle rapor konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumu dikkate alınarak takdir olunan m² birim ve toplam değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)	M ² KİRA DEĞERİ (TL)
1282	368.342,54	55	20.260.000	0,23

- (*) 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.

9. BÖLÜM

RAPOR KONUSU PARSELİN TAMAMININ İMAR DURUMUNUN 1/1000 ÖLÇEKLİ PLANDA TERCİHLİ KULLANIM ALANLARI LEJANTI OLARAK DEĞİŞMESİ DURUMUNDA PARSELİN OLUŞACAK DEĞERİNİN TESPİTİ (BİLGİ İÇİNDİR)

Parselin tamamının imar durumunun 1/1000 ölçekli planda "Tercihli Kullanım Alanı" olarak değişmesi durumundaki oluşacak değerlerin tespitinde **gelir indirgeme yöntemi** kullanılmıştır.

9.1. GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu çalışmamızda taşınmazın gelir indirgeme yöntemi ile pazar değerinin tespitinde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

- I) Proje geliştirme yöntemiyle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü toplam pazar değeri**
- II) Hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü toplam pazar değeri**

9.1.1. Proje geliştirme yöntemiyle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü toplam pazar değeri

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.

a) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

b) Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

Proje hakkında genel kabuller:

Değerlemeye konu parselin üzerinde geliştirilecek olan projenin genel hatları aşağıda anlatılmıştır.

- o Parselin yüzölçümü 368.342,54 m²'dir. İmar uygulaması esnasına % 40 DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) kesintisi olacağı buna ilave olarak da bölge ihtiyaçları düşünülerek % 10 da KOP (Kamu Ortaklık Payı Kesintisi) yapılacağı varsayılmıştır.
- o Bu hesaptan hareketle parselin net yaklaşık yüzölçümü; $368.342,54 \times 0,5 = 184.170 \text{ m}^2$ olacaktır.
- o Geri kalan kısımların tamamının "Tercihli Kullanım Alanı" lejantına sahip olacağı ve "KAKS: 0,30" yapılaşma hakkına sahip olacağı kabul edilmiştir.
- o Bölgedeki yapılaşma koşulları, arz - talep durumu ve diğer dinamikler dikkate alınarak yatırımın bir konut projesi olacağı kabul edilmiştir.
- o Bu bilgilerin ışığında konut alanı lejantına sahip kısımların toplamı yaklaşık 184.170 m²'dir. Olası yapılaşma hakkına göre emsal satılabilir alan $184.170 \text{ m}^2 \times 0,30 = 55.250 \text{ m}^2$ 'dir.
- o Bölge genelinde yapılan incelemelerde benzer niteliklere sahip villa projelerinde toplam inşaat alanı ve satılabilir alanlar aynı olup emsal inşaat alanının % 30 fazlası şeklindedir. Bu bilgidен hareketle toplam inşaat alanı ve satılabilir alan; $55.250 \text{ m}^2 \times 1,30 = 71.825 \text{ m}^2$ olarak hesaplanır.
- o Proje kabullerinin genel hatları aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

YÜZÖLÇÜMÜ	Yaklaşık Net Parsel Alanı: 185.000 m²
İMAR DURUMU	Tercihli Kullanım Alanı
YAPILAŞMA HAKKI	KAKS: 0,30
EMSALE GİREN İNŞAAT ALANI	55.250 m²
TOPLAM SATILABİLİR ALANI	71.825 m²
TOPLAM İNŞAAT ALANI	71.825 m²

Rapor konusu taşınmaz üzerinde geliştirilecek olan projenin değerinin hesabında yukarıdaki bilgiler dikkate alınmıştır. Söz konusu projeden farklı bir proje uygulanması durumunda bu raporda ulaşılan değer geçersiz olacaktır.

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.
- Ortak alanlar dâhil toplam brüt inşaat alanı **71.825 m²**'dir.
- İnşâ edilecek olan projedeki villaların yapı sınıfı IV-B olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2013 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı IV-B olan yapıların m² birim bedeli 730,-TL'dir. Ancak parselin çok büyük olması nedeniyle peyzaj ve çevre düzenleme işlerinin de maliyeti arttıracacağı görüşündeyiz. Buna göre 2013 yılı kârı havi **ortalama** m² birim maliyet değeri; 1.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

• İnşaatin Gerçekleşme Oranı:

Proje inşaatının yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	2013	2014
Tamamlanma oranı	% 30	% 70

• İskonto Oranı Hesaplanması:

Gelecekte elde edilecek nakit akımları belirsiz olduğu için tahmini nakit akımları belli bir risk içeren bir oranla iskonto edilir. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak % 9 - 10 aralığında nominal iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir. Rapor konusu taşınmaz için iskonto oranı 9,50 olarak belirlenmiştir.

• Maliyet Paylaşımı :

Arsa sahibinin toplam maliyetin tamamını finanse edeceği 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 projenin toplam maliyet değeri **69.634.266,-TL (~ 69.635.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

II - PROJE HÂSILATININ BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ

Varsayımlar ve kabuller:

• Satış Değeri ve Satılabilir Alan:

- Geliştirilecek proje bünyesinde villa (konut) inşa edileceği varsayılmıştır.
- Satılabilir konut alanı 71.825 m²'dir.
- Konut alanlarının finansal değerinin bulunmasında bu alanların tamamının satılacağı varsayımı ile satış gelirleri dikkate alınmıştır.
- Yakın bölgede yer alan konut projelerine göre proje bünyesinde yer alacak konut projelerinden hareketle m² satış değerinin 1.950 – 2.200,-TL aralığında değişeceği kabul edilmiş olup ortalama m² satış değeri ise güvenli tarafta kalınarak 1.750,-TL olarak dikkate alınmıştır.
- m² başına satış değerinin 2014 yılı için yıllık % 7 kadar artacağı öngörülmüştür.

• Satışların Gerçekleşme Oranı :

Satışların yıllara göre dağılımları aşağıdaki oranlar ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	2013	2014
Satış oranı	% 50	% 50

• İskonto Oranı Hesaplanması:

İskonto oranı 9,50 olarak kabul edilmiştir.

• Hasılat Paylaşımı :

Arsa sahibinin toplam satış 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 projenin finansal değeri **123.181.696,-TL** (~ 123.180.000,-TL) olarak bulunmuştur.

Ulaşılan 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	123.180.000
Proje geliştirme maliyeti (Fark)	- 69.635.000
GELİŞTİRİLMİŞ ARSA DEĞERİ	53.545.000

9.1.2. Hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmiş arsa değeri

Emlak Konut GYO A.Ş.'nin hasılat paylaşımı oranlarının % 30 ile % 45 aralığında olduğu öğrenilmiştir. Değerlemede güvenli tarafta kalınarak konu gayrimenkul için Emlak Konut GYO A.Ş.'nin hasılat payının % 30 olacağı kabul edilmiştir.

Emlak Konut GYO A.Ş. % 30 hasılat payının değeri aynı zamanda geliştirilmiş arsa değeri olarak kabul edilmiştir. Bu kabulden hareketle geliştirilmiş arsa değeri;

$123.180.000,-\text{TL} (*) \times \% 0,30 \equiv (36.954.000) \quad \mathbf{36.955.000,-\text{TL}}$ olarak hesaplanmıştır.

9.1.3. Gelir indirgeme yöntemi ile pazar değerinin tespiti ile ilgili değerlendirme uzmanı görüşü

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan geliştirilmiş arsa değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER (TL)
İndirgenmiş nakit akımları yöntemiyle geliştirilmiş arsa değeri	53.545.000
Hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmiş arsa değeri	36.955.000

Değerleme raporumuzda güvenli tarafta kalınmış ve hasılat paylaşımı yöntemiyle geliştirilmiş arsa değerinin dikkate alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Bu kabulden hareketle parselin geliştirilmiş arsa değeri; **36.955.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

Not: Rapor konusu taşınmaz üzerinde geliştirilecek olan projenin değerinin hesabında yukarıdaki bilgiler dikkate alınmıştır. Söz konusu projeden farklı bir proje uygulanması durumunda bu raporda ulaşılan değer geçersiz olacaktır.

10. BÖLÜM

TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Taşınmaz için şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

11. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, fiziki özelliklerine, mevcut imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla pazar değeri için;

20.260.000-TL (Yirmimilyonikiyüztümüşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(20.260.000,-TL ÷ 1,9247 TL/USD (*) ≅ **10.526.000,-USD**)

(20.260.000,-TL ÷ 2,5258 TL/EURO (*) ≅ **8.021.000,-EURO**)

(*) Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD = 1,9247 TL ve 1,-EURO = 2,5258 TL'dir.

Taşınmazın KDV dâhil toplam pazar değeri 23.906.800,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak dikkate alınmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "arsa" başlığı altında alınmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor dört orijinal halinde düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 23 Temmuz 2013

(Ekspertiz tarihi: 19 Temmuz 2013)



Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Saygılarımızla,



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

- İNA tabloları
- Uydu görünüşleri
- Takyidat yazısı
- İmar durumu yazısı
- Fotoğraflar
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri