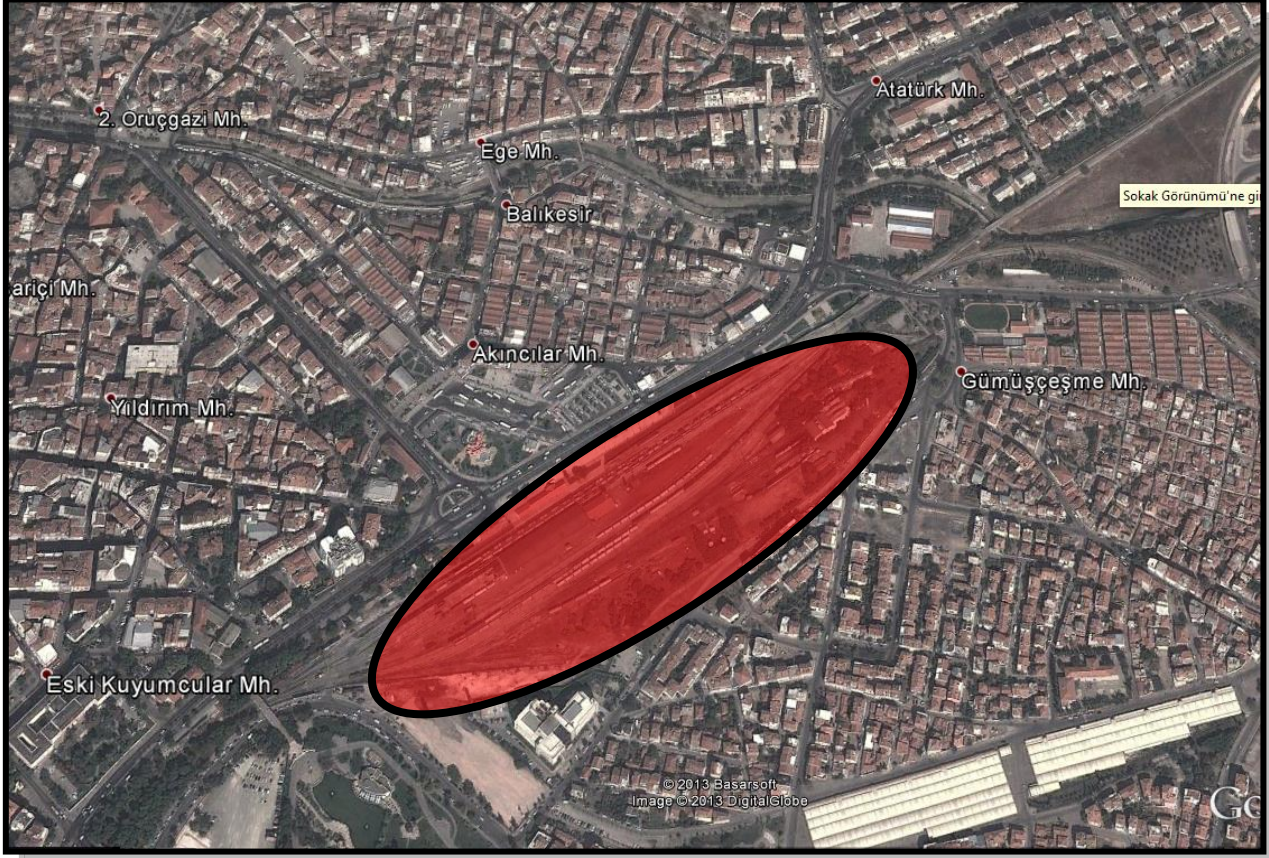




T.C. Başbakanlık TOKİ İştirakidir.

BALIKESİR İLİ MERKEZ İLÇESİ AKINCILAR MAHALLESİ 7612 ADA 2 PARSEL VE GÜMÜŞÇEŞME MAHALLESİ 7612 ADA 3 PARSEL DEĞERLEME RAPORU

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Balıkesir İli Merkez İlçesi Akıncılar Mahallesi 7612 Ada 2 Parsel ve Gümüşçeşme Mahallesi 7612 Ada 3 Parsel Değerleme Raporu
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	23.12.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Balıkesir İli Merkez İlçesi Akıncılar Mahallesi 7612 Ada 2 Parsel Ve Gümüşçeşme Mahallesi 7612 Ada 3 Parsel
İMAR DURUMU	Balıkesir Belediyesinden alınan 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "Ticaret Alanı"nda kalmakta olup E:0.50 Hmax =9.50 m. dir.
MEVCUT KULLANIM	Üzerinde Balıkesir Tren Garı bulunmaktadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (₺) (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	44.000.000,00 ₺

RAPOR BİLGİLERİ	3
Rapor Tarihi	3
Rapor Numarası	3
Rapor Türü	3
Şirket Bilgileri	3
Raporu Hazırlayanlar	3
Sorumlu Değerleme Uzmanı	4
Müşteri Ünvanı ve Bilgileri	4
Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)	4
Değerleme Tarihi	4
Dayanak Sözleşme	4
GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER	5
Gayrimenkullerin Konumu ve Çevresel Özellikleri	5
Gayrimenkullerin Ulaşım Özellikleri	7
Gayrimenkullerin Takyidatlı Tapu Bilgileri	8
Gayrimenkulün Kadastral Bilgileri	9
Gayrimenkullerin İmar Durumu	9
Gayrimenkullere Ait Yasal İzin ve Belgeler	10
Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özellikleri	10
Gayrimenkullerin Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi	11
Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler	11
BÖLGESEL ANALİZLER	12
Balıkesir İli	12
GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ	14
Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler	14
Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi	14
Yeniden İnşa (İkame) Etme Maliyet Yöntemi	15
Gelir Yöntemi	15
NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	16
Emsal Araştırması	17
Değer Takdiri	18
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri	18
Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri	18
En Verimli Kullanım Analizi	19
DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER	20

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

23.12.2014

1.2 Rapor Numarası

EMLAK KONUT – 12.14 –179

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut GYO’nun talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının Balıkesir İli Merkez İlçesi Akıncılar Mahallesi 7612 ada 2 parsel ve Gümüşçeşme Mahallesi 7612 ada 3 parsel Değerleme Raporu Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı gereği, güncel rayiç değerinin değerlerinin tespitine yönelik, Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının ilgili tüm kurum ve kuruluşlardan temin edilebilen güncel ve doğru bilgiler kullanılarak hazırlanmış **Gayrimenkul Değerleme Raporudur**.

1.4 Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu’nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu’nca “Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik” çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi www.ygd.com.tr olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzman Yardımcısı Geomatik Mühendisi Sinem YAVUZ ve Değerleme Uzmanı Şehir ve Bölge Plancısı Elif ÖZEL GÖRÜCÜ tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Harita Yüksek Mühendisi Fatih PEKTAŞ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkan Vekili olan Fatih PEKTAŞ, Harita Yüksek Mühendisidir. Tapu ve Kadastro Meslek Lisesi'ni bitirdikten sonra Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bünyesinde 2 yıl çalışıp Mühendislik eğitimi için ayrılmış, sonrasında Harita Mühendislik hizmetleri sunan bir şirket kurmuş ve 10 yıl süre ile bu hizmeti sürdürmüştür. Bu arada Yüksek Lisansını tamamlayan Fatih PEKTAŞ, Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı lisansına sahip olup, şirketimiz kurucu ortaklarından.

1.7 Müşteri Ünvanı ve Bilgileri

Müşteri Ünvanı : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

Müşteri Adresi : Atatürk Mah. Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir / İSTANBUL

1.8 Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)

Balıkesir İli Merkez İlçesi Akıncılar Mahallesi 7612 ada 2 parsel ve Gümüşçeşme Mahallesi 7612 ada 3 parsellerin SPK mevzuatı ve sözleşme gereğince, araştırmaların yapılması, belgelerin temini ve güncel rayiç değerlerinin tespiti ile bu araştırmalara ilişkin bilgi ve belgeleri içerir değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.9 Değerleme Tarihi : 19.12.2014

1.10 Dayanak Sözleşme

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile Şirketimiz tarafından imzalanan 11.12.2014 tarih 2014-106 sayılı sözleşmedir.

Değerleme Uzmanı



Elif ÖZEL GÖRÜCÜ
(Şehir ve Bölge Plancısı)
Lisans No:402613

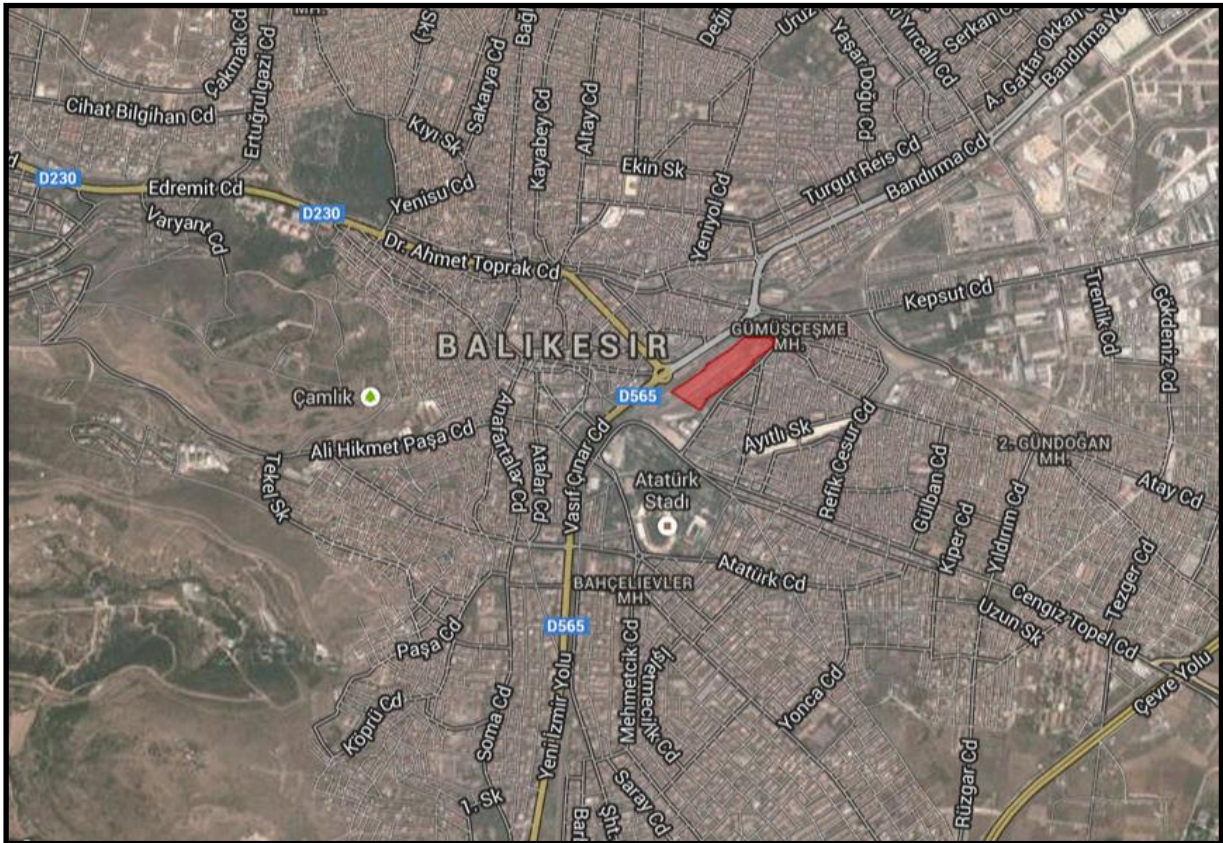
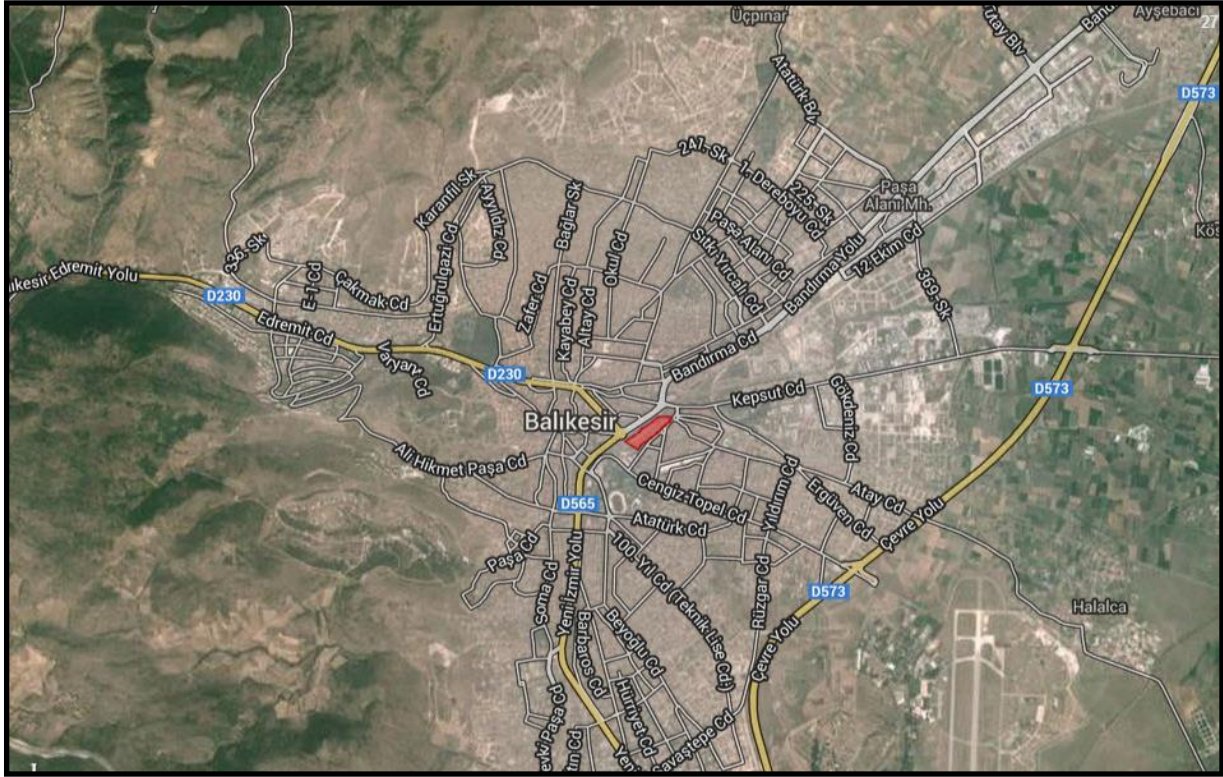
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Fatih PEKTAŞ
(Harita Yüksek Mühendisi)
Lisans No: 400375

2. GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

2.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevresel Özellikleri

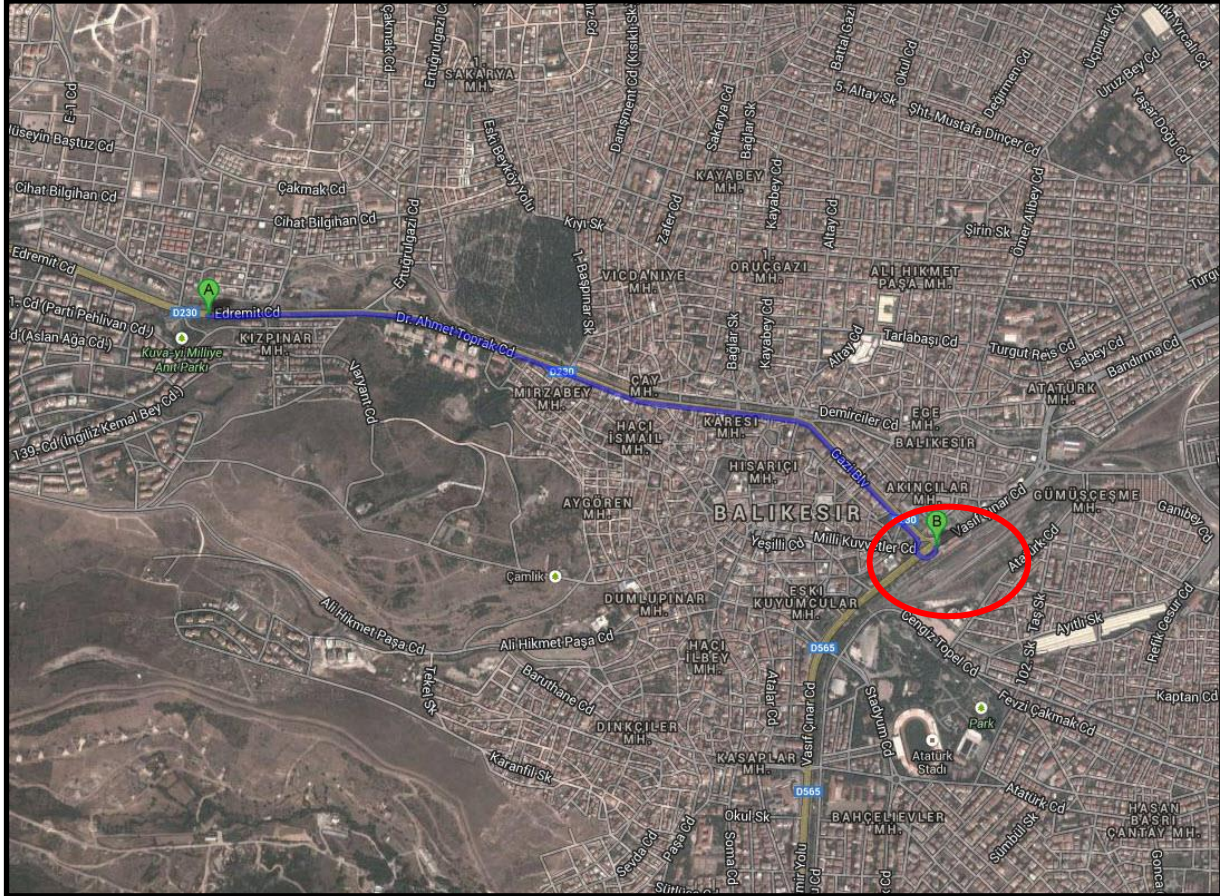


Değerleme konusu gayrimenkuller Balıkesir İli Merkez İlçesi Akıncılar Mahallesi 7612 ada 2 parsel ve Gümüşçeşme Mahallesi 7612 ada 3 parsellerdir. 7612 ada 2 parsel no.lu gayrimenkul 46.155,02 m² ve 7612 ada 3 no.lu gayrimenkul 3.844,98 m² yüzölçümüne sahiptir. Gayrimenkuller üzerinde Balıkesir Tren Garı bulunmaktadır. Konu gayrimenkullerin bulunduğu mevki Balıkesir merkezde olup etrafında Balıkesir Otogarı, Balıkesir Defterdarlığı, Balıkesir Valiliği, Atatürk Parkı, Atatürk Stadı, Cumhuriyet Meydanı ve konut olarak kullanılan yapılarla çevrilidir.



2.2 Gayrimenkullerin Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu konuma ulaşım için; D200 (Edremit-Eskişehir devlet Karayolu) üzerinde Balıkesir Merkez istikametinde ilerlerken, Dr Ahmet Toprak Caddesi ve Vasıf Çınar Caddesinin kesişiminde bulunan Cumhuriyet Meydanına gelindiğinde, rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu konuma gelinmiş olunur.



2.3 Gayrimenkullerin Takyidatlı Tapu Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkullerin takyidatlı tapu bilgileri, Tapu ve kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden 13.12.2014 tarih ve 16.08 saatinde alınmıştır.

7612 ADA 2 PARSEL ANA TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	BALIKESİR	Ada	7612
İlçe	MERKEZ	Parsel	2
Mahalle/Mevkii	AKINCILAR	Yüzölçümü (m ²)	46.155,02
Cilt/Sayfa	35/3448	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	TCDD İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ / TAM		
Tarih ve Yevmiye No	29.12.2009 / 12092		
Edinme Sebebi	İMAR (TSM)		
Beyan	ESKİ ESERDİR (17.12.1981 TARİH VE 5347 YEVMİYE NO)		
Şerh/İrtifak/Hak ve Mükellefiyetler	D.S.İ. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE; KROKİDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE (14,00 M ²) LİK KISMI ÜZERİNDE İRTİFAK HAKKI (13.04.1966 TARİH VE 1143 YEV. NO) D.S.İ. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE; KROKİDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE (280,00 M ²) LİK KISMI ÜZERİNDE İRTİFAK HAKKI (13.04.1966 TARİH VE 1143 YEV. NO)		

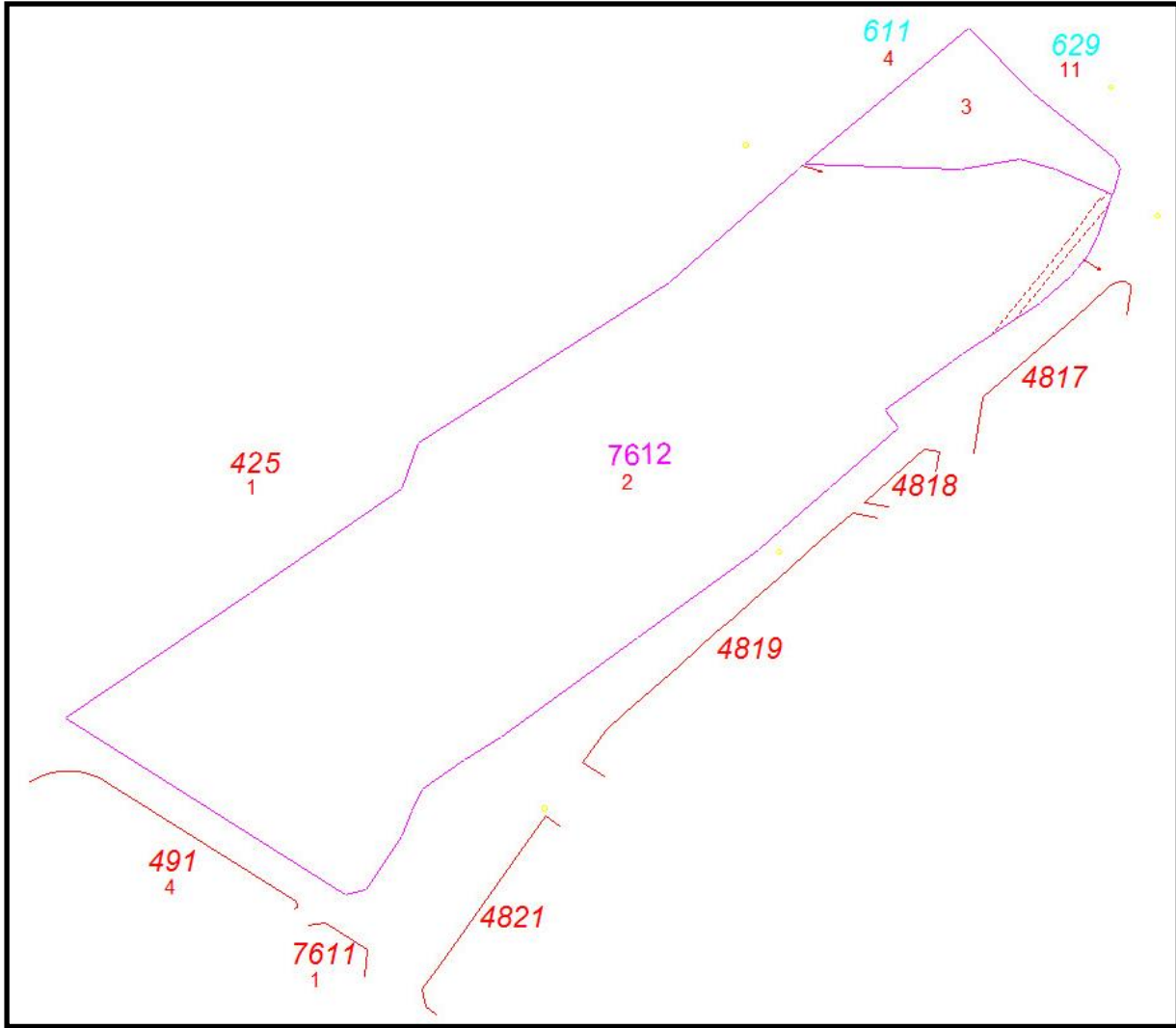
7612 ADA 3 PARSEL ANA TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	BALIKESİR	Ada	7612
İlçe	MERKEZ	Parsel	3
Mahalle/Mevkii	GÜMÜŞÇEŞME	Yüzölçümü (m ²)	3.844,98
Cilt/Sayfa	35/3448	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	TCDD İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ / TAM		
Tarih ve Yevmiye No	24.03.2010 / 2743		
Edinme Sebebi	İMAR (TSM)		
Beyan	İSTİMLAK: 25.04.2005 TARİH Y:2310, 2942 SAYILI YASANIN 7. MD. GEREĞİNCE 100 M ² LİK KISIM İÇİN		
Şerh/İrtifak/Hak ve Mükellefiyetler	KROKİSİNDE GÖSTERİLDİĞİ ÜZERE 499 M ² LİK KISMI ÜZERİNDE D.S.İ. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE İRTİFAK HAKKI (02.03.1968 TARİH VE 731 YEV. NO)		

*Taşınmazın son 3 yıllık tapu hareketlerinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

Rapor konusu taşınmazların tapu incelemesi itibariyle Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

2.4 Gayrimenkullerin Kadastral Bilgileri

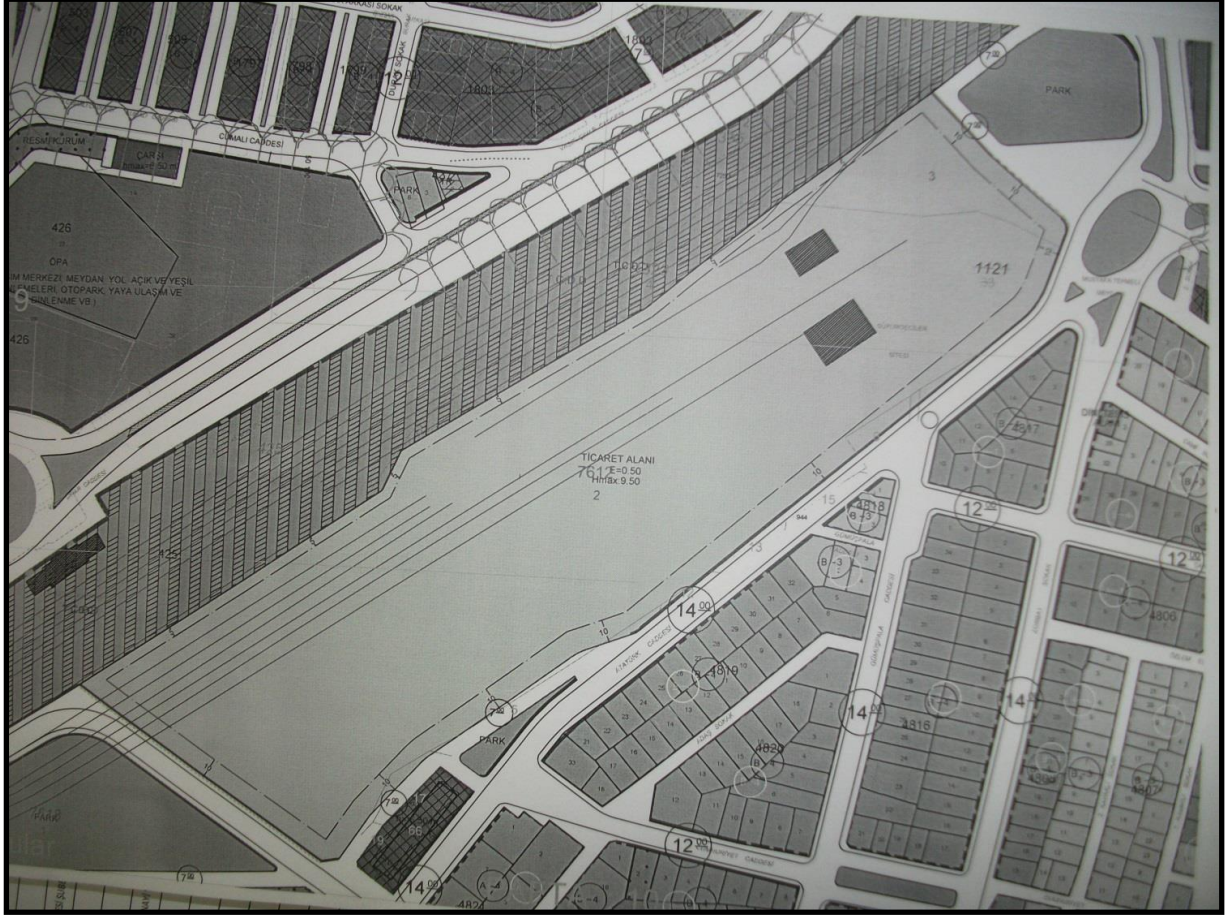
Balıkesir İli Merkez İlçesi Akıncılar Mahallesi'nde yer alan 7612 ada 2 parsel no.lu 46.155,02 m² alanlı I ve Gümüşçeşme Mahallesi'nde yer alan 7612 ada 3 parsel no.lu 3.844,98 m² alanlı parsellerin kadastral durumu aşağıdaki gibidir.



2.5 Gayrimenkullerin İmar Durumu

Rapora konu gayrimenkuller, Altıeylül Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden öğrenilen şifahi bilgilere göre değerlendirme konusu gayrimenkulün 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında göre "Ticaret Alanı" nda kalmakta olup, yapılaşma koşulları E: 0,50 Hmax =

9,50 m'dir. Parselin Atatürk Caddesinden çekme mesafesi 10 m, diğer yönlerden çekme mesafesi 5 m olduğu beyan edilmiştir.



Taşınmazın son üç yıllık imar hareketleri ile ilgili bir bilgi alınamamıştır.

Rapor konusu taşınmazların imar durumu incelemesi itibariyle Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

2.6 Gayrimenkullere Ait Yasal İzin ve Belgeler

Değerleme konusu gayrimenkul için herhangi bir yasal izin ya da belge bulunmamaktadır.

2.7 Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller üzerinde Balıkesir Tren Garı bulunmakta olup tesisler oldukça yıpranmış vaziyettedir.

2.8 Gayrimenkullerin Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi

- Değerleme konusu gayrimenkuller üzerinde Balıkesir Tren Garı bulunmakta olup tesisler oldukça yıpranmış vaziyettedir.
- Meri imar planına göre E:0,50, Hmaks:9,50 m yapılaşma koşulları ile Ticaret Alanında kalmaktadır.
- 7612 no.lu parselin tapu kaydında “Eski Eserdir” beyanı bulunmaktadır.

2.9 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler

2.9.1 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu Özellikler

- Gayrimenkulün merkezi konumlu olması,
- Ulaşımın kolay olması,

2.9.2 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumsuz Özellikler,

- Üzerindeki yapı için Eski Eserdir beyanı bulunmaktadır.

3. BÖLGESEL ANALİZLER

3.1 Balıkesir İli



Balıkesir, Türkiye Cumhuriyeti'nin Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara Bölümü'nde, topraklarının bir kısmı ise Ege Bölgesi'nde yer alan, hem Marmara hem de Ege Denizi'ne kıyısı bulunan bir ildir. Türkiye genelinde ise iki deniz ile komşu olan sadece 6 il vardır. İl, Kuzeybatı Anadolu'da bulunmaktadır. Doğusunda Bursa ve Kütahya illeri, güneyinde Manisa ve İzmir illeri ve batısında Çanakkale ili vardır. Ayvalık ilçesinden de Yunanistan'ın Midilli Adası'na komşudur. Büyükşehir olan Balıkesir 20 ilçeden oluşmaktadır. Yüzölçümü bakımından en büyük 12. il, 2010 nüfus sayımına göre de 1.152.323 kişiyle Türkiye'nin en kalabalık 17. ilidir. Tarihte genellikle Misya ve Karesi adlarıyla bilinen Balıkesir yöresi, zamanla Roma, Bizans, Anadolu Selçuklu, Karesi Beyliği ve Osmanlı egemenliğinde kalmıştır. Temel geçim kaynağı tarım ve hayvancılık olup bamya, börülce, kavun, zeytin, zeytinyağı, kelle peyniri gibi zirai ürünleri ile ayrıca daha çok yerli turizmde öne çıkan sahil kasabalarıyla meşhurdur. Yağcıbedir halısı, kolonyası, kaymaklısı, kozak üzümü, ayvalık tostu, saçaklı mantısı ve hoşmerimi diğer bilinen yöresel ürünleridir. 2014 itibarıyla Balıkesir'in 20 ilçesi vardır. Balıkesir'de Sağlık Müdürlüğü'ne bağlı 21 tane devlet hastanesi, 3 tane özel hastane vardır. Toplamda 366 tane eczane ve 132 tane Sağlık Ocağı bulunmaktadır. Ayrıca Balıkesir Üniversitesi'ne bağlı Tıp Fakültesi vardır.



4. GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ

4.1 Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

4.1.1 Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi

Piyasa Yaklaşımı, öncelikle bir gayrimenkulün yeni satılmış olan diğer benzer gayrimenkuller ile yapılan bir mukayesesine ve ayrıca cari fiyat talebi ve tekliflerine dayanır, böylece söz konusu gayrimenkule karşı piyasanın gösterdiği reaksiyon ölçülmüş olur. Gayrimenkuller arasındaki farkı göstermek için mukayese sürecinde ayarlamalar genellikle para birimi veya yüzde olarak gayrimenkullerin gerçek satış bedelleri üzerinden yapılır. Fonksiyonel ve ekonomik sapmalar ile birlikte fiziksel varyasyonlar (değişimler) da dikkate alınarak ayarlamalar bunlara uygun olarak yapılmalıdır. Örneğin; zayıf zemin planı olan veya bir benzin istasyonuna bitişik konumdaki bir konut ile bu olumsuz özelliklere sahip olmayan bir ev şüphesiz tam olarak karşılaştırılmaz. Satılan gayrimenkullerin birbirleriyle karşılaştırılması çeşitli ayarlamalar için sıklıkla en mantıklı temeli oluşturur.

Mutlaka her gayrimenkul eşsizdir ancak bölgesel, fiziksel ve lokasyon özellikleri bakımından bulunan emsaller ile bunların farklılıkları kalibre edilerek nihai piyasa rayiç değerine ulaşılmaya çalışılmaktadır. Emsal alınan gayrimenkullerin çokluğu piyasa rayiç fiyatına ulaşmadaki standart sapmaları minimum düzeye çekmektedir. Emsallerin karşılaştırılması yönteminde temel; değer tespiti yapılacak gayrimenkul ile aynı bölgede ve yakın özellikteki emsal mülklerin yaş, bakım, kat, ısıtma sistemi, asansör, otopark, manzara, güvenlik, ulaşım, sosyal donatılar vs. gibi olumlu ya da olumsuz farklılıkları ortaya konularak, piyasa rayiç fiyatına etkileri değerlendirilmesidir.

4.1.2 Yeniden İnşa (İkame) Etme Maliyet Yöntemi

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki

yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

4.1.3 Gelir Yöntemi

Bir gayrimenkulün geri kalan ekonomik ömrü içinde bir yatırımcı veya bir kullanıcı için muhtemel net gelir akışını ele alır. Bu gelir akışı benzer gayrimenkullerden elde edilen gelirle karşılaştırılır ve yatırımdan elde edilecek olan muhtemel kazanç benzer gayrimenkullerden veya diğer tür yatırımlardan elde edilen kazançlar ile karşılaştırılır. Söz konusu gayrimenkulün, tahmini net gelir akışının, adı geçen gayrimenkulün piyasa değerinin bir göstergesine yansıtılmasında kullanılacak olan faiz ve kapitalizasyon oranı için çeşitli teknikler kullanılır. Söz konusu gayrimenkulün diğer benzer gayrimenkuller ile mukayesesinde, özellikle kira konusunda, piyasa yaklaşımında olduğu gibi aynı temel fiziksel, fonksiyonel ve ekonomik faktörler dikkate alınır.

Gelir yaklaşımı tıpkı maliyet yönteminde olduğu gibi piyasa rayicini oluşturan yeterli emsal bulunamadığı takdirde çoğunlukla kullanılmaktadır. Bu yaklaşım, detaylı matematiksel formüllere ve bu formüllerde kullanılan fazla sayıda değişkenin kapsamlı araştırmalar ile doğru tespit edilmesine dayanmaktadır.

4.1.4 Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri

Değerleme konusu gayrimenkullerin değerlemesinde, çevrelerinde yapılan araştırmalar sonucunda emsal olabilecek satışların yeterli sayıda olması nedeni ile Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir İndirgeme Yöntemi kullanılmıştır.

5. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

5.1 Emsal Araştırması

Emsal 1: Seyfioğlu Gayrimenkul İnşaat (0532 407 43 34) ile yapılan görüşmede, değerlendirme konusu taşınmazlara yakın konumlu Atatürk Caddesine ikinci sokak üzerinde 4827 ada 5 parsel numaralı 203,17 m² yüzölçümüne sahip konut imarlı (KAKS: 1,20) yapılaşma şartlarına sahip arsanın 105.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (516,81 ₺/m²)

Emsal 2: Optimum Gayrimenkul (0507 151 56 66) ile yapılan görüşmede, değerlendirme konusu taşınmazlara yakın daha kötü konumda üzerinde +30 yıllık tek katlı müstakil yaklaşık 100,00 m²'lik 2+1 ev bulunan 2 parsel yan yana 3 kat konut imarlı 500,00 m² arsa 368.000,00 ₺ bedel ile satılıktır. Pazarlık payının olduğu beyan edilmiştir. (736,00 ₺/m²)

Emsal 3: Erden Emlak (0531 997 52 91) ile yapılan görüşmede, eski Kepsut Caddesi üzerinde bitişik 5 kat konut imarlı olduğu beyan edilen 110,00 m² arsa 205.000,00 ₺ bedel ile satılıktır. Pazarlık payının olduğu beyan edilmiştir. (1.863,64 ₺/m²)

Emsal 4: Bölgede yapılan inceleme neticesinde taşınmaza komşu durumda bulunan 5,50 m ticaret imarlı 1.894,00 m² arsa Ziraat Bankası tarafından 500.000,00 ₺ bedel ile satıldığı bilgisine ulaşılmıştır. (263,99 ₺/m²)

Emsal 5: Sahibinden (0542 517 99 66) değerlendirme konusu taşınmazlara ile aynı bölgede toplu taşıma arkasında kalan bitişik nizam 4 kat ticaret imarlı üzerinde 2 katlı parselin tamamına oturmuş restaurant bulunan 100,00 m² lik arsa 1.200.000,00 ₺ bedel ile satılıktır. Güncel olarak taşınmaza nazaran ticari sirkülasyonu daha iyi durumdadır. (1.200,00 ₺/m²)

Emsal 6: Altın Emlak (0506 399 97 77) değerlendirme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede toplu taşıma arkasında kalan 4 kat ticaret imarlı üzerinde içinde ekonomik ömrünü tamamlamış fabrika bulunan yaklaşık 3.000,00 m² arsa 7.500.000,00 ₺ bedel ile satılıktır. Ticari sirkülasyonu örtüşmektedir. Emlakçıdan alınan bilgiye göre konu parselin yaklaşık 1.000,00 m² alanı belediye tarafından istimlak edilip otopark olarak kullanılacağını beyan etmiştir. (2.500,00 ₺/m²)

Emsal 7: Eskidi Gayrimenkul (0545 243 15 55) değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede Balıkesir ilinin en işlek caddesinde 35,00 m² zemin, 35,00 m² bodrum katından oluşan toplam 70,00 m² yüzölçümüne sahip dükkan aylık 6.500,00 ₺ bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal 8: Güneş Emlak (0541 435 50 03) değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Cengiz Topel Caddesi üzerinde zeminde 200,00 m², bodrum katta 90,00 m² olan toplam 290,00 m² yüzölçümüne sahip daha önce alışveriş marketi olarak kullanılan dükkanın 1.000.000,00 ₺ bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.(3.448,28 ₺/m²)

Emsal 9: Hatipoğlu Emlak (0532 247 85 85) değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Cengiz Topel Caddesi üzerinde bodrum katta deposu olan 160,00 m² dükkan 750.000,00 ₺ bedel ile satılıktır. (4.687,50 ₺/m²)

Emsal 10: Güneş Emlak (0541 435 50 03) değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Cengiz Topel Caddesi üzerinde konumlu 200,00 m² dükkan 1.000.000,00 ₺ bedel ile satılıktır. (5.000,00 ₺/m²)

5.2 Değer Takdiri

5.2.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri

Değerleme konusu taşınmazların çevresinde yapılan araştırmaları sonucunda, taşınmazın imar durumu, yeri, konumu, potansiyeli, emsallerine göre olumlu ve olumsuz özellikleri ve büyüklüğü gibi faktörler birlikte değerlendirilerek **arsa m² birim değeri 900,00 ₺/m²** takdir edilmiştir. Buna göre ayrı ayrı ve toplam arsa değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Arsa Değeri = Arsa Alanı (m²) x Arsa m² birim değer

Ada	Parsel	Yüzölçümü (m ²)	m ² Birim Değeri (₺/m ²)	Değer (₺)
7612	2	46.155,02	880,00	40.616.417,60
7612	3	3.844,98	880,00	3.383.582,40
TOPLAM		50.000,00		44.000.000,00

5.2.2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri

Gayrimenkullerin üzerinde geliştirilmesi mümkün olan projenin toplam emsal alanları ve satılabilir alanlar üzerinden elde edilecek toplam hasılatının bugünkü değeri hesap edilmiş, ardından Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait hasılat payının değeri hesap edilmiştir.

