

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İZMİR İLİ KONAK İLÇESİ'NDE
YER ALAN 7699 ADA 1 PARSEL, 7702 ADA 1
PARSEL, 7702 ADA 2 PARSEL VE 7703 ADA 1
PARSEL ÜZERİNDEKİ ALLSANCAK PROJESİNİN

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	06.02.2019
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	08.02.2019
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	28.02.2019
RAPOR TARİHİ	01.03.2019
RAPOR NO	EML-1902009
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İZMİR İLÇESİ 7699 ADA 1 PARSEL, 7702 ADA 1 PARSEL, 7702 ADA 2 PARSEL, 7703 ADA 1 PARSELDE YER ALAN ALLSANCAK PROJESİ
DEĞERLEME ADRESİ	EGE MAHALLESİ 1491. SOKAK, KONAK/İZMİR
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ozan ALDOĞAN - Değerleme Uzmanı (Lisans No:409553) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.6 - Değerleme Rapor Özeti
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1 -** Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2 -** Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3 -** İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4 -** INA Tablosu
1104 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki
- Ek 5 -** Anahtar Teslimi Değer Listesi (Konut-Ticaret)
- Ek 6 -** Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 7 -** Tapular (kopya)
- Ek 8 -** Yapı Ruhsatları (kopya)
- Ek 9 -** Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İş Sözleşmesi
- Ek 10 -** Mahal Listesi(kopya)
- Ek 11 -** Çarşaf Listeler

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekteşirilmifitir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 7699 ada 1 parsel, 7702 ada 1 ve 2 parsel ve 7703 ada 1 parselde yer alan İzmir Konak Allsancak projesinin değerleme tarihindeki mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumundaki toplam değerinin ve tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. 'ye ait değerlerin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır. Ayrıca bu rapor kapsamında ilgili projede 7702 ada 1 parsel bünyesinde yer alan 1104 adet bağımsız bölümün anahtar teslim değerlerinin belirlenmesi için hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Barbaros Mah. Mor Sümbül Sk. No:7/2 B Ataşehir/İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan İzmir Konak Allsancak projesinin değerlendirme tarihindeki mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumundaki toplam değerinin ve tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. 'ye ait değerlerin belirlenmesi ve ayrıca Ayrıca bu rapor kapsamında ilgili projede 7702 ada 1 parsel bünyesinde yer alan 1104 adet bağımsız bölümün anahtar teslim değerlerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için iş bu rapor EML-1902009 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Ozan ALDOĞAN raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Eren KURT onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde herhangi bir değerlendirme yapılmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İZMİR KONAK 2.ETAP ARSA SATIŞ KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	01.03.2019

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ, UMURBEY MAHALLESİ, ADA: 7699, PARSEL: 1, ALANI: 10.493,77 m ² , ADA: 7702, PARSEL: 1, ALANI: 32.589,18 m ² , ADA: 7702, PARSEL: 2, ALANI: 5.275,72 m ² , ADA: 7703, PARSEL: 1, ALANI: 274,57 m ² , MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
MEVCUT KULLANIM	PARSELLER ÜZERİNDE HALİ HAZIRDA YAPI BULUNMAMAKTADIR
İMAR DURUMU	ADA: 7699, PARSEL: 1, ALANI: 10.493,77 m ² , ADA: 7702, PARSEL: 1, ALANI: 32.589,18 m ² , E=2.00 TİC. + TURZ. + KONUT ALANI ADA: 7702, PARSEL: 2, ALANI: 5.275,72 m ² , E= 2.00 ÖZEL EĞİTİM TESİS ALANI ADA: 7703, PARSEL: 1, ALANI: 274,57 m ² , TRAFYO YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHİPTİR.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	334.913.000,00 TL
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	326.067.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	1.428.888.491,81 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	145.200.000,00 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

7699 ADA 1 PARSEL

İli	:	İZMİR
İlçesi	:	KONAK
Bucağı	:	
Mahallesi	:	UMURBEY
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	UMURBEY
Pafta No	:	1021 Plan
Ada No	:	7699
Parsel No	:	1
Alanı (m ²)	:	10.493,77
Niteliği	:	Depo, Müştemilatlı 2 Kargir Ev ve Arsa
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	Ana Gayrimenkul
Sahibi	:	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Yevmiye No	:	2887
Cilt No	:	471
Sayfa No	:	1366
Tapu Tarihi	:	31.01.2018

7702 ADA 1 PARSEL

İli : İZMİR
İlçesi : KONAK
Bucağı :
Mahallesi : UMURBEY
Köyü :
Sokağı :
Mevkii : UMURBEY
Pafta No : 1021 Plan
Ada No : 7702
Parsel No : 1
Alanı (m²) : 32.589,18
Niteliği : 3 Kargir Ev, kerpiç Ev, Ev, Çırçır Fabrikası, Fabrika, Ma'dam, 2 Dam ve Arsa
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : Ana Gayrimenkul
Sahibi : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Yevmiye No : 2887
Cilt No : 471
Sayfa No : 1369
Tapu Tarihi : 31.01.2018

7702 ADA 2 PARSEL

İli	:	İZMİR
İlçesi	:	KONAK
Bucağı	:	
Mahallesi	:	UMURBEY
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	UMURBEY
Pafta No	:	1021 Plan
Ada No	:	7702
Parsel No	:	2
Alanı (m ²)	:	5.275,72
Niteliği	:	Üstü Ev Altında 1 Dükkan, Ev, 16 Kargir ev, Kerpiç Ev, Çırcır Fabrikası, Ma'dam, 2 Dam, Depo, Fabrika, Müştemilatlı 3 Kargir Ev ve Arsa
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	Ana Gayrimenkul
Sahibi	:	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Yevmiye No	:	2887
Cilt No	:	471
Sayfa No	:	1370
Tapu Tarihi	:	31.01.2018

7703 ADA 1 PARSEL

İli : İZMİR
İlçesi : KONAK
Bucağı :
Mahallesi : UMURBEY
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No : 1021 Plan
Ada No : 7703
Parsel No : 1
Alanı (m²) : 274,57
Niteliği : Trafo
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : Ana Gayrimenkul
Sahibi : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Yevmiye No : 2887
Cilt No : 471
Sayfa No : 1372
Tapu Tarihi : 31.01.2018

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Tarafından temin edilerek tararımıza verilmiş olup, 11.02.2019 tarihli ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

Taşınmazların tamamı üzerinde;

Beyan;

* 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır.

* Diğer (Konusu: Bakanlık Makamının 03.10.2017 Tarihli ve 17218 Sayılı Oluru İle Onaylanan 1021 Numaralı Parselasyon Planının Yürütmesinin Durdurulması Ve İptali Talebiyle İzmir 6.İdare Mahkemesinin 2017/2022 Esasında Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Aleyhine Açılan Davaya İlişkin Olarak 28.11.2018 Tarihinde İşlemin Yürütmesinin Durdurulmasına İlişkin Karar Vardır.) Tarih: Bila Sayı: E.238301. Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı 19.12.2018 Tarih ve 35590 Yevmiyedir.

**Davaya ilişkin olarak konu taşınmazlardan 7702 ada 1 parsel için yapı ruhsatları 10.12.2018 tarihinde alınmış olup, parselasyon planının durdurma kararı yapı ruhsatları alınmadan önce verilmiştir. Süreç Emlak Konut GYO. A.Ş. tarafından takip edilmektedir.

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller üzerinde yer alan takyidatların; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde irdelendiğinde; rapora konu taşınmazların sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde proje olarak bulunmasında herhangi bir sakınca oluşturmadığı kanaatine varılmıştır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerlemeye konu 7699 ada 1 parsel, 7702 ada 1 parsel, 7702 ada 2 parsel, 7703 ada 1 parseller 31.01.2018 tarih ve 2887 yevmiye numaralı imar uygulaması işleminden tescil edilmiştir.

İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 21.01.2011 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli "Yeni Kent Merkezi Nazım İmar Planı" doğrultusunda İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.12.2011 tarih 05.1114 sayılı kararı ile uygun bulunan "1/1000 ölçekli Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi Uygulama İmar Planı" hazırlanmıştır.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına ait Plan Notları 08.09.2014 tarih 05.792 no.lu 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 no.lu meclis kararı ile mahkeme kararını uygulamış ve planları tadil etmiştir. 14.03.2016 tarih 05/250 no.lu meclis kararı ile MİA Merkezi İş Alanı lejantına ait plan notlarında değişiklik yapılmıştır.

7840 ada 1 parsel, 1445 ada 2, 3 4, 5, 6, 7, 32 nolu parselleri içeren imar adalarının birleştirilmesine yönelik 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Konak Belediye Meclisi'nin 03.12.2014 tarih ve 174/2014 sayılı kararı ile uygun bulunarak İzmir Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 09.03.2015 tarih 05.245 sayılı kararı ile onaylanmıştır. İzmir Büyükşehir Belediyesi 1/5000 ölçekli planda plan notu değişikliği ile ilgili tadilat planı hazırlanmış ve 05/1061 nolu 14.10.2016 tarihli meclis kararı ve 24.11.2016 onama ile 07.12.2016 ile 05.01.2017 tarihleri arasında askıda kalmıştır. Bu plana ait 1/1000 ölçekli plan tadilatları yapılmamıştır. Bu değişiklik ile Turizm +Ticaret + Kültür Alanı için plan notu değişikliği gerçekleştirilmiştir. Son olarak 13.03.2017 tarih 95/270 sayılı 14.04.2017 tarih 05/427 sayılı kararlar ile 1/1000 ölçekli planlarda yer alan Turizm + Ticaret ve MİA lejantları için plan notu değişikliği yapılmıştır.

T.C. İzmir 6. İdare Mahkemesinin 2017/202 Esas Nolu kararına göre, Davacı belediye tarafından İzmir İli, Konak ilçesi, Kuruçay ve Umurbey Mahalleleri sınırları içinde bulunan 1384 ada 1, 2, 4,14, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 37, 39, 41, 45, 46, 48, 50, 51, 52 ve 1445 ada 2, 3, 4, 5, 6, 7, 32 ile 1448 ada 15, 7839 ada 1 ve 7840 ada 1 parsel sayılı taşınmazların bulunduğu alanı kapsayan alanda uygulanmış olan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 03.10.2017 tarih ve 17218 sayılı Bakanlık Olur'u ile onaylanan 1021 numaralı parselasyon planının; Düzenleme sahası kuzeyinde Devlet Demiryollarına ait tesis ve binalara ulaşımı sağlayan imar planında 12 metrelik imar yolu ve otopark alanı olarak belirlenen alana isabet eden 1445 ada 8,9 10, 12, 14, 23 ve 24 no.lu parsellerin park alanı olarak belirlenen 1064 no.lu imar planı uygulamasın düzenleme sahası dışında kalmış olan 1448 ada 43 ve 47 no.lu parsellerin düzenleme sınırı dışında bırakıldığı, düzenleme sahasının batısında uygulama imar planında bir kısmı yol gövdesinde kalan 1384 ada 15 no.lu parselin düzenleme sahası dışında bırakıldığı, söz konusu parsellerin düzenleme sahasına dahil edilmesi gerektiği ileri sürülerek iptali ve yürütmenin durdurulması istemiyle dava açılmış, yürütmenin durdurulmasına, kararın tebliğinden itibaren 7 gün süre içinde İzmir Bölge İdare Mahkemesine itiraz yolu açık olmak üzere 28.11.2018 tarihinde oybirliği ile karar verilmiştir. Dava süreci devam etmektedir.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

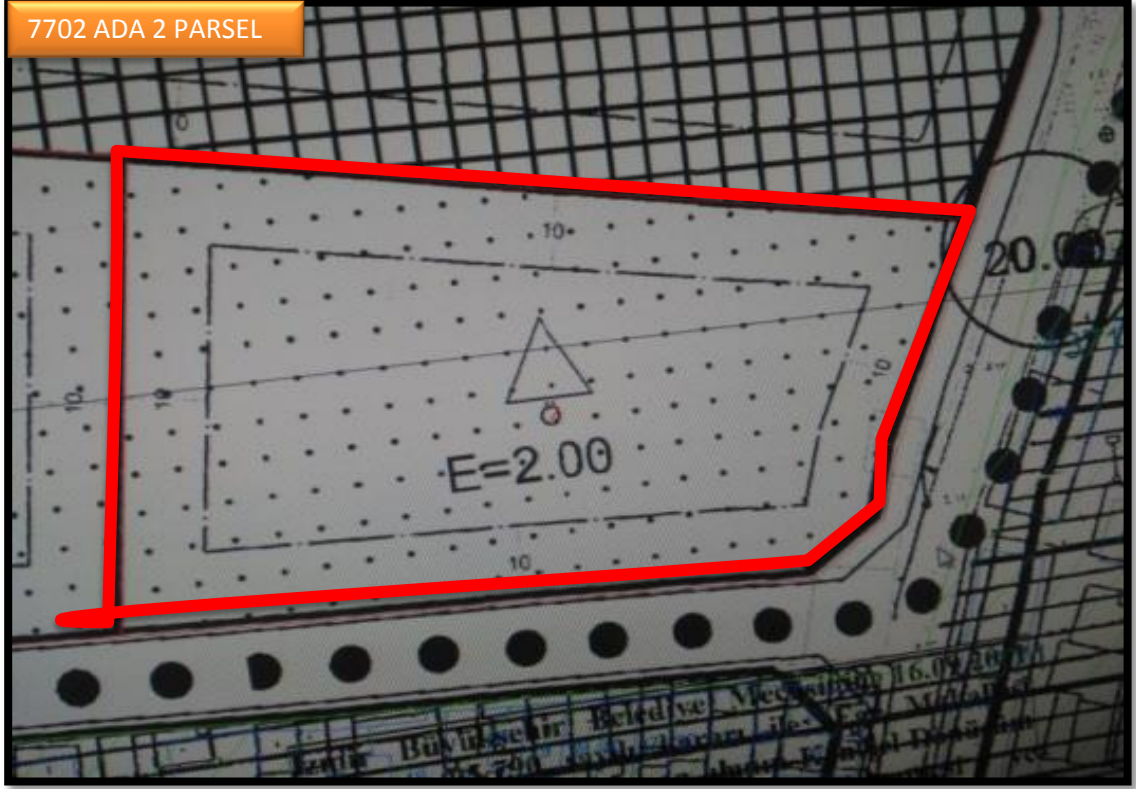
2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgilere göre 7699 ada 1 parsel, 7702 ada 1 ve 2 parsel, 7703 ada 1 parsel, 10.05.2017 tasdik tarihli İzmir İli Konak İlçesi Kuruçay Ve Umurbey Mahalleleri 7839 Ada 1 Parsel, 7840 Ada 1 Parsel, 1384 Ada Muhtelif Parseller, 1455 Ada Muhtelif Parseller, 1448 Ada Muhtelif Parseller Ve Yakın Çevresine İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında;

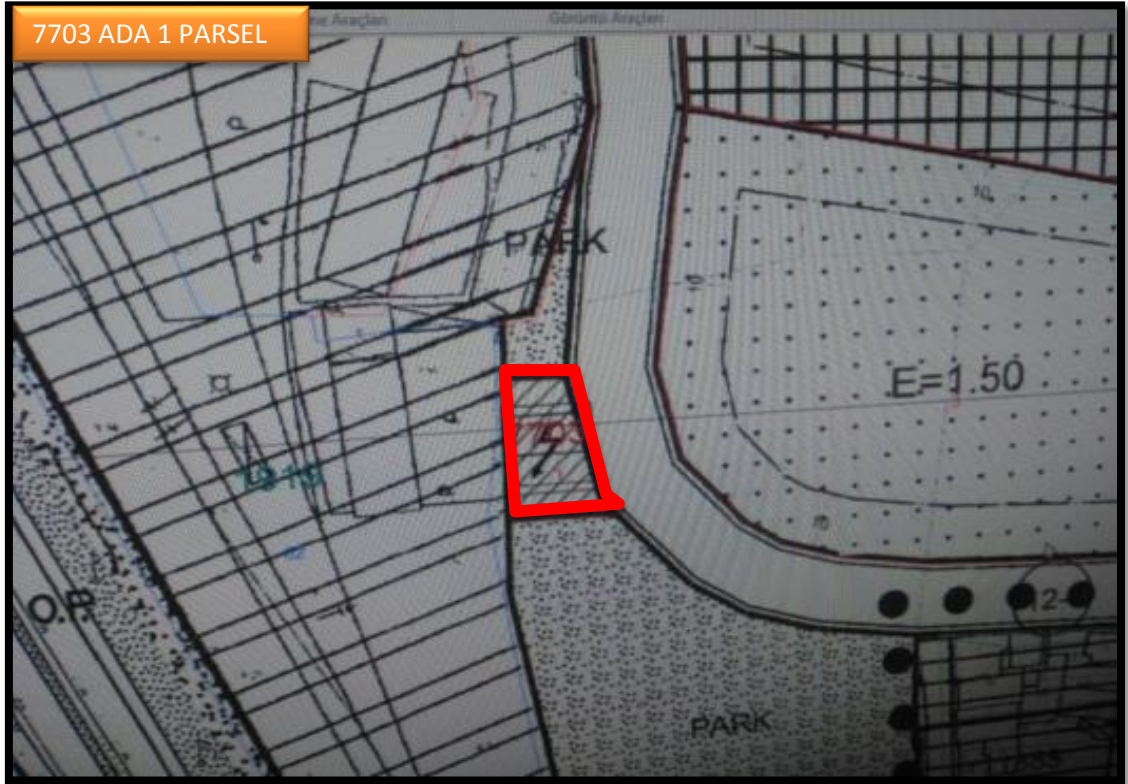
- 7699 Ada 1 Parsel ve 7702 Ada 1 Parsel= Emsal: 2,00 yapılaşma koşulu ile **Ticaret + Turizm + Konut (TİCTK)** lejantına sahiptir.
- 7702 Ada 2 Parsel= Emsal: 2,00 yapılaşma koşulu ile **Özel Eğitim Tesisi** lejantına sahiptir.
- 7703 Ada 1 Parsel= **Trafo** alanı lejantına sahiptir.

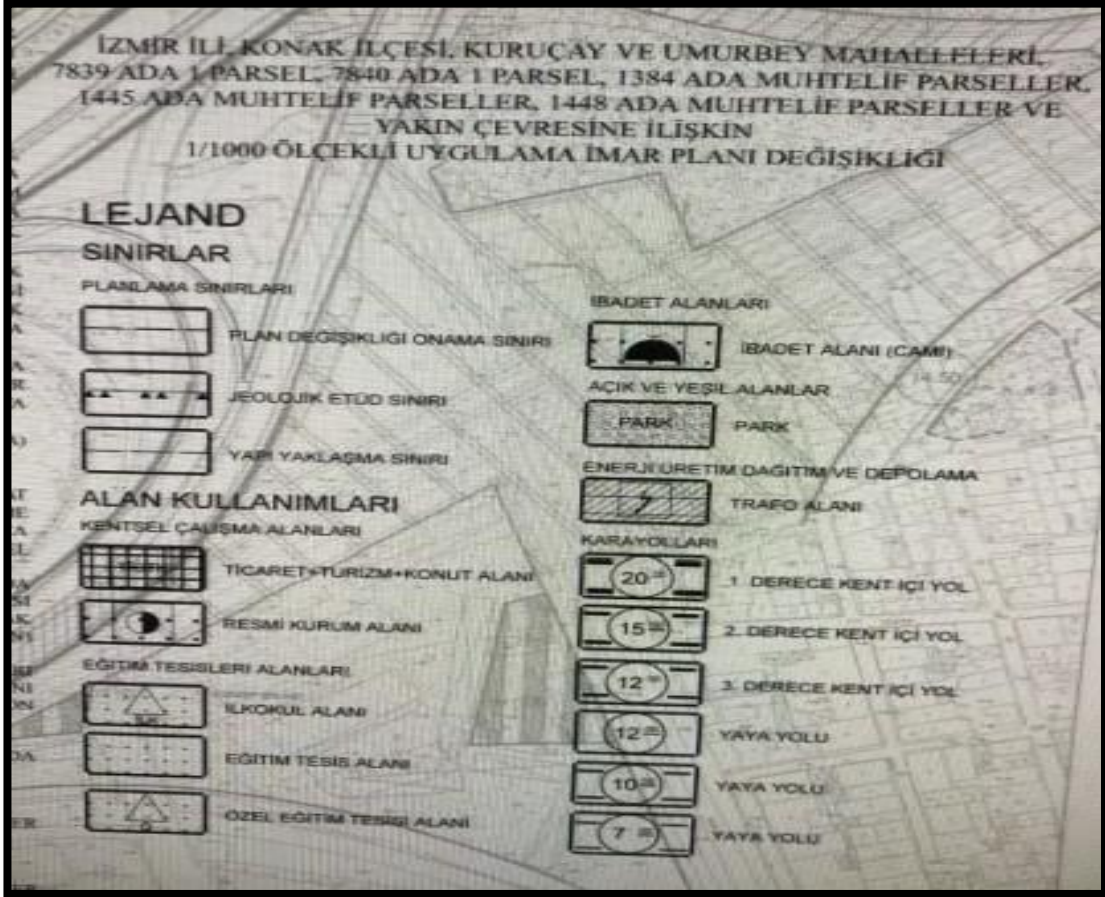


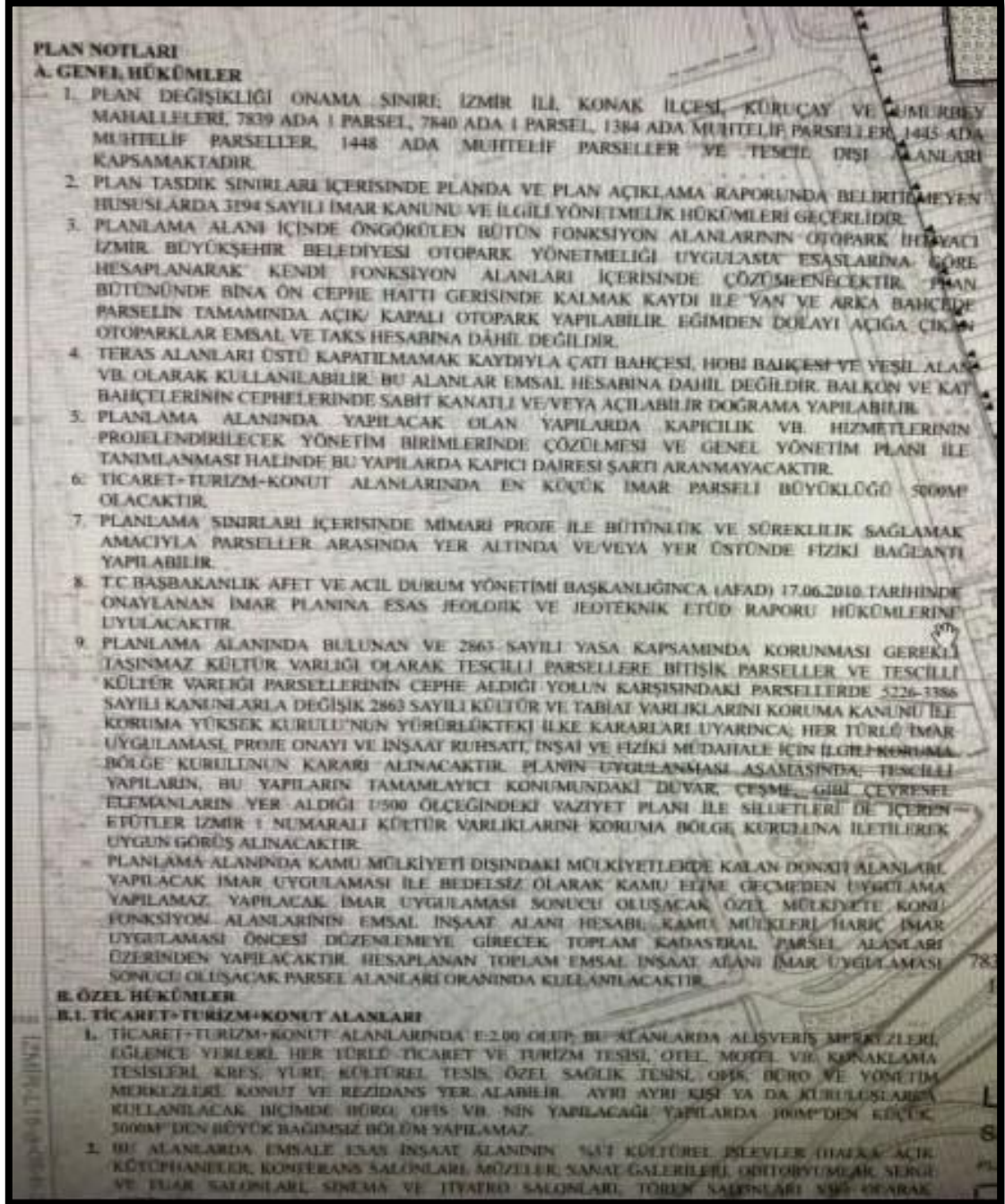
7702 ADA 2 PARSEL

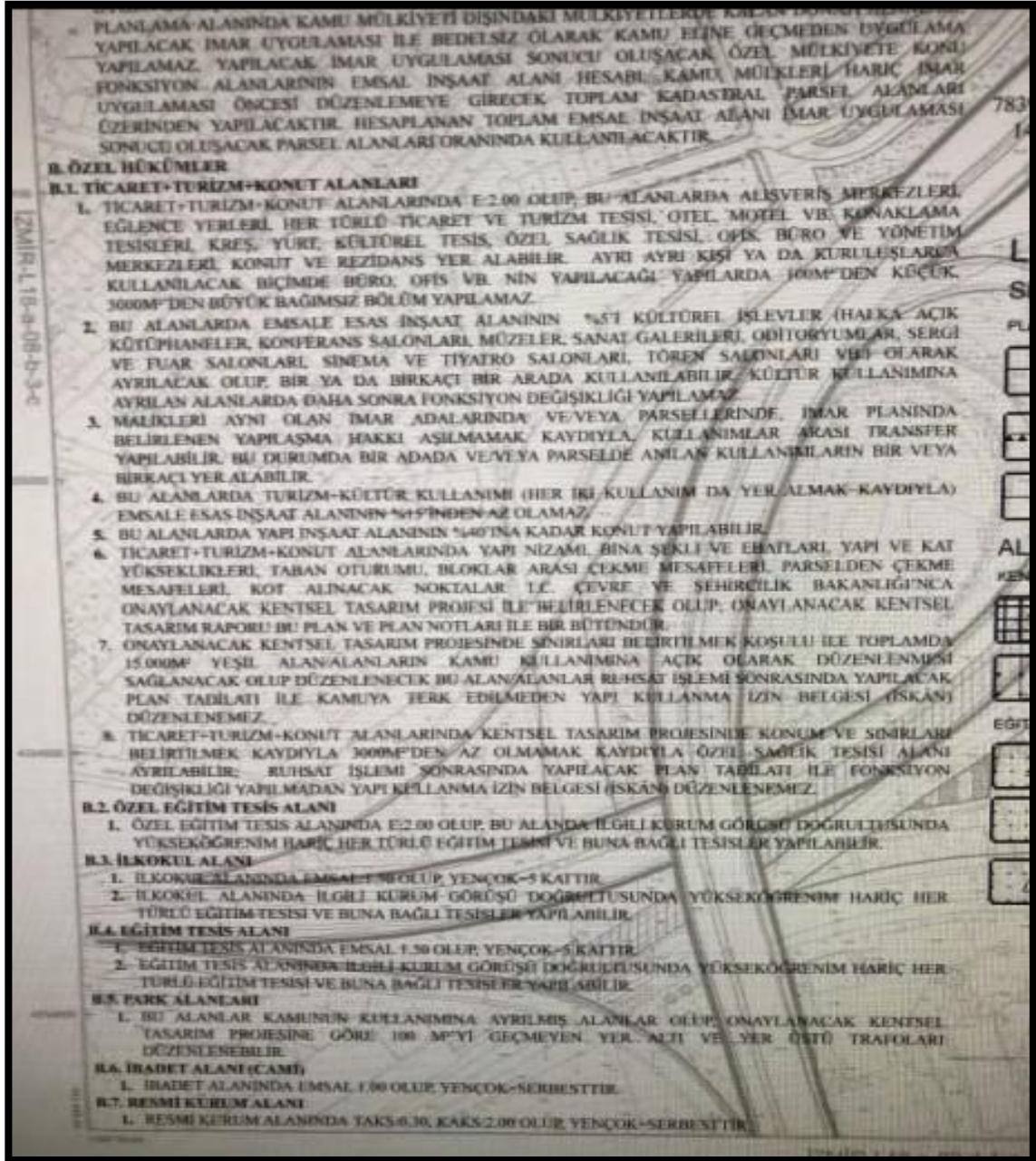


7703 ADA 1 PARSEL









2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

1/1000 ölçekli Uygulama planlarına tabi olan 21.01.2011 onay tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında yer alan Plan Notları, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.09.2014 tarih 05.792 no.lu, 18.12.2015 tarih 05/1349 no.lu, 14.03.2016 tarih 05/250 no.lu 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 30.09.2015 tarih 2015/1186 sayılı kararı ile iptal edilmiştir. İzmir Büyükşehir Belediyesi, 18.12.2015 tarih 05/1349 no.lu meclis kararı ile bu mahkeme kararını uygulamıştır. Ayrıca 5.İdare Mahkemesinin 2015/1177 no.lu dosyası ile 1/1000 Ölçekli Planların plan notlarına da dava açılmıştır.

İlgili plan notu İzmir 5. İdare Mahkemesince 2015/1177 esas sayılı davada verilen 05.10.2017 tarihli ve 2017/1346 sayılı kararla iptal edilmiştir.

10.05.2017 tasdik tarihli İzmir İli Konak İlçesi Kuruçay Ve Umurbey Mahalleleri 7839 Ada 1 Parsel, 7840 Ada 1 Parsel, 1384 Ada Muhtelif Parseller,1455 Ada Muhtelif Parseller,1448 Ada Muhtelif Parseller Ve Yakın Çevresine İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği kapsamında uygulamaya açılmıştır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Konu taşınmazlara ait Konak Belediyesi İmar Müdürlüğünde dosyasının işlemde olduğu bilgisi alınmış olup, dosyası görülemediği. Taşınmazlara ait ruhsat ve proje bilgileri Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından, şirketimize verilmiş olan bilgiler raporda belirtilmiştir. 7702 ada 2 parsel üzerinde 7 blok için alınmış olan 10.12.2018 tarih ve 78 sayılı ruhsat belgeleri ve 07.11.2018 tarihli mimari proje incelenmiştir. Her blok için aynı tarihli proje mevcuttur. Yapı Ruhsatlarına ilişkin bilgiler aşağıda tablo halinde verilmiştir.

Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Belge No	Veriliş Amacı
A, B, C, D, E, F, G	10.12.2018	78	Yeni Yapı

10.12.2018 TARİHLİ YENİ YAPI RUHSATI					
Blok Adı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Konut Alanı	Ticaret Alanı	Ortak Alan	Toplam Alan
A BLOK	218	22.884,73	1.032,11	17.357,40	41.274,24
B BLOK	239	25.187,53	1.941,65	19.158,66	46.287,84
C BLOK	342	27.485,08	5.270,05	22.429,08	55.184,21
D BLOK	225	26.108,15	0,00	18.369,23	44.477,38
E BLOK	25	2.277,78	1.447,47	2.590,18	6.315,43
F BLOK	20	1.818,89	1.045,72	1.990,16	4.854,77
G BLOK	41	5.380,57	0,00	4.266,71	9.647,28
TOPLAM	1110	111.142,73	10.737,00	86.161,42	208.041,15

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ											
BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	KONUT ALANI	OFİS/İŞYERİ ALANI	İKAMET HARİCİ ALAN	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M ²)
A	10.12.2018	78	YENİ YAPI	MESKEN + OFİS/İŞYERİ	218	VA	22.884,73	1.032,11	45,51	17.311,89	41.274,24
B	10.12.2018	78	YENİ YAPI	MESKEN + OFİS/İŞYERİ	239	VA	25.187,53	1.941,65	0,00	19.158,66	46.287,84
C	10.12.2018	78	YENİ YAPI	MESKEN + OFİS/İŞYERİ	342	VA	27.485,08	5.270,05	53,10	22.375,98	55.184,21
D	10.12.2018	78	YENİ YAPI	MESKEN	225	VA	26.108,15	0,00	0,00	18.369,23	44.477,38
E	10.12.2018	78	YENİ YAPI	MESKEN + OFİS/İŞYERİ	25	IVC	2.277,78	1.447,47	0,00	2.590,18	6.315,43
F	10.12.2018	78	YENİ YAPI	MESKEN + OFİS/İŞYERİ	20	IVC	1.818,89	1.045,72	0,00	1.990,16	4.854,77
G	10.12.2018	78	YENİ YAPI	MESKEN	41	IVC	5.380,57	0,00	0,00	4.266,71	9.647,28
TOPLAM=					1110		111.142,73	10.737,00	98,61	86.062,81	208.041,15

2.3.5 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Parseller üzerinde yapı bulunmamaktadır. 7702 ada 1 parsel de 7 blok ve toplam 208.041,15 m² alan için düzenlenmiş ruhsat belgeleri bulunmaktadır. Projede inşa faaliyetler henüz başlamamış olup, parsel üzerinde yıkılmış binalara ait moloz yığınları mevcuttur.

2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Söz konusu proje için Yapı Denetim Firması ve yetkilisi atanmış olup; ruhsata işlenmiştir. Konu projenin Yapı Denetim Şirketi bilgileri; MAT YAPI DEN. LTD. ŞTİ. Alsancak Mh. Kıbrıs Şehitleri Cd. No:18 Konak/İzmir Yetkilisinin Adı: Tuncer İrtem'dir.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

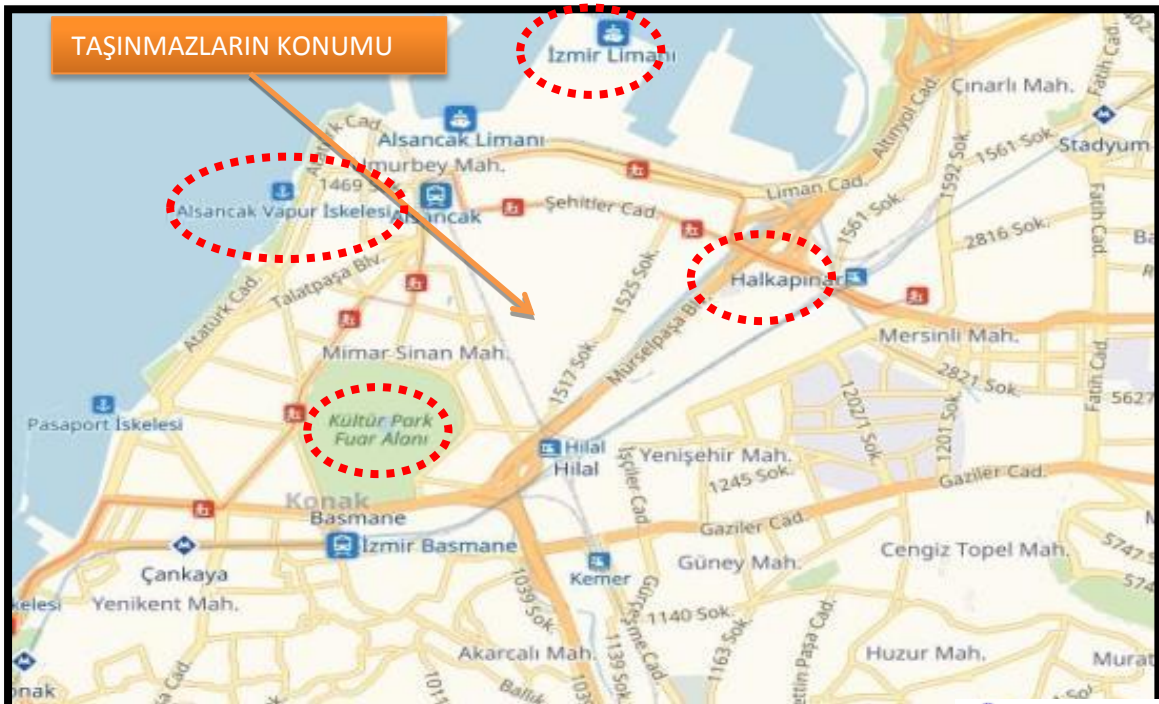
Değerlemeye konu; İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesinde yer almakta olup;
-7699 ada 1 parselde yer alan taşınmaz 10.493,77 m² alanlı "Depo, Müştemilatlı 2 Kargir Ev ve Arsa" niteliğinde,
-7702 ada 1 parselde yer alan taşınmaz 32.589,18 m² alanlı "3 Kargir Ev, kerpiç Ev, Ev, Çırçır Fabrikası, Fabrika, Ma'dam, 2 Dam ve Arsa" niteliğinde,
-7702 ada 2 parselde yer alan taşınmaz 5.275,72 m² alanlı "Üstü Ev Altında 1 Dükkan, Ev, 16 Kargir ev, Kerpiç Ev, Çırçır Fabrikası, Ma'dam, 2 Dam, Depo, Fabrika, Müştemilatlı 3 Kargir Ev ve Arsa" niteliğinde,
-7703 ada 1 parselde yer alan taşınmaz 274,57 m² alanlı "Trafo" niteliğindedir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar, İzmir ili Konak İlçesi Umurbey Mahallesi'nde konumlu 7699 ada 1 parsel, 7702 ada 1 parsel, 7702 ada 2 parsel ve 7703 ada 1 parsel'dir. Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılaşma hızı kısmen düşük olup, yakın çevresinde boş arsalar, birkaç katlı endüstri yapıları ile çok katlı iş merkezi niteliğinde yapılar bulunmaktadır.
Değerleme konusu taşınmazlar, 1497. Sokak'a cepheli olup, taşınmaza ulaşım özel araç ve Liman Caddesinden geçmekte olan toplu taşıma araçları ile ulaşım mümkündür.

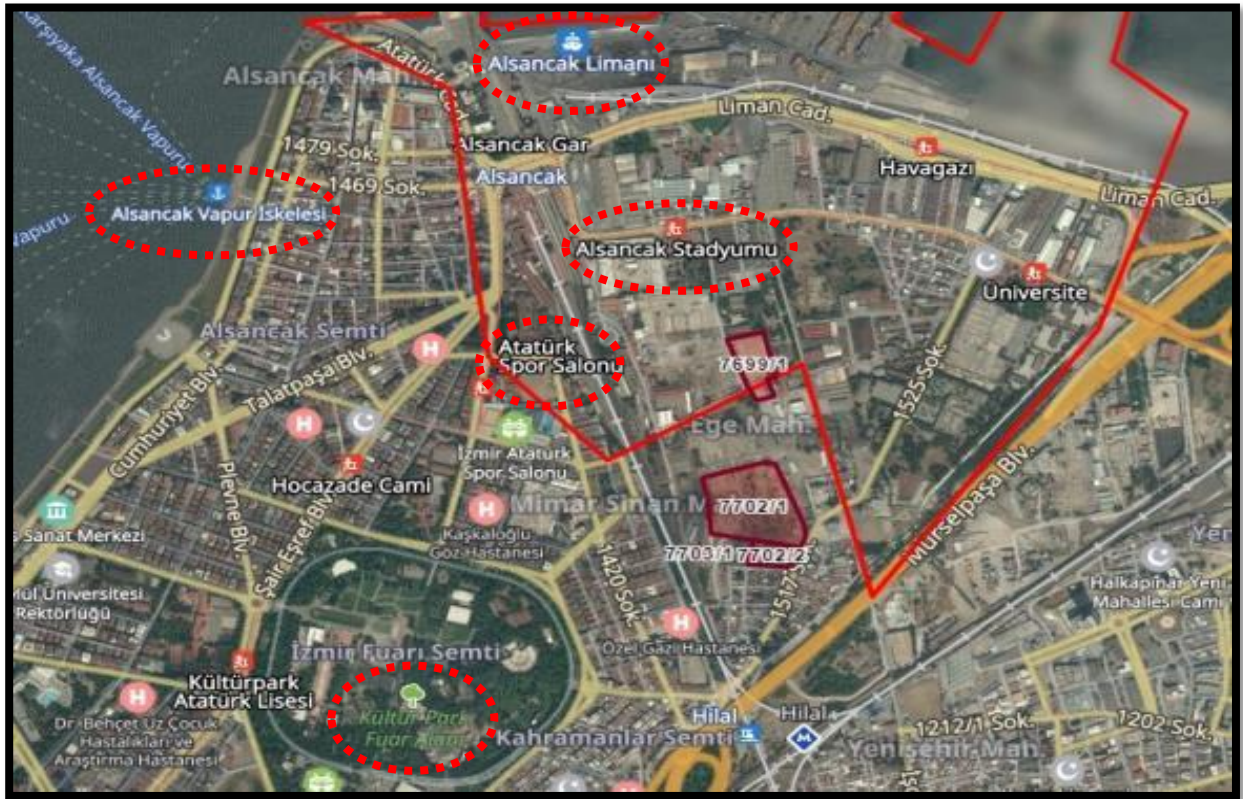
3.3 - Ulaşım Özellikleri

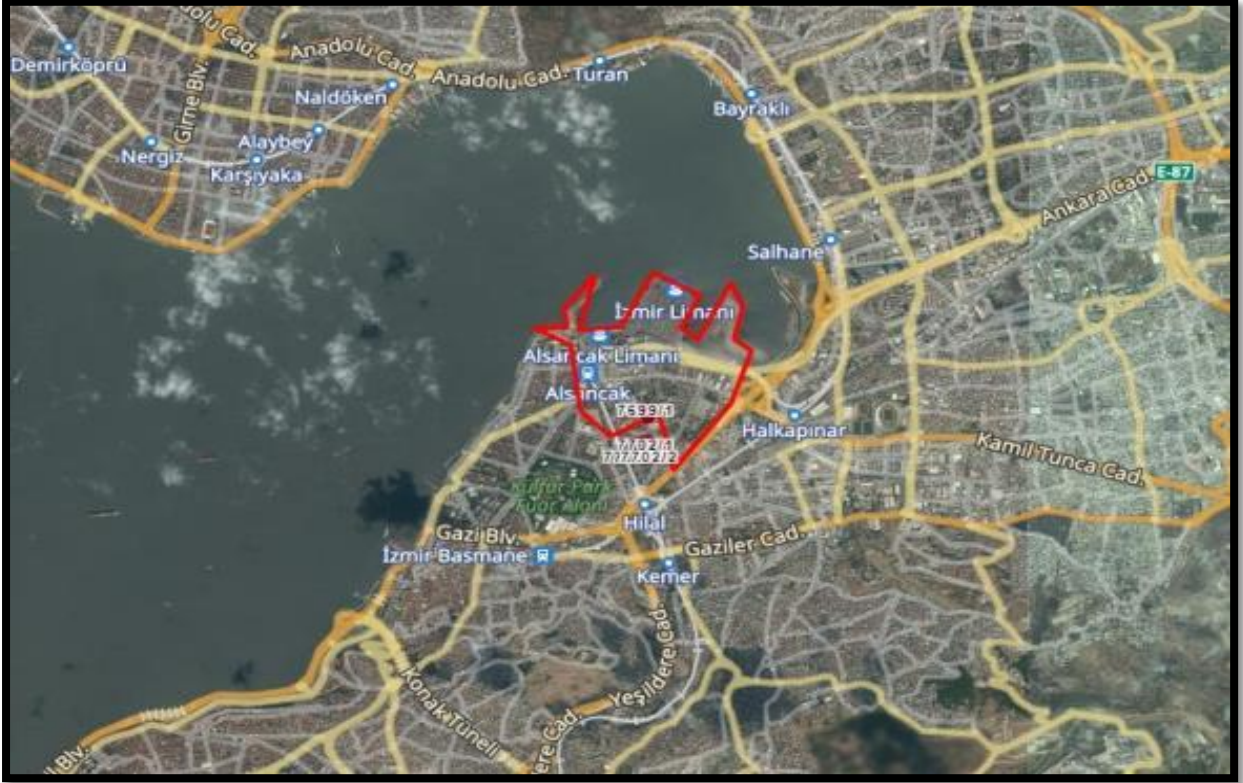
Taşınmazlar Alsancak Stadyum tranvay durağına 500 m, Alsancak Vapur İskelesine 1,6 km uzaklıkta olup, taşınmaza ulaşım tranvay aracılığıyla da sağlanabilmektedir.
Taşınmazların yakın çevresinde Sakarya Lisesi, Alsancak Stadyumu, Alsancak Limanı, Alsancak Vapur İskelesi, İzmir Atatürk Spor Salonu ve Alsancak Stadyum Tranvay Durağı bulunmaktadır.











3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

7699 Ada 1 Parsel; 10.493,77 m² yüzölçümlüdür. Parsel düzgün olmayan balta formundadır. Topoğrafik açıdan eğimsiz arazi yapısına sahiptir.

7702 Ada 2 Parsel; 5.275,72 m² yüzölçümlüdür. Parsel düzgün olmayan dikdörtgen formundadır. Topoğrafik açıdan eğimsiz arazi yapısına sahiptir.

7703 Ada 1 Parsel; 274,57 m² yüzölçümlüdür. Parsel yamuk formundadır. Topoğrafik açıdan eğimsiz arazi yapısına sahiptir.

Değerleme konusu 7702 ada 1 parsel üzerinde yer alan 2. Etap projesi olarak tanımlanan 32.589,18 m² arsa üzerinde konumlanmıştır. Parsel yaklaşık olarak yamuk formunda bir geometrik yapıya sahiptir. Taşınmaz topoğrafik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel üzerinde Emlak Konut 2. Etap projesi planlanmaktadır. Proje, 2 adet konut ve 5 adet konut ve ticari bloktan oluşmaktadır. Proje kapsamında 1069 adet konut birimi, 35 adet ticari birim ve 6 adet ikamet harici alan olmak üzere (toplam 1110 adet) toplam satılabilir 1104 adet ünite bulunmaktadır. Ruhsatı alınmış olan bloklara ilişkin kat irtifakı kurulmamıştır. Ticari birimler A, B, C, E ve G blokta, konut birimleri A, B, C, D, E, F ve G blokta konumlanmışlardır. Projede ruhsattaki konut alanları toplam 111.142,73 m², ticaret alanları toplam 10.737 m², ikamet alanları toplam 98,61 m² ve ortak alanlar toplam 86.062,81 m² alanlı olup ruhsatların toplam inşaat alanı 208.041,15 m² alanlıdır. Mevcut durumda parsel üzerinde her hangi bir inşaat çalışması bulunmamaktadır.

7702 ada 1 parselde yer alan projede bloklar A-B-C-D-E-F-G blokları olarak tanımlanmıştır.

A Blok: Konut ve ticaret bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 24 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 211 adet mesken, 4 adet ticari ve 3 adet ikamet harici birim tanımlıdır.

B Blok: Konut ve ticaret bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 24 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 232 adet mesken ve 7 adet ticari birim tanımlıdır.

C Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 24 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 327 adet mesken, 12 adet ticari ve 3 adet ikamet harici birim tanımlıdır.

D Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 24 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 225 adet mesken birimi tanımlıdır.

E Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 3 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 18 adet mesken ve 7 adet ticari birim tanımlıdır.

F Blok: Konut bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 3 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 15 adet mesken ve 5 adet ticari birim tanımlıdır.

G Blok: Konut ve ticaret bloğu olarak tanımlanmıştır. Bu blok 2 bodrum kat, zemin kat ve 3 Normal kat olarak tasarlanmıştır. Blok içerisinde 41 adet mesken birimi tanımlıdır.



4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İzmir İli

İzmir, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık üçüncü şehri. Anadolu Yarımadası'nın batısında, Ege Bölgesi'nin ortasında yer alan ve İzmir Körfezi çevresinde bulunan şehir, her yıl İzmir Enternasyonal Fuarı'nı düzenleyen önemli bir fuar merkezi ve liman kentidir. Yüz ölçümü olarak ülkenin yirmi üçüncü büyük ilidir. Batısında Ege Denizi ve Ege Adaları, güneyinde Aydın, kuzeyinde Balıkesir, doğusunda ise Manisa vardır.

İzmir'in batısında denizi, plajları ve termal merkezleriyle Çeşme Yarımadası uzanır. Antik çağların en ünlü kentleri arasında yer alan Efes, Roma'nın imparatorluk devrinde dünyanın en büyük kentlerinden biriydi. Tüm İyonya kültürünün zenginliklerini bünyesinde barındıran Efes, yoğun sanatsal etkinliklerle de adını duyuruyordu. Bu maksatla da bu şehre "Güzel İzmir", "Eski İzmir" ve "la Perle de l'Ionie" (İyonya'nın İncisi) deniyordu.

İzmir, yatlar ve gemilerle çevrilmiş uzun ve dar bir körfezin başında yer almaktadır. Sahil boyunca palmye, hurma ağaçları ve geniş caddeler bulunmaktadır. İzmir Limanı, Mersin Limanı'ndan sonra Türkiye'nin en büyük limanıdır. Canlı ve kozmopolit bir şehir olan İzmir, uluslararası sanat festivalleri ve İzmir Enternasyonal Fuarı ile de önemli bir yer tutar.

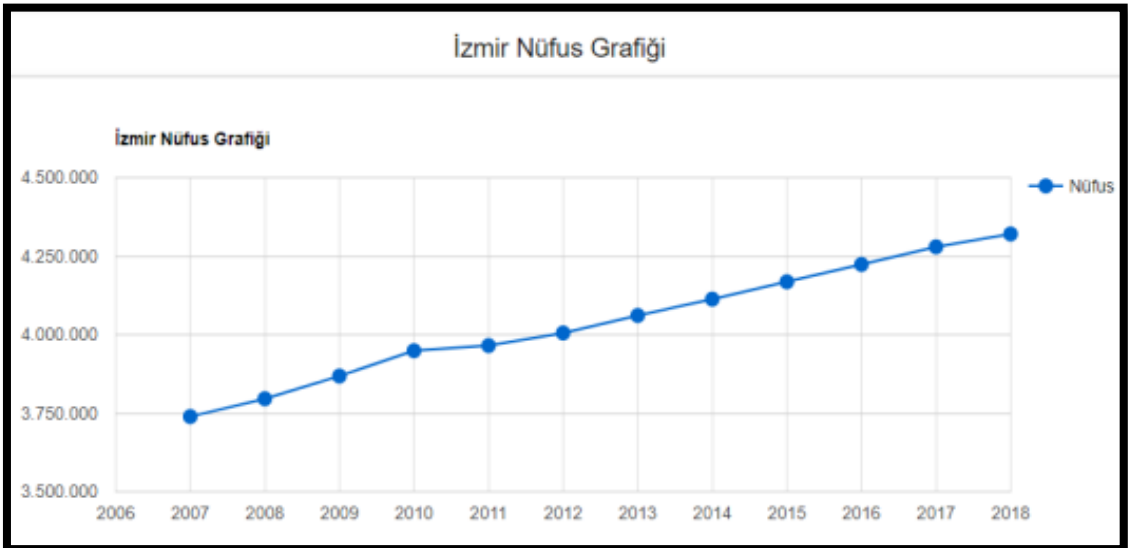
İzmir'e kara, hava, deniz ve demiryolu ile ulaşılabilir. Kara yolu ile Türkiye'nin her yerinden otobüs ile ulaşılabilir. Hava yolu ile Adnan Menderes Havalimanı'ndan Türkiye'nin ve dünyanın birçok noktasına uçak seferleri vardır. Demiryolu ile Basmane Garı'ndan Tire, Ödemiş, Söke, Aydın, Nazilli, Denizli'ye gün içerisinde karşılıklı tren seferleri düzenlenir. Alsancak Garı'ndan ise Balıkesir, Bandırma, Uşak, Afyon ve Ankara'ya tren seferleri vardır.



Harita 1 - Ankara'nın Konumu

Kent içi toplu ulaşım İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin yetki ve sorumluluğundadır. Toplu ulaşım hizmetlerinin hat ve güzergâhları ile birbirini tamamlaması için otobüs-vapur-metroda ulaşım hizmet bütünlüğü sağlanmıştır.

TÜİK verilerine göre 2018 yılı İzmir nüfusu 4.320.519, Konak İlçesi nüfusu ise 356.563'dir.



4.1.2 - Konak İlçesi

Konak, İzmir ili içerisinde yer alan merkez ilçedir. Kuzeyinde İzmir Körfezi ve Bayraklı, doğusunda Bornova, güneyinde Buca ve Karabağlar, batısında Balçova ilçeleri bulunmaktadır. 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. Yine Konak ilçesinde bulunan antik Smyrna kentinin Romalılardan kalma Agora ören yeri turistlerin ziyaretine açıktır. Konak ayrıca başta Karşıyaka gelmek üzere, İzmir'in diğer iskeleleri ile denizden bağlantıyı sağlayan Konak İskelesi ve Konak Meydanı ile de ünlüdür.

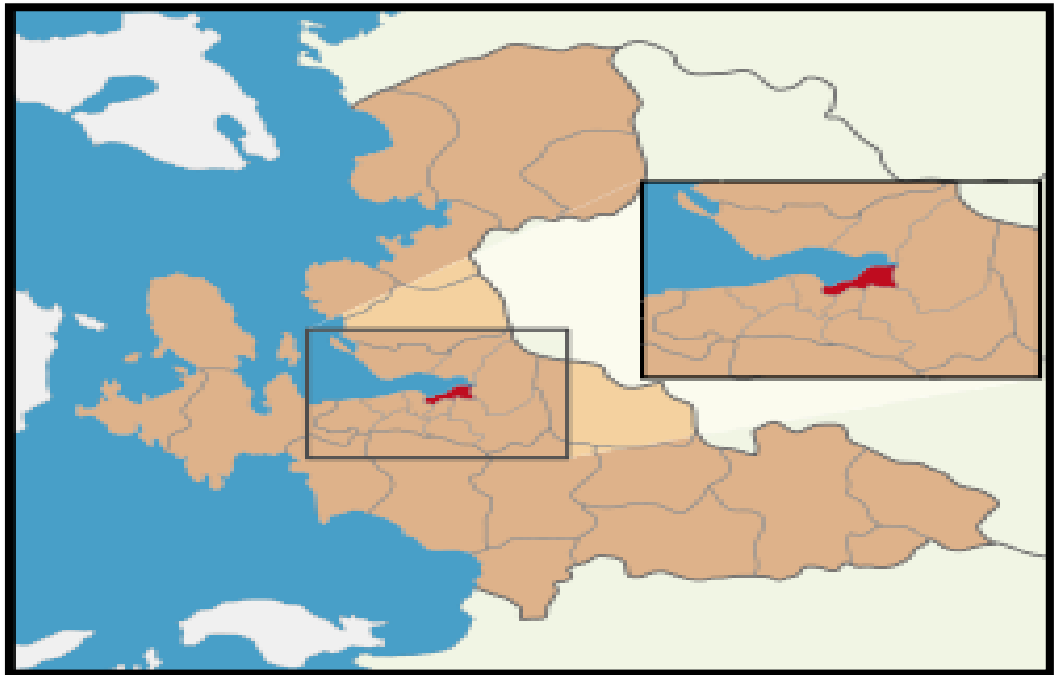
Konak, İzmir'in yönetsel, sanatsal, kültürel ve ticari merkezidir. Aynı zamanda köklü bir turistik gezi bölgesidir.

Toplam nüfusun tamamı kent nüfusedir. Hiç köyü veya beldesi bulunmamaktadır. İlçenin yüzölçümü 69 km²'dir.

9 Temmuz 1984 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 3030 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Kanunu" nun yürürlüğe girmesiyle "Merkez İlçe Belediyesi" kurulmuştur.

6 Mart 2008 tarihli ve 5747 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Kanunla Karabağlar İlçesi kurulmuş ve bu ilçe de 2009 Yerel seçimlerinin ardından Konak İlçesi sınırlarından ayrılmıştır. Konak Belediyesi'ne bağlı 113 mahalle, 2905 sokak, 90 cadde, 19 bulvar, 14 meydan bulunmaktadır.

Konak ilçesi İzmir ilinin ticari ve turizm faaliyetlerinden dolayı gece ve gündüz nüfus dalgalanmalarının en fazla yaşandığı ilçedir. Yaşayan kentli sayısının yanı sıra ticaret ve turizm faaliyetleri nedeniyle bir uğrak yeri konumunda olması, kayıt altına alınan nüfus sayısı ile alınamayan nüfus sayısı arasında büyük farklılıklar olduğu gözlemlenmektedir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alış veriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidüş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyretteği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılında yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren Mütakabiliyet Yasasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gerek ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu, Gezi olaylarından sonra piyasalarda yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde 'Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir.

Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu bölgede karışık bir gelişim görülmekte olup bölgenin lüks konut projeleri bazında konut alanı olarak gelişim gösterdiği gözlemlenmiştir. Yakın çevresinde lüks konut projeleri, sanayi yapıları, boş araziler, orman arazileri, müstakil konut yapıları yer almaktadır. Genelde site şeklinde yapılanma devam etmektedir. Orta üst ve üst gelir grubunun konut yerleşimi olarak kullanılan ve büyük ölçekli müteahhit firmaların genelde inşaat yaptığı lüks konutların bulunduğu bir bölgedir.

Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da yaşanacak olan yerel seçimlerin durumuna ve alınacak ekonomik kararlarına bağlı olarak gayrimenkul sektöründe etkileneceği düşünülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; İzmir Büyükşehir Belediyesi, Konak Tapu Müdürlüğü ve Konak Belediyesi ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişen bir bölgede yer almaktadır.
- * Mimari projeleri onaylanmış ruhsatları alınmıştır.
- * Ulaşılabilirliği iyi durumdadır.
- * Yakın çevresinde nitelikli konut projelerinin bulunduğu gözlemlenmiştir.
- * Altyapısı tamamlanmış bir bölgede konumludur.
- * Yapılaşma koşullarının yüksek olması

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Parselasyon planlarının yürütmesinin durdurulması kararı ile ilgili işlemler devam etmektedir.
- * Yakın konumda yer yer niteliksiz yapılar ve gecekondular bulunmaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaa aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

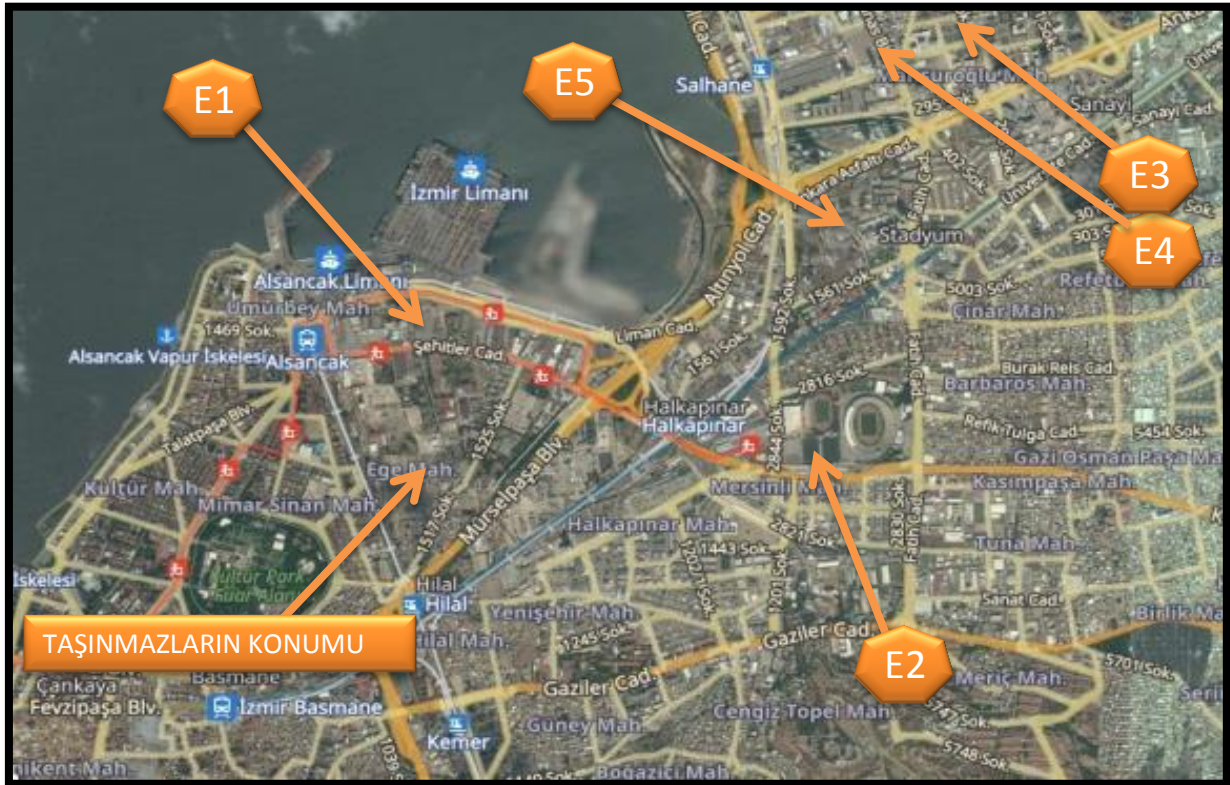
Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu İzmir Konak Allsancak projesine ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

- Projenin mevcut durum değerinin tespitinde Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi,
- Projenin tamamlanması durumundaki Pazar değerinin tespitinde ise Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır. Projenin tamamlanması durumundaki nihai değer takdirinde ise gelir yönteminde bulunan değer kullanılmıştır. Bu tip projelerin birçok tipte bağımsız bölümlerden oluşması ve bu bağımsız bölümlerin kat irtifakı/mülkiyeti kurulması aşamasında arsa paylarına sahip olacak olması, arsa payı belirlenirken birçok şerefiye kriterinin dikkate alınması nedeniyle maliyet yönteminin bu değer öngörüsünde daha az tercih edilir bir yöntem olduğu kanaatine varılmıştır.
- Pazar Yaklaşımı , arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m² satış değerlerinin(ofis, dükkan, konut) takdir edilmesinde kullanılmıştır. Ayrıca Emlak Konut GYO A.Ş.'nin isteği doğrultusunda proje bünyesinde yer alan ve yine aynı kurum tarafından tarafımıza ibraz edilen projenin çarşaf listesi dikkate alınarak 1104 adet bağımsız bölümlerin anahtar teslimi haliyle satış değerleri belirlenmiştir. Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından hesaplanmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı



Arsa Emsalleri

1 İŞTEGAYRİMENKUL / İŞ BANKASI

Tel 0 216 552 14 49

Umurbey'de 3535 ada 8 ve 9 nolu parseller toplam 14.704 m² arsa alanına sahip olup, 120.000.000 TL bedelle satılıktır. Onaylı 1/5000 ve 16.11.2011 tarihli 1/1000 ölçekli imar planlarında Emsal: 3, TAKS: 0.40 olmak üzere Turizm+ Ticaret lejantında kalmaktadır. Parsellerin terklerinin yapılmadığı bilgisi alınmıştır.

SATILIK 14704 .-M² 120.000.000 .-TL 8.161 .-TL/M²

2 LOTUS Gayrimenkul

Tel 0 534 678 76 09

Konu taşınmaz ile aynı bölgede tren yolunun batısında 2844. Sokağa cephe, MİA alanında kalmakta olan, TAKS: 0,40, Emsal: 3,50 3.100 m² net alana sahip arsanın satış ilanidir. İstenilen değer yüksek olduğu düşünülmektedir.

SATILIK 3100 .-M² 50.000.000 .-TL 16.129 .-TL/M²

3 Realty World Yes

Tel 0 532 233 49 06

Konu taşınmaz ile aynı bölgede Folkart Towersa yakın, MİA alanında kalmakta olan, TAKS: 0,40, Emsal: 3,50 119 m² net alana sahip arsanın satış ilanidir.

SATILIK 119 .-M² 950.000 .-TL 7.983 .-TL/M²

4 Sahibinden

Tel 0 532 245 32 73

Konu taşınmaz ile aynı bölgede Folkart Towersa yakın, MİA alanında kalmakta olan, TAKS: 0,40, Emsal: 3,50 brüt 11.188 m², net 7.000 m² alana sahip arsanın satış ilanidir.

SATILIK 7000 .-M² 71.550.000 .-TL 10.221 .-TL/M²

5 Turyap Sahil Evleri

Tel 0 532 646 65 50

Konu taşınmaz ile aynı bölgede, Mersinli Mahallesinde, Ticaret alanında kalmakta olan, Emsal: 3,00 6000 m² net alana sahip arsanın satış ilanidir.

SATILIK 6000 .-M² 85.000.000 .-TL 14.167 .-TL/M²

6 T.B. Gayrimenkul

Tel 0 535 772 52 32

Konu taşınmaz ile aynı bölgede, Mersinli Mahallesinde, Ticaret + Konut alanında kalmakta olan, Emsal: 3,00, 1.830 m² net alana sahip arsanın satış ilanıdır.

SATILIK 1830 .-M² 17.500.000 .-TL 9.563 .-TL/M²

7 BİLGİ

Tel

Çınarlı Mahallesinde 1505 ada 7 nolu parsel, MİA lejantlı, TAKS: 0,40, KAKS: 3,50 3100 m² net alana sahip arsa 1,5 yıl önce 19.415.000.-TL'den satış görmüştür.

SATILIK 3100 .-M² 19.415.000 .-TL 6.263 .-TL/M²

8 BİLGİ

Tel

Halkapınar Bölgesinde konumlu 7806 ada 1 parsel MİA lejantlı, TAKS: 0,40, KAKS: 3,50 5001 m² net alana sahip arsa 1,5 yıl önce 35.000.000.-TL'den satış görmüştür.

SATILIK 5001 .-M² 35.000.000 .-TL 6.999 .-TL/M²

Dükkan Emsalleri

1 Sahibinden

Tel 0 555 108 83 40

Alsancak Mahallesinde ana yola cephe olan Aksoy Plazada giriş katta yer almakta olan depolu dükkan 170 m²'den pazarlanmaktadır. Taşınmaz 1.200.000.-TL'den satılıktır.

SATILIK 170 .-M² 1.200.000 .-TL 7.059 .-TL/M²

2 İzmir Özış Gayrimenkul

Tel 0 532 608 82 17

Gökdelen bölgesinde Adliyeye yakın konumda cadde üzerinde yer almakta olan düz giriş zemin kat dükkan 85 m²'den pazarlanmaktadır. Taşınmaz 1.550.000.-TL'den pazarlanmaktadır.

SATILIK 85 .-M² 1.550.000 .-TL 18.235 .-TL/M²

3 Star Key Life

Tel 0 532 653 86 37

Gökdelen bölgesinde Adliyeye yakın konumda, Park 35 Sitesinde, cadde üzerinde yer almakta olan depolu dükkan 510 m²'den pazarlanmaktadır. Taşınmaz 6.500.000.-TL'den pazarlanmaktadır.

SATILIK	510 .-M ²	6.500.000 .-TL	12.745 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

4 BY Aktar Gayrimenkul

Tel 0 553 708 00 78

Alsancak Kıbrıs Şehitleri Caddesi üzerinde yer almakta olan yeni inşa edilmiş binanın zemin katında 150 m² bodrum kat, 150 m² zemin kat olmak üzere toplam 300 m² alana sahiptir. Taşınmaz 6.000.000.-TL'den pazarlanmaktadır.

SATILIK	300 .-M ²	6.000.000 .-TL	20.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

5 Park Loca Projesi

Tel

Gökdelenler Bölgesinde yer almakta olan Park Loca Projesinde düz giriş zemin kat dükkan 355 m²'den pazarlanmaktadır. Taşınmaz için 3.500.000.-TL istenilmektedir.

SATILIK	355 .-M ²	3.500.000 .-TL	9.859 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

6 Lider Centrio Projesi

Tel

Gökdelenler Bölgesinde yer almakta olan Lider Centro Projesinde düz giriş zemin kat dükkan 160 m²'den pazarlanmaktadır. Taşınmaz için 12.000.-TL kira istenilmektedir.

KİRALIK	160 .-M ²	12.000 .-TL	75 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

7 Startup Ofis

Tel

Gökdelenler Bölgesinde yer almakta olan Novus-Venüs Projesinde düz giriş zemin kat dükkan 888 m²'den pazarlanmaktadır. Taşınmaz için 100.000.-TL kira istenilmektedir.

KİRALIK	888 .-M ²	100.000 .-TL	113 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

Bölge Genelinde Ofis ve Konut Projeleri

MİSTRAL İZMİR



Mistral İzmir, ofis kulesi 48 kat, konut kulesi 38 kat, çarşı 2 kat, bodrum 3 kat, oturma Alanı 13.923 m², konut asansörü 4 adet, ofis asansörü 7 adet olarak düzenlenmiştir. Mistral İzmir'in 38 katlı konut kulesinde 110 adet daire bulunmaktadır. Genişlikleri 96 ile 418 metrekare arasında değişen 1+1, 2+1, 3+1 dairelerin yanı sıra 4+1 olarak planlanan penthouse daireler de bulunmaktadır.

Satılık Konut	Kat	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim m ² Değeri
Kroki Gayrimenkul 0 532 223 69 07	14	2+1	163 m ²	2.000.000	12.270
SCR Team Gayrimenkul 0542 668 12 02	15	2+1	166 m ²	1.700.000	10.241
SCR Team Gayrimenkul 0542 668 12 03	30	3+1	235 m ²	2.790.000	11.872
Ortalama					11.507
Satılık Ofis					
SCR Team Gayrimenkul 0542 668 12 03	5	1	170 m ²	1.450.000	8.529

EGE PERLA



İş GYO tarafından yürütülen Ege Perla prosinde 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.

65 adet ofis, 18 bin 392 metrekare arsa alanına sahip olan İzmir Ege Perla Evlerinde kapalı yüzme havuzu, sosyal tesisler, fitness, alışveriş alanları ve fitness center yer almaktadır.

Satılık Konut	Kat	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim m ² Değeri
KW Bornova 0 530 031 00 15	4	2+1	121 m ²	1.290.000	10.661
KW Bornova 0 530 031 00 15	1	1+1	83 m ²	790.000	9.518
Sahibinden Satılık	9	2+1	164 m ²	2.200.000	13.415
Ortalama					12.105
Satılık Ofis					
Satış Ofisi			93 m ²	1.000.000	10.753
Satış Ofisi			120 m ²	1.150.000	9.583
Ortalama					10.094

FOLKART TOWERS



Folkart Towers, 40 katlı 2 kulede; konut, ofis ve çarşıdan oluşmaktadır. Proje 2011 yılında başlamış olup, 2014 yılında teslimleri başlamıştır. Proje genelinde kapalı yüzme havuzu, sosyal tesisler, otopark, güvenlik, alışveriş alanları ve fitness center yer almaktadır.

Satılık Konut	Kat	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim m ² Değeri
Kutlu Yön Gayrimenkul 0534 787 47 38	15	1+1	118 m ²	900.000	7.627
BY Aktar Gayrimenkul 0553 708 00 78	13	1+1	85 m ²	695.000	8.176
Ortalama					7.857
Satılık Ofis	Kat	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim m ² Değeri
ARGE Gayrimenkul 0553 539 07 98	25	1+1	67 m ²	700.000	10.448
My Invest Gayrimenkul 0533 201 91 30	17	5+1	311 m ²	3.500.000	11.254
Ortalama					11.111

PARK OFFİCE BAYRAKLI



Asil Öztürk İnşaat tarafından yeni inşa edilmiş olan proje 8 katlı, 72 bağımsız bölümden oluşmakta olup, mağaza ve ofis konseptindedir. Normal katlarında 2+1 ve 3+1 ofis seçenekleri bulunmakta olup, proje genelinde %60 satış işlemi yapıldığı ve teslimlerin başladığı bilgisi alınmıştır.

Satılık Ofis	Kat	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim m ² Değeri
Satış Ofisi 02323416263	4	2+1	76 m ²	675.000	8.882
Satış Ofisi 02323416263	7	2+1	76 m ²	720.000	9.474
Ortalama					9.178

ÇİÇEK PLAZA



2016 yılı Mart ayında teslimi gerçekleşen proje 4500 m² arsa alanı üzerinde inşa edilmiş olan 167 adet ofisten oluşmaktadır.

İç avlu, fitness merkezi, ortak çatı katı alanı, her katta kat bahçesi, güvenlik hizmeti, kiralanabilir toplantı odaları ve kapalı otopark projede bulunan sosyal olanaklardır.

Satılık Ofis	Kat	Ofis Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim m ² Değeri
First Class Trust Union 0 554 920 30 32	5	1 bölüm	52 m ²	350.000	6.731
First Class Trust Union 0 554 920 30 32	3	1 bölüm	65 m ²	415.000	6.385
Çiçek İnşaat 0 532 366 18 22	ara kat	1 bölüm	50 m ²	350.000	7.000
Ortalama					6.677

EVORA İZMİR



Evora İzmir projesi Emlak Konut güvencesi ile Teknik Yapı ve Halk GYO elbirliği ile inşa ediliyor. İzmir Alsancak'ta yaşama kazandırılacak olan Evora İzmir, eşsiz lokasyonu ile dikkat çekiyor.

1049 rezidans 41 ticari alandan oluşacak olan Evora İzmir projesi 8 bloklu mimarisi ile yükseliyor. 35 bin 600 metrekare arsa alanına sahip olacak Evora İzmir projesi içinde 1+1'den 6+1'e kadar 60 metrekare ile 320 metrekare arasında değişiklik gösteren dairelerden oluşacak.

Satılık Konut	Kat	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim m ² Değeri
Satış Ofisi	1	1+1	68 m ²	780.000	11.471
Satış Ofisi	4	1+1	72 m ²	815.000	11.319
Satış Ofisi	24	3+1	156 m ²	1.777.000	11.391
Ortalama					11.391

KONUT/OFİS PROJE EMSALLERİNİN KONUMU



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölge, değerlendirme konusu parseller üzerinde geliştirilecek nitelikli projelerin geliştirildiği bir bölge olup, tercih edilirliliği yüksektir. Bölgede benzer nitelikte satılık arsalar bulunmaktadır. Emsallerde görüldüğü üzere yakın çevresinde bulunan satılık arsalar alan ve nitelik olarak taşınmaza göre farklılık göstermekte olup, alan ve yapılaşma koşulları en yakın 3 adet emsal seçilerek emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır.

Arsa emsalleri değerlendirildiğinde bölgedeki arsa nitelikli taşınmazlar için istenen birim m² satış değerlerinin 5.000-14.000 TL/m² bedeller arasında değişiklik gösterdiği görülmektedir. Yapılaşma koşulları, konum ve yüzölçümü gibi kriterlere göre arsa bedelleri değişkenlik göstermektedir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın, konumu, terakileri, mevki, imar koşulları, parsel büyüklüğü dikkate alındığında arsa birim m² değeri 7.050.-TL olarak takdir edilmiştir. Bölgede yer alan rezidans tipi konut birim m² değerlerinin niteliklerine göre (bulunduğu kata, cephesine, manzarasına vb.) 6.000.-TL ile 11.000.-TL aralığında değiştiği belirlenmiş olup söz konusu projede konutları için ortalama birim m² değeri olarak ortalama 8.019.-TL/m² takdir edilmiştir.

Ticari birim m² değerlerinin ise, 8.000 - 18.000 TL/m² aralığında değiştiği belirlenmiş olup söz konusu projede dükkanlar için ortalama birim m² değeri olarak ortalama 12.266.-TL/m² takdir edilmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması ile söz konusu dükkanların mevkii, alanları, katları, cephe özellikleri gibi çeşitli parametreleri dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılarak her bir bağımsız bölümün anahtar teslim değeri için ekte belirtilen birim m² değerleri takdir edilmiştir.

Aşağıdaki tablolarda residans için örnek olarak 100 m² residansın ortalama birim m² değeri ve dükkan içinde birim m² hesaplamalarında örnekleme olarak 100 m² lik birimler alınmıştır.

Arsa emsalleri alansal olarak ve konum olarak taşınmaza yakın seçilmiştir. (+) (-) özellikleri arsa karşılaştırma tablosunda belirtilmiştir.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerleme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlemesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunulmaktadır.

		ORAN ARALIğI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA-TL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-4	E-6
SATIŞ FİYATI		120.000.000	71.550.000	17.500.000
SATIŞ TARİHİ				
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	32.589,18 m ²	14.704	7.000	1.830
BİRİM M ² DEĞERİ		8.161	10.221	9.563
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -10%	KÜÇÜK -20%
İMAR KOŞULLARI	E:2,00	E:3,00	E:3,00	E:3,00
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
FONKSİYON	T+T+K	T+T	MİA	K+T
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		ORTA İYİ -10%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	ruhsatlı arsa	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-8%	-8%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		-28%	-18%	-28%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	7.050	5.878	8.385	6.888

TAŞINMAZLARIN ARSA DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (-TL)
7699	1	10.493,77	7.050	73.985.111,77	73.985.000,00
7702	1	32.589,18	7.050	229.766.244,61	229.766.000,00
7702	2	5.275,72	4.230	22.316.295,60	22.316.000,00
TAŞINMAZLARIN YUVARLATILMIŞ ARSA DEĞERİ (-TL)				326.067.000,00	

7702 ada 2 parsel imar planına göre; Emsal: 2.00 Özel Eğitim Tesisi Alanında yer almakta olup, Ticaret + Turizm + Konut lejantlı imar parsellerine oranla yaklaşık %30 ila %40 daha düşük değere sahip olabileceği ön görülerek değer takdirinde bulunulmuştur.

Konu taşınmazlardan 7703 ada 1 parsel "Trafo" niteliğinde ve imar planına göre "Trafo" alanında yer almakta olup, 18. Madde Uygulama Yönetmeliğinin 4/c ve 12. Maddeleri uyarınca Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) ve Kamu Ortaklık Payı (KOP) alanları kapsamında umumi kullanıma ayrılan parseldir. Bu sebeple söz konusu parsel için değer takdirinde bulunulmamıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (TİCARİ BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-2	E-3	E-5
SATIŞ FİYATI		1.550.000	6.500.000	3.500.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	100	85	510	355
BİRİM M ² DEĞERİ		18.235	12.745	9.859
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -10%	BÜYÜK 20%	BÜYÜK 20%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİK	YENİ PROJE	Dükkan	Dükkan	Dükkan
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	Kat İrtifak Kurulmamış	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-7%	-7%	-7%
TOPLAM DÜZELTME		-27%	4%	4%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	12.266	13.403	13.191	10.204

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL (KONUT BİRİMLERİ İÇİN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	MİSTRAL TOWER	FOLKART TOWERS	EGE PERLA
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	100	11.507	7.857	12.105
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT				
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	Konut	Konut	Konut	Konut
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -3%	ORTA İYİ -3%	ORTA İYİ -3%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	Kat İrtifakı Kurulmamış	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-23%	-23%	-24%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	8.019	8.814	6.018	9.224

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılacak emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa birim değerinin, değerlendirme konusu 7702 ada 1 parsel için 7.000 -TL/M² olabileceği kabul edilmiştir.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti eklenmesi ile birlikte toplam mevcut değere ulaşılmıştır. 2018 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosuna göre VA yapı sınıfına ait birim maliyet 1.642.-TL/m², IVC yapı sınıfına ait birim maliyet 1.308.-TL/m², 'dir. 2018 Emlak Vergisi Genel Tebliği'ne göre Ticarethane ve İşyerleri' nin azami birim m² değeri 1.634,48.-TL/m² ve Mesken Binaları için azami birim m² değeri 1.516,36.-TL/m²'dir.

Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Görüldüğü üzere resmi olarak yayınlanan iki belgede de birim m² maliyetleri arasında farklılık bulunmaktadır. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Özel piyasa şartlarında özel pozlarla yeni birim fiyatlar düzenlenebilmektedir. Yapıların özelliklerine, kullanılan malzemelerin kalitesine göre birim m² maliyetlerinde değişiklikler olabilmektedir. Projenin lüks bir proje olacağı öngörülmüş ve birim maliyetler %25 oranında arttırılarak kullanılması uygun görülmüştür.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI

Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti

A BLOK	1.970	.-TL/M ²	X	41.274,24	M ²	=	81.310.253	.-TL	
B BLOK	1.970	.-TL/M ²	X	46.287,84	M ²	=	91.187.045	.-TL	
C BLOK	1.970	.-TL/M ²	X	55.184,21	M ²	=	108.712.894	.-TL	
D BLOK	1.970	.-TL/M ²	X	44.477,38	M ²	=	87.620.439	.-TL	
E BLOK	1.570	.-TL/M ²	X	6.315,43	M ²	=	9.915.225	.-TL	
F BLOK	1.570	.-TL/M ²	X	4.854,77	M ²	=	7.621.989	.-TL	
G BLOK	1.570	.-TL/M ²	X	9.647,28	M ²	=	15.146.230	.-TL	
7702 ada 1 parsel için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti							=	401.514.074	.-TL

Parsel üzerinde geliştirilmekte olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Parsel üzerinde inşa edilmekte olan projenin yukarıda da anlatıldığı üzere A, B, C, D, E, F, G bloklarından oluşacağı öngörülmektedir.

Çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 2 si olacağı varsayılmıştır.

Proje Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar' bedelinin toplam inşaat maliyetinin yaklaşık %5 i olacağı varsayılmıştır.

Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli' nin toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 3 ü olacağı varsayılmıştır.

Genel giderlerin Girişimci karı, projenin özellikleri, büyüklüğü, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir. Proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %5 - %10 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Raporu konu proje için ise inşaat maliyetinin %8 oranında genel gider olarak satış & pazarlama maliyeti hesaplanmıştır.

Proje Geliştirme Maliyetinin (geliştirici karı), bölgede inşaat yapan firmalarla yapılan görüşmeler, projenin niteliği, il genelindeki diğer değişik özellikteki projeler ve mesleki tecrübeler sonucu elde edilen veriler analiz edilerek toplam maliyetin (arsa + bina) %15'i oranında olacağı kabul edilmiştir.

Projenin gerçekleşmiş maliyetinin, öngörülen toplam maliyetin (Blokların inşaat maliyeti + proje yönetim ve pazarlama bedeli + proje, ruhsat ve mühendislik bedeli) mevcut durumdaki projenin inşaat seviyesi oranında olduğu, bu oranla elde edilen değer, maliyeti gerçekleşmiş olan iksa ve zemin iyileştirme değeri ile toplamı sonucunda elde edilen değer olduğu öngörülmüştür. Bu verilere istinaden projenin gerçekleşmiş toplam maliyeti hesaplanmıştır.

Emsallerin analizi sonucu elde edilen arsa değeri üzerine projenin gerçekleşmiş toplam maliyeti ilave edilerek, projenin mevcut durumdaki toplam değerine ulaşılmıştır.

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet		
Ortalama Yapı Birim Maliyeti (TL)	İnşaat Alanı (m ²)	Öngörülen Maliyet (TL)
1.929,97	x 208.041,15	= 401.514.074
İnşaat Maliyeti		= 401.514.074
Çevre düzeni, peyzaj (%2)		= 8.030.281
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)		= 409.544.355
Proje Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%5) (B)		= 20.477.218
Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli (%3) (C)		= 12.286.331
Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B+C)		= 442.307.903
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%8'i) (D)		= 32.763.548
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C+D)		= 475.071.452

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	
Arsa Değeri =	326.067.000 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti =	442.307.903 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%8'i) (D) =	32.763.548
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı =	115.256.236 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Değer =	916.394.687 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Yuvarlatılmış Değer =	916.395.000 TL

Gerçekleşmiş Maliyet	
Proje İçin Gerçekleşmesi Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti =	442.307.903 TL
Projenin İnşaat Seviyesi =	2%
Projenin Gerçekleşmiş Toplam İnşaat Maliyeti =	8.846.158 TL

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ =	326.067.000	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ MEVCUT İNŞAAT MALİYETİ =	8.846.158	.-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL) =	334.913.158	.-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL) =	334.913.000	.-TL

- Yeniden İnşaat Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (.-TL)	916.395.000
Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	334.913.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE PROJENİN MEVCUT DURUMUNUN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARININ DEĞERİ

Projenin sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş. ' ye ait payı % 33 ve ilgili kurumlar ile yapılan protokollere göre %20 pay hakkı bulunmaktadır.

Sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş. projeyi mülkiyetine sahip olduğu arsayı hasılat paylaşımı karşılığında yükleniciye tahsis ederek gerçekleştirmektedir. Projeler için yapılan sözleşmelerde "SÖZLEŞMENİN KONUSU" maddesinde yüklenicinin proje ile ilgili yükümlülükleri detaylı olarak belirtilmiştir. Sözleşme gereği her türlü inşaat maliyetine yüklenici firma katlanmaktadır. Sözleşmenin feshi durumunda yüklenici firma o ana kadar yapmış olduğu tüm inşaat maliyetini hukuki yollarla Emlak Konut GYO A.Ş.' den talep edebilmektedir. Bu nedenle projenin mevcut durumunun Emlak Konut GYO A.Ş.' nin payına düşen kısmının değer takdiri yapılırken güvenli tarafta kalınarak mevcut durum değerinin Emlak Konut GYO A.Ş.' nin hasılat payı oranı kadar olacağı görüşü ve kanaatine varılmıştır. Aşağıda ilgili hesaplamalar gösterilmiştir.

PROJENİN TAMAMININ MEVCUT DURUMU İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)	= 334.913.000 .-TL
SÖZLEŞMEYE İSTİNADEN HASILAT PAY ORANI	= 33,00% .-TL

PROJENİN HASILAT PAY ORANINA İSTİNADEN MEVCUT DURUM DEĞERİ	= 110.521.290 .-TL
(Arsa Satış Karşılığı Gelir Oranı % 33) (TL)	
PROJENİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ	= 22.104.258 .-TL
(Protokol Pay Oranı % 20) (TL)	

Yukarıdaki hesaplamada da görüldüğü üzere, projenin mevcut durumunun Emlak Konut GYO A.Ş. ' nin payına düşen kısmının değeri arsa değerinden düşüktür. Bu gibi durumlarda arsa sahibi Emlak Konut GYO A.Ş. olduğundan mevcut durumun Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen kısmı arsa değeri olarak takdir edilmiştir.

PROJENİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ(TL)	= 326.067.000 .-TL
--	---------------------------

- **Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;**

PROJENİN EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARINA GÖRE MEVCUT DURUM DEĞERİ(TL)	326.067.000,00
--	-----------------------

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde inşa edilecek olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir.

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %14,75 civarındadır.

Risk Primi

Eklenecek risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Söz konusu projenin inşa faaliyetleri başlamamış olması, kat irtifakının kurulmamış olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %4,25 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

$$\begin{aligned} & \% 14,75 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 4,25 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 19 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %19 olarak kabul edilmiştir. Taşınmaz için 3 farklı senaryo öngörülmüştür. 3 risk primi göz önünde bulundurulmuş olup projenin konumu, ulaşımı, bölgesel verileri, yönetimsel riskler, ekonomik riskler vb. gibi çok sayıda faktör incelendiğinde iskonto oranının % 19 olarak seçilmesinin daha uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu parseller üzerinde inşa edilmekte olan Emlak Konut İzmir 2. Etap Projesi kapsamında yer alan 7699 ada 1 parseli 7702 ada 1 parsel ve 7702 ada 2 parsel için mevcut imar koşulları doğrultusunda imar uygulaması sonucunda oluşan parsellerin fonksiyon alanları göz önünde bulundurularak proje geliştirilmiş ve satılabilir emsal alan bilgileri aşağıda gösterilmiştir.

Emlak Konut GYO A.Ş. ile Pekintaş Yapı San. ve Tic. Ltd. Şti ve Burakcan İnş. Ve Tic. Ltd. Şti. İş Ortaklığı arasında imzalanan sözleşmeye istinaden "İzmir Konak 2. Etap Arsa Satışı Karşılıklı Gelir Paylaşımı İşİ" kapsamında parsellerin fonksiyon bilgileri ve alan bilgileri sözleşmede aşağıdaki gibi belirtilmiştir.

İlçesi	Mahallesi	Ada Parsel	Plan Fonksiyonu	Fonksiyon Alanı (m ²)	
Konak	Kuruçay Umurbey	C	7699/1	Tic. Turz. Konut	10.549,00
		D	7702/1	Tic. Turz. Konut	32.607,00
		E	7702/2	Özel Eğt. Tes.	5.275,00
		F	7702/3	Eğt. Tesis	5.590,00
				Park Alanı	24.537,00
		Toplam			

Gayrimenkullerin yer aldığı imar plan notlarının genel hükümlerinin 10. Maddesinde parsellerin yapılaşma şartlarına ilişkin belirtme yapılmıştır. "Planlama alanında kamu mülkiyeti dışındaki mülkiyetlerde kalan donatı alanları, yapılacak imar uygulaması ile bedelsiz olarak kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz. Yapılacak imar uygulaması sonucu oluşacak özel mülkiyete konu fonksiyon alanlarının emsal inşaat alanı hesabı; kamu mülkleri hariç imar uygulaması öncesi düzenlemeye girecek toplam kadastral parsel alanları üzerinden yapılacaktır. Hesaplanan toplam emsal inşaat alanı imar uygulaması sonucu oluşacak parsel alanları oranında kullanacaktır."

Değerlemeye konu taşınmazların emsal inşaat alanı hesabında imar düzenlemesine giren kadastral parsellerin alanları dikkate alınarak toplam emsal inşaat alanı hesaplanmış ve uygulama sonucu oluşan parsellere alanları oranında dağıtılmıştır.

Toplam Kadastral Parsel Alanı (m ²)	Emsal	Toplam Emsal Alanı (m ²)
143.366,00	2,00	286.732,00

İmar uygulamasına giren parsellerin toplam alanı 143.366,00 m²'dir. Parsellerden F parseli olarak adlandırılan parsel kamu parseli olup, bedelsiz olarak kamuya terk edileceğinden emsal dağıtımı yapılmamıştır.

Emsal Dağıtımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Parsel Adı	(Ada / Parsel)	Fonksiyon	Parsel Alanı (m ²)	Emsal Alanı (m ²)
A		Ticaret+Turizm+Konut	24.189,00	85.532,69
B		Ticaret+Turizm+Konut	8.469,00	29.946,52
C	7699/1	Ticaret+Turizm+Konut	10.549,00	37.301,43
D	7702/1	Ticaret+Turizm+Konut	32.607,00	115.298,87
E	7702/2	Özel Eğitim Tesis Alanı	5.275,00	18.652,48
F	7702/3	Eğitim Tesis Alanı	5.590,00	19.766,33
		Park	24.537,00	
		Park	11.679,00	
		Cami	2.733,00	

Değerleme çalışmasında ve parseller üzerine geliştirilen projeksiyonda mevcut sözleşme kapsamında hesaplanan fonksiyon alanları kullanılmış ve projeksiyon kapsamında imar plan notları dikkate alınarak Ticaret + Turizm + Konut Alanlarında hesaplanan toplam satılabilir alanların %40'ı Konut Alanı, %45'i Ticaret Alanı ve % 15'i Kültür – Turizm Alanı olarak kabul edilmiştir.

Değerlemeye konu taşınmazlardan D parseli (7702 ada 1 parsel) için yapı ruhsatları alınmış, çarşaf listesi onaylanmıştır. Bu nedenle satılabilir alan hesabında 7702 ada 1 parsel için çarşaf liste, 7699 ada 1 parsel ve 7702 ada 2 parsel için sözleşme belirtilmiş olan alanlar dikkate alınmıştır.

Buna göre satılabilir alan hesaplamaları aşağıdaki gibidir

Emsal Alan Tablosu 2. Etap	
C Parsel (7699 Ada 1 Parsel)(m ²)	37.301,43
D Parsel (7702 Ada 1 Parsel)(m ²)	115.298,87
E Parsel (7702 Ada 2 Parsel)(m ²)	18.652,48

Satılabilir Alan Tablosu 2. Etap	
C Parsel (7699 Ada 1 Parsel)(m ²)	48.491,86
D Parsel (7702 Ada 1 Parsel)(m ²)	142.643,12
E Parsel (7702 Ada 2 Parsel)(m ²)	24.248,22

Fonksiyon Alanı	7699/1	7702/1	Toplam
Konut	19.396,74	131.801,92	151.198,66
Ticari	21.821,34	10.841,20	32.662,54
Kültür ve Turizm	7.273,78		7.273,78

Satılabilir Alan Tablosu 2. Etap (Fonksiyonlara Göre Dağılım)	
Konut Alanı (m ²)	151.198,66
Ticaret Alanı (m ²)	32.662,54
Kültür Turizm Alanı (m ²)	7.273,78
Toplam Satılabilir Konut-Ticaret-Kültür-Turizm Alanı (m²)	191.134,98
Özel Eğitim Tesisi Alanı (m ²)	24.248,22
Toplam Satılabilir Alan (m²)	215.383,20

Taşınmazlar için yatırım süreci 48 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Bu kabule istinaden konut türlerinde ünitelerin 1.dönemde % 30'unun, 2.dönemde % 30'unun, 3. dönemde % 25'inin, 4. dönemde % 15'inin satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır. Ticari ünitelerde ise 1.dönemde %10'unun , 2.dönemde % 25'inin, 3. dönemde % 30'unun, 4. dönemde % 35'inin satışlarının gerçekleşeceği varsayılmıştır. Kültür ve turizm ünitelerde ve Özel Eğitim Tesisi alanının ise projenin tamamlanması sonrasında satışının gerçekleşeceği düşünülerek 4. dönemde %100 olacağı varsayılmıştır. Net bugünkü değere ulaşılırken indirgeme oranı % 19 olarak kabul edilmiştir.

Konutların satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 8.019.-TL/M² olacağı, izleyen ilk 2 yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %15, ikinci iki yılda %20 oranında artacağı varsayılmıştır. Ticari alanların satış birim değerlerinin ilk dönem için ortalama 12.266.-TL/m² olacağı öngörülmüş ve izleyen ilk 2 yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %15, ikinci iki yılda %20 oranında artacağı varsayılmıştır.

Kültür ve Turizm bölümlerinin satış birim değerlerinin ilk dönem için ortalama 5.500.-TL/m² olacağı izleyen ilk 2 yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %15, ikinci iki yılda %20 oranında artacağı varsayılmıştır.

Özel Eğitim Tesisi alanı için satış birim değerleri olarak 3.500.-TL/m² olacağı izleyen enflasyon oranları da dikkate alınarak ilk üç yıl %15, son yılda %20 oranında artacağı varsayılmıştır.

Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

6.3. 2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin 2.255.766.261.-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %19 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüştür. Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak da tüm blokların toplamı sonucunda 1.428.888.492.-TL olarak öngörülmüştür.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (TL)	1.428.888.492 .-TL
---	---------------------------

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA TOPLAM DEĞERİ (TL) =	1.428.888.492 .-TL
HASILAT PAY ORANI =	33,00% .-TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA HASILAT PAY ORANINA GÖRE DEĞERİ =	471.533.202 .-TL
(Arsa Satış Karşılığı Gelir Oranı % 33) (TL)	
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARIN DEĞERİ =	94.306.640 .-TL
(Protokol Pay Oranı % 20) (TL)	

Gelir Yaklaşımı ile Emlak Konut GYO A.Ş. Payı 94.306.640 TL olarak hesaplanmıştır. Sözleşme ile yüklenicinin taahhüt ettiği miktar (Arsa Satış Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri) 726.000.000 TL'dir. Bu tutarın %20'si olan 145.200.000 TL projenin tamamlanması durumundaki değerinin Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değer olarak kabul edilmiştir

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞER(TL) =	145.200.000 .-TL
--	-------------------------

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu 7699 ada 1 parsel, 7702 ada 1 parsel ve 7702 ada 2 parselin en etkin ve verimli kullanımının, onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Pazar Yaklaşımına Yöntemine göre;

Toplam Arsa Değeri (-TL)	326.067.000
---------------------------------	--------------------

- Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ (-TL)	916.395.000
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	334.913.000
PROJENİN MEVCUT DURUM EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN MİKTARININ DEĞERİ (%33)	326.067.000

- Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (-TL)	1.428.888.492
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN HASILATIN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (-TL)	145.200.000

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlendirme gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlendirme gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerinden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken üç farklı yöntem kullanılmıştır. üç değer birbirine yakın olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Pazar yaklaşımı yönteminde daha fazla veriye ulaşılmış olması, bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve pazar yaklaşımı ve maliyet yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olmasında dikkate alınarak, tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile sonuç bölümüne projenin tamamlanması durumundaki değer için gelir indirgeme yaklaşımı, mevcut durum değeri için maliyet yaklaşımı ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan konut birim m² değerlerinin konutların tip, alan, buldukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yine ticari mülklerde birim m² değerlerinin taşınmazların buldukları kat, konum, alan gibi unsurlara bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların tamamlanmış durumdaki değerleri için her birinin, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir. Her bir bölümün tamamlanmış durum için birim m² değeri ekteki listede belirtilmiştir.

Proje kapsamındaki 1104 adet bağımsız bölümün (anahtar teslimi şartlarına uygun olarak) tamamlanması durumunda bugünkü değeri için hesap edilen toplam değer aşağıdaki gibidir.

1104 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki Anahtar Teslim Bugünkü Değeri (KDV hariç - TL)	988.290.064,71 .-TL
---	----------------------------

6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

7699 ada 1, 7702 ada 1, 7702 ada 2, 7702 ada 3 parseller üzerinde İzmir Konak 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi kapsamında hasılat paylaşımı modeli ile geliştirilmekte olan bir proje olup parseller için Emlak Konut GYO A.Ş. ve ilgili kurumlar arasında protokol imzalanmıştır. Protokole göre pay oranları "Şirket Payı Toplam Geliri %80'i ilgili kurumlara, %20'si EmlakKonut GYO. A.Ş.'ye ait olmak üzere paylaşım yapılacaktır. Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 2.200.000.000,00 TL + KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) 726.000.000,00 TL + KDV ve % 33 Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) teklif ile sözleşme imzalanmıştır. Buna göre Yüklenici Payı Gelir Oranı (YPGO) %67 olup, Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTH) de 1.474.000.000,00 TL dir. Eğitim Tesis Alanı (7702 ada 3 parsel) ihale kapsamında olup plan notlarında belirtildiği üzere 32 derslikli eğitim tesisi ile spor salonu + konferans salonu olarak bedelsiz yapılarak Şirket'e ve ilgili İdareye teslim edilecektir.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan 7699 ada 1 parsel, 7702 ada 1 parsel ve 7702 ada 2 parsel numaralı taşınmazlarda 7702 ada 1 nolu parsel bünyesindeki proje kapsamındaki blokların tamamı için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır. Taşınmazların inşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazın niteliği arsa olup, bölgede emsal olabilecek kiralık arsaya rastlanmamıştır. Kira değeri analizi yapılmamıştır.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne
6.5.6 - Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu 7702 ada 1 parsel üzerindeki inşa edilecek olan yapılarak ilişkin ruhsat ve projelerinin bulunması, yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması, inşaat işlemlerinin devam ediyor olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Tebliğin 22-1-b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur." denilmektedir. Tebliğin 22-1-r maddesinde ise "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz." denilmektedir. Taşınmazların tapu niteliklerinin yıkılmış durumda olan yapılara ait eski nitelikler olduğu, üzerinde her hangibir yapılaşma bulunmadığı, gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde, söz konusu taşınmazların "Proje olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmayacağı düşünülmektedir.

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır.

Tebliğin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) bendinde "c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." denilmektedir. Taşınmazlar üzerinde yer alan Söz konusu şerh ve beyanlar gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte değildir.

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu projenin

01.03.2019 tarihli toplam değeri için aşağıdaki tablolarda yer alan değerler takdir edilmiştir.

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
334.913.000	62.867.306	55.188.762	395.197.340
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
326.067.000	61.206.803	53.731.070	384.759.060
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA NET BUGÜNKÜ DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
1.428.888.492	268.220.016	235.459.915	1.686.088.420
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN HASILATIN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
145.200.000	27.255.833	23.926.835	171.336.000

1 USD = 5,3273 .-TL 28.02.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 6,0685 .-TL 28.02.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı



Ozan ALDOĞAN

Lisans No: 409553

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz. Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez. Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003