



2016



Izmir İli, Konak İlçesi, Kuruçay ve Umurbey  
Mahallelerinde yer alan 31 Adet Parsel

2016/0440

28.12.2016

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.



İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 20.12.2016 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 28.12.2016 tarihinde, 20160440 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan sorumlu değerlendirme uzmanı Bülent YAŞAR ve sorumlu değerlendirme uzmanı Dilara DİNÇYÜREK'in beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

## BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülk ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını ve gelecekte ilişkisinin bulunmayacağını;
- Rapor konusu gayrimenkul/gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;
- Rapor içeriğinde belirtilen analizler ve sonuç değerine giden yolda Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uyulduğunu

beyan ederiz.





## YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	20.12.2016
DEĞERLEME TARİHİ	23.12.2016
RAPOR TARİHİ	28.12.2016
RAPOR NO	2016/0440
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Ege ve Umurbey Mahalleleri, İşçiler Caddesi, Şehitler Caddesi ve Trenyolu Hattı arasında kalan toplam 31 adet parsel Konak/İZMİR
KOORDİNATLARI	38.43°, 27.15°
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. Madde 4.2. ve 4.2.1.
İMAR DURUMU	Detaylar İçin Bkz. Madde 4.3.
ÇALIŞMANIN TANIMI	Rapor içinde lokasyonu belirtilen 31 adet parselin piyasa rayiç bedelinin tespiti çalışması.

	TL	USD
31 Adet Parselin KDV Hariç Toplam Pazar Değeri	540.599.500,00	154.046.952
31 Adet Parselin KDV Dahil Toplam Değeri (%18)	637.907.410,00	181.740.003

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 3,51 TL kullanılmıştır.
- Konu gayrimenkullerin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Arsa" olarak alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile net alanı 150 m<sup>2</sup>'ye kadar olan konut teslimlerinde %1 net alanı 150 m<sup>2</sup>'nin üstünde olan konut teslimleriyle iş yeri ve diğer gayrimenkullerin teslimlerinde ise %18 KDV uygulanmıştır. 01.01.2013 tarihinden sonra inşaat ruhsatı alınan, (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerler hariç) gayrimenkuller için ise 0-499 TL arası olanlar %1 oranında, 500-999 TL arası olanlar %8 oranında, 1000 TL ve üzeri olanlar %18 oranında KDV'ye tabi olacaktır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 <b>Bülent YAŞAR</b> (SPK Lisans No: 400343)	 <b>Dilara DİNÇYÜREK</b> (SPK Lisans No:401437)



## Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

- Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır. Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.



## İçindekiler

<b>BÖLÜM 1</b>	<b>RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....</b>	<b>6</b>
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası.....	6
1.2.	Rapor Türü.....	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar.....	6
1.4.	Değerleme Tarihi.....	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi.....	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	6
<b>BÖLÜM 2</b>	<b>ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....</b>	<b>7</b>
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler.....	7
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler.....	8
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	8
<b>BÖLÜM 3</b>	<b>GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER.....</b>	<b>9</b>
3.1.	Gayrimenkullerin Çevre ve Konumu.....	9
3.2.	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri.....	10
3.3.	Parsellerin İmar Bilgisi.....	15
3.4.	Projenin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumdaki Değişiklikler.....	18
3.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi.....	18
3.4.2	Belediye İncelemesi.....	18
3.4.3	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi.....	19
3.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler.....	19
3.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler.....	20
3.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı.....	20
3.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	20
3.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları.....	20
3.10.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş.....	20
3.11.	Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler.....	20
3.12.	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler.....	21
<b>BÖLÜM 4</b>	<b>DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR.....</b>	<b>22</b>
4.1.	Değer Tanımları.....	22
4.1.1.	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değeri).....	22
4.1.2.	Düzenli Likidasyon Değeri.....	22
4.1.3.	Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri).....	22
4.1.4.	Faal İşletme Değeri.....	23

4.2.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler .....	23
4.2.1.	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	23
4.2.2.	Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı.....	23
4.2.3.	Maliyet Yaklaşımı.....	24
4.2.4.	Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları .....	24
4.3.	Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar .....	24
4.3.1.	İndirgeme Oranı (İskonto Oranı) .....	24
4.3.2.	Varsayımlar .....	25
4.3.3.	Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value) .....	25
4.3.4.	İç Verim Oranı (IRR).....	25
4.3.5.	Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield) .....	26
4.3.6.	Şerefiye .....	26
4.3.7.	Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri .....	26
4.3.8.	Rapor Tarihi .....	26
<b>BÖLÜM 5</b>	<b>GENEL VE BÖLGESEL VERİLER.....</b>	<b>27</b>
5.1.	Türkiye Demografik Veriler .....	27
5.2.	Türkiye'nin 2016 Yılı Ekonomik Görünümü .....	28
5.3.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi .....	32
<b>BÖLÜM 6</b>	<b>DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ .....</b>	<b>35</b>
6.1.	Emsal Analizi.....	35
6.2.	Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç.....	39
6.3.	Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç .....	41
6.4.	Hasılat Paylaşımı Yöntemi .....	44
6.5.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	44
<b>BÖLÜM 7</b>	<b>DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ .....</b>	<b>45</b>



**1.1. Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, şirketimiz tarafından 28.12.2016 tarihinde, 2016/0440 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

**1.2. Rapor Türü**

İş bu rapor, rapor içerisinde bilgileri mevcut İzmir İli, Konak İlçesi sınırlarında yer alan 31 adet parselin değerlerinin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği tespiti için hazırlanmıştır.

**1.3. Raporu Hazırlayanlar**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi - kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor şirketimiz sorumlu değerlendirme uzmanı Bülent YAŞAR ve sorumlu değerlendirme uzmanı Dilara DİNÇYÜREK tarafından hazırlanmıştır

**1.4. Değerleme Tarihi**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 28.12.2016 tarihinde hazırlanmıştır.

**1.5. Dayanak Sözleşmesi**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B (Batı Ataşehir) Ataşehir / İSTANBUL adresindeki EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 20.12.2016 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

**1.6. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama**

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, bahsi geçen taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu'nun Düzenlemeleri Kapsamında ( 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.

## 2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

- ÜNVANI** : Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
- ADRESİ** : İçerenköy Mahallesi Hal Yolu Caddesi Sağlık Sokak  
Erdoğanlar Apt. No:1 Kat:4 D:18 Ataşehir/İstanbul
- İLETİŞİM** : 0 216 573 96 96 (Tel)  
0 216 577 75 34 (Faks)  
[info@atakgd.com.tr](mailto:info@atakgd.com.tr) (e-posta)
- KURULUŞ TARİHİ** : 14.04.2011
- SERMAYESİ** : 300.000,-TL
- TİCARET SİCİL NO'SU** : 773409 (İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu)
- FAALİYET KONUSU** : Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi, özel, gerçek ve tüzel kuruluşlara ait her türlü gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, bu değerleri etkileyen gayrimenkullerin niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, ulusal ve uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları ve esasları çerçevesinde değerlendirme raporlarını hazırlamak.
- İZİNLER/YETKİLERİ** : Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17/02/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de Seri: VIII, No: 35 ile yayımlanan "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 16.02.2012 tarih ve 7 sayılı toplantısında uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 05.06.2014 tarih ve 5888 sayılı Kararı ile Şirketimize "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.



## 2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

### MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ÜNVANI</b>	:Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ADRESİ</b>	:Barbaros Mahallesi Mor Sümbül Sokak No:7/2B Ataşehir / İSTANBUL
<b>İLETİŞİM</b>	: 0 216 579 15 15 (Tel) 0 216 456 48 75 (Faks) <a href="mailto:info@emlakkonut.com.tr">info@emlakkonut.com.tr</a> (e-posta)
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 1953 Yılında kurulmuştur.
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla işigal 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.
<b>HALKA ARZ TARİHİ</b>	: 02.12.2010
<b>GYO TESCİL TARİHİ</b>	: 22.07.2002
<b>SERMAYESİ</b>	: 3.800.000.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)
<b>PORTFÖY BİLGİLERİ</b>	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: % 50,66

## 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, İzmir İli, Konak İlçesi, Kuruçay ve Umurbey Mahallelerinde yer alan toplam 31 adet parselin 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 değerleme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.



ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

### 3.1. Gayrimenkullerin Çevre ve Konumu

Rapor konusu taşınmazlar; İzmir İli, Konak İlçesi, Kuruçay ve Umurbey Mahallesi sınırları içinde yer alan toplam 31 adet parseldir.

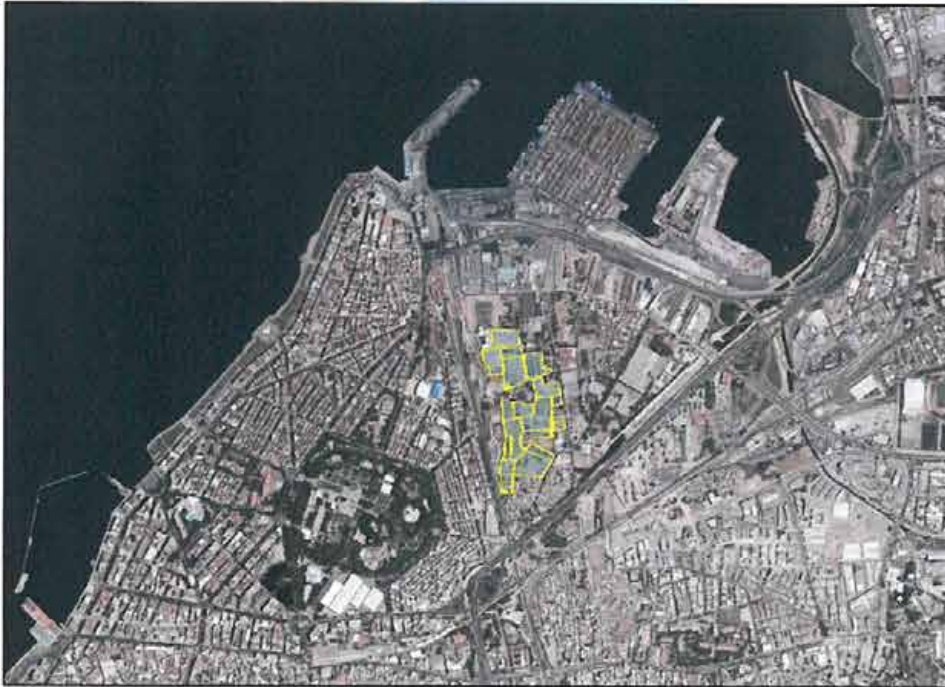
Taşınmazlar 1384 ada 1, 2, 4, 14, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 37, 39, 41, 45, 46, 48, 49, 50, 51, 52 nolu parseller, 1445 ada 2, 3, 4, 5, 6, 7, 32 parseller, 1448 ada 15 parsel, 7839 ada 1 parsel ile 7840 ada 1 parseldir. Eski Tarih Tesislerinin üzerinde yer alan taşınmazlar Konak ilçesi Ege Mahallesi ile Umurbey Mahallesi sınırlarında, İzmir Limanının güneyinde, Tren yolu hattı ve Alsancak Garı'nın doğusunda konumlanmaktadır. Taşınmazlar birbirlerine komşu durumda olmasına karşın bir bütünlük içerisinde değildir.

Taşınmazlar batıda tren yolu hattı, güneyde 1545, 1552, 1543 ve 1517 sokaklar, doğuda İşçiler Caddesi ve kuzeyde Alsancak Stadyumu arasında konumlanmaktadır.

Taşınmazların konumlandığı bölge İzmir Liman arkası olarak adlandırılmaktadır. Bölgede kamu arazileri, işyerleri, açık depolama alanları, spor alanları yer almaktadır. Bölgedeki Yeni Kent Merkezi imar çalışmaları etmektedir. Bölgede henüz yeni yapılaşma görülmemektedir.

Yine bölgenin batısında, tren yolu hattının ve Atatürk Caddesinin batısında kentin eski, nezih ve tercih edilen yerleşim alanlarından Alsancak Bölgesi yer almaktadır. Taşınmazların güneyinde ise kentsel dönüşüm çalışmaları devam eden Ege Mahallesi yerleşim alanı bulunmaktadır.

Taşınmazların bulunduğu bölgede ve yakın çevresinde; Ege Tv, Alsancak Stadyumu, Alsancak Tren Garı, TCDD Bölge Müdürlüğü, İzmir Limanı, Toprak Mahsulleri Ofisi Depoları, Tarihi Havagazı Etkinlik Alanı gibi belirgin yerler bulunmaktadır.





### 3.2. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

Rapor konusu taşınmazların tapu kayıt bilgileri TAKBİS sisteminden temin edilmiş ve buna göre hazırlanmış olup tapu kayıt belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

**İLİ** : İzmir  
**İLÇESİ** : Konak  
**SAHİBİ** : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Sıra No	Mahalle	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Hisse	Niteliği	Cilt No	Sayfa No	Tarih	Yevmiye No
1	Kuruçay	1384	1	140.00	1/1	Ev	3	250	14.12.2016	32586
2	Kuruçay	1384	2	14,825.00	1/1	Kargir Ev ve Sebze Bahçesi	3	251	14.12.2016	32586
3	Kuruçay	1384	4	90.00	1/1	Kargir Ev	3	253	14.12.2016	32586
4	Kuruçay	1384	14	5,720.00	1/1	Kargir Ev ve Sebze Bahçesi	3	264	14.12.2016	32586
5	Kuruçay	1384	23	1,800.00	1/1	Arsa	3	273	14.12.2016	32586
6	Kuruçay	1384	24	15,840.00	1/1	Çırçır Fabrikası	3	274	14.12.2016	32586
7	Kuruçay	1384	25	550.00	1/1	Üstü Ev Altında Bir Dükkan ve Ayrıca Dokuz Kargir Ev	3	275	14.12.2016	32586
8	Kuruçay	1384	26	4,805.00	1/1	Sebze Bahçesi	3	276	14.12.2016	32586
9	Kuruçay	1384	28	7,250.00	1/1	Madam Sebze Bahçesi	3	278	14.12.2016	32586
10	Kuruçay	1384	29	4,115.00	1/1	Damlı Sebze Bahçesi	3	279	14.12.2016	32586
11	Kuruçay	1384	30	50.00	1/1	Kargir Ev	3	280	14.12.2016	32586
12	Kuruçay	1384	37	3,300.00	1/1	Kerpiç Ev ve Sebze Bahçesi	5	419	14.12.2016	32586
13	Kuruçay	1384	39	4,730.00	1/1	Kerpiç Evi Olan Sebze Bahçesi	5	421	14.12.2016	32586
14	Kuruçay	1384	41	11,840.00	1/1	Sebze Bahçesi ve Dam	5	423	14.12.2016	32586
15	Kuruçay	1384	45	1,550.68	1/1	Arsa	5	442	14.12.2016	32586
16	Kuruçay	1384	46	1,984.32	1/1	Arsa	5	443	14.12.2016	32586
17	Kuruçay	1384	48	379.00	1/1	Arsa	5	445	14.12.2016	32586
18	Kuruçay	1384	49	381.00	1/1	Arsa	5	446	14.12.2016	32586

Sıra No	Mahalle	Ada No	Parsel No	Yüzölçüm (m <sup>2</sup> )	Hisse	Niteliği	Cilt No	Sayfa No	Tarih	Yevmiye No
19	Kuruçay	1384	50	8,100.00	1/1	Depo	5	448	14.12.2016	32586
20	Kuruçay	1384	51	4,812.00	1/1	Fabrika	5	450	14.12.2016	32586
21	Kuruçay	1384	52	4,300.00	1/1	Tarla	5	451	14.12.2016	32586
28	Umurbey	1445	2	130.00	1/1	Arsa	201	543	14.12.2016	32586
27	Umurbey	1445	3	90.00	1/1	Arsa	201	544	14.12.2016	32586
26	Umurbey	1445	4	370.00	1/1	Bahçeli Kargir Ev	201	545	14.12.2016	32586
25	Umurbey	1445	5	50.00	1/1	Kargir Ev	201	546	14.12.2016	32586
24	Umurbey	1445	6	150.00	1/1	Kargir Ev	201	547	14.12.2016	32586
23	Umurbey	1445	7	9,070.00	1/1	Arsa	201	548	14.12.2016	32586
22	Umurbey	1445	32	12,794.00	1/1	Müş. Kargir Ev ve Bahçe	468	1028	14.12.2016	32586
29	Umurbey	1448	15	9,504.00	1/1	Müştemilatlı 2 Kargir Ev ve Bahçe	468	1030	14.12.2016	32586
30	Umurbey	7840	1	4,813.00	1/1	Arsa	468	1089	14.12.2016	32586
31	Umurbey	7839	1	9,833.00	1/1	Arsa	468	1088	14.12.2016	32586
			<b>GENEL TOPLAM</b>	<b>143,366.00</b>						

### 3.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi

TAKBİS sistemi üzerinden alınan ve raporumuz ekinde sunulan belgelere göre rapor konusu parseller üzerinde aşağıda tabloda gösterilen takyidatlar mevcuttur.



Ada No	Parsel No	Beyanlar Hanesi
1384	1	* İmar düzenlemesine alınmıştır. (06.07.2012/13547 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır. (08.05.2014/10402 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır.(22.10.2015/25548 y)
1384	2	* 6785 sayılı imar kanununun 11.maddesi mucibince şerh. (11.07.1963/3424 y.) * İmar düzenlemesine alınmıştır. (06.07.2012/13547 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır. (08.05.2014/10402 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır.(22.10.2015/25548 y)
1384	4	* İmar düzenlemesine alınmıştır. (06.07.2012/13547 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır. (08.05.2014/10402 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır.(22.10.2015/25548 y)
1384	14	* İmar düzenlemesine alınmıştır. (06.07.2012/13547 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır. (08.05.2014/10402 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır.(22.10.2015/25548 y)
1384	23	* İmar düzenlemesine alınmıştır. (06.07.2012/13547 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır. (08.05.2014/10402 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır.(22.10.2015/25548 y)
1384	24	* İmar düzenlemesine alınmıştır. (06.07.2012/13547 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır. (08.05.2014/10402 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır.(22.10.2015/25548 y)
1384	25	* İmar düzenlemesine alınmıştır. (06.07.2012/13547 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır. (08.05.2014/10402 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır.(22.10.2015/25548 y)
1384	26	* İmar düzenlemesine alınmıştır. (06.07.2012/13547 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır. (08.05.2014/10402 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır.(22.10.2015/25548 y)
1384	28	* İmar düzenlemesine alınmıştır. (06.07.2012/13547 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır. (08.05.2014/10402 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır.(22.10.2015/25548 y) * 6785 sayılı imar kanununun 11.maddesi gereğince muvakkat inşaat şerhi. (22.06.1973/3297 y.)
1384	29	* İmar düzenlemesine alınmıştır. (06.07.2012/13547 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır. (08.05.2014/10402 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır.(22.10.2015/25548 y)
1384	30	* İmar düzenlemesine alınmıştır. (06.07.2012/13547 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır. (08.05.2014/10402 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır.(22.10.2015/25548 y)
1384	37	* İmar düzenlemesine alınmıştır. (06.07.2012/13547 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır. (08.05.2014/10402 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır.(22.10.2015/25548 y)

Ada No	Parsel No	Beyanlar Hanesi
1384	39	* İmar düzenlemesine alınmıştır. (06.07.2012/13547 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır. (08.05.2014/10402 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır.(22.10.2015/25548 y) * 6785 sayılı imar kanununun 11.maddesi mucibince şerhi. (03.03.1960/1049 y.)
1384	41	* İmar düzenlemesine alınmıştır. (06.07.2012/13547 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır. (08.05.2014/10402 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır.(22.10.2015/25548 y)
1384	45	* İmar düzenlemesine alınmıştır. (06.07.2012/13547 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır. (08.05.2014/10402 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır.(22.10.2015/25548 y)
1384	46	* İmar düzenlemesine alınmıştır. (06.07.2012/13547 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır. (08.05.2014/10402 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır.(22.10.2015/25548 y)
1384	48	* İmar düzenlemesine alınmıştır. (06.07.2012/13547 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır. (08.05.2014/10402 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır.(22.10.2015/25548 y)
1384	49	* İmar düzenlemesine alınmıştır. (06.07.2012/13547 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır. (08.05.2014/10402 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır.(22.10.2015/25548 y)
1384	50	* İmar düzenlemesine alınmıştır. (06.07.2012/13547 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır. (08.05.2014/10402 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır.(22.10.2015/25548 y) * 6785 sayılı imar kanununun 11.maddesi gereğince şerh. (14.04.1966/3010 y.)
1384	51	* İmar düzenlemesine alınmıştır. (06.07.2012/13547 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır. (08.05.2014/10402 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır.(22.10.2015/25548 y)
1384	52	* İmar düzenlemesine alınmıştır. (06.07.2012/13547 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır. (08.05.2014/10402 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır.(22.10.2015/25548 y)
1445	2	* İmar düzenlemesine alınmıştır. (06.07.2012/13547 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır. (08.05.2014/10402 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır.(22.10.2015/25548 y)
1445	3	* İmar düzenlemesine alınmıştır. (06.07.2012/13547 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır. (08.05.2014/10402 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır.(22.10.2015/25548 y)
1445	4	* İmar düzenlemesine alınmıştır. (06.07.2012/13547 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır. (08.05.2014/10402 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır.(22.10.2015/25548 y)



Ada No	Parsel No	Beyanlar Hanesi
1445	5	* İmar düzenlemesine alınmıştır. (06.07.2012/13547 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır. (08.05.2014/10402 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır.(22.10.2015/25548 y)
1445	6	* İmar düzenlemesine alınmıştır. (06.07.2012/13547 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır. (08.05.2014/10402 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır.(22.10.2015/25548 y)
1445	7	* İmar düzenlemesine alınmıştır. (06.07.2012/13547 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır. (08.05.2014/10402 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır.(22.10.2015/25548 y) * 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır.(0/17904 y)
1445	32	* İmar düzenlemesine alınmıştır. (06.07.2012/13547 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır. (08.05.2014/10402 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır.(22.10.2015/25548 y) * 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır.(0/17904 y)
1448	15	* İmar düzenlemesine alınmıştır. (06.07.2012/13547 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır. (08.05.2014/10402 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır.(22.10.2015/25548 y)
7839	1	* 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır.(0/1645 y)
7840	1	* İmar düzenlemesine alınmıştır. (06.07.2012/13547 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır. (08.05.2014/10402 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır.(22.10.2015/25548 y) * 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır.(0/17226 y)

### 3.3. Parsellerin İmar Bilgisi

Konak Belediyesi Etüd Proje Müdürlüğü ve İzmir Büyükşehir Belediyesi Nazım İmar Planlama Müdürlüğü'nde inceleme ve görüşmeler yapılmıştır. Buna göre taşınmazlar İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 21.01.2011 tarihinde onaylanan 1/5.000 ölçekli "Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı" kapsamında yer almaktadır. Bununla beraber 1/5.000 ölçekli plan doğrultusunda İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.12.2011 tarih 05.1114 sayılı kararı ile uygun bulunan "1/1.000 ölçekli Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi Uygulama İmar Planı" hazırlanmıştır.

Buna göre rapor konusu parseller 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında kısmen "Turizm + Ticaret + Kültür Alanı", "Yol ve Park Alanı" olarak belirlenmiş lejant özelliğine sahip alanlarda kalmaktadır. Ayrıca parseller kısmen de "Otopark Alanı", "DDY Alanı", "Özel Planlama Alanı" ve "Resmi Tesis Alanı" gibi lejant alanlarında kalmaktadır.

Taşınmazların sahip oldukları "Turizm + Ticaret + Kültür Alanı" lejantında yapılaşma yoğunluğu Emsal= 3.50 TAKS= 0.45 olarak tanımlanmıştır.

Bahse konu parsellerden 7840 ada 1 parsel, 1445 ada 2, 3, 4, 5, 6, 7, 32 nolu parselleri içeren imar adalarının birleştirilmesine yönelik 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Konak Belediye Meclisinin 03.12.2014 tarih ve 174/2014 sayılı kararı ile uygun bulunarak İzmir Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 09.03.2015 tarih 05.245 sayılı kararı ile onaylanmıştır .

1/1.000 ölçekli Uygulama planlarına mesnet olan 21.01.2011 onay tarihli 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında yer alan Plan Notları, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.09.2014 tarih 05.792 nolu, 18.12.2015 tarih 05/1349 nolu, 14.03.2016 tarih 05/250 nolu kararları ile tadilatlar görmüştür.

Birçok kez değişikliğe uğrayan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nın plan notlarında yer alan "Turizm+Ticaret+Kültür Alanı" fonksiyonlarına ilişkin olan yapılaşma hükümleri İzmir 1.İdare Mahkemesinin 2015/1186 sayılı kararı ile iptal edilmiştir. İzmir Büyükşehir Belediyesi, 18.12.2015 tarih 05/1349 nolu meclis kararı ile bu mahkeme kararını uygulamıştır.

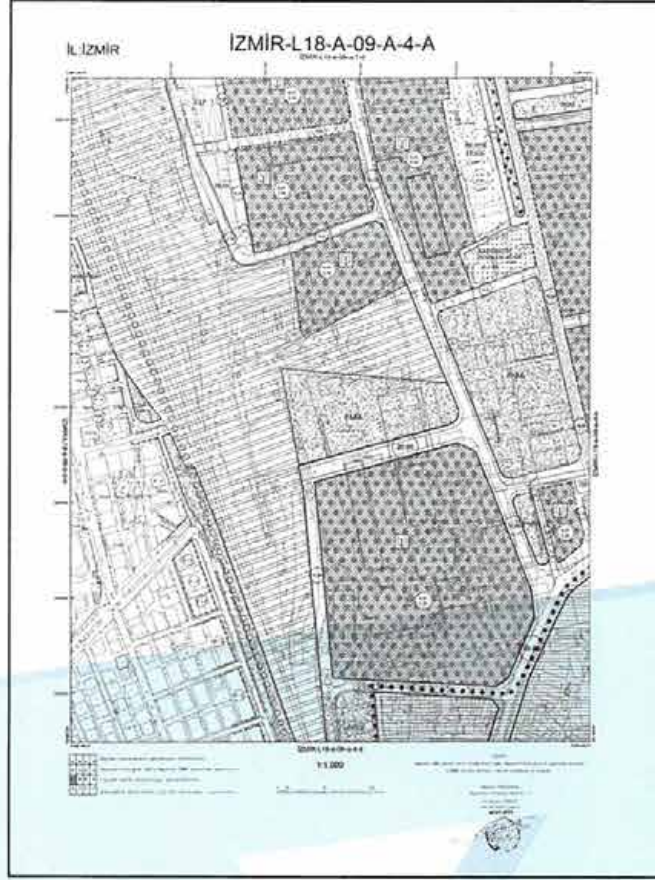
En son olarak, İzmir Büyükşehir Belediyesi bu 1/5.000 ölçekli planda plan notu değişikliği ile ilgili tadilat planı hazırlamış ve 05/1061 nolu 14.10.2016 tarihli meclis kararı ve 24.11.2016 onama tarihi ile aslı ilanına çıkmıştır. Askı ilanına 07.12.2016 tarihinde çıkmış olup 05.01.2017 tarihinde askıdan inecektir. Plan hali hazırda askı sürecindedir. Bu değişiklik ile Turizm+Ticaret+Kültür Alanı için plan notu değişikliği gerçekleştirilmiştir.

Parsellerden 7839 ada 1 parsel ile 7840 ada 1 parseller daha önce uygulama görmüş imar parselleri niteliğindedir.

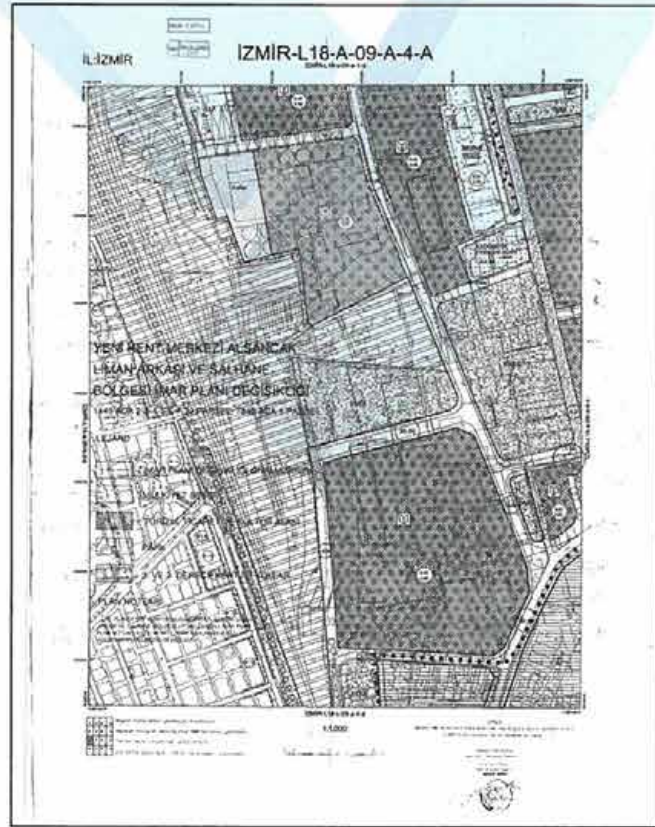


- İzmir Büyükşehir Belediyesi tarafından 14.10.2016 tarihli 05/1061 nolu meclis kararı ile ve 24.11.2016 tarih ile onanan, askıya çıkartılmış ve askı süreci devam eden 1/5.000 Ölçekli N.İ.P. plan notu değişikliğine dair plan.

PIN:NİP - 1/88, 10	
ONAY	24.11.2016 8834
<b>1/5000 ÖLÇEKLİ YENİ KENT MERKEZİ NAZIM İMAR PLANI</b>	
<b>PLAN NOTLARI</b>	
<b>MİA (MERKEZİ İŞ ALANI) YA DA METROPOLİTEN AKTİVİTE MERKEZİ</b>	
BU ALANLARDA HER TÜR TİCARET, ÇARŞI, BÜRO, İŞ HANI, TİCARİ DEPOLAMA, BANKA, SİGORTA, ÇOK KATLI MAĞAZA VE EĞLENCE YERLERİ, KONUT, ÇOK KATLI TAŞIT PARKI VE ÖZEL HASTANE YER ALABİLİR. BU KULLANIMLARDAN BİR YA DA BİRKAÇI AYNI PARSEL İÇİNDE BULUNABİLİR. KONUT KULLANIMI YAPI İNŞAAT ALANININ (KAKS/EMSAL ALANININ) 1/3'ÜNDEN FAZLA OLAMAZ. ÖZEL HASTANE KULLANIMININ AYRI BİNA (BLOK) OLARAK TANIMLANMASI ZORUNLUDUR VE BU BİNA İÇİNDE BAŞKA BİR KULLANIM YER ALAMAZ.	
<b>TURİZM + TİCARET + KÜLTÜR</b>	
BU ALANLARDA ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, EĞLENCE YERLERİ, HER TÜRLÜ TİCARET VE TURİZM TESİSİ (KONAKLAMA TESİSLERİ, OTEL, MOTEL, APART OTEL VB.), KÜLTÜREL TESİS İLE SADECE BİR TEK FİRMAYA YA DA KURULUŞA AİT OFİS, BÜRO VE YÖNETİM MERKEZLERİ YER ALABİLİR. AYRI AYRI KİŞİ YA DA KURULUŞLARCA KULLANILACAK BİÇİMLERDE BÜRO, OFİS VB.NİN BULUNACAĞI YAPILARDA 200 M <sup>2</sup> DEN KÜÇÜK BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ. YAPI İNŞAAT ALANININ (KAKS / EMSAL ALANININ) %5'İ KÜLTÜREL İŞLEVLERİN (HALKA AÇIK KÜTÜPHANELER, KONFERANS SALONLARI, MÜZELER, SANAT GALERİLERİ, ODİTORYUMLAR, SERGİ VE FUAR SALONLARI, SİNEMA VE TİYATRO SALONLARI, TÖREN SALONLARI VB.) BİR YA DA BİRKAÇI İÇİN AYRILIR. BU BÖLÜMLER ZEMİNDEN BAŞLAYARAK YAPININ İLK 5 KATI İÇİNDE DÜZENLENECEKTİR. TURİZM + KÜLTÜR KULLANIMI (HER İKİ KULLANIM DA YER ALMAK KAYDIYLA) YAPI İNŞAAT ALANININ (KAKS / EMSAL ALANININ) %15'İNDEN AZ OLAMAZ. MALİKLERİ AYNI OLAN VE / VEYA BİR BÜTÜNLÜK OLUŞTURAN İMAR ADALARINDA VE / VEYA PARSELLERİNDE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEK "BİRLİKTE PROJELENDİRİLECEK ALAN" SINIRI İÇİNDE, MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANINA GÖRE HESAPLANACAK YAPILAŞMA HAKKI AŞILMAMAK VE YAPILAŞMA KOŞULLARI İLE KULLANIM KARARI ORANLARI DEĞİŞMEMEK KAYDIYLA:	
A - KULLANIMLAR ARASI TRANSFER YAPILABİLİR. BU DURUMDA BİR PARSELDE ANILAN KULLANIMLARIN BİR VEYA BİRKAÇI YER ALABİLİR. KÜLTÜR KULLANIMINA AYRILAN ALANLARDA DAHA SONRA FONKSİYON DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAMAZ.	
B - YAPILAŞMA HAKKININ 1/3'Ü KONUT KULLANIMINA AYRILABİLİR. KONUT KULLANIMININ YER ALMASI DURUMUNDA ORTAYA ÇIKAN DONATI İHTİYACI İLGİLİ İMAR PLANLARINDA GÖSTERİLECEKTİR.	
<b>TURİZM + TİCARET</b>	
"BU ALANLARDA ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, EĞLENCE YERLERİ, HER TÜR TİCARET VE TURİZM TESİSİ	
PLAN NOTU ONAMA SINIRI	İMAR SONRA PARÇA YAPILA ÖLÇEK -TÜRÜ YÜRÜM YAPILA -TALI -AĞAÇ ŞEKİLİ -BU P YOLLA PLANL -HER BAŞLI SAHİBİ TAMAM KULLA -PLAN GEREN ANCAK YÜRÜM GÖRE ± 0.01 İHTİYA İNŞAA -PLAN VARLI VARLI KANUN



1/1.000 Ölçekli U.İ.P.



1/1.000 Ölçekli U.İ.P. Değişikliği



### 3.4. Projenin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler

#### 3.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Taşınmazların tapu kayıt bilgileri rapor içerisinde ve tapu kayıt belgesi rapor ekinde sunulmuştur. Taşınmazlar 14.12.2016 tarih 32586 yevmiye numarası ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına satış suretiyle tescil edilmiştir. Taşınmazlar bu satış işleminden önce Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. adına 12.07.2013 tarih 14779-14781 yevmiye no, 13.09.2013 tarih 19050 yevmiye, 28.08.2013 tarih 17672 yevmiye ve 11.08.2015 tarih 19786-19787 numaralı işlemler ile satış suretiyle kayıtlıdır.

Muhtelif parsellerin tapu kayıtlarında Özak GYO A.Ş. lehine 21.08.2014 tarih 17858 yevmiye no ile ayrıca Vakıflar Bankası TAO lehine 06.03.2009 tarih 1778 yevmiye no ile tesisli ipotekler mevcut iken; yine 7839 ada 1 nolu parsel kaydı üzerinde İcrazi Haciz şerhi mevcut iken yukarıda bahsi geçen son satış işlemi ile birlikte bu takyidatlar terkin edilmiştir.

#### 3.4.2 Belediye İncelemesi

Taşınmazların imar durumuna dayanak olan 1/5.000 ölçekli imar planı 21.01.2011 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Bu plana istinaden 16.12.2011 tarih 05.1114 sayı ile onaylı 1/1.000 ölçekli planlar hazırlanmıştır.

1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planına ait Plan Notları 08.09.2014 tarih 05.792 nolu plan tadilatı ile kısmen değiştirilmiştir. Bu değişiklikler açılan dava sonucunda İzmir İdare Mahkemesinin 2015/1186 sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Mahkemenin iptal kararı sonrasında İzmir Büyükşehir Belediyesi 18.12.2015 tarih 05/1349 nolu meclis kararı ile mahkeme kararını uygulamış ve planları tadil etmiştir. En son olarak 14.03.2016 tarih 05/250 nolu meclis kararı ile MİA Merkezi İş Alanı lejantına ait plan notlarında değişiklik yapılmıştır.

Ayrıca süreç içerisinde bahse konu parsellerden 7840 ada 1 parsel, 1445 ada 2, 3, 4, 5, 6, 7, 32 nolu parselleri içeren imar adalarının birleştirilmesine yönelik 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Konak Belediye Meclisinin 03.12.2014 tarih ve 174/2014 sayılı kararı ile uygun bulunarak İzmir Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 09.03.2015 tarih 05.245 sayılı kararı ile onaylanmıştır .

Son olarak İzmir Büyükşehir Belediyesi bu 1/5.000 ölçekli planda plan notu değişikliği ile ilgili tadilat planı hazırlamış ve 05/1061 nolu 14.10.2016 tarihli meclis kararı ve 24.11.2016 onama tarihi ile aslı ilanına çıkmıştır. Askı ilanına 07.12.2016 tarihinde çıkmış olup 05.01.2017 tarihinde askıdan inecektir. Plan hali hazırda askı sürecindedir. Bu değişiklik ile Turizm+Ticaret+Kültür Alanı için plan notu değişikliği gerçekleştirilmiştir.



### 3.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Taşınmazlarda son üç yıl içerisinde herhangi yola terk, tevhid, ifraz işlemi yapılmamış olup imar düzenlemesi alınmıştır.



### 3.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Değerleme konusu gayrimenkuller üzerinde yer alan yapılaşmaların yıkılmış durumdadır. Parseller halihazırda boş durumdadır. Rapor konusu taşınmazlardan 1448 ada 15 nolu parsel üzerinde yer Tarih Kolonya Fabrikası binalarının mevcut imar durumu ile uyumsuz olması, eski yapılar olmaları ve yapıların yıkılması beklendiğinden ilgili mevzuat gereği alınması gerekli izinler incelenmemiştir.



### 3.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Rapor konusu parseller üzerindeki yapıların yıkılmış olmaları ve varsa yapıli parsellerin imar planına aykırı yapılaşmış olmaları ve mevcut kanun tarihinden önce inşaa edilmiş olmaları sebebi ile yapı denetim kanunu gereğince inceleme ve araştırma yapılmamıştır.

### 3.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Rapor konusu parseller üzerinde bünyesinde mevcut imar fonksiyonlarına göre ticaret, kültür ve turizm ünitelerini içeren proje geliştirilmesinin en verimli ve etkin bir kullanım olacağı kanaatindeyiz.

### 3.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapor konusu gayrimenkuller bünyesinde müşterek/bölünmüş kısımlar mevcut değildir.

### 3.9. Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları

Rapor konusu parseller üzerinde geliştirilmiş bir proje bulunmamaktadır.

### 3.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu parsellerin mevcut durumu itibariyle Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyünde "Arsa" başlığı altında bulunmasında bir engel olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

### 3.11. Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler

- Taşınmazlar; İzmir İli, Konak İlçesi, Kuruçay Mahallesi'nde konumlu 31 adet parseldir.
- Parseller toplam 143.366 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir.
- Parseller büyük ölçüde birbirleri ile komşu durumda olup arada bütünlüğün bozulduğu kısımlar mevcuttur.
- Parseller genel itibarı ile bir bütün olarak düzgün olmayan bir geometrik şekle sahip olmasına karşın bazı parseller münferiden düzgün geometrik şekillere sahiptir.
- Parseller kısmen Tren yolu Hattı, İşçiler Caddesi, 1497 Sokak, 1499 Sokak, 1517 Sokaklara cephelidir.
- Taşınmazlarının çevresi yan parseller ve yollar ile çevrili olsa da konu parselin sınırları tam olarak belirgin değildir.
- Taşınmazların bulunduğu bölge ve çevresi yüksek paravanlar ile girişe kapatılmıştır.
- Parseller düz bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- Üzerlerinde eski tesislere ait bina kalıntıları ve yer yer hafriyat artıkları bulunmaktadır.
- Taşınmazlardan 1445 ada 15 nolu parsel üzerinde Tarih Kolonya Fabrikası ve Depolarına ait üç adet fabrika binası bulunmaktadır. Fabrika binaları yaklaşık 4436 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir. Tesislerde güvenlik görevlileri bulunmakta olup halihazırda faal gözükmektedir.
- Bölgede alt yapı mevcuttur.

### 3.12. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

#### Olumlu Özellikler

- Taşınmazların Alsancak Bölgesine yakın konumda olması,
- Hayata geçirilen Yeni Kent Merkezi Bölgesi imar planları ile bölgenin hızlı gelişim içerisinde yer alması,
- Büyük proje alanı sebebi ile farklı projelere uygun durumda olması,
- Bölgeye ulusal çapta büyük firmaların ilgisinin yoğun olarak devam etmesi,

#### Olumsuz Özellikler

- Taşınmazların hemen güneyinde yer alan çarpık kentleşme alanı Ege Mahallesi'nin sorunlarının henüz çözülememiş olması,
- Taşınmazların yakın çevresinde henüz hayata geçirilmiş önemli bir projenin bulunmaması,



## **BÖLÜM 4 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR**

### **4.1. Değer Tanımları**

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise “değer” denir.

**Değer** kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.<sup>1</sup>

**Fiyat**, bir malın, hizmetin veya emtianın değiş tokuşuna ilişkin bir kavramdır. Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Değiş tokuş işlemi gerçekleştirildikten sonra ise, ister açıklansın ister açıklanmasın fiyat artık tarihsel bir gerçek niteliğine kavuşacaktır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder.

#### **4.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)**

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu - olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde pazarda kalacağı,
- Gayrimenkulün satışı için yeterli pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere “Piyasa Değeri” denir.

<sup>1</sup> UDES –Uluslararası Değerleme Standartları –Değer ve Fiyat

#### **4.1.2. Düzenli Likiditasyon Değeri**

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

#### **4.1.3. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)**

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.



#### 4.1.4. Faal İşletme Değeri

İşletmenin bir bütün olarak değeridir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez. Kullanılan tesisler, işletmenin kendi tesisleriyse bunlar da işletmeye kattıkları değer esas alınarak faaliyetini sürdüren işletme değerinin bir parçasını oluştururlar. Bu kavram, süregelen bir işletmenin değerlemesini de içerir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez.<sup>2</sup>

#### 4.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Geliştirme Yaklaşımı”dır.

<sup>2</sup> UDES - Uluslararası Değerleme Standartları Faal İşletme Değeri Tanımı

##### 4.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

##### 4.2.2. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

Gelir indirgemesinde, değerlendirme konusu mülkten elde edilecek net işletme gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirin tek bir oran uygulanarak veya bir getiri veya yatırım getirisi ölçümleri verilerini yansıtan belirli bir iskonto oranının, belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır. Gelirlerin indirgenmesi yaklaşımına göre bu Direkt Kapitalizasyon ve Gelirlerin Kapitalizasyonu diyebileceğimiz bu iki yöntem temelde mülkün getirdiği gelirlerin öngörülmesi ve kabullerle gelecek yıllarda elde edeceği gelirlerin günümüze getirilmesi temeline kuruludur.<sup>3</sup>

#### Direkt Kapitalizasyon

Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, değerinin hesaplanmasıdır.

#### Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)

Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması. Bu teknik özellikle kira getirisi olan gayrimenkullerde mülkün yıllık elde ettiği net işletme gelirleri hesaplanarak mülkün değerine ulaşmak için kullanılır. Bu çalışmalarda mülklerin kira kontratları incelenerek kontratların yarattığı olası dönem gelirleri hesaplanır. Getiri kapitalizasyonu işlemi belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerden olası giderlerin düşülerek güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

<sup>3</sup> UDES –Uluslararası Değerleme Standartları



### 4.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir. Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiri yapılır.

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

### 4.2.4. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Özellikle ülkemizdeki gayrimenkullerin imar durumlarının çok farklılık göstermesi ve bu nedenle emsal karşılaştırmanın her zaman mümkün olmaması söz konusudur. Geliştirme modellemesi ile sayesinde mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

### 4.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar

#### 4.3.1. İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)

Gelecekte ödenecek veya alınacak parasal bir meblağı şu anki değere dönüştürmek amacıyla kullanılan bir getiri oranıdır. Teorik olarak bu oran, sermayenin fırsat maliyetini, yani benzer risklere sahip olan diğer kullanım alanlarına yatırıldığında sermayenin kazanabileceği getiri oranını yansıtmalıdır. Ayrıca getiri oranı olarak da adlandırılır.

- İndirgeme Oranı Hesaplamasında Kullanılan Yöntem

Dünyanın içinde bulunduğu ekonomik durum ve ekonomik dengelerdeki problemler değerlendirilmede indirgeme oranı belirlenmesi konusunda belirsizliklere neden olmuştur.



Değerleme tekniklerinde gayrimenkulün gelirlerinin indirgenmesinde kullanılan; risksiz getiri ve risk primi oranının toplanmasından oluşan indirgeme oranlarının belirlenmesinde dünyada olduğu gibi ülkemizde de sıkıntılar mevcuttur. Özellikle Türkiye’de uzun vadeli mevduatların olmaması, finans çevrelerce piyasadaki en uzun vadeli enstrüman olan Eurobond’ların faiz oranlarının “risksiz getiri oranı” olarak kullanılması sonucunu getirmiştir. Bugün finans çevreleri, ekonomideki belirsizlik ve rakamların keskin değişkenliği nedeni ile bahsi geçen eurobondların belli bir gün için değerinin değerlendirilmesinde kullanılmasının doğru bir yaklaşım olmadığını düşünmektedir.

#### **Risksiz Getiri Oranı**

Bu oran içinde “ülke riskini” de barındırmaktadır. Ekonomik çevrelerde değerlendirilmede özellikle bu dönemde kullanılması gereken kriterlerin aşağıdaki gibi olduğu kanısı yaygındır:

- Günlük ve/veya anlık Eurobond verilerinin kullanılmasının yerine özellikle uzun dönem aralıklı değerlerin ortalamalarının ve zaman serilerinin kullanılmasının tercih edilmesi,
- Projenin risklerine paralel ve uygun süreçlerde Eurobond zaman serisi verilerinin kullanılması,

#### **Risk Primi**

Her bir gayrimenkulün içinde bulunduğu piyasa ve rekabet koşulları farklıdır. Bunlar gayrimenkulün yerine, konumuna, niteliğine, sektör dinamiklerine bağlı olarak değişmektedir. Düşük performanslı bir gayrimenkulün veya sektör dinamiklerinden etkilenmiş bir gayrimenkulün Pazar-Piyasa riski primi daha yüksek olacaktır.

- Çalışmalar sırasında hesaplanan risk primleri sektörde gerçekleşen alım-satımlar, daha önce yaptığımız onlarca proje değerlemesini çalışmasından yararlanılarak takdir edilmiştir. Ancak ilgili veriler tecrübelerimizle harmanlanmış ve değerlendirme uzmanı gözü ile kritik edilerek değerlendirme konusu gayrimenkule özgü risk primi öngörülmüştür.

Net bugünkü değer çalışmalarında İndirgeme Oranı (İskonto Oranı) hesaplanmalıdır. Bu oran risksiz getiri ve risk primi oranının toplanmasından oluşarak hesaplanmalıdır.

#### **4.3.2. Varsayımlar**

Uluslararası Değerleme Standartlarına(UDS) göre varsayımlar; doğru olduğu kabul edilen tahminlerdir ve bir değerlemenin konusunu veya yöntemini etkileyen ancak doğrulanamayan veya doğrulanmasına gerek olmayan bulguları, şartları veya içinde bulunulan durumları içerir. Bir değerlemenin temelini oluşturan tüm varsayımlar makul olmalıdır.

#### **4.3.3. Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value)**

İndirgenmiş gelirler veya gelir akışları ile maliyetler veya gider akışları arasındaki farkın bir NPV analizindeki ölçümüdür. Bir yatırımın yatırım dönemi boyunca sağladığı getirisinin piyasa faizi veya kendi faizi ile (iskonto edilmesi), bugüne indirgenmesi sonucu ulaşılan değerdir. Pazar-Piyasa Değerine erişmek için yapılan bir değerlemede sonuç olarak elde edilen Net Bugünkü Değer, gelir yaklaşımı yoluyla Piyasa Değerini gösterir.

#### **4.3.4. İç Verim Oranı (IRR)**

Bir projenin net nakit akışlarının mevcut değerini, sermaye yatırımının mevcut değeriyle eşitleyen indirgeme oranı. İç Verim (Karlılık) Oranı, potansiyel yatırımcılar için temel gösterge niteliğinde olan hem yatırılan sermayenin getirisini hem de orijinal yatırımın getirisini yansıtır. Projenin ima edilen veya beklenen getiri oranını bulmak için indirgenmiş nakit akışı analizinde kullanılan iç karlılık oranı, net bugünkü değeri sıfır olarak veren bir getiri oranıdır.



#### 4.3.5. Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)

Net işletme gelirini toplam mülkün değerine dönüştürmek için kullanılan değerdir. Bu değer tek bir yılın net işletme geliri ile toplam mülk değeri arasındaki ilişkiyi yansıtan bir orandır.

#### 4.3.6. Şerefiye

Tek tek tanımlanması ve ayrı ayrı kabul edilme olanağı olmayan varlıklardan doğan gelecekteki ekonomik faydaya şerefiye denilmektedir. 5 (UFRS 3, Ek A)

**Kişisel şerefiye:** Özel nitelikli ticari mülklerin satılmasıyla işin mevcut işletmecisine özellikle bağlı vergi, amortisman politikası, borç alma maliyetleri ve işe yatırılan sermaye gibi diğer finansal faktörler ile birlikte tükenecek olan pazar beklentilerinin üstündeki karın değeridir.

**Devredilebilir şerefiye:** Ekonomik fayda sağlayan mülke has isim ve itibar, müşteri sürekliliği, konum, ürünler ve benzeri faktörler sonucu ortaya çıkan varlıktır. Özel kullanım amaçlı ticari mülklere ait olup, satışla birlikte mülkün yeni sahibine geçecektir.

#### 4.3.7. Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri

Karşılaştırılabilir nitelikteki mülklerin satış fiyatlarına ilişkin verilere dayanılarak bir mülk öngörülen bir gelir getirme dönemi sonundaki kalıntı değeridir. Bir sürenin ardından bir varlığın kalan değeri olarak düşününebilecek bu değer tahmini elden çıkartma maliyetleri düşüldükten sonra ekonomik kullanım ömrünün sonunda bir varlıktan kurumun elde etmeyi beklediği net tutarı gösterir. Genellikle son yılın gelirinin bulunan getiri yüzdesine bölünmesi ile elde edilir.

#### 4.3.8. Rapor Tarihi

Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) madde 3.22'ye göre değerlendirme Raporu'nun tarihidir. Değerleme tarihiyle aynı veya daha sonraki bir tarih olabilir.

### 5.1. Türkiye Demografik Veriler<sup>1</sup>

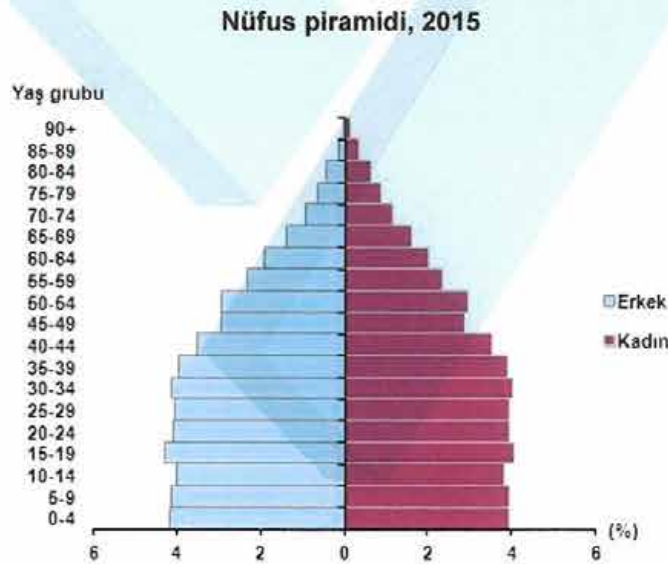
Türkiye’de ikamet eden nüfus 2015 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 45 bin 149 kişi arttı. Erkek nüfusun oranı %50,2 (39 milyon 511 bin 191 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (39 milyon 229 bin 862 kişi) olarak gerçekleşti.

Yıllık nüfus artış hızı 2014 yılında %13,3 iken, 2015 yılında %13,4 oldu.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2014 yılında %91,8 iken, bu oran 2015 yılında %92,1’e yükseldi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,9 olarak gerçekleşti.

Türkiye nüfusunun %18,6’sının ikamet ettiği İstanbul, 14 milyon 657 bin 434 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla %6,7 (5 milyon 270 bin 575 kişi) ile Ankara, %5,3 (4 milyon 168 bin 415 kişi) ile İzmir, %3,6 (2 milyon 842 bin 547 kişi) ile Bursa ve %2,9 (2 milyon 288 bin 456 kişi) ile Antalya illeri takip etti. Bayburt ili ise 78 bin 550 kişi ile en az nüfusa sahip il oldu.

Ülkemizde 2014 yılında 30,7 olan ortanca yaş, 2015 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31 oldu. Ortanca yaş erkeklerde 30,4 iken, kadınlarda 31,6 olarak gerçekleşti. Ortanca yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla Sinop (39,3), Balıkesir (38,8) ve Kastamonu (38,3) iken, en düşük olduğu iller ise sırasıyla Şanlıurfa (19,3), Şırnak (19,5) ve Ağrı (20,3)’dir.



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2015 yılında, bir önceki yılda olduğu gibi %67,8 (53 milyon 359 bin 594 kişi) olarak gerçekleşti.

<sup>1</sup> Demografik veriler TÜİK’nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2014 raporundan alınmıştır.



Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %24'e (18 milyon 886 bin 220 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %8,2'ye (6 milyon 495 bin 239 kişi) yükseldi.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2014 yılına göre 1 kişi artarak 102 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 821 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 493 kişi ile Kocaeli, 347 kişi ile İzmir ve 283 kişi ile Gaziantep takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 55, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 275 olarak gerçekleşti.

## 5.2. Türkiye'nin 2016 Yılı Ekonomik Görünümü

Türkiye, dünyanın 18. ve Avrupa'nın 7. büyük ekonomisine sahip olarak orta vadede (2016-2018) %4,5-5 oranında büyüme hızını yakalamayı hedeflemektedir<sup>2</sup>. Nitekim 2015'in üçüncü çeyreğinde Türkiye ekonomisi yüzde 4 büyüme bandını yakalamıştır.

2015 yılında iktisadi faaliyette beklentilerin üzerinde bir büyüme gerçekleşmiştir. Jeopolitik riskler ve küresel ekonomideki yavaşlama nedeniyle dış talepte daralma yaşanmış ancak iç talebin olumlu katkısı büyümeyi desteklemiştir. Bununla birlikte 2015 yılı son çeyreğinde, bir yıllık dönemin ardından net ihracat büyümeye yeniden pozitif katkı sağlamaya başlamıştır. 2016 yılı ilk çeyreğinde, sanayi üretiminde 2015 yılı son çeyreğinde gerçekleşen yükseliş eğilimi devam etmiştir<sup>3</sup>.

Son yıllarda %3-4 aralığında seyreden ekonomik büyüme Türkiye için yeterli görülmemektedir. Bu nedenle ekonomik büyümenin hızlandırması amaçlanmaktadır. Daha önceki dönemlerde uygulanan temkinli mali politikalar yerine kademeli olarak daha esnek mali politikalara geçileceği, daha hızlı büyüme için önceki hükümetlere göre daha farklı bir ekonomi politikası izleyeceği 65. hükümetin beyanlarından öngörülmektedir<sup>4</sup>. Bunlara paralel olarak para politikası da ekonomik büyümeyi destekleyecek şekilde yenilenecektir.

65. hükümetin önemli gündem önceliklerinin başında, Başkanlık Sistemi veya partili Cumhurbaşkanlığı sistemini içeren anayasa değişikliğinin meclise getirilmesi bulunmaktadır. Herhangi bir referandum halinde o tarihe kadar siyaset ekonominin önüne geçecek ve ekonomide yeni bir bekle-gör dönemi ile yavaşlama ortaya çıkacaktır. Bu durumda yeni siyasi belirsizliklerin kredi notunu düşürmesi muhtemeldir.

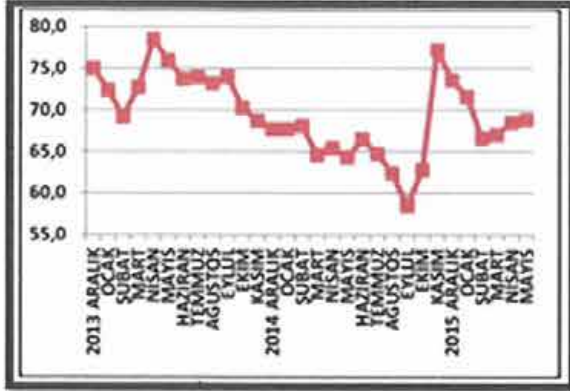
<sup>2</sup> <http://www.mfa.gov.tr/turk-ekonomisindeki-son-gelismeler.tr.mfa> Erişim tarihi: 24.06.2016

<sup>3</sup> TC. Merkez Bankası Finansal İstatistik Raporu, "Makro Ekonomik Görünüm Mayıs 2016", sayı:22

<sup>4</sup> İMSAD Aylık Sektör Raporu Mayıs 2016, "Türkiye Ekonomisi"



Anayasa değişikliği referandumunu, olası bir erken seçim, dokunulmazlıkların kaldırılması sonrası oluşacak siyasi gerginlikler ile olası bir ara seçim gibi gelişmelerin yaratacağı yeni siyasi belirsizlikler Türkiye'nin kredi notunun düşürülmesine yol açabileceği öngörülmektedir<sup>5</sup>.



KURUM	NOT	GÖRÜNÜM	GÜNCELLEME TARİHLERİ 2016
STANDART AND POORS	BB+	DURAGAN	6 Mayıs 4 Kasım
MOODYS	Baa3 YATIRIM YAPILABİLİR	NEGATİF	8 Nisan 5 Ağustos 2 Aralık
FITCH	BBB- YATIRIM YAPILABİLİR	DURAGAN	26 Şubat 19 Ağustos

Grafik 2.2.1: Tüketici güven endeksi

Tablo 2.2.1: Türkiye'nin kredi notları

T.C. Merkez Bankası önceki aylarda uyguladığı faiz indirimini 2016 yılı II. çeyreğinde de sürdürmüştür. Böylece Merkez Bankası temkinli para politikasına devam ederken hızlı faiz indirimi endişelerini de şimdilik ortadan kaldırmıştır. T.C. Merkez Bankası para politikasında uyguladığı çoklu faiz politikası içinde gecelik faiz oranlarını yüzde 10'dan yüzde 9,50'ye indirmiş, bir hafta vadeli repo ihale faiz oranı ise yüzde 7,5 düzeyinde sabit tutulmuştur. T.C. Merkez Bankası'nın çoklu faiz uygulamaları ile oluşan bankaları fonlama ortalama maliyeti de böylece yüzde 8,40 oranından yüzde 8,20 oranına inebilecektir. Bu maliyet düşüşü kredi maliyetlerinde de sınırlı bir indirim katkısı sağlayacaktır<sup>6</sup>.

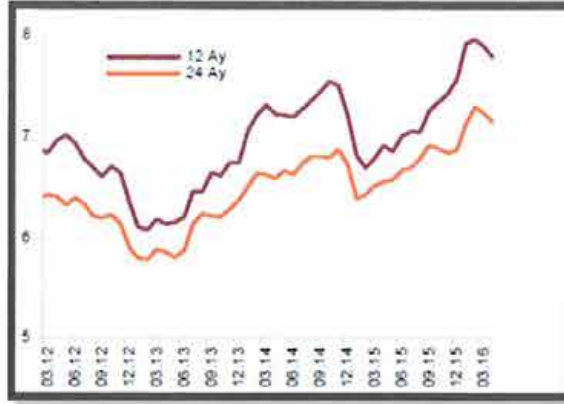
Enflasyonda 2015 yılının son çeyreğindeki artış sonrasında, son dönemde gıda fiyatlarından kaynaklı düşüş görülmüştür. Ayrıca 2016 yılı ilk çeyreğinde döviz kurlarının yıllık enflasyon üzerindeki birikimli etkileri azalmaya devam etmektedir (Grafik 2.2.2.). Bu doğrultuda çekirdek göstergelerin yıllık enflasyonu son dönemde bir miktar düşmüş, ana eğilimlerinde görülen iyileşme devam etmiştir.<sup>7</sup>

<sup>5</sup> İMSAD Aylık Sektör Raporu Mayıs 2016, "Türkiye Ekonomisi"

<sup>6</sup> İMSAD Aylık Sektör Raporu Mayıs 2016, "Dünya Ekonomisi"

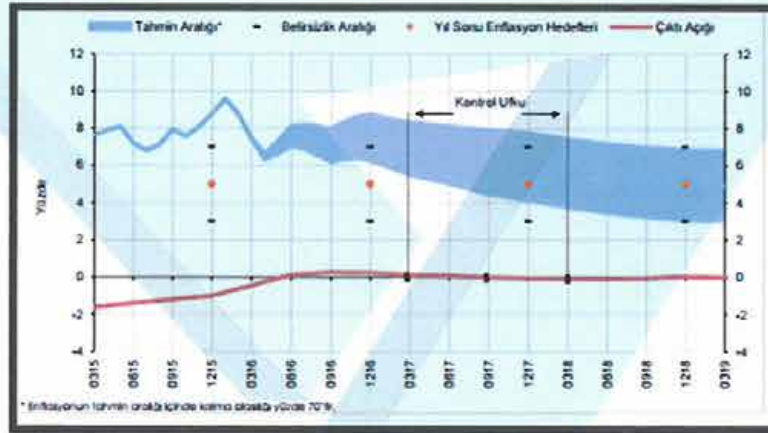
<sup>7</sup> TC. Merkez Bankası Finansal İstatistik Raporu, Makro Ekonomik Görünüm Mayıs 2016, sayı:22 ve TC Maliye Bakanlığı Yıllık Ekonomik Rapor 2015, Ocak 2016 Raporlarından derlenmiştir.





Grafik 2.2.2: Enflasyon beklentisi (Son Veri: 04.16)<sup>8</sup>

T.C. Merkez Bankası 2016-II. Enflasyon Raporu'nda, enflasyonun yüzde 5'lik hedefe kademeli olarak yakınsayacağı; 2016 yılında yüzde 7,5'e; 2017 yılında ise yüzde 6'ya geriledikten sonra 2018 yılında yüzde 5 düzeyinde olacağı öngörülmektedir. Bu çerçevede enflasyonun, yüzde 70 olasılıkla, 2016 yılı sonunda %6,3-8,7 aralığında, 2017 yılı sonunda ise %4,2-7,8 aralığında gerçekleşeceğini öngörülmektedir<sup>9</sup> (Grafik 2.2.3).



Grafik 2.2.3: Enflasyon ve çıktı açığı tahminleri<sup>10</sup>

Enflasyon beklentileri, fiyatlama davranışları ve enflasyonu etkileyen diğer unsurlardaki gelişmeler dikkate alınarak para politikasındaki sıkı duruşun sürdürüleceği beklenilmektedir. Türk Lirasında değer kaybı Türk Lirası FED faiz artışı beklentisi ve içeride yaşanan siyasi gelişmeler nedeniyle Mayıs ayında değer kaybetmiştir. Yeni hükümet ve T.C. Merkez Bankası'nın temkinli politikaları Türk Lirasında değer kaybını bir miktar azaltmıştır. Sepet kur 3,10 TL üzerinde kalmaya devam edecektir. Türk Lirası faizlerde oynaklık, yeniden sıkılaştıran küresel mali koşullar, içeride siyasi gelişmeler ve belirsizlikler ile T.C. Merkez Bankası'nın temkinli para politikası karşısında Mayıs ayı genelinde TL faizlerde oynaklık yaşanmış olup yaz aylarında da bu oynaklığın sürmesi beklenmektedir<sup>11</sup>.

<sup>8</sup> TC. Merkez Bankası Finansal İstatistik Raporu, Mayıs, 2016 Sayı:22 raporundan alınmıştır.

<sup>9</sup> TC Merkez Bankası Finansal İstikrar Raporu Mayıs 2016, Sayı:22

<sup>10</sup> TC Merkez Bankası Finansal İstikrar Raporu Mayıs 2016, Sayı:22'den alınmıştır.

<sup>11</sup> İMSAD, "Dünya Ekonomisi", Aylık Sektör Raporu Mayıs 2016

## Türkiye Gayrimenkul Piyasasına Genel Bakış

Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul piyasaları, son iki yılda dört kez yapılan seçimlerin yarattığı politik gerginlik ve belirsizliklerin yanında küresel piyasalardaki olumsuz gelişmelerden de etkilenmiştir. Politik belirsizlik, 1 Kasım 2015’de yapılan ve sonucunda tek parti iktidarı kesinleşen genel seçimin sonucunda en az dört yıl için ortadan kalkmış gözükmemektedir. Ancak, Türkiye gibi gelişmekte olan tüm piyasaları olumsuz etkileyen Amerikan Merkez Bankası (FED)’nin 2016 yılı başında faiz artırma kararı ekonomi ve finans piyasaları üzerindeki baskıyı halen devam ettirmektedir. Bu kararın sermaye hareketlerine direk etkisi olduğu gibi, diğer sektörleri ve Türkiye’de gayrimenkul sektörünü de etkileyeceği öngörülebilmektedir.

Türkiye gayrimenkul piyasalarında 2015 yılının ilk altı ayında görülen durgunluk, dördüncü çeyrek itibari ile temkinli bir hareketlenme sürdürmüştü ve 2016 yılına girilmiştir. Bu hareketlilik konut sektöründe daha belirgin olarak izlenmektedir. Gayrimenkul arz tarafında 2014 ve 2015’in ilk üç çeyreğini yüksek bir stok üretimiyle geçiren konut sektörü, bu dönemde yavaşlayan talebi hareketlendirebilmek için avantajlı satış şartları sunan kampanyalarını devreye sokmuşlardır. Etkili olan bu uygulama 2016 yılında da devam etmiştir.(Bkz: Tablo 2.3.1)

Dönem	Toplam	Birinci El	İkinci El
2015 Ocak-Nisan	416.535	182.718	233.817
2016 Ocak-Nisan	409.812	186.768	223.044
%DEĞİŞİM	-1,6	2,2	-4,6

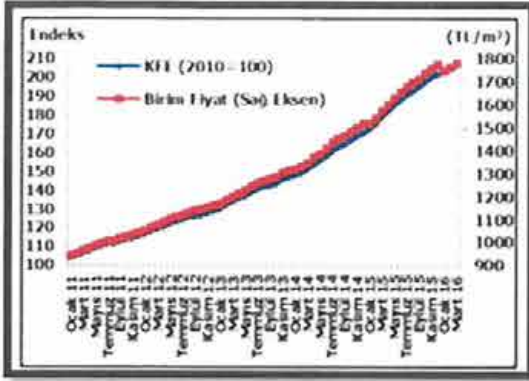
Tablo 2.3.1: Konut satışlarının dağılımı

Bölgemizde artan jeopolitik risklere Rusya ile yaşanan krizin de eklenmesi, faiz oranlarının görece yüksek olması, petrol fiyatlarındaki düşüşe paralel olarak ihracat rakamlarının düşmesi ile birlikte yaşanan gelişmelerin gayrimenkul piyasasına etkilerini 2016 yılının yaz aylarını da içeren ikinci yarısında görmeye başlayacağımızı öngörmekteyiz. 2016 yılı için gayrimenkul arzında kısmi bir azalma olacağını, özel bölgeler hariç (turizm bölgeleri) fiyatlarda anlamlı bir düşüş olmayacağını ancak kampanyalı ve özel satışların artacağı düşünülmektedir.

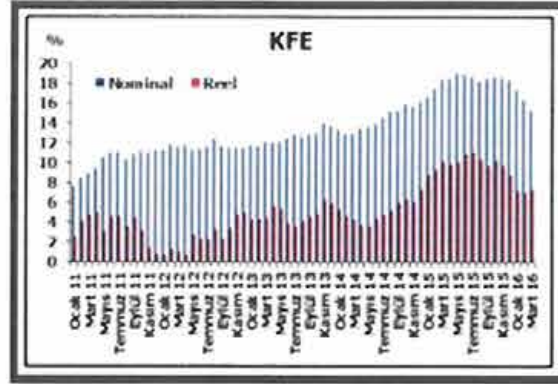
Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla tabakalanmış ortanca fiyat yöntemi ile hesaplanan KFE (2010=100), 2016 yılı Mart ayında bir önceki aya göre yüzde 1,09 oranında artarak 206,18 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 15,33 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 7,32 oranında artmıştır. Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2015 yılı Mart ayında 1569,63 TL/m<sup>2</sup> iken 2016 yılı Mart ayında 1774,34 TL/m<sup>2</sup> olarak gerçekleşmiştir.\*<sup>12</sup>

<sup>12</sup> \* TC Merkez Bankası, İstatistik Genel Müdürlüğü Reel Sektör Verileri Müdürlüğü, "Konut Fiyat Endeksi-Mart 2016", 27 Mayıs,2016





Grafik 2.3.1: KFE ve birim fiyat \*



Grafik 2.3.2: KFE yıllık yüzde değişim\*

### 5.3. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

#### 5.3.1. İzmir İli (\*)

İzmir, Ege kıyı bölgesinin tipik bir örneği gibidir. Kuzeyde Madra Dağları, güneyde Kuşadası Körfezi, batıda Çeşme Yarımadası'nın Tekne Burnu, doğuda ise Aydın ve Manisa il sınırları ile çevrilmiş İzmir, batıda kendi adıyla anılan körfezle kucaklaşır.

İl toprakları, 37° 45' ve 39° 15' kuzey enlemleri ile 26° 15' ve 28° 20' doğu boylamları arasında kalır. İlin kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 200 km, doğu-batı doğrultusundaki genişliği ise 180 km'dir. Yüzölçümü 12.012 km<sup>2</sup>.dir. Türkiye'nin üçüncü büyük şehri olan İzmir, çağdaş, gelişmiş, aynı zamanda işlek bir ticaret merkezidir.



Bir liman kenti olan İzmir, Türkiye'nin en önemli dış satım limanlarından biridir. İzmir gerek nüfusu, gerekse ticaret, sanayi, eğitim, kültür, eğlence, sanat, sağlık, finans, ulaşım, turizm vb. işlevleriyle ve bu alanlardaki kurum ve kuruluşlarıyla, etki alanıyla Ege'nin metropolü konumundadır.

İzmir, Cumhuriyetle birlikte pek çok sanayi kuruluşuna ev sahipliği yapan bir kent konumuna bürünmüştür. Kentte sanayinin gelişiminde; hammadde kaynakları, nitelikli işgücü, ulaşım olanakları ile iç ve dış piyasalara yakınlık en büyük etkenlerdir.



Nüfus büyüklüğü bakımından Türkiye'nin üçüncü büyük, Ege Bölgesi'nin ise en büyük kenti olan İzmir ilinin nüfusu 1927-2014 döneminde sürekli artış göstermiştir. İzmir'in yıllık nüfus artış hızı, Türkiye'nin ortalama yıllık nüfus artış hızından yüksektir.

Ülkemizin en önemli petro-kimya tesislerinden olan Petkim İzmir'de faaliyet göstermektedir. Bunun yanı sıra kentte öne çıkan sanayi ürünleri; petrol ve kimyevi ürünler, metal, tekstil, makine, otomotiv ile gıda, tütün ve toprağa dayalı sanayidir.

Ayrıca, bilindiği gibi İzmir; organik tarımın beşiği konumundadır. İlk organik üretim çekirdeksiz kuru üzüm ile 1980'li yılların ortalarında İzmir'de başlamıştır.

Ülkemizin üç büyük şehriden biri olan İzmir, coğrafi yerleşim olarak kuzey-güney ve doğu-batı aksları üzerinde konumlanmıştır. Dolayısıyla ulaşım aksları da bu güzergâhlar üzerinde oluşturulmuştur. Tüm ulaşım olanaklarının (kara[karayolu-tren yolu], hava ve deniz yolu) kullanılabilirdiği kent, özellikle limanları ile öne çıkmaktadır.

Bir liman ve kıyı kenti olan İzmir'de 4 adet limanın yanında pek çok yat limanı, iskele, balıkçı barınağı, yanaşma ve barınma yeri bulunmaktadır.

(\*) İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

### 5.3.2 Konak İlçesi



Konak, İzmir Büyükşehir sınırları içerisinde yer alan merkez ilçedir. Kent merkezinde yer alan ilçe Büyükşehir Belediyesi, Valilik gibi kamu kurumlarının yer aldığı merkezdir. İlçenin batısında Balçova ilçesi, doğusunda Bornova ilçesi, kuzeyinde Bayraklı ilçesi ve İzmir Körfezi, güneyinde Karabağlar ve Buca ilçeleri yer almaktadır. İlçede liman, tren yolu, metro gibi ulaşım sistemlerinin merkezleri yer almaktadır. İlçenin batısı genel olarak konut ağırlıklı kullanıma sahip iken batısı ticaret ağırlıklı kullanım özelliklerine sahiptir. İlçenin büyüklüğü yaklaşık 63 km<sup>2</sup>'dir. İlçenin ekonomisi, kentsel ticaret ve turizm ağırlıklıdır.



Antik çağdan günümüze taşınmış eserlerle, Osmanlı döneminden kalan eserlerle, ama en çok Cumhuriyet Döneminin eserleriyle karakterize olur. Konak, İzmir'in kültür, sanat ve eğlence merkezi olması nedeniyle yerli ve yabancı tüm turistlerin uğrak yeri durumundadır. Özellikle Kemeraltı Çarşısı İlçe ekonomisine ve İzmir'in tanıtımına önemli katkılar yapar. Konak ilçesinde bulunan antik Smyrna kentinin Romalılardan kalma Agora ören yeri turistlerin ziyaretine açıktır.

9 Eylül 1922'de göndere çekilen bayrak ile yalnız İzmir'in değil Türkiye'nin kurtuluşunun simgelerinden biri olmuş Hükümet Konağı, Konak Meydanı'ndadır. Hükümet Konağı 1868-1872 tarihleri arasında inşa edilmiştir. Yapılışından günümüze İzmirli'lerin buluşma noktalarından biri olan Saat Kulesi, Konak Meydanı'ndadır. II. Abdülhamit'in tahta çıkışının 25. yılı için 1901'de Sadrazam Mehmet Said Paşa tarafından Alman Konsolosluk binasını yapan mimara yaptırılan kule 25 metre yüksekliğindedir. Kulenin saati Alman İmparatoru II. Wilhelm'in hediyesidir.

Konak ayrıca başta Karşıyaka gelmek üzere, İzmir'in diğer iskeleleri ile denizden bağlantıyı sağlayan Konak İskelesi ve Konak Meydanı ile de ünlüdür. Konak sahil yolu, yürüyüş parkurları özellikle hafta sonları bütün İzmirli'lerle dolup taşar.

Konak ilçesi İzmir şehrinin merkezi durumundadır. İzmir Körfezinde yer alan ilçe, Konak Meydanı, Saat Kulesi, Büyükşehir Belediye, Merkez Bankası, Kafidekale, Alsancak ve İzmir limanı gibi yerleri barındırmaktadır. İlçenin geniş sahil şeridinde sahip olması, Konak ve Alsancak İskeleleri ile birlikte Metro hattının da bulunması sebebi ile aynı zamanda kentin ulaşım merkezi durumundadır.

İlçe bu günkü sınırlarından daha geniş alana sahip iken, 6 Mart 2008 tarihinde kabul edilen 5747 sayılı Bakanlar Kurulu kararıyla Konak ilçesinden 55 mahalle ve 2 köy Karabağlar ilçesine bağlanmıştır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine (ADNKS) göre ilçenin 2015 yılı nüfusu 375.490 kişidir. İlçenin yaklaşık 69 km<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir.

---

(\*) İlçe hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

Gayrimenkullerin değerlemesinde genel itibarı ile kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bunlar “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir.

Rapora konu taşınmazın değerlemesinde “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” ve “Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı” kullanılmıştır.

### 6.1. Emsal Analizi

Taşınmazların değer tespitine altlık teşkil etmesi için sahadan aşağıdaki bilgiler toplanmıştır. Emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut verilerden faydalanılmıştır. Aşağıda bölgede yapılan araştırmalar sonucu elde edilen emsal veriler sunulmuştur.

#### Arsa Emsal Araştırması:

- **Çınarlı Gayrimenkul (532 397 5753):** Çınarlı Bölgesinde Adalet Mahallesinde 347 m<sup>2</sup> alana sahip 18.madde uygulamasına tabi MİA imarlı E=3,50 yapılaşma hakkına sahip arsa için 1.500.000 TL talep edilmektedir. (Birim Değer: ~ 4323,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Era Dia Gayrimenkul (551 211 7575):** Çınarlı Bölgesinde 8500 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip (uygulama sonrası 5000 m<sup>2</sup>) E=3.50 MİA imarlı arsa için 14.000.000 USD talep edilmektedir. (Birim Değer: ~ 9828,-TL/m<sup>2</sup>)
- Bölgede Makine Mühendisleri Odasının (Odakule) arka kısmında 5500 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip benzer imar özelliklerindeki arsa yaklaşık bir yıl önce m<sup>2</sup> birim değeri 2000,-USD bedel ile satılmıştır. (Birim Değer: ~ 7.020,-TL)
- **Saha Bilgisi:** Bayraklı Salhane bölgesinde yer alan eski Kula Mansucat tesislerinin 33.385 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 1140 ada 8 parsel numaralı arsası 5.İcra İcra Müdürlüğü aracılığı ile 17.011.2015 tarihinde 108.934.000 TL bedel ile satılmıştır. Parsel E=3,50 MİA imarlıdır. Uygulamaya tabidir. (Birim Değer: ~ 3.263,-TL)
- İş GYO projesi olan Ege Perla Projesi için Haziran 2016 tarihinde yapılan değerlendirme çalışmasında 3324 ada 106 parsel sayılı proje geliştirilmiş ve inşaatı devam eden 18.392 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa için 111.640.000 TL değer takdir edilmiştir. Parsel E=3,50 MİA imar özelliğine sahiptir. (Birim Değer: ~ 6.074,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Saha Bilgisi:** Bayraklı Salhane bölgesinde yer alan eski Kula Mansucat tesislerinin 1.608 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 1136 ada 5 parsel numaralı arsası 5.İcra İcra Müdürlüğü aracılığı ile 17.011.2015 tarihinde 7.992.000 TL bedel ile satılmıştır. Parsel E=3,00 Turizm Ticaret Alanı imarlıdır. Uygulamaya tabidir. (Birim Değer: ~ 4.970,-TLm<sup>2</sup>)



- **Zen Yatırım Emlak (532 410 0927):** Çınarlı Bölgesinde 1577 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip yaklaşık E=3.00 MİA imarlı arsa için 7.150.000 TL talep edilmektedir. (Birim Değer: ~ 4.534,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Era Dia Gayrimenkul (551 211 7575):** Umurbey Mahallesinde 4217 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip E=1.50 MİA imarlı arsa için 7.500.000 USD talep edilmektedir. Uygulamaya tabidir. (Birim Değer: ~ 6243,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Ekber Gayrimenkul (532 302 6402):** Umurbey Mahallesinde otoyola yakın konumda 4230 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip E=3.50 MİA imarlı arsa için 12.690.000 USD talep edilmektedir. Parselin uygulama görmediği ifade edilmiş olup ilan yaklaşık bir yıldır aktiftir. (Birim Değer: 10.5430,-TL/m<sup>2</sup>)
- Bölgede yapılan görüşmelerde ilanlardan farklı olarak genel anlamda arsalar için 2000 ila 2500 USD/m<sup>2</sup> arasında değerlerden alıcı bulunabileceği ifade edilmiştir.
- Konak Belediyesi Emlak Müdürlüğünden temin edilen bilgilere göre taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan sokakların 2016 yılı asgari beyan değerleri; İşçiler Caddesi ve Şehitler Caddesi için 3844,30 TL/m<sup>2</sup>, 1499 sokak ve 1517 sokak için 782,90 TL/m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir.

#### **Konut - Residence Emsal Araştırması:**

- **İz Müşavirliği (532 167 4789) :** Alsancak Aksoy Residence de 15.katta 360 m<sup>2</sup> 4+1 konut için 3.500.000 TL talep edilmektedir. (Birim Değer 9722 ,-TL/m<sup>2</sup>)
- **First Class Gayrimenkul (549 469 0311) :** Alsancak Residence projesinde 14.katta 5+2 360 m<sup>2</sup> konut için 3.5 milyon TL talep edilmektedir. (Birim Değer 9.722,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Binax Gayrimenkul (554 466 7391) :** Mistral projesinde 12.katta 2+1 165 m<sup>2</sup> konut için 1.000.000 TL talep edilmektedir. (Birim Değer ~6061,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Sahibinden (554 233 1493) :** Mistral Projesinde 18.katta 2+1 165 m<sup>2</sup> konut için 1.100.000 talep edilmektedir. (Birim Değer ~ 6.667,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Cimen Yapı (532 558 9659) :** Folkart Towers projesinde 8.katta 1+1 95 m<sup>2</sup> konut için 550.000 talep edilmektedir. (Birim Değer ~ 5.790,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Towerlife Gayrimenkul (552 238 1383) :** Adalet Mahallesinde yeni inşaa edilen projede 12.katta 51 m<sup>2</sup> 2+1 konut için 410.000 TL talep edilmektedir. (Birim Değer ~8.039,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Pozitif Gayrimenkul (538 579 9815) :** Adalet Mahallesinde Park Loca Projesinde 5.katta 238 m<sup>2</sup> 3+1 mesken için 850.000 TL talep edilmektedir. (Birim Değer ~3.571,-TL/m<sup>2</sup>)



### Ticari Emsal Araştırması

- **Güçlü Gayrimenkul (507 955 8985)**: Alsancak Mahallesinde değerli bölgede toplam 1000 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 9 katlı bina 5 milyon USD bedel ile komple satılıktır. (Birim Değer 15.000,-TL/m<sup>2</sup>)
- **İEmlak Müşavirliği (506 389 3569)**: Alsancak Mahallesinde Aksoy plaza AVM'de 2.katta yer alan 150 m<sup>2</sup> alanlı mağaza için 950.000 TL talep edilmektedir. (Birim Değer 6.333,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Coldwell Banker (542 668 1202)**: Çınarlı Mahallesinde Ege Perla ile Mistral arasında Rodkar İş Merkezinde asma katı olan 65 m<sup>2</sup> dükkan için 695.000 TL talep edilmektedir. (Birim Değer 10.692,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Sahibinden (507 921 4547)**: Çınarlı bölgesinde Adliyeye yakın Ege Perla ve Mistrala yakın konumda Rodkar İş Merkezinde 32 m<sup>2</sup> ofis için 225 bin TL talep edilmektedir. (Birim Değer 8772,-TL/m<sup>2</sup>)
- **KW Bornova Karşıyaka (532 632 3049)**: Çınarlı bölgesinde Martı Towers da körfez manzaralı 750 m<sup>2</sup> alana sahip ofis katı için 7.500.000 talep edilmektedir. (Birim Değer 10.000,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Turyap Alsancak (532 234 8960)**: Alsancak Bölgesinde değerli konumda Port Residence Alsancak da 47 m<sup>2</sup> dükkan için 500 bin TL talep edilmektedir. (Birim Değer 8772,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Turyap Alsancak (532 234 8960)**: Alsancak Bölgesinde değerli konumda Port Residence Alsancak da 47 m<sup>2</sup> dükkan için 500 bin TL talep edilmektedir. (Birim Değer 8772,-TL/m<sup>2</sup>)
- **Turyap Camdibi (554 346 7476)**: Çınarlı mahallesinde adliye ve Folkart projesine yakın konumda Çiçek Plazada 50 m<sup>2</sup> ofis alanı için 240 bin TL talep edilmektedir. (Birim Değer 4.800,-TL/m<sup>2</sup>)

### Bölgede Yer Alan Projeler Hakkında Bilgiler

- **Megapol Tower**: Bayraklıda Altınyol üzerinde yer alan proje açık körfez manzarası ile dikkat çekmektedir. 2012 yılında tamamlanan proje 26 katlı tek kule olarak inşaa edilmiştir. Projede üç farklı tipte ve teraslı ofisler mevcuttur. Toplam 19 ünitelerden oluşan projede 580 m<sup>2</sup> ila 805 m<sup>2</sup> arasında değişen büyüklükte ofisler bulunmaktadır. Projede satışlar tamamlanmış olup 2.el satışlar bulunmaktadır.
- **The Prot Residence**: Alsancak semtinde yer alan proje kentin ilk residence projelerindedir. Proje bodrum dahil 26 katlı olup zemin ve 1.kat alışveriş merkezi olarak planlanmıştır. Yaklaşık 6-7 yıllık projede ikinci el satışlar başlamıştır. Projede satışlar başladığında 250.000 - 450.000 EUR civarında fiyatlar talep edilmiştir. Proje 3500 m<sup>2</sup> arsa üzerinde inşaa edilmiş olup 72 ünitelerden oluşmaktadır.



- **Ege Perla** : Ege Perla projesinde 46 katlı olan blok rezidans daireler için, 29 katlı blok ise ofisler için tasarlanmıştır. 2 blok halinde yükselen İş GYO Ege Perla projesi İzmir'in Konak bölgesinde konumlandırılmaktadır. 1+1 ve 5+1 arasında değişen konut seçenekleri bulunmaktadır. 1+1 konutlar için 83 m<sup>2</sup> den başlayan, 4+1 konutlar 426 m<sup>2</sup>'ye kadar ve 5+1 konutlar için 274 m<sup>2</sup> gibi farklı büyüklükte üniteler mevcuttur. Projede 65 adet ofis yer almaktadır. 18 bin 392 metrekare arsa alanına sahip olan İzmir Ege Perla Evlerinde kapalı yüzme havuzu, sosyal tesisler, alışveriş alanları ve fitness center yer almaktadır. Konak sınırlarında yer alan projenin 2016 yılında tamamlanması beklenmektedir. 65 ofis ve 111 konut ünitesinden oluşan projede ünitelerden konutlar 3750 USD/m<sup>2</sup> , ticari üniteler 3850 USD/m<sup>2</sup> bandında fiyatlar talep edilmektedir.
- **Folkart Towers** : Folkart Towers projesi 27 bin m<sup>2</sup> arsa üzerinde 40 katlı iki kuleden meydana geliyor. İzmir'in en yüksek binası unvanına sahip olan Folkart Towers projesi kentin simgesi olacak. Yaklaşık 200 metre yüksekliğe sahip 40 katlı iki kuleden meydana gelen Folkart Towers bünyesinde rezidans, ofis, spor kompleksi ve alışveriş merkezi bulunduruyor. Projede rezidans alanları 80 m<sup>2</sup> ila 220 m<sup>2</sup>, ofislerin alanları 60 m<sup>2</sup> ila 1170 m<sup>2</sup> arasında değişiyor. Projede 8-18 kat arasında konutlar, 18-43 kat arasında ise ofisler yer alıyor. Folkart Towers'ta konutların metrekare birim kirası 18-20 dolar, ofislerin metrekare kirası ise 25 dolar mertebelerindedir. Tamamlanmış olan projede 300 ünite bulunmakta olup konutların birim satış değerleri için 2250-3000 USD/m<sup>2</sup> ofislerin birim satış değerleri için 2750-3500 USD/m<sup>2</sup> arasında değişen fiyatlar talep ediliyor.
- **Mistral Tower** : Mistral Tower İzmir; yaklaşık 14 bin m<sup>2</sup> arsa üzerinde; ofis kulesi 48 kat, konut kulesi 38 kat, çarşı 2 kat, bodrum 3 kat olarak düzenlenmiştir. Mistral İzmir'in 48 katlı ofis kulesinde büyüklükleri 65 m<sup>2</sup> ila 950 m<sup>2</sup> arasında değişen 153 ofis yer alacaktır. Konut kulesinde 1+1 den 4+1 tipe kadar 96 m<sup>2</sup> den 397 m<sup>2</sup> ye kadar farklı büyüklüklerde 111 konut ünitesi yer alacaktır. Farklı katlarda ofis sahiplerinin kullanımı için özel olarak tasarlanmış toplantı alanları oluşturulan Mistral İzmir'de, resepsiyon ve dinlenme amaçlı lobiler de bulunacak. Mistral İzmir Çarşısı ise kafe, giyim ve elektronik ağırlıklı markalara ev sahipliği yapacaktır. Projede 1+1 üniteler 351 bin USD, 2+1 445 bin USD 3+1 616 bin TL den başlayan fiyatlar ile satışa sunulmuştur. Genel olarak proje kapsamında m<sup>2</sup> birim değerleri konutlarda 3.000 ila 5.000 USD, ofislerde 2.750 ila 3.500 USD aralığında bedel talep edilmektedir.



- **Bayraklı Tower :** Bayraklıda Ankara Caddesi üzerinde yer alan 6839 m<sup>2</sup> arsa üzerinde yer alan projede 24 katlı tek blok yer almaktadır. 171 ofisten oluşan projede 23 ofis katı, 3 bodrum kat ve çarşı katı bulunmaktadır. Projede ısıtma soğutma sistemi, jeneratör, akıllı otomasyon, otopark, resepsiyon, vale hizmeti, avm, fitness, food court, toplantı salonları gibi özellikler mevcuttur. İnşaat tamamlanan projede 84 m<sup>2</sup> dan 145 m<sup>2</sup> ye kadar farklı tip üniteler mevcuttur.
- **Aksoy Resicende:** Aksoy Residence 3800 m<sup>2</sup> arsa alanı üzerine konumlanmıştır. Proje içerisinde; 24 saat güvenlik, fitness salonu, bilardo masası, masa tenisi, kapalı otopark, vale park, spa, sauna, toplantı salonu, cafe, jeneratör, su deposu, hidrofor yer almaktadır. Yaklaşık 20 bin m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip proje tamamlanmıştır. Projede 76 m<sup>2</sup> ila 270 m<sup>2</sup> arasında konut/residence üniteleri yer almaktadır. 1+1 üniteler 76-78 m<sup>2</sup>, 2+1 üniteler 90-140 m<sup>2</sup>, 3+1 üniteler 160-240 m<sup>2</sup> ve 4+1 üniteler 270 m<sup>2</sup> brüt alana sahiptir.

## 6.2. Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç

Arsa değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiştir. Elde edilen emsaller konumları, imar özellikleri ve benzer özellikleri çerçevesinde rapor konusu parsel ile kıyaslanmıştır.

Rapor içerisinde belirtilmiş olan emsal arsa değerlerinin m<sup>2</sup> birim değerlerinin konumlarına, büyüklüklerine ve imar özelliklerine göre değişmesi muhakkaktır, ancak yapılan incelemelerde bölgesel özellikler sebebi ile benzer taşınmazlar için çok farklı fiyatlar talep edilmektedir. Bölgede uygulama görmemiş ham parseller de mevcuttur.

Ayrıca taşınmazların sahip olduğu fonksiyonlar için mahkeme kararı ile iptal işlemleri bulunmaktadır. Bu iptal kararı sonrasında her ne kadar yeni planlar onaylanmış ise de henüz kesinleşmemiş olması ve alt ölçekli planların belirsizliği ve uyumsuzluğu sebebi ile hali hazırda yapılaşma hükümleri konusunda belirsizlik giderilememiştir. Bu belirsizlik aynı zamanda imar riski de doğurmaktadır.

Aşağıda beş emsal arsa için yapılan düzeltmeler tablo halinde sunulmuştur. Düzeltme tablosunda imar özelliklerine istinaden net veya kadastral parsel olması, konum avantajları, büyüklük ve fiziksel yapılarına göre düzeltmeler getirilmiştir. Ayrıca talep edilen değerler için pazarlık payı, döviz bazında talep edilen bedeller için kur düzeltmeleri ile geçmiş dönemde yapılan işlemler için enflasyon düzeltmeleri getirilmiştir. Yapılan düzeltme sonucunda ulaşılan değer ortalama bir değer olup rapor konusu parsellerin özelliklerine göre ayrıca şerefiye uygulanmıştır.



DÜZELTME KRİTERLERİ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5
YÜZÖLÇÜM (m <sup>2</sup> )	347	8500	-	33385	18392
SATIŞA SUNULAN BİRİM DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )	4323	9828	7020	3263	6074
PAZARLIK PAYI ve TARİH/KUR DÜZELTMESİ	-10%	-30%	-30%	30%	10%
GERÇEKLEŞMESİ MUHTEMEL BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	3890.7	6879.6	4914	4241.9	6681.4
BÜYÜKLÜK İÇİN DÜZELTME	0%	0%	0%	20%	0%
KONUM DÜZELTMESİ	-10%	0%	-20%	20%	0%
İMAR FONKSİYONU DÜZELTMESİ	0%	-50%	-10%	-50%	-50%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	3502	3440	3440	3818	3341
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	3508				

Tüm bu veriler ışığında taşınmazların mevcut özellikleri göz önünde bulundurularak ve yapılaşma yoğunluğu, yüzölçümü, imar durumu, cephe dikkate alınarak KDV hariç olmak üzere takdir edilen birim ve toplam değer aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Sıra No	Mahalle	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Toplam Değeri (TL)
1	Kuruçay	1384	1	140.00	3,300	462,000
2	Kuruçay	1384	2	14,825.00	3,300	48,922,500
3	Kuruçay	1384	4	90.00	3,300	297,000
4	Kuruçay	1384	14	5,720.00	3,400	19,448,000
5	Kuruçay	1384	23	1,800.00	3,400	6,120,000
6	Kuruçay	1384	24	15,840.00	3,400	53,856,000
7	Kuruçay	1384	25	550.00	3,400	1,870,000
8	Kuruçay	1384	26	4,805.00	3,400	16,337,000
9	Kuruçay	1384	28	7,250.00	3,300	23,925,000
10	Kuruçay	1384	29	4,115.00	3,300	13,579,500
11	Kuruçay	1384	30	50.00	3,300	165,000
12	Kuruçay	1384	37	3,300.00	3,400	11,220,000
13	Kuruçay	1384	39	4,730.00	3,400	16,082,000
14	Kuruçay	1384	41	11,840.00	3,400	40,256,000
15	Kuruçay	1384	45	1,550.68	3,400	5,272,312
16	Kuruçay	1384	46	1,984.32	3,400	6,746,688
17	Kuruçay	1384	48	379.00	3,400	1,288,600
18	Kuruçay	1384	49	381.00	3,300	1,257,300
19	Kuruçay	1384	50	8,100.00	3,500	28,350,000

20	Kuruçay	1384	51	4,812.00	3,300	15,879,600
21	Kuruçay	1384	52	4,300.00	3,300	14,190,000
28	Umurbey	1445	2	130.00	3,500	455,000
27	Umurbey	1445	3	90.00	3,500	315,000
26	Umurbey	1445	4	370.00	3,500	1,295,000
25	Umurbey	1445	5	50.00	3,500	175,000
24	Umurbey	1445	6	150.00	3,500	525,000
23	Umurbey	1445	7	9,070.00	3,500	31,745,000
22	Umurbey	1445	32	12,794.00	3,500	44,779,000
29	Umurbey	1448	15	9,504.00	3,500	33,264,000
30	Umurbey	7840	1	4,813.00	7,000	33,691,000
31	Umurbey	7839	1	9,833.00	7,000	68,831,000
<b>GENEL TOPLAM</b>						<b>540,599,500.00</b>

### 6.3. Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç

Rapor konusu taşınmazların değerlerine ulaşmak için gelir indirgeme yaklaşımı da kullanılmıştır. Rapor konusu parseller imar uygulamasına tabi olup henüz iki parsel dışındaki taşınmazlar uygulama görmemiş parselleridir. Parsellerin uygulama sonrası büyüklükleri, olası yapılaşma miktarları, maliyet ve satış değerleri gibi birçok parametre ile ilgili olarak bazı varsayımlar kullanılarak hesaplamalar yapılmıştır.

Rapor konusu taşınmazların değerlendirme çalışması için mevcut imar koşullarına göre imar uygulaması sonucunda oluşacak fonksiyon alanları göz önünde bulundurularak bir proje geliştirilmiş olup projeksiyon için aşağıdaki kabuller ve hesaplar yapılmıştır.

#### Varsayımlar

- İmar uygulamasına tabi parsellerin yapılacak uygulama çalışması sonucunda oluşacak tahsis alanları ile terk miktarları Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetimi ve Ticaret A.Ş. , S.S. Tariş İncir Tarım Satış Kooperatifleri Birliği, S.S. Tariş Pamuk ve Yağlı Tohumlar Tarım Satış Kooperatifleri Birliği, Tariş Yemta Yem Hayvancılık San. ve Tic. A.Ş., S.S. Tariş Zeytin ve Zeytinyağı Tarım Satış Kooperatifleri Birliği arasında imzalanmış olan protokoller kapsamında hesaplanmış ve belirlenmiştir. Raporumuzda ve projeksiyon çalışmamızda bu protokoller kapsamında hesaplanan fonksiyon alanları kullanılmış ve kabul edilmiştir. Bahsi geçen protokoller rapor ekinde sunulmuştur.

İMAR FONKSİYONU	FONKSİYON ALANI
Turizm Ticaret Kültür Alanı (TAKS:0.45 KAKS:3.50)	84,149.15



- Bu projede, imar fonksiyonunun plan notlarının iptal edilmiş olması dikkate alınmıştır. Mahkemece verilen iptal kararına, konut yapılması halinde bölgedeki donatı alanlarının yetersiz kalacağı görüşünün etkili olması sebebi ile projede konut alanına yer verilmemiştir. Ayrıca 1/5.000 ölçekli N.İ.P. da plan notu değişikliğine gidilmiş olsa da bu değişikliğin askı sürecinde olması, henüz kesinleşmemiş olması ve önceki mahkeme kararları sebebi ile geliştirilen projeksiyonda dikkate alınmamıştır.
- Projede toplam inşaat alanının; 15% Turizm+Kültürel Alanı 85% Ticaret Alanı olacağı kabul edilmiştir.
- Proje alanının büyüklüğü ve plan notlarının iptal edilmiş olması sebebi ile ticaret alanlarında iş merkezi, ofis, AVM ve benzeri gibi yapılaşma ayrıntıları irdelenmemiş, ticaret alanı bir bütün olarak projelendirilmiştir.
- Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin "Yapı Düzenine Ait Tanımlar" başlıklı 16. Maddesi'nin 4. Fıkrasında belirtilen hususlar dikkate alındığında satılabilir inşaat alanlarının, imar planında belirtilen emsale dahil inşaat alanlarının %25 fazlası kadar olacağı öngörülmüştür.
- Projede inşaat alanlarının ise satılabilir alanların %50 fazlası olacağı öngörülmüştür.
- Buna göre inşaat alanları aşağıda tablo olarak gösterilmiştir.

		<b>Turizm+Ticaret+Kültür</b>
<b>Fonksiyon Alanı</b>	(A)	84,149.15
<b>Emsal</b>	(B)	3.50
<b>Emsale Dahil Alanı</b>	(C=A*B)	294,522.02
<b>Satılabilir Alan</b>	(D=C* %125)	368,152.53
<b>Toplam İnşaat Alanı</b>	(E=D*%150)	552,228.80
<b>Satılabilir Ticaret Alanı</b>	85%	312,929.65
<b>Satılabilir Turizm+ Kültürel Alan</b>	15%	55,222.88

- Üretilen ünitelerden ticaret alanlarının satış fiyatlarının ortalama 7.000,-TL/m<sup>2</sup>, Turizm + Kültür alanlarının satış fiyatlarının ortalama 5.500,-TL/m<sup>2</sup> olacağı varsayılmıştır.

	<b>Satılabilir İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Toplam Değer (TL)</b>
<b>Ticaret Alanı</b>	312.929,65	7,000	2,190,507,560.24
<b>Turizm+Kültürel Alanı</b>	55.222,88	5,500	303,725,838.19
	<b>324,885.92</b>	<b>TOPLAM</b>	<b>2,494,233,398.43</b>

- Yasal izinler ve projelendirme sürecinin 2016 yılı içinde tamamlanacağı, proje inşaat sürecinin 2017 yılında başlayacağı kabul edilmiştir.
- Satışların proje inşası ile birlikte başlatılacağı;
  - ✓ Ticari ünite satışlarının 2017 yılında %30, 2018 yılında %40, 2019 yılında %20, 2020 yılında %10 oranında gerçekleşeceği ve tamamlanacağı öngörülmüştür.
  - ✓ Turizm ve Kültürel Ünitelerin 2017 yılında %30, 2018 yılında %40, 2019 yılında %30 oranında gerçekleşeceği ve tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Projede inşaatın 2017 yılında başlayacağı ve ilk yıl %30, ikinci yıl %40 ve üçüncü yıl %30 oranında gerçekleşeceği ve tamamlanacağı öngörülmüştür.
- İnşaat maliyetinin ticaret alanlarında 2500 TL/m<sup>2</sup> ve turizm+kültür alanlarında 3.000 TL/m<sup>2</sup> olacağı varsayılmıştır. Buna göre inşaat maliyeti aşağıdaki tablodaki gibi hesaplanmıştır.

		İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Toplam Maliyet (TL)
<b>Ticaret İnşaat Alanı</b>	85%	469,394.48	2,500	1,173,486,192.99
<b>Turizm+ Kültürel İnşaat Alan</b>	15%	82,834.32	3,000	248,502,958.52
				1,421,989,151.50

- Proje getirisinin bugünkü değeri hesaplanırken devlet tahvili, hazine bonusu vs. gibi piyasada en az risk taşıyan kağıtlara ödenen faiz oranı da araştırılmış olup risk primi de dikkate alınarak iskonto oranı % 15 seçilmiştir.
- Nakit akışları hesapları yapılırken Türk Lirasının her yıl % 10 oranında artacağı kabul edilmiştir.

### Ulaşılan Değer

Yapılan hesaplamalardan ortaya çıkan tabloya bakıldığında (Bkz. Ekler Nakit Akışı Tablosu) parsel üzerinde geliştirilebilecek projeden elde edilecek toplam gelirin **2.378.489.187,-TL** ve projelendirilmiş arsa değeri **1.017.519.229,-TL** olarak bulunmuştur.

<b>Toplam Gelirlerinin Bugünkü Değeri (TL)</b>	<b>2,378,489,187</b>
<b>Toplam İnşaat Maliyetlerinin Bugünkü Değeri (TL)</b>	<b>1,360,969,957</b>
<b>Projelendirilmiş Arsa Değeri (TL)</b>	<b>1,017,519,229</b>



#### 6.4. Hasılat Paylaşımı Yöntemi

Bu yöntemde raporumuz 6.3. Maddesi Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yöntemi başlığı altında belirtilen varsayımlar kabul edilerek hasılat paylaşımı modeli irdelenmiştir.

Bu yöntemde arsa satışı karşılığı şirket payı oranı %36 olarak kabul edilmiştir. Buna göre arsa satışı karşılığı toplam gelir ve şirket payı aşağıdaki tabloda gösterildiği gibi 856.256.107,-TL olarak bulunmuştur.

Toplam Gelirlerinin Bugünkü Değeri (TL)	2,378,489,187
Şirket Payı Gelir Oranı	36%
Projelendirilmiş Arsa Değeri (TL)	856,256,187

#### 6.5. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Yapılan projeksiyon hesaplamaları sonucu proje toplam gelirlerinin bugünkü değeri 2.378.489.187,-TL, proje toplam maliyetlerinin bugünkü değeri 1.360.969.957,-TL olarak hesaplanmıştır.

Nakit akışı yöntemine göre projelendirilmiş arsa değeri, 1.017.519.229,-TL bulunmuştur.

Hasılat paylaşımı yöntemine göre arsa satışı karşılığı şirket payı 856.256.187,-TL olarak hesaplanmıştır.

Bu değerler, içerisinde proje geliştirme bedelini içermekle birlikte istikrarlı bir ekonomiye ve bir takım varsayımlara dayalı geleceğe yönelik yapılmış bir projeksiyon sonucunda bulunmuştur.

Bu nedenle parsellerin değerlerinin emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değer olacağına kanaat getirilmiştir. Buna göre taşınmazların toplam değeri için KDV hariç olmak üzere 540.599.500,-TL takdir ve hesap edilmiştir.

İş bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine, İzmir İli, Konak İlçesi, Kuruçay ve Umurbey Mahallelerinde konumlu toplam 31 adet parselin piyasa rayiç değerinin hesaplanmasına yönelik olarak yapılmıştır.

Rapor konusu taşınmazların konumları, teşekkül tarzı, ulaşım imkanları, cepheleri, mevcut imar koşulları, fonksiyonları gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmış ve bazı varsayımlar yapılmıştır. Buna göre rapor konusu parsellerin günümüz piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan toplam pazar değeri KDV hariç 540.599.500,-TL'dir.

	TL	USD
31 Adet Parselin KDV Hariç Toplam Pazar Değeri	540.599.500,00	154.046.952
31 Adet Parselin KDV Dahil Toplam Değeri (%18)	637.907.410,00	181.740.003

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 3,51 TL kullanılmıştır.
- Konu gayrimenkullerin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Arsa" olarak alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile net alanı 150 m<sup>2</sup>'ye kadar olan konut teslimlerinde %1 net alanı 150 m<sup>2</sup>'nin üstünde olan konut teslimleriyle iş yeri ve diğer gayrimenkullerin teslimlerinde ise %18 KDV uygulanmıştır. 01.01.2013 tarihinden sonra inşaat ruhsatı alınan, (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerler hariç) gayrimenkuller için ise 0-499 TL arası olanlar %1 oranında, 500-999 TL arası olanlar %8 oranında, 1000 TL ve üzeri olanlar %18 oranında KDV'ye tabi olacaktır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.

İşbu rapor, iki orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 <b>Bülent YAŞAR</b> (SPK Lisans No: 400343)	 <b>Dilara DİNÇYÜREK</b> (SPK Lisans No:401437)

#### EKLER

- İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosu
- Tapu senedi suretleri
- TAKBİS belgeleri
- İmar pafta örnekleri ve plan notları
- Fotoğraflar
- Uydu görüntüsü
- Emlak Konut GYO tarafından imzalanmış Protokoller
- Raporu hazırlayanların SPK lisans belgesi örnekleri