Proje analizinde, toplam emsal inşaat alanı 25.000,00 m² olarak hesaplanmıştır. Toplam inşaat alanının % 20 fazlası toplam satılabilir alan olup 30.000,00 m² dir.

Çevrede mevcut projelerin incelenmesi ve söz konusu alan ile karşılaştırılması sonucunda, parsel üzerine inşa edilecek, ticari ünitelerin m² birim fiyatının ortalama 5.200,00 ₺/m² olabileceği kanaatine varılmıştır.

Buna göre aşağıdaki tabloda elde edilen veriler ışığında; projenin tamamlanarak tümünün satılması durumunda elde edilecek hasılatın bugünkü değeri **156.962.782,00 ₺** olarak hesap edilmiştir. Tabloda hesap edilen toplam satış hasılatı üzerinden Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan % 35 hasılat **54.936.974,00 ₺** olarak hesaplanmıştır.

PROJE ANALİZİ İÇİN ÖNGÖRÜLER			
TOPLAM ARAZİ ALANI (m²)			50.000,00
TOPLAM ARSA ALANI (TİCARET) (m²)			50.000,00
EMSAL İNŞAAT ALANI (m²)	Emsal	0,50	25.000,00
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m²) (Emsal alanın %20 fazlası)			30.000,00
GELİŞTİRİLEN PROJEDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SATILMASI DURUMUNDA GELİR ANALİZİ			
	Ticaret		
Projenin Satılabilir Alanı (m²)	30.000,00		
Projenin 2014 Yılındaki (1. Yıl) Ortalama m² Satış Değeri (₺)	5.200,00		
Projenin 2015 Yılındaki (2. Yıl) Ortalama m² Satış Değeri (₺)	5.720,00		
Projenin 2016 Yılındaki (3. Yıl) Ortalama m² Satış Değeri (₺)	6.292,00		
İndirgeme Katsayısı	1,00	0,91	0,83
GELİRLER	2014	2015	2016
Projenin Öngörülen Satış Hızı	0,00%	65,00%	35,00%
Projenin Satış Geliri (₺)	0	111.540.000	66.066.000
TOPLAM GELİRLER (₺)	0	111.540.000	66.066.000
İndirgenmiş Nakit Akışı	0	101.863.014	55.099.769
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDEKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (₺)			156.962.782
	Oran	DEĞER (₺)	
EMLAK KONUT GYO HASILAT PAYI	35%	54.936.974	

5.3 En Verimli Kullanım Analizi

Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumu, büyüklükleri, fiziksel özellikleri, mevcut imar koşulları, bölgedeki potansiyel dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin “ticari ünitelerden oluşan nitelikli bir proje” olacağı kanaatine varılmıştır.

6. DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER

Değerleme konusu gayrimenkuller Balıkesir İli Merkez İlçesi Akıncılar Mahallesinde bulunan 7612 ada 2 parsel ve Gümüşçeşme Mahallesinde bulunan 7612 ada 3 parsellerdir. Gayrimenkuller meri imar planına göre "Ticaret Alanı" nda kalmakta olup E:0,50, Hmax=9,50 m. yapılaşma koşullarına sahiptir. Gayrimenkuller üzerinde Balıkesir Tren Garı bulunmakta olup bu yapılar değerlemede göz önünde bulundurulmuş ancak değer takdirinde dikkate alınmamıştır.

Emsal değeri ile tespit edilen ile gelir indirgeme yöntemi ile hesaplanan değerler arasındaki fark değerlendirildiğinde; emsal yöntemi ile bulunan değer piyasa verilerine dayandığı için, istikrarlı bir ekonomiye ve değişmeyeceği öngörülen kapitalizasyon oranı verilerine dayalı gelir indirgeme yöntemi değerine tercih edilmiştir.

Sonuç olarak toplam 50.000,00 m² alan için takdir edilen nihai Pazar değeri;

44.000.000,00 ₺ (Kırkdörtmilyon TürkLirası) olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Rapor konusu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

Rapor konusu proje için daha önceden tarafımızdan hazırlanmış raporlar aşağıdaki gibidir;

Rapor Numarası	EMLAK KONUT-05.14-069
Rapor Tarihi	22.05.2014

İşbu Değerleme Raporu, incelemeye konu taşınmaz için resmi kurumlardan temin edilebilen arşiv kayıtları ile ilgililerinden alınan bilgi ve belgeler uyarınca Şirketimiz Değerleme Uzmanlarının tecrübe ve bilgileri doğrultusunda;

- Değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi olmadan,
- Değerleme ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadan,
- Ahlaki kural ve performans standartlarına göre,
- Mesleki eğitim şartlarına haiz olarak,
- Bu tür raporlamalarda daha önceden deneyim sahibi olarak,
- Bizzat denetleyerek,
- Kendi ve çalışma grubu ile birlikte,
- Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak,
- Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre azami dikkatle hazırlanmıştır. Temin edilemeyen bilgi ve belgeler sonucu oluşabilecek değişimlerden rapor etkilenebilir.
- Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

Rapor, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere beş nüsha olarak, Şirketimizce oluşturulan ve Sermaye Piyasası Kurulunca kabul gören "Gayrimenkul Değerleme Rapor Formatı"nda düzenlenmiştir. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Değerleme Uzmanı



Elif ÖZEL GÖRÜCÜ
(Şehir ve Bölge Plancısı)
Lisans No:402613

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Fatih PEKTAŞ
(Harita Yüksek Mühendisi)
Lisans No: 400375

Rapor Ekleri

1. Gayrimenkullere ilişkin Fotoğraflar
2. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları
3. Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri