



Altunizade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma Apt. No:23/2
Üsküdar/İSTANBUL
Tel: (216) 474 03 44 Fax: (216) 474 03 46
bilgi@ygd.com.tr
www.ygd.com.tr

İZMİR KONAK UMURBEY ALLSANCAK PROJESİNE İLİŞKİN DEĞERLEME RAPORU



GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOKİ İŞTİRAKIDIR

19.01-01-001
OCAK, 2019



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi 7699 ada 1 parsel, 7702 ada 1 parsel, 7702 ada 2 parsel ve 7703 ada 1 parsel üzerinde bulunan İzmir Allsancak Projesi'nin mevcut durum değeri, mevcut durum değerinden Emlak Konut GYO. A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması halindeki değeri, tamamlanması halinden Emlak Konut GYO. A.Ş. payına düşen değeri ve 7702 ada 1 parsel bünyesindeki 1104 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı gereği tamamlanması halindeki güncel rayiç değerlerinin tespiti içeren değerlendirme raporudur.
DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR NUMARASI	19.01-01-001
RAPOR TARİHİ	15.01.2019

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ

TAPU BİLGİLERİ	Ada/ Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	7699/1	10.493,77	471/1366	31.01.2018/2887
	7702/1	32.589,18	471/1369	31.01.2018/2887
	7702/2	5.275,72	471/1370	31.01.2018/2887
	7703/1	274,57	471/1372	31.01.2018/2887
MEVCUT KULLANIM	Parseller boş vaziyettedir.			
İMAR DURUMU	Ada No	Parsel No	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları
	7699	1	Ticaret+Turizm+Konut	Emsal:2,00
	7702	1	Ticaret+Turizm+Konut	Emsal:2,00
	7702	2	Özel Eğitim Tesis	
	7703	1	Trafo	-

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	332.301.535 ₺
PROJENİN MEVCUT DURUMUYLA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	323.738.674 ₺
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	1.434.659.270 ₺
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA EMLAK KONUT GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN DEĞERİ	145.200.000 ₺

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarihi	5
1.2 Rapor Numarası	5
1.3 Rapor Türü	5
1.4 Değerleme Tarihi	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar	5
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası	5
1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri	6
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri	6
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2.4 Uygunluk Beyanı	7
3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ	8
3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar	8
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar	8
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler	13
3.3.1 Pazar Yaklaşımı	14
3.3.2 Gelir Yaklaşımı	14
3.3.3 Maliyet Yaklaşımı	15
4. GENEL, ÖZEL VERİLER.....	17
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm.....	18
4.3 Demografik Veriler.....	20
5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	22
5.1 Bölge Analizi	22
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri.....	25
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri	27
5.4 Kadastro Durum Bilgileri	28
5.5 İmar Durum Bilgileri	29
5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri	35
5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri	36
5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri	36
5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması.....	38
5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler	38
5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	38
5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	39
5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım.....	39
5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	39
5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	40
5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	40
6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI	40

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri.....	40
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	40
6.3 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Pay Oranları.....	40
6.4 Emsal Araştırması	41
6.4.1 Arsa Emsal Araştırması.....	41
6.4.2 Konut Emsal Araştırması	42
6.4.3 Ofis Emsal Araştırması	43
6.4.4 Dükkan Emsal Araştırması	44
6.5 Maliyet Yaklaşımı ile Mevcut Durum Değer Takdiri	45
6.6 Maliyet Yaklaşımı ile Projenin Tamamlanması Durumundaki Değer Takdiri.....	47
6.6 Gelir Yaklaşımı ile Değer Takdiri	47
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	49
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....	50
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	50
7.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	50
7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	51
8. SONUÇ	52
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	52
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	52
RAPOR EKLERİ:	53

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

15.01.2019

1.2 Rapor Numarası

19.01-01-001

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi 7699 ada 1 parsel, 7702 ada 1 parsel, 7702 ada 2 parsel ve 7703 ada 1 parsel üzerinde bulunan İzmir Allsancak Projesi'nin mevcut durum değeri, mevcut durum değerinden Emlak Konut GYO. A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması halindeki değeri, tamamlanması halinden Emlak Konut GYO. A.Ş. payına düşen değeri ve 7702 ada 1 parsel bünyesindeki 1104 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı gereği piyasa değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.4 Değerleme Tarihi

11.01.2019

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Cengiz KURT ve Şehir ve Bölge Plancısı Değerleme Uzmanı Elif ÖZEL GÖRÜCÜ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisi Yılmaz ALUÇ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı olan Yılmaz ALUÇ Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisidir. Arsa Ofisinde Bölge Müdürlüğü, Toplu Konut İdaresi Başkanlığında İstanbul Uygulama Başkanlığı ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığında Bakanlık Müşavirliği görevlerinde bulunmuştur. Görev süresince çok sayıda kamulaştırma, arazi geliştirme, konut ve sanayi projelerinde çalışmıştır. Bu arada Değerleme Uzmanlığı lisansını alan Yılmaz ALUÇ şirketimiz kurucu ortaklarından biridir.

1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında 01.01.2019 tarihinde imzalanan 2019/001 no.lu sözleşmedir.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla, Kurul'un **20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı** toplantısında belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

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

2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

Müşteri Unvanı: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışma, müşteri talebi kapsamında, İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi 7699 ada 1 parsel, 7702 ada 1 parsel, 7702 ada 2 parsel ve 7703 ada 1 parsel üzerinde bulunan İzmir Allsancak Projesi'nin mevcut durum değeri, mevcut durum değerinden Emlak Konut GYO. A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması halindeki değeri, tamamlanması halinden Emlak Konut GYO. A.Ş. payına düşen değeri ve 7702 ada 1 parsel bünyesindeki 1104 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı gereği piyasa değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

2.4 Uygunluk Beyanı

- Müşteri tarafından Şirket'e sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde Rapor'un ilgili bölümünde belirtilen tarih itibariyle yapılan inceleme ve araştırmalar, ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler ve sonuçlar tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiş, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup tarafsız ve önyargısız olarak hazırlanmıştır.
- İlgili resmi kurumlarda gerekli araştırmalar yapılmış, mülk bizzat incelenmiştir.
- Değerleme raporu Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.
- Raporu hazırlayan değerleme uzmanlarının, değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi ve önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme çalışmaları ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanları, mülkün yeri ve raporun içeriği konusunda deneyimlidir.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere dört nüsha olarak sınırlı sayıda üretilmiştir. Hiçbir zaman Şirketimiz'in yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yapı Yüksekliği
\$/₺	11.01.2019 tarihli TCMB efektif alış kuru olan 5,4242 ₺ esas alınmıştır.
\$/₺	11.01.2019 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 5,4340 ₺ esas alınmıştır.

3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

Bu Rapor'da yer alan değerleme çalışmaları, 01.02.2017 tarih 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" Hükümlerince, Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın dayandığı Standartlara özetle yer verilmiştir.

Değer Esasları

Değer esasları (bazen değer standartları olarak nitelendirilir) raporlanan değer dayandığı temel dayanakları tanımlamaktadır. Değer esasları(nın) değerleme görevinin şartlarına ve amacına uygun olması, değerlemeyi gerçekleştirenin yöntem, girdi ve varsayım seçimi ile nihai değer görüşüne etki edebildiği veya yön verebildiği için büyük önem arz etmektedir.

- UDS'de, aşağıdaki UDS tanımlı değer esaslarının yanı sıra, ülkelerin bireysel hukuk mevzuatında tanımlanmış veya uluslararası sözleşmelerle kabul edilip benimsenmiş UDS tanımlı olmayan değer esaslarının dar kapsamlı bir listesine de yer verilmektedir:

UDS tanımlı değer esasları:

1. Pazar Değeri

- Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.
- Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

- “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.
- “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır.
- “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır.
- “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

- “Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir.
- “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
- “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.
- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
- Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaları gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen

girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Varsayılan Kullanım

- Varsayılan kullanım, bir varlığın veya yükümlülüğün kullanılma koşullarını tarif eder. Farklı değer esasları belirli bir varsayımının kullanılmasını gerektirebilir veya birden fazla değer varsayımının dikkate alınmasına müsaade edebilir. Değerin bazı temel dayanaklarına aşağıda yer verilmektedir:
 - En verimli ve en iyi kullanım,
 - Cari kullanım/mevcut kullanım,
 - Düzenli tasfiye,
 - Zorunlu satış.

Varsayılan Kullanım– En Verimli ve En İyi Kullanım

- En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır.
- En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir.
- Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.
- Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli

ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağından farklı olabilir.

➤ En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır.

2. Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayıcı ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

3. Makul Değer

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

4. Yatırım Değeri/Bedeli

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

5. Sinerji Değeri

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder. Oluşan sinerji sadece belirli bir alıcı için geçerli ise, sinerji değeri, varlığın sadece belirli bir alıcıya yönelik değer ifade eden niteliklerini yansıtacağından, pazar değerinden farklı olacaktır. İlgili hakların toplamının da üzerindeki ilave değer genellikle "birleşme değeri" olarak nitelendirilir.

6. Tasfiye Değeri

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

Diğer değer esasları (dar kapsamlı):

1. Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)

UFRS 13'de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

2. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü - OECD)

OECD tarafından Gerçeğe Uygun Pazar Değeri açık pazardaki bir işlemde istekli bir alıcının istekli bir satıcıya ödeyeceği fiyat olarak tanımlanmaktadır.

3. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (ABD Devlet Gelirleri Dairesi)

ABD vergi uygulamaları amacına ilişkin olarak, gerçeğe uygun pazar değeri, malvarlığının, alış veya satış baskısı altında olmayan ve işlemle ilgili gerçekler hakkında makul seviyede bilgi sahibi, istekli bir alıcı ve istekli bir satıcı arasında el değiştireceği fiyattır.

4. Gerçeğe Uygun Değer (Yasal)

Birçok ulusal, bölgesel ve yerel kurum ve kuruluş Gerçeğe Uygun Değeri yasalar bağlamında bir değer esası olarak kullanmaktadır. İlgili tanımlar birbirlerinden önemli ve/veya anlamlı ölçüde farklılaşabilmekte ve yasal bir işlemde veya mahkemeler tarafından geçmiş davalara ilişkin olarak verilen kararlardan kaynaklanabilmektedir.

3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

- Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:
 - Pazar Yaklaşımı,
 - Gelir Yaklaşımı, ve
 - Maliyet Yaklaşımı.
- Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.
- Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:
 - Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
 - Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
 - Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
 - Yöntem (ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

3.3.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması, durumlarında pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri). Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

3.3.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmamasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerlerin değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerlerin belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması İNA yönteminin temel adımları olarak sıralanabilir.

3.3.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. *Katılımcıların* değerlendirme konusu *varlıkla* önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir *varlığı* yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve *varlığın*, *katılımcıların* değerlendirme konusu *varlığı* bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, *varlığın* doğrudan gelir yaratmaması ve *varlığın* kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma *önemli ve/veya anlamlı ağırlık* verilmesi *gerekli görülmektedir*.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir *varlığın* maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin *varlığın* aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) toplama yöntemi: *varlığın* değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Maliyet unsurları varlığın türüne bağlı farklılıklar gösterebilir ve değerlendirme tarihi itibarıyla varlığın ikamesi/yeniden oluşturulması için gerekli olacak direkt (malzemeler ve işçilik) ve endirekt maliyetleri (nakliye maliyetleri, kurulum maliyetleri, tasarım, izin, mimari, yasal vb. profesyonel hizmet maliyetleri, komisyonlar vb. diğer ücretleri, genel üretim giderleri, vergiler, alınan borçlara ilişkin faizler vb. finansman maliyetleri, varlığı oluşturmaya ait kâr marjı/girişimci kârı) içermesi gerekli görülmektedir.

“Amortisman” kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerlendirme konusu varlığın maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir varlığı oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir.

Taşınmaz Mülkiyet Hakları

Mülk hakları normalde devletler tarafından veya bireysel anlamda hukuk *mevzuatında* tanımlanır ve yerel veya ulusal yasalarla düzenlenir.

Taşınmaz mülkiyet hakları, arsa ve binaların mülkiyet, yönetim, kullanma veya işgal hakkıdır. Üç temel hak türü bulunmaktadır:

- Arazinin tanımlanmış herhangi bir alanı üzerindeki birinci derece haklar. Burada hak sahibi, ikinci derece haklar ve yasal kısıtlamalar saklı kalmak kaydıyla, arsa ve üzerindeki binaların tüm mülkiyet ve yönetim haklarının mutlak sahibidir.
- Arsa veya binaların tanımlanmış alanları için, belirli bir süre boyunca, örneğin bir kira sözleşmesi kapsamında, münhasır sahiplik ve yönetim gibi sahiplik hakları veren ikinci derece haklar. (intifa hakkı, üst hakkı, vb.)
- Bir arsayı veya binaları münhasır sahiplik veya yönetim hakkı sağlanmaksızın kullanma hakkı, örneğin arsadan geçiş veya sadece belirli bir faaliyet için kullanma hakkı.(geçit hakkı vb.)

Geliştirme Amaçlı Mülk

Geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- Binaların inşaatı,
- Altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- Daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- Mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- Nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve
- Nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

4. GENEL, ÖZEL VERİLER

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Ekim 2018'de yayımladığı ekonomik görünümüne göre; bazı ülkelerin 2018 ve 2019 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2018	3,7	3,5	2,0	2,9	1,4	1,7	7,3	6,6
	2019	3,7	0,4	1,9	2,5	2,4	1,8	7,4	6,2
OECD	2018	3,7	3,2	2,0	2,9	1,2	1,8	7,6	6,7
	2019	3,7	0,5	1,9	2,7	2,5	1,5	7,4	6,4
DB	2018	3,1	3,7	2,1	2,7	2,4	1,5	7,3	6,5
	2019	3,0	2,3	1,7	2,5	2,5	1,8	7,5	6,3

Kaynak: IMF, OECD, Dünya Bankası

IMF, Türkiye'nin 2018 yılında %3,5 düzeyinde, 2019 yılında %0,4 oranında büyüyeceğini tahmin etmektedir.

Mal Ticaretine İlişkin Tahminler (%)						Dünya Ticaret Hacmi
	Yıllar	İhracat		İthalat		
		Gelişmiş Ekonomiler	Yükselen Ekonomiler	Gelişmiş Ekonomiler	Yükselen Ekonomiler	
IMF*	2018	3,4	4,7	3,7	6,0	4,2
	2019	3,1	4,8	4,0	4,8	4,0
DTÖ	2018	3,5	4,6	3,2	4,8	3,9
	2019	3,3	4,5	3,0	4,5	3,7

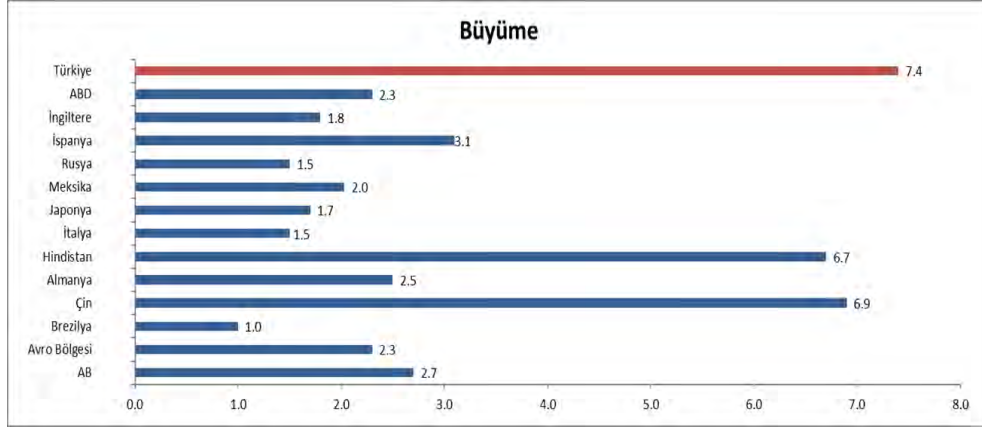
Kaynak: IMF, Dünya Ticaret Örgütü

IMF tahminine göre, dünya ticaret hacmi 2018 ve 2019 yıllarında sırasıyla; %4,2 ve %4 oranında artacaktır.

DTÖ tahminine göre, dünya ticaret hacmi 2018 ve 2019 yıllarında sırasıyla; %3,9 ve %3,7 oranında artacağı tahmin edilmektedir.

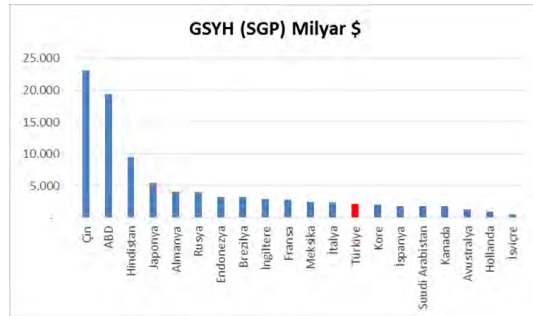
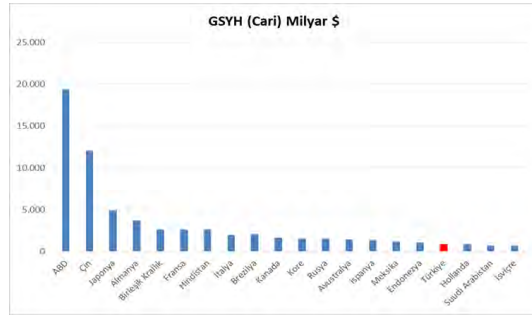
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Ekim 2018'de yayımladığı ekonomik görünüme göre Türkiye ekonomisi 2017 yılında %7,4'lük büyüme performansı sergilemiştir.



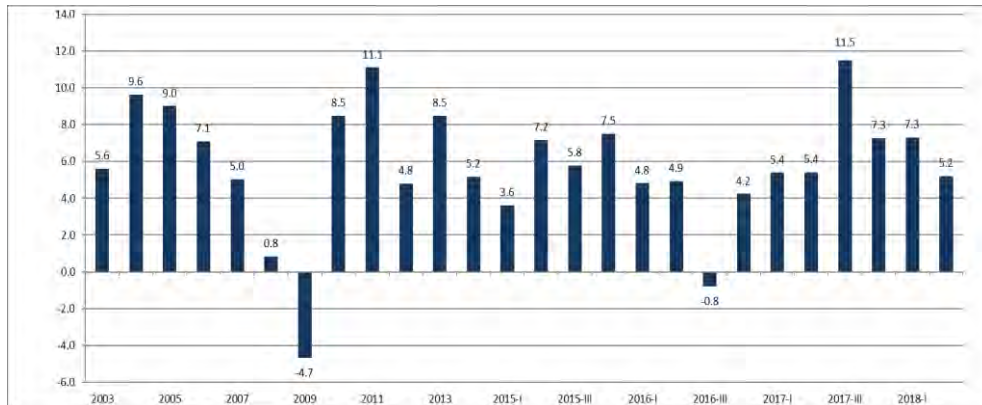
Kaynak: TÜİK, IMF

2017 yılı itibarıyla Türkiye Dünya'nın 17., Avrupa'nın 6. büyük ekonomisidir.



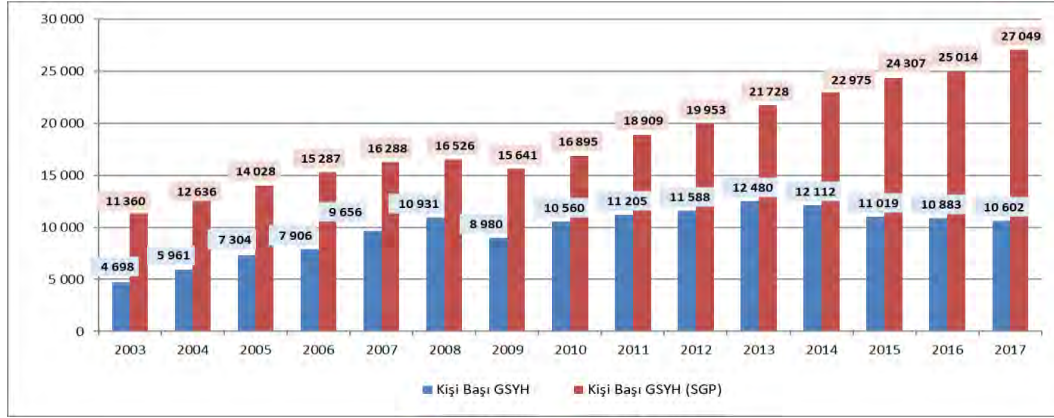
Kaynak: IMF

Türkiye ekonomisi 2017'in son çeyreğinde ise %7,3 oranında büyüme kaydetmiştir. Türkiye, 2018'nin ikinci çeyreğinde %5,2 oranında büyüme kaydetmiştir.



Kaynak: IMF

Kişi başına gayri safi yurt içi hasıla, 2017 yılında, 2002 yılına göre 3 kat artarak 3.581 dolardan 10.602 dolara yükselmiştir. Satın alma Gücü Paritesine (SGP) göre ise 2017’de kişi başına gayri safi yurt içi hasıla, 27.049 dolara yükselmiştir.



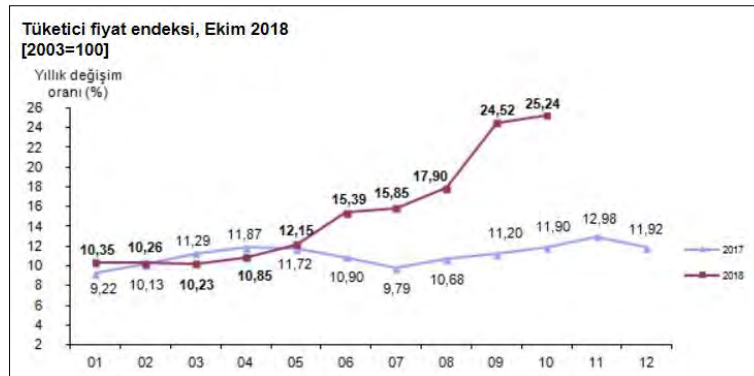
Kaynak: TÜİK, IMF

2018 Temmuz ayında işsizlik oranı % 10,8 iken; mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı ise %10,9 düzeyinde gerçekleşmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD’de %3,7 (Ekim), AB(28)’de %6,7 (Eylül), Avro Bölgesi’nde %8,1 (Eylül), Almanya’da %3,4 (Eylül), Fransa’da %9,3 (Eylül) ve İtalya’da %10,1 (Eylül) düzeyinde bulunmaktadır.

Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2018 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %0,91, bir önceki yılın Aralık ayına göre %40,22 bir önceki yılın aynı ayına göre %45,01 ve on iki aylık ortalamalara göre %23,73 artış göstermiştir. TÜFE’de (2003=100) 2017 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,67, bir önceki yılın Aralık ayına göre %22,56, bir önceki yılın aynı ayına göre %25,24 ve on iki aylık ortalamalara göre %14,90 artış gerçekleşmiştir.

Tüketici fiyat endeksi, Ekim 2018

[2003=100]



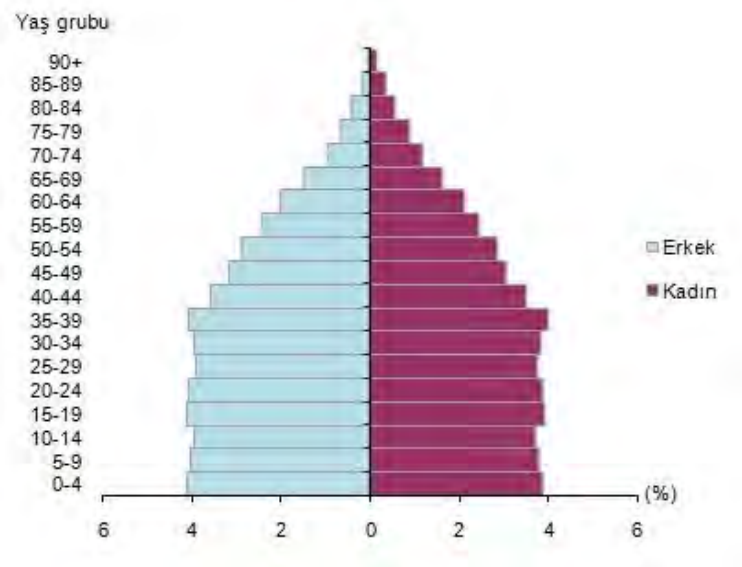
Kaynak:TÜİK

4.3 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2017 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 80.810.525 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,2'sini erkekler (40.535.135), %49,8'ini ise kadınlar (40.275.390) oluşturmaktadır.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2016 yılında %92,3 iken, bu oran 2017 yılında %92,5'e yükselmiş, belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,5 olarak gerçekleşmiştir. Yıllık nüfus artış hızı ise 2016 yılında %13,5 iken, 2017 yılında %12,4 olarak açıklanmıştır.

Nüfus piramidi, 2017 (Kaynak: TÜİK)



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfus 2017 yılında bir önceki yıla göre sayısal olarak %1,2 artmıştır. Buna göre, çalışma çağındaki nüfusun oranı %67,9; çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %23,6; 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %8,5 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 29 bin 231 kişi ile en çok nüfusa sahip olan ildir. Bunu sırasıyla 5 milyon 445 bin 26 kişi ile Ankara, 4 milyon 279 bin 677 kişi ile İzmir, 2 milyon 936 bin 803 kişi ile Bursa ve 2 milyon 364 bin 396 kişi ile Antalya takip etmektedir. Bayburt ise 80 bin 417 kişi ile en az nüfusa sahip olan ilimizdir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen “bir kilometrekareye düşen kişi sayısı”, Türkiye genelinde 2016 yılına göre 1 kişi artarak 105 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 892 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmaya devam etmektedir. Bunu sırasıyla; 521 kişi ile Kocaeli ve 356 kişi ile İzmir takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli olarak açıklanmıştır. Yüzölçümü

bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 56, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 297 olarak gerçekleşmiştir.

2010-2017 yılları arasındaki nüfus bilgileri Türkiye geneli (toplam) ve en kalabalık 5 şehir için aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

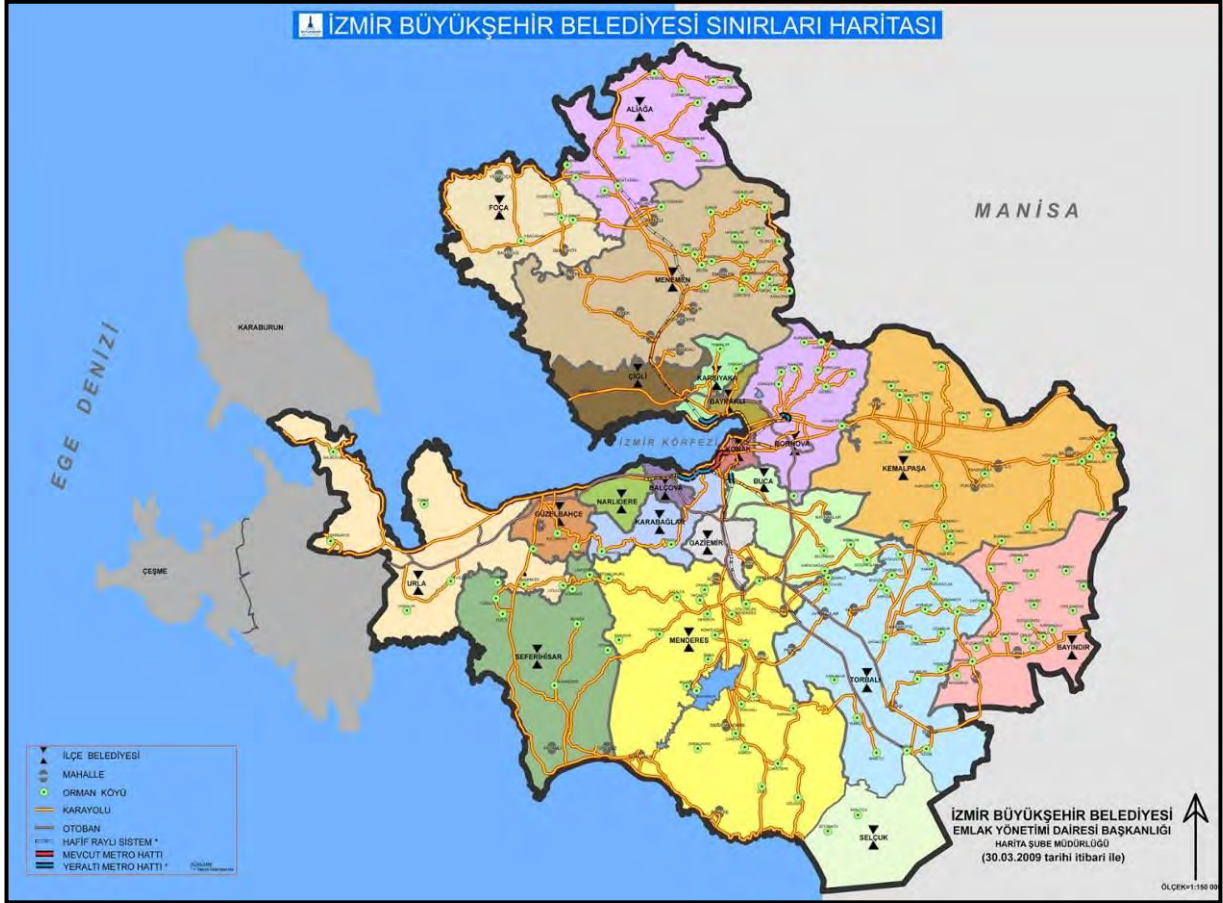
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Toplam	73.722.988	74.724.269	75.627.384	76.667.864	77.695.904	78.741.053	79.814.871	80.810.525
İstanbul	13.255.685	13.624.240	13.854.740	14.160.467	14.377.018	14.657.434	14.804.116	15.029.231
Ankara	4.771.716	4.890.893	4.965.542	5.045.083	5.150.072	5.270.575	5.346.518	5.445.026
İzmir	3.948.848	3.965.232	4.005.459	4.061.074	4.113.072	4.168.415	4.223.545	4.279.677
Bursa	2.605.495	2.652.126	2.688.171	2.740.970	2.787.539	2.842.547	2.901.396	2.936.803
Antalya	1.978.333	2.043.482	2.092.537	2.158.265	2.222.562	2.288.456	2.328.555	2.364.396

(Kaynak: TÜİK)

5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1 Bölge Analizi

İzmir, 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.



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.

İzmir İli içinde Ege Bölgesi'nin önemli akarsularından olan Gediz, Küçük Menderes ve Bakırçay akış gösterir. Diğer akarsular sel karakterli küçük akarsulardır.

İl bitki örtüsü yönünden Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Akdeniz bitkilerinin birçok türü bulunmaktadır. Yüzyıllarca aşırı otlatma, yangın ve tarla açma gibi nedenlerle ormanların

ortadan kalktığı yerlerde, maki bitkileri bulunmaktadır. Maki florasına ardıç, pırnal, kermes meşesi, zeytin, çitlembik, sakız, akçakesme, tesbih, katırtırnağı gibi kuraklığa dayanıklı ağaçlar girer. Ormanlar il içerisinde 431786 hektar bir alanı kaplar. Ormanların kapladığı alan, il arazisinin % 41'idir.

Eğitim ve öğretim açısından Türkiye'nin önemli merkezlerinden biri olan İzmir'de çeşitli sayılarda okul öncesi eğitim kurumu, ilköğretim ve orta dereceli eğitim veren okul vardır. Ayrıca İzmir'de sınırları içinde 11 üniversite bulunmaktadır. İzmir'de 2012 itibarıyla aktif olan üniversite sayısı dokuzdur. İzmir'de eğitim veren üniversiteler şunlardır:

Devlet: Dokuz Eylül Üniversitesi, Ege Üniversitesi, İzmir Katip Çelebi Üniversitesi, İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü

Özel: İzmir Ekonomi Üniversitesi, Yaşar Üniversitesi, İzmir Üniversitesi, Gediz Üniversitesi, Şifa Üniversitesi, Türk Hava Kurumu Üniversitesi

Meslek Yüksek Okulu: Hava Astsubay Meslek Yüksekokulu, Rüştü Ünsal Polis Meslek Yüksek Okulu

Konak: İzmir İli 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.

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

6 Mart 2008 tarihinde kabul edilen 5747 sayılı Bakanlar Kurulu kararıyla Konak ilçesinden 55 mahalle ve 2 köy Karabağlar ilçesine bağlanmıştır. Konak ilçesinde 2008 yılı itibarıyla 113 mahalle bulunmaktadır. Toplam sokak adedi 2.905, cadde adedi 90, bulvar adedi 19, meydan adedi 14'tür.

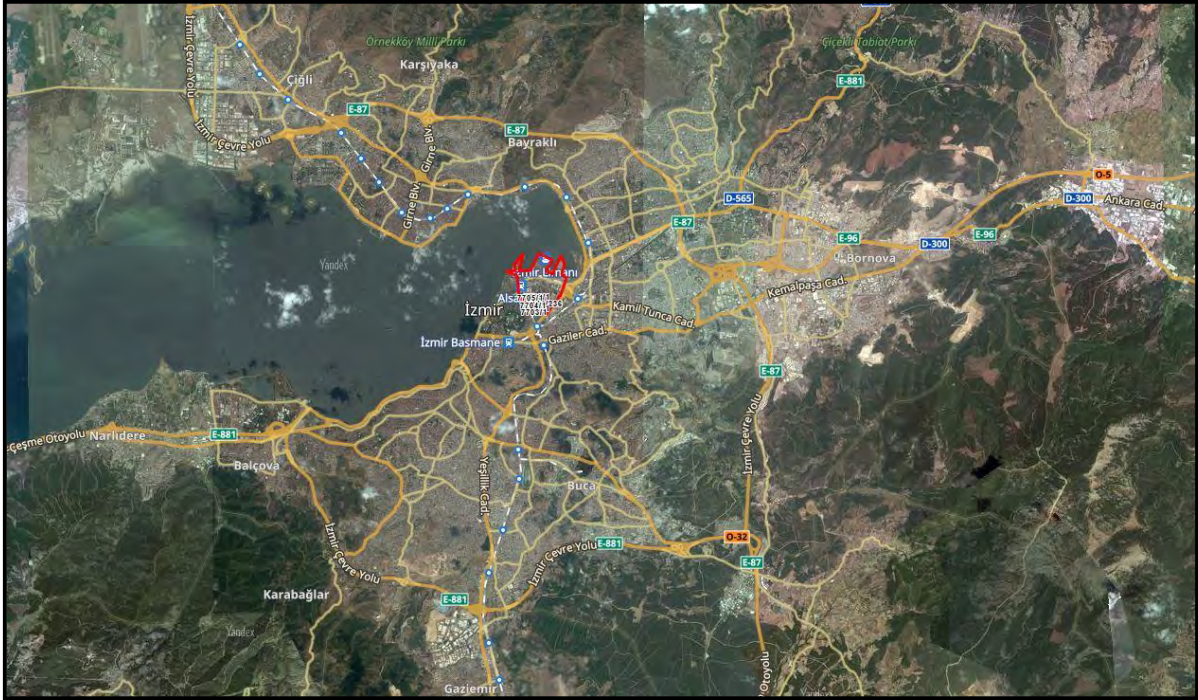
İlçede 73 İlköğretim Okulu, 78 Orta Öğretim Kurumu bulunmakta; 78.458 öğrencinin eğitim gördüğü bu okullarda, 4.271 öğretmen görev yapmaktadır.

İzmir Atatürk Lisesi, İzmir Kız Lisesi, Özel İzmir Amerikan Lisesi, İzmir Özel Türk Lisesi ve Özel İzmir Saint Joseph Fransız Lisesi ilçedeki köklü eğitim kurumlarındandır.

5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi'nde yer alan 7699 ada 1 parsel, 7702 ada 1 parsel, 7702 ada 2 parsel, 7703 ada 1 parseller üzerinde tasarlanan İzmir Alsancak Projesidir.

Yakın çevresinde Ege TV, yeniden yapılması planlanan Alsancak Stadyumu, TCDD Bölge Müdürlüğü, İzmir Limanı, Toprak Mahsulleri Ofisi Depoları, Tarihi Havagazı Etkinlik Alanı yer gayrimenkuller İzmir Limanının güneyinde, Tren yolu hattı ve Alsancak Garının doğusunda konumlanmaktadır.





Gayrimenkullerin Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

Gayrimenkuller, İzmir Limanı'na ~2.7 km, Alsancak Garı'na ~2,30 km, Adnan Menderes Havaalanı ise ~20,00 km. mesafededir.

5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Rapora konu gayrimenkullere ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 02.01.2019 tarihlerinde Emlak Konut GYO. A.Ş. tarafından temin edilmiştir. Takbis belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

Tapu bilgileri aşağıdaki gibidir.

Ada	Parsel	Yüzölçüm(m ²)	Nitelik	Tarih/Yevmiye Numarası	Cilt/Sayfa
7699	1	10.493,77	Depo, Müştemilatlı 2 Kargir Ev ve Arsa	31.01.2018-2887	471/1366
7702	1	32.589,18	3 Kargir Ev, kerpiç Ev, Ev, Çırçır Fabrikası, Fabrika, Ma'dam, 2 Dam ve Arsa	31.01.2018-2887	471/1369
7702	2	5.275,72	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	31.01.2018-2887	471/1370
7703	1	274,57	Trafo	31.01.2018-2887	471/1372

7699 ada 1, 7702 ada 1, 7702 ada 2 parsel, 7703 ada 1 parsellerin tapu kaydında;

- "6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır" beyanları bulunmaktadır.

- 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-35590. Yevmiye.

Söz konusu davaya ilişkin olarak 7702 ada 1 parsel yapı ruhsatları 10.12.2018 tarihinde alınmış olup söz konusu durdurma kararı yapı ruhsatları alınmadan önce verilmiştir. Süreç Emlak Konut GYO. A.Ş. tarafından takip edilmektedir.

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili kısıtlayıcı bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) bulunmamaktadır. Rapora konu taşınmazların sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde proje olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

5.4 Kadastral Durum Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu ana taşınmazların kadastral durum bilgileri aşağıdaki gibidir.

Ada	Parsel	Yüzölçüm(m ²)	Nitelik
7699	1	10.493,77	Depo, Müştemilatlı 2 Kargir Ev ve Arsa
7702	1	32.589,18	3 Kargir Ev, kerpiç Ev,Ev,Çırçır Fabrikası, Fabrika, Ma'dam, 2 Dam ve Arsa
7702	2	5.275,72	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
7703	1	274,57	Trafo

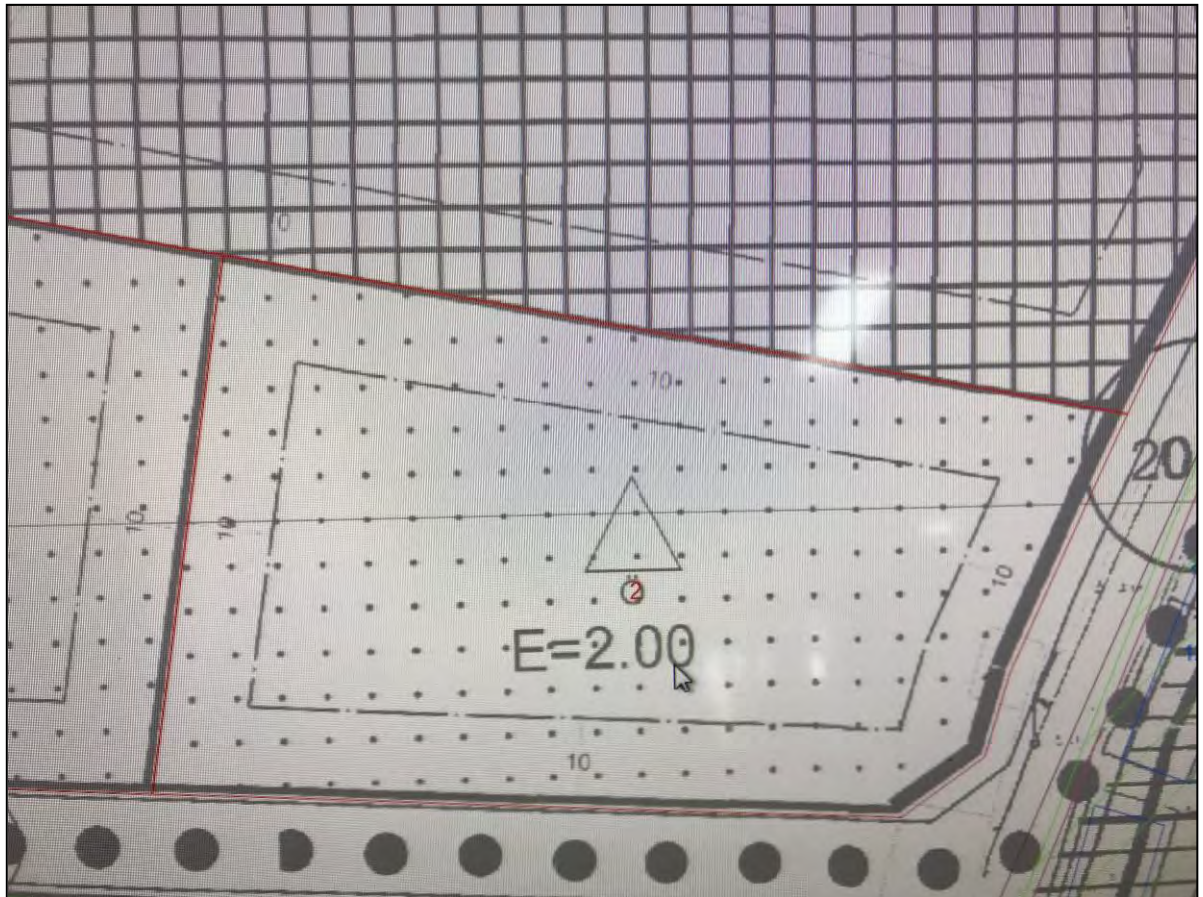
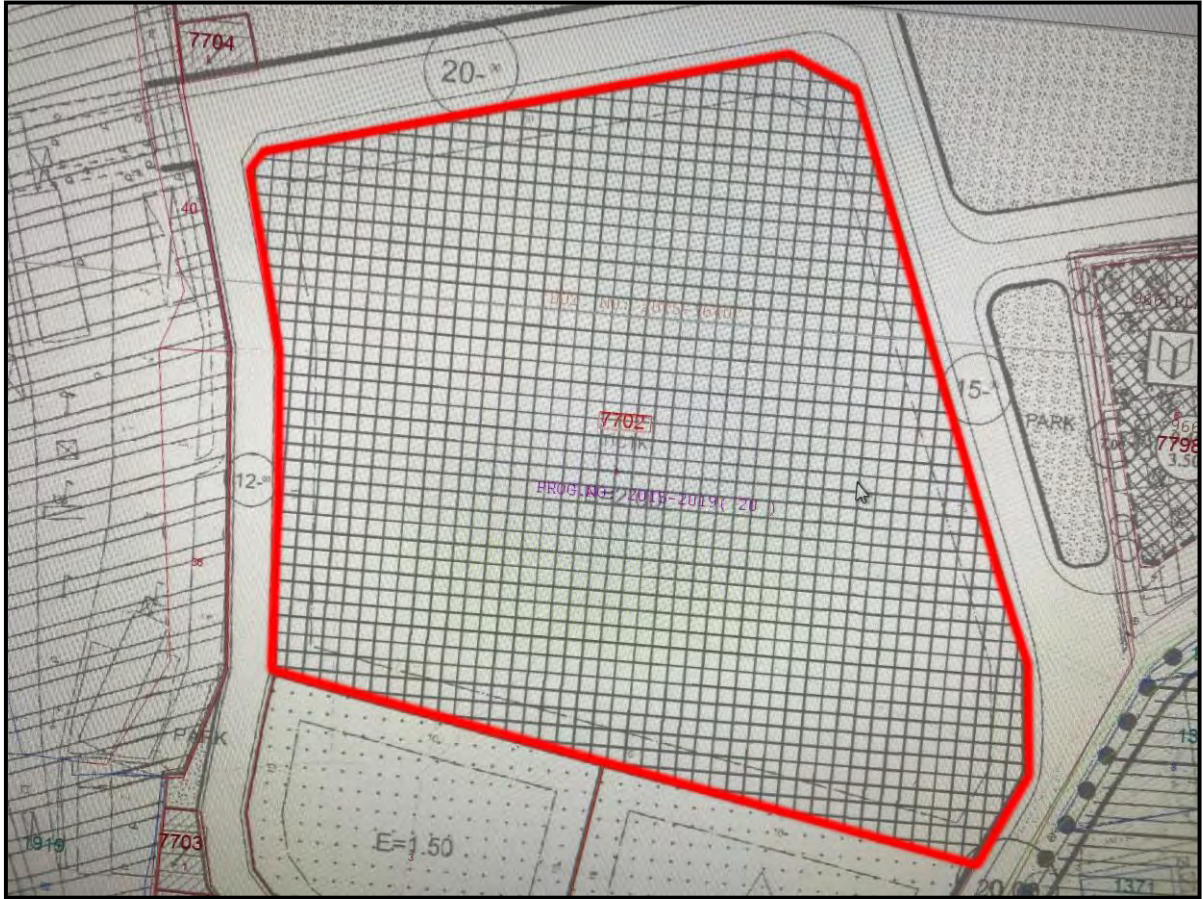


5.5 İmar Durum Bilgileri

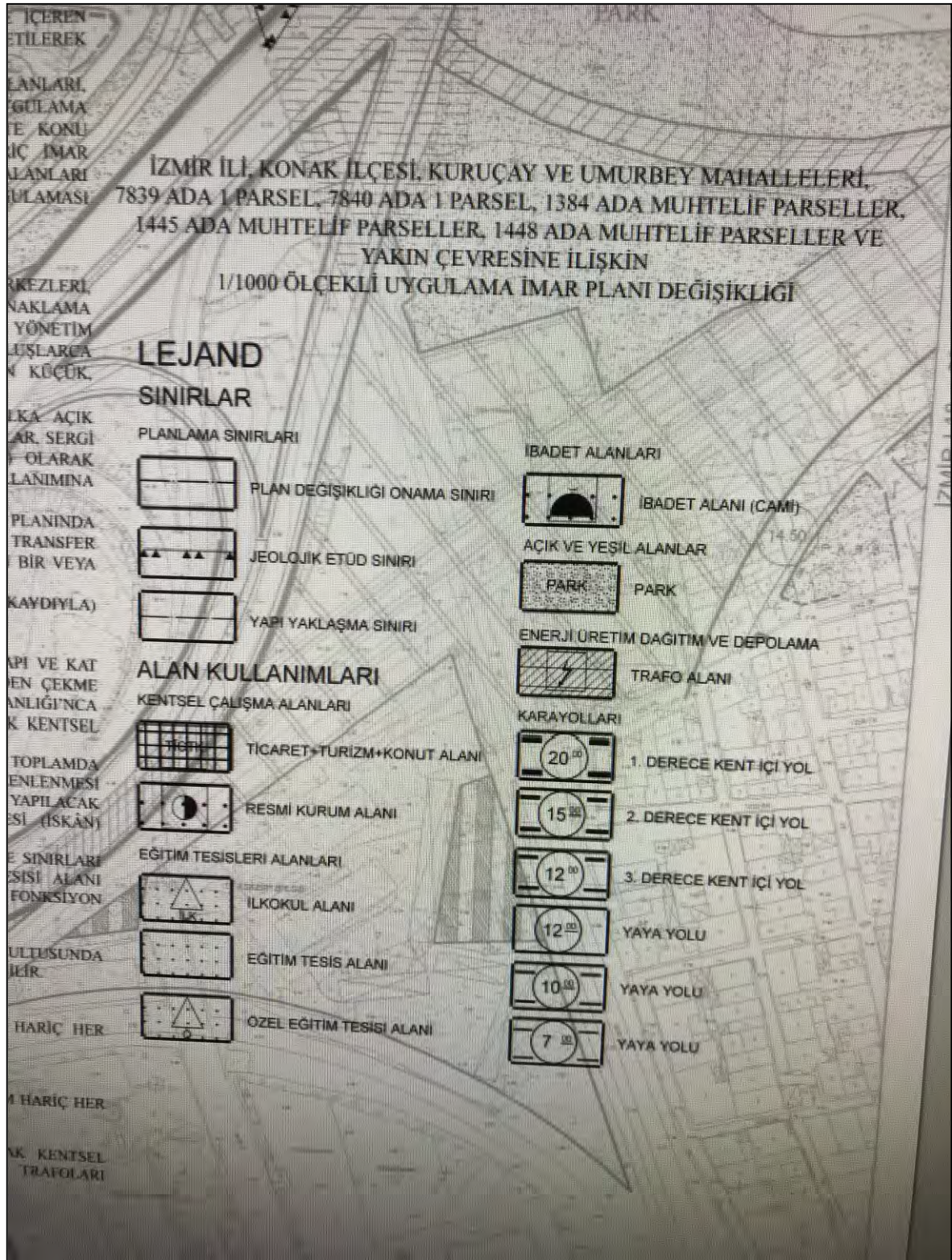
Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgilere göre 7699 ada 1 parsel, 7702 ada 1 ve 2 parseller, 7703 ada 1 parsel, 10.05.2017 onay tarihli İzmir İli Konak İlçesi Kuruçay Ve Umurbey Mahalleleri 7839 Ada 1 Parsel, 7840 Ada 1 Parsel, 1384 Ada Muhtelif Parseller, 1455 Ada Muhtelif Parseller,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

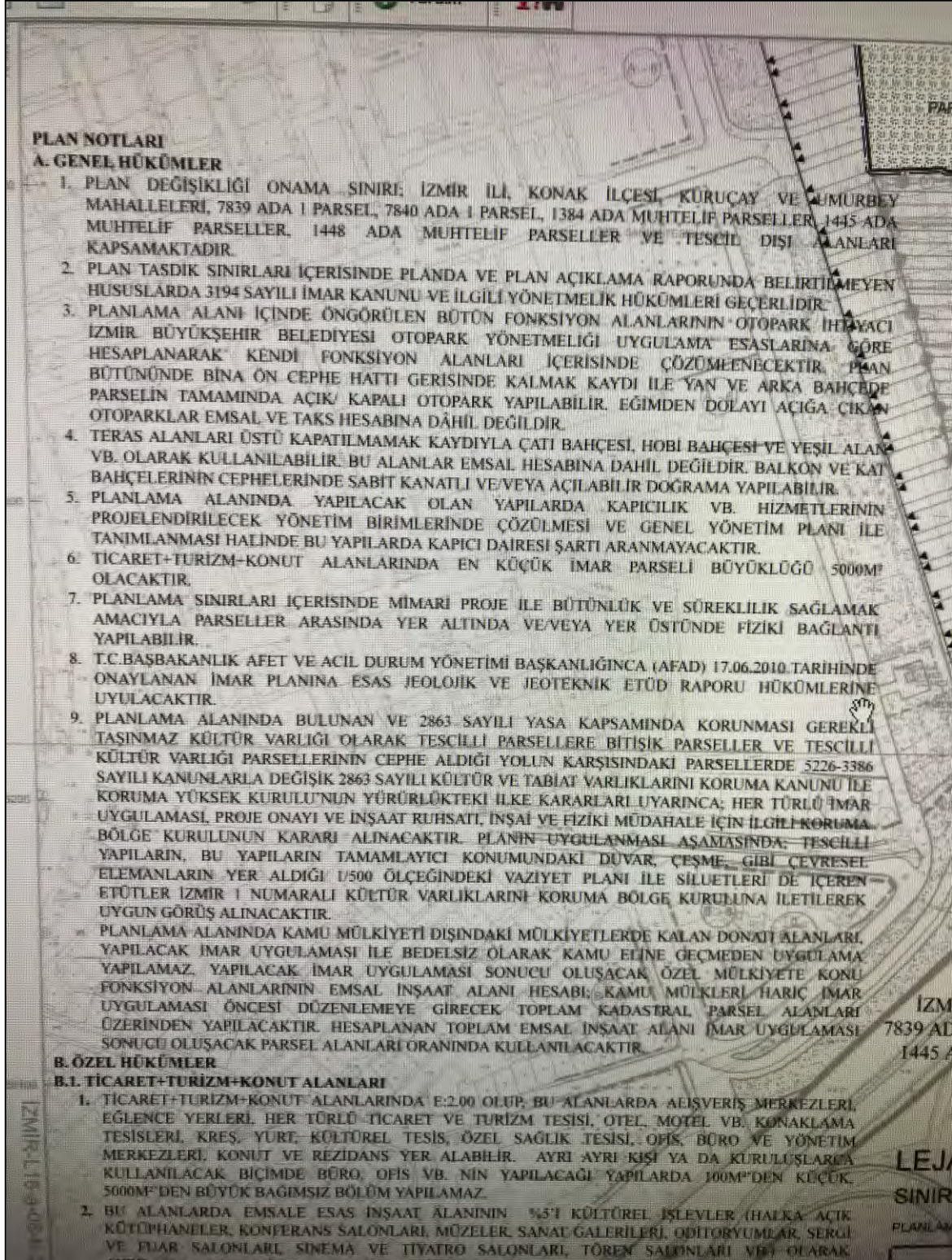
- 7699 ada 1 parsel ve 7702 ada 1 parsel Emsal:2,00 yapılaşma koşulu ile Konut + Ticaret + Turizm Alanı (TİCTK) olarak planlanmıştır.
- 7702 ada 2 parsel Emsal:2,00 yapılaşma koşulu ile Özel Eğitim Tesis Alanı,
- 7703 ada 1 parsel "Trafo" alanında kalmaktadır.

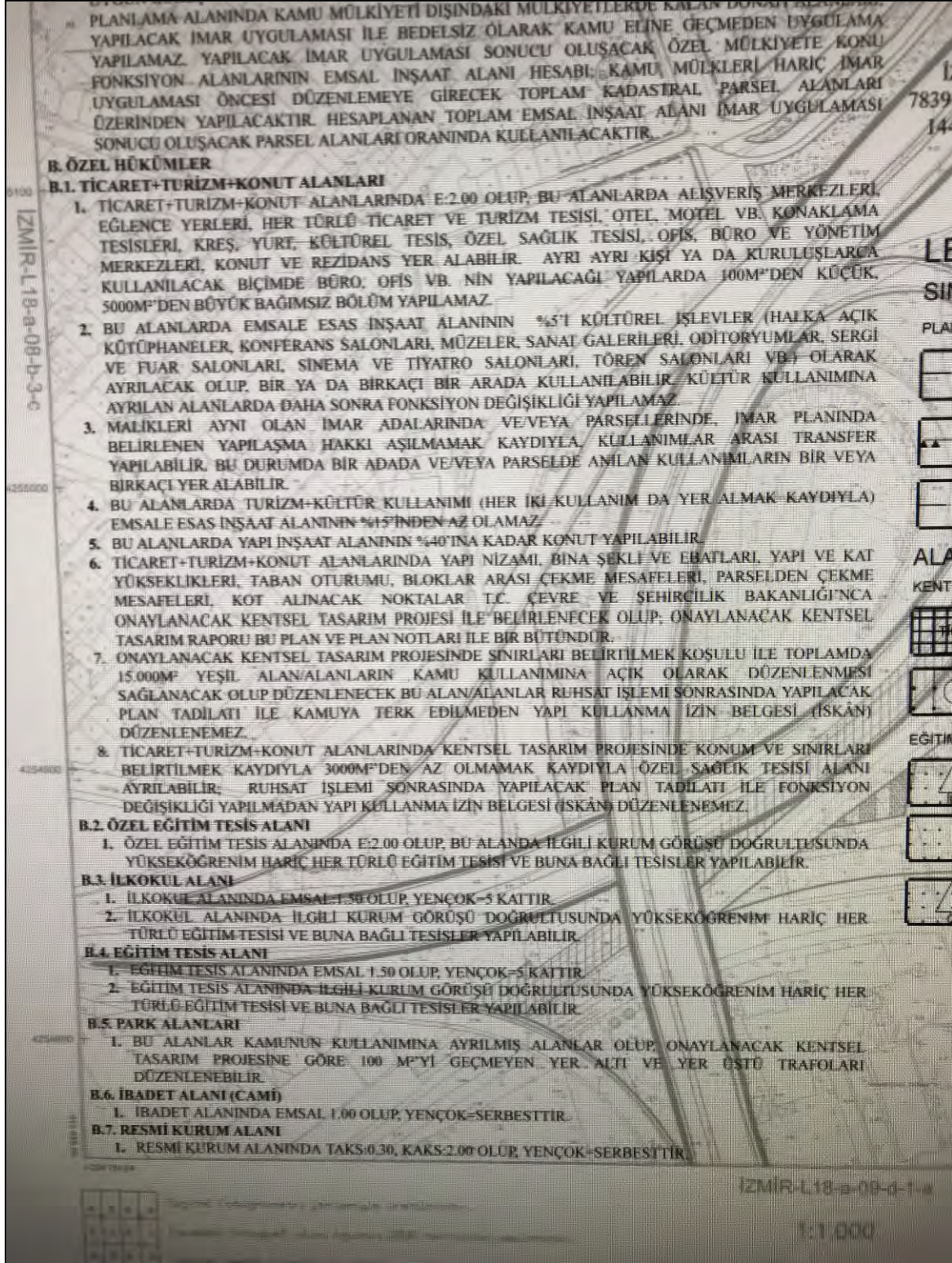












1/1.000 ölçekli Uygulama planlarına tabi olan 21.01.2011 onay tarihli 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planında yer alan Plan Notları, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.09.2014 tarih 05.792 no.lu, 18.12.2015 tarih 05/1349 no.lu, 14.03.2016 tarih 05/250 no.lu kararları ile tadilatlar görmüştür.

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 1/1.000 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.

5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri

7699 ada1 ve 7702 ada 1-2-3 parseller İzmir Konak 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi kapsamında ihale edilmiştir. Konak Belediyesi'nde parsellere ilişkin imar dosyaları işlemde olduğu için inceleme yapılmasına izin verilmemiştir. Yapı ruhsatlarına ilişkin bilgiler Emlak Konut GYO. A.Ş.'den temin edilmiştir.

7702 ada 1 parsel ruhsat bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Mimari proje onay tarihi 07.11.2018'dir.

Blok		Tarih	Numara	Nitelik	Bb Adet	Alan,m ²	Toplam Alan,m ²	Kat Sayısı	Yapı Sınıfı
A	Yeni yapı	10.12.2018	78	Mesken	211	22.884,73	41.274,24	27	VA
				Ofis ve İşyeri	4	1.032,11			
				İkamet Harici	3	45,51			
				Ortak Alan(Ortak Alan)		17.311,89			
B	Yeni yapı	10.12.2018	78	Mesken	232	25.187,53	46.287,84	27	VA
				Ofis ve İşyeri	7	1.941,65			
				Ortak Alan(Ortak Alan)		19.158,66			
C	Yeni yapı	10.12.2018	78	Mesken	327	27.485,08	55.184,21	27	VA
				Ofis ve İşyeri	12	5.270,05			
				İkamet Harici	3	53,10			
				Ortak Alan(Ortak Alan)		22.375,98			
D	Yeni yapı	10.12.2018	78	Mesken	225	26.108,15	44.477,38	27	VA
				Ortak Alan(Ortak Alan)		18.369,23			
E	Yeni yapı	10.12.2018	78	Mesken	18	2.277,78	6.315,43	6	IVC
				Ofis ve İşyeri	7	1.447,47			
				Ortak Alan(Ortak Alan)		2.590,18			
F	Yeni yapı	10.12.2018	78	Mesken	15	1.818,89	4.854,77	6	IVC
				Ofis ve İşyeri	5	1.045,72			
				Ortak Alan(Ortak Alan)		1.990,16			
G	Yeni yapı	10.12.2018	78	Mesken	41	5.380,57	9.647,28	6	IVC
				Ortak Alan(Ortak Alan)		4.266,71			

Yapı ruhsatları eklerde yer almaktadır.

Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, projesi hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcut olup sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Proje" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri

Yapılara ilişkin yapı denetimleri Alsancak Mahallesi Kıbrıs Şehitleri Caddesi No:18 Konak/İZMİR adresli Mat Yapı Denetim A.Ş. tarafından yapılmıştır.

5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

-Parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsellerin toplam alanı 53.949,57 m² dir.

-7703 ada 1 parsel trafodur.

-7702 ada 1 ve 2, 7699 ada 1 parseller yamuk şeklinde ve düze yakın topografik yapıdadır.

-7702 ada 1 parselin onaylı çarşaf listesine göre, 7 blokta toplam 1104 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Blokların tip ve alan dağılımları, toplam satılabilir alan ve adetleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Blok	Nitelik	Yüzölçüm Aralığı, m ²	Toplam Satılabilir Alan, m ²	Adet
A	1+1	74,19-107,95	7.260,29	94
	2+1	118,41-145,02	6.356,07	48
	3+1	178,83-178,93	8.226,58	46
	4+1	234,37-234,53	5.393,87	23
	Asma Katlı Dükkan	298,15-363,88	970,68	3
	Dükkan	66,82	66,82	1
Blok Toplam			28.274,31	215
B	1+1	73,85-82,74	6.995,61	92
	2+1	118,28-158,90	6.078,58	46
	3+1	175,21-183,95	16.817,22	94
	Asma Katlı Dükkan	220,41-507,24	1.847,34	5
	Dükkan	39,95-46,40	86,35	2
Blok Toplam			31.825,10	239
C	1+1	56,61-73,99	11.136,02	174
	2+1	103,66-142,82	12.950,57	111
	3+1	171,47	3.600,87	21
	4+1	233,12	4.895,52	21
	3 Katlı Dükkan	3398,9	3.398,90	1
	Asma Katlı Dükkan	187,71-179,22	971,75	4
	Dükkan	70,71-223,00	949,91	7
Blok Toplam			37.903,54	339
D	1+1	72,79-114,68	8.107,13	104
	2+1	115,69-141,69	6.441,47	50
	3+1	174,73-174,82	8.037,94	46
	5+1	301,27-311,84	7.782,67	25
Blok Toplam			30.369,21	225,00
E	1+1	85,99-88,44	348,86	4
	2+1	133,01	266,02	2
	2+1 Dupleks	187,82-191,31	570,44	3
	3+1	181,79-184,37	1.466,56	8
	3+1 Dupleks	285,4	285,40	1
	Asma Katlı Dükkan	188,43-272,23	1.481,86	7
Blok Toplam			4.419,14	25,00

Blok	Nitelik	Yüzölçüm Aralığı, m ²	Toplam Satılabilir Alan, m ²	Adet
F	1+1	88,52	177,04	2
	2+1	130,33-131,87	1.049,64	8
	2+1 Dupleks	191,97	191,97	1
	3+1	182,24	364,48	2
	3+1 Dupleks	287,03-287,53	570,56	2
	Asma Katlı Dükkan	184,98-282,68	1.067,59	5
Blok Toplam			3.421,28	20,00
G	1+1	81,72-81,98	490,84	6
	2+1	119,79-121,39	1.929,44	16
	2+1 Dupleks	173,54-176,75	1.231,14	7
	3+1	169,10-169,82	677,84	4
	3+1 Dupleks	261,05-264,27	2.101,28	8
Blok Toplam			6.430,54	41,00
Proje Toplam			142.643,12	1.104,00

	Satılabilir Alan, m ²	Bb Adet
A Blok	28.274,31	215
B Blok	31.825,10	239
C Blok	37.903,54	339
D Blok	30.369,21	225
E Blok	4.419,14	25
F Blok	3.421,28	20,00
G Blok	6.430,54	41
Toplam	142.643,12	1104



Parsellere ilişkin fotoğraflar eklerde yer almaktadır.

5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması

Projede alanında herhangi bir inşai faaliyet bulunmamaktadır.

5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler

- Parsellerin yakın çevresinde nitelikli konut projelerinin yer alması.
- Ana ulaşım akslarına yakın konumda olmaları,
- Yeni kent merkezi olarak belirlenen, Alsancak Liman Arkası Halkapınar-Salhane bölgesi içerisinde yer almaları,
- Bölgenin nitelikli yatırım projelerince tercih edilen bir bölge olması,

Olumsuz Özellikler

- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıyacak etkileri.

5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

7699 ada 1 parsel, 7702 ada 1 parsel, 7702 ada 2 parsel, 7703 ada 1 parseller 31.01.2018 tarih 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 “1/1.000 ölçekli Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi Uygulama İmar Planı” hazırlanmıştır.

1/5.000 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 etmekte olup süreç Emlak Konut GYO. A.Ş. tarafından takip edilmektedir.

5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım

Değerleme konusu taşınmazların imar fonksiyonları ve yapı ruhsatları doğrultusunda ticari ve sosyal donatı alanlarını da barındıran konut projesi olarak değerlendirilmelerinin en etkin ve verimli kullanımının niteliği doğrultusunda olacağı düşünülmektedir.

5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu projede henüz kat irtifakı kurulmamıştır. Müşteri talebi doğrultusunda 7702 ada 1 parsel onaylı çarşaf listeye göre 1104 adet bağımsız birimin tamamlanması halindeki güncel rayiç ekspertiz değerlerinin tespiti yapılmıştır.

5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkullerin yasal süreç detayları Rapor'un 5.3, 5.4, 5.5, 5.6 ve 5.11'inci bölümlerinde verilmiştir.

5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkullere ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor'un 5.8.'inci bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Rapor'un 3.3 'üncü bölümünde değerlendirme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında, proje inşaatı tamamlanmadığından mevcut durum değer tespitinde Maliyet Yaklaşımı, gelir getirici mülkler olması sebebiyle tamamlanması durumundaki değer tespiti için Gelir Yaklaşımı ve alternatif olarak tamamlanması durumundaki değer tespiti için Maliyet Yaklaşımı, tarafımıza iletilen onaylı çarşaf listedeki bağımsız bölümlerin piyasa değeri tespitinde ise Piyasa Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkulün Uluslararası Değerleme Standartlarına göre pazar değeri hesaplanacaktır.

6.3 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde 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 işi 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.

6.4 Emsal Araştırması

Bölgede rapora konu gayrimenkul ile benzer nitelikte satılık durumda olan ve ilgililerinin şifahi beyanları doğrultusunda oluşturulan emsal araştırması aşağıda sunulmuştur.

6.4.1 Arsa Emsal Araştırması

Emsal 1: Değerleme konusu gayrimenkullere yakın konumda, taşınmaza göre daha merkezi konumda, turizm+ticaret alanında, TAKS:0.40, E:3.50 imarlı, net 6.080,00 m² büyüklüğündeki arsanın 48.000.000,00 ₺ bedelle satılık ve pazarlık payının olduğu öğrenilmiştir. (7.894,00 ₺/ m²) Reel Yatırım & Co Gayrimenkul olmuştur. (0 532 410 09 27) İstenilen bedelin yüksek olduğu, m² birim değerinin 6.000-7.000 ₺/m² olabileceği görüşü alınmıştır.

Emsal 2: Değerleme konusu gayrimenkullere yakın konumda, turizm+ticaret alanında, TAKS:0.45, E:3.50 imarlı, net 2.980,00 m² büyüklüğündeki arsanın 4 ay önce 12.000.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu ama düzenleme sahası içerisinde kaldığı için satıştan vazgeçildiği öğrenilmiştir. (4.026,85 ₺/m²) Turyap Alsancak/Nurcan Hanım (0 530 333 71 33)

Emsal 3: Değerleme konusu gayrimenkullere yakın konumda, turizm+ticaret alanında, TAKS:0.45, E:3.50 imarlı, net 6.822,00 m² büyüklüğündeki arsanın hissedarlar arasında birim m² değerinin 2.000,00 \$/m² ~ 10.702 ₺/m² bedelle 6-7 ay önce satışının gerçekleştiği ve tüm hisselerin tek kişide toplandığı öğrenilmiştir. Era Dia Gayrimenkul (0 533 363 77 66)

Emsal 4: Değerleme konusu gayrimenkullere yakın konumda, taşınmaza göre daha merkezi konumda MİA alanında, TAKS:0.40, E:3.50 imarlı, net 1.830,00 m² büyüklüğündeki arsanın 17.500.000,00 ₺ bedelle satılık ve pazarlık payının olduğu öğrenilmiştir. (9.562,84 ₺/m²) T.B. Elmak (0 532 405 60 86)

Emsal 5: Değerleme konusu taşınmaza yakın ve daha iyi konumda, Bayraklı sınırlarında kalan Merkezi İş Alanında, TAKS:0.45, E:3.50 imarlı, 11.188,00 m² yüz ölçümlü terkleri yapıldıktan sonra ~7.000,00 m² yüz ölçümüne sahip olacak arsanın 97.000.000,00 ₺ bedelle satılık ve pazarlık payının olduğu öğrenilmiştir. (13.857 ₺/m²) Sahibinden (0 (532) 245 32 73)

Emsal 6: Değerleme konusu taşınmaza yakın ve daha iyi konumda, Merkezi İş Alanında, TAKS:0.45, E:3.50 imarlı, 3.100,00 m² yüz ölçümlü, ruhsatı hazır, arsanın 50.000.000,00 ₺ bedelle satılık ve pazarlık payının olduğu öğrenilmiştir. (16.129,03 ₺/m²) Bein Emlak (0 506 999 98 99)

Emsal 7: Değerleme konusu gayrimenkullere yakın konumda 6.500 m² yüz ölçümüne sahip Emsal: 1.60, konut dışı kentsel çalışma alanı imarlı arsa için 2016 yılında 29.000.000,00 ₺ istendiği, satışın kabul edilmediğini, 2017 yılında kat karşılığı olarak %50 olarak anlaşıldığı ifade edilmiştir. (4.461,54 ₺/m²)Barka Emlak (0533 488 97 35)

6.4.2 Konut Emsal Araştırması

Emsal 1: Mahall Bomonti: (444 18 99)

M. BOMONTİ	Tip	Brüt Alan, m ²	Net Alan, m ²	Fiyat, TL	Metrekare Birim Fiyatı, ₺/m ²
KONUT	1+1	94	50	680.000,00 ₺	13.600,00 ₺
	2+1	108	60	914.000,00 ₺	15.233,33 ₺
	3+1	176	108	1.536.000,00 ₺	14.222,22 ₺
OFİS		56	40	593.000,00 ₺	14.825,00 ₺
		340	220	3.000.000,00 ₺	13.636,36 ₺

Fiyatlar KDV dahildir. Peşinde ortalama %30 indirim vardır.

Satış ofisi ile yapılan görüşmede, konutların metrekare ortalama değerinin 9.500 ₺ olduğu, ofisleri ise ortalama 10.000 ₺ civarında olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal 2: Folkart Towers:

-85 m² olarak pazarlanan 12. Kat, 2+1 dairenin 905.000 TL bedelle satışa sunulduğu bilgisi alınmıştır. (10.647,05 ₺/m²) Starkey Life Emlak: 0 (532) 653 86 37

-93 m² olarak pazarlanan projesi 60 m² olduğu söylenen 9. Katta, deniz manzaralı 1+1 dairenin 630.000 TL bedelle satışa sunulduğu bilgisi alınmıştır. (10.500,00 ₺/m²) Forent Gayrimenkul: 0 (507) 594 05 94

-196 m² olarak pazarlanan projesi 196 m² olduğu söylenen 8. Katta, deniz manzaralı 3+1 dairenin 1.800.000 TL bedelle satışa sunulduğu bilgisi alınmıştır. (9.183,67,00 ₺/m²) KW Gayrimenkul: 0 (507) 594 05 94

Emsal 3: Ege Perla

-121 m² olarak pazarlanan projesi 95 m² olduğu söylenen 14. Katta, deniz manzaralı 2+1 dairenin 1.290.000 ₺ bedelle satışa sunulduğu bilgisi alınmıştır. (13.578,94 ₺/m²) - KW Emlak: 0 (530) 031 00 15

-65 m² olarak pazarlanan 1+1 dairelerin 790.000 ₺ bedelle satışa sunulduğu bilgisi alınmıştır. (12.153,84 ₺/m²) - KW Emlak: 0 (530) 031 00 15

-164 m² olarak pazarlanan, projesinde 130 m² olduğu söylenen 9. Katta, deniz manzaralı 2+1 plus dairenin 2.200.000 ₺ bedelle satışa sunulduğu bilgisi alınmıştır. (16.923,07 ₺/m²) - Sahibinden(site üzerinden tek kullanımlık numara ile aranmıştır.)

Emsal 4: Misral Satış Ofisi: 444 04 18

MİSTRAL		Brüt Alan, m ²	Net Alan, m ²	Fiyat, ₺	Metrekare Birim Fiyatı, ₺/ m ²
KONUT	1+1	96	79	1.035.000,00 ₺	13.101,27 ₺
	2+1	166	138	1.720.000,00 ₺	12.463,77 ₺
	3+1	235	195	2.800.000,00 ₺	14.358,97 ₺
OFİS		130	97	1.400.000,00 ₺	14.432,99 ₺
		900	746	15.000.000,00 ₺	20.107,24 ₺

Çarşı dükkanların ortalama 120 ₺/m² den kiralandığı öğrenilmiştir.

Emsal 5: Folkart Vega: 444 22 78

FOLKART VEGA					
Daire Tipleri	Min. Brüt Alan, m ²	Max. Brüt Alan, m ²	Min. Liste Fiyatı, ₺	Max. Liste Fiyatı, ₺	m ² Birim Fiyatı
1+1	62	101	469.000,00	702.000,00	7.564,52 6.950,50
2+1	112	219	783.000,00	1.123.000,00	6.991,07 5.127,85
2+1 Dupleks	179	219	1.274.000,00	1.526.000,00	7.117,32 6.968,04
3+1	182	322	1.223.000,00	1.844.000,00	6.719,78 5.726,71
3+1 Dupleks	273	317	1.996.000,00	2.332.000,00	7.311,36 7.356,47
4+1	236	274	1.762.000,00	2.296.000,00	7.466,10 8.379,56
4+1 Dupleks	273	441	2.396.000,00	3.303.000,00	8.776,56 7.489,80

KDV Hariç fiyatlardır.

6.4.3 Ofis Emsal Araştırması

Emsal 1: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Mistral'de, 235,00 m² büyüklüğünde beyan edilen ofisin 3.000.000,00 ₺ bedelle satılık ve pazarlık payının olduğu öğrenilmiştir. (12.765 ₺/m²) Kroki Emlak (0 (506) 793 76 34)

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Adliye karşısında, Novus Tower da 150,00 m² büyüklüğünde beyan edilen ofisin 1.875.000,00 ₺ bedelle satılık ve pazarlık payının olduğu öğrenilmiştir. (12.500 ₺/m²) Noven Emlak (0 (554) 395 33 35)

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Adliye karşısında, Venüs Tower da 75,00 m² büyüklüğünde beyan edilen ofisin 850.000,00 ₺ bedelle satılık ve pazarlık payının olduğu öğrenilmiştir. (11.333 ₺/m²) Turyap Emlak (0 (530) 767 67 96)

Emsal 4: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Folkart Towers da, 24.katta yer alan, brüt 150,00 m² net 125 m² büyüklüğündeki ofisin 1.600.000 ₺ bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (12.800 ₺/m²) KW Emlak (0 (506) 696 53 16)

Emsal 5: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Folkart Towers da, 38.katta yer alan, 84 m² büyüklüğündeki ofisin 950.000 ₺ bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (11.309 ₺/m²) Bull Emlak (0 (507) 594 05 94)

6.4.4 Dükkan Emsal Araştırması

Taşınmazlara yakın konumda bulunan Folkart Vega ve Mahall Bomonti projelerinde satılık dükkan olmadığı bilgisi alınmıştır.

Emsal No	Satış Fiyatı, \$	Satış Fiyatı, ₺	Alan, m ²	Birim Fiyat, ₺/m ²	Konum	İlgilisi
1		1.250.000,00	88,00	14.204,54	Talatpaşa Bulvarı	Coldwell Banker Emlak: 0 (532) 467 83 35
2		12.000.000,00	350,00	34.285,71	Kıbrıs Şehitleri Caddesi	İz Emlak: 0 (532) 167 47 89
3		2.000.000,00	80,00	25.000,00	Kıbrıs Şehitleri Caddesi yakını	Cemlak Gayrimenkul: 0 (538) 579 86 87
4		750.000,00	35,00	21.428,57	Kıbrıs Şehitleri Caddesi yakını	By Aktar Gayrimenkul: 0 (553) 708 00 78

Dükkan Emsal Düzeltmesi

Emsal Analizi				
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 4	Emsal 5
Satış Fiyatı, ₺	1.250.000,00	12.000.000,00	2.000.000,00	750.000,00
Alan, m ²	88,00	350,00	80,00	35,00
Satışa Sunulan Birim Değer, ₺/m ²	14.204,55	34.285,71	25.000,00	21.428,57
Pazarlık Payı	15%	15%	15%	15%
Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m ²	12.073,86	29.142,86	21.250,00	18.214,29
Konum	Talatpaşa Bulvarı	Kıbrıs Şehitleri Caddesi	Kıbrıs Şehitleri Caddesi Yakını	Kıbrıs Şehitleri Caddesi Yakını
Konuma İlişkin Düzeltme	-30%	-30%	-15%	-15%
	Küçük	Büyük	Küçük	Çok Küçük
Alana İlişkin Düzeltme	-20%	-10%	-20%	-25%
Toplam Düzeltme	-50,00%	-40,00%	-35,00%	-40,00%
Düzeltme	-6.036,93	-11.657,14	-7.437,50	-7.285,71
Düzeltilmiş Birim Değer	6.036,93	17.485,71	13.812,50	10.928,57
Genel Ortalama	12.065,93			

6.5 Maliyet Yaklaşımı ile Mevcut Durum Değer Takdiri

Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda değerlendirme konusu gayrimenkulün Arsa Değeri ve Yapı Değeri ayrı ayrı yöntemlerle hesaplanarak toplanmış ve gayrimenkulün toplam değeri tespit edilmiştir.

- Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu parselin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan arsa emsal araştırmaları doğrultusunda parsel değeri belirlenmektedir.
- Maliyet Yaklaşımı ile yapının özellikleri dikkate alınarak bugünkü yapı değerine ulaşılmaktadır.

Yukarıdaki iki farklı yöntemle elde edilen arsa ve yapı değerlerinin toplanması ile değerlemesi yapılan gayrimenkulün toplam değerine ulaşılmaktadır.

Yapılan araştırmalar ve emsallere ilişkin değerlendirmeler sonucunda, rapora konu parsellerin konumu, ana caddeye cepheli olmaları, yüzölçümleri, biçimleri, imar koşulları gibi nitelikleri ve emsallerine göre olumlu-olumsuz özellikleri birlikte değerlendirilerek birim m² değerleri ve toplam değerleri aşağıdaki gibi hesap ve takdir edilmiştir.

7703 ada 1 parsel 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 değer takdirinde bulunulmamıştır.

Arsa Değeri = Arsa Alanı (m²) x Arsa m² birim değeri (₺/m²)

Ada	Parsel	Yüzölçüm(m ²)	Birim Değer, ₺/m ²	Değer, ₺
7699	1	10.493,77	7.000	73.456.390
7702	1	32.589,18	7.000	228.124.260
7702	2	5.275,72	4.200	22.158.024
TOPLAM				323.738.674

Arsa değeri toplam **323.738.674 TL** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Maliyet (Yapı) Değeri Tespiti:

Projenin yapı değerinde, Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı tarafından açıklanan 2018 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri kullanılmıştır. (VA yapı sınıfı 1.642,00 ₺/m², IVC yapı sınıfı 1.308,00 ₺/m²) Projenin nitelikli bir proje olması nedeniyle birim maliyetler yaklaşık % 20 civarında arttırılmıştır.

Projede kullanılan inşaat malzemelerinin kalitesi, altyapı çalışmaları ve projenin mimari açıdan nitelikli bir proje olması nedeniyle Projelendirme, Danışmanlık Hizmetleri, Çevre ve Peyzaj Düzenlemeleri gibi ek maliyetlerin, toplam inşaat maliyetinin % 5 oranında olacağı kabul edilmiştir. Projede inşaat seviyesi %2 olarak kabul edilmiştir. Buna göre yapı sınıfı, inşaat alanları ve birim maliyetlere göre hesaplanan yapı değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur

Blok	İnşaat Alanı,m ²	Yapı Sınıfı-Grubu	Birim Maliyet Bedeli, ₺/m ²	Yapı Değeri
A	41.274,24	VA	2.000	82.548.480
B	46.287,84	VA	2.000	92.575.680
C	55.184,21	VA	2.000	110.368.420
D	44.477,38	VA	2.000	88.954.760
E	6.315,43	IVC	1.600	10.104.688
F	4.854,77	IVC	1.600	7.767.632
G	9.647,28	IVC	1.600	15.435.648
Peyzaj Düzenlemeleri, Projelendirme, Danışmanlık vb. Diğer Maliyetler			5,00%	20.387.765
Toplam				428.143.073

Projenin Mevcut Durum Değeri;

Değer= Arsa Değeri + Maliyet Bedeli

Projenin Mevcut Durum Değeri	
Arsa Değeri	323.738.674
Yapının Tamamlanma Oranı	2,00%
Yapının Mevcut Durum Değeri	8.562.861
Toplam Değer	332.301.535

olarak hesap edilmiştir.

Projenin Mevcut Durum Değeri	332.301.535
Emlak Konut A.Ş. Payı, %	33%
Emlak Konut GYO A.Ş. Payı Mevcut Durum Değeri, (%20)	21.931.901
Emlak Konut GYO A.Ş. Payı Mevcut Durum Değeri, ₺ (Arsa Değeri)	323.738.674

Sözleşmeye göre %33 ve %20 oranı ile projenin mevcut durum değerinden Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payına düşen kısmının değeri 21.931.901 ₺ olarak hesap edilmiştir.

Bu değer Emlak Konut GYO A.Ş.'ye ait olan arsa değerinden düşük olduğundan, projenin mevcut durumda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri, boş arsa değeri olan **323.738.674 ₺** olarak hesap edilmiştir.

6.6 Maliyet Yaklaşımı ile Projenin Tamamlanması Durumundaki Değer Takdiri

Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda Arsa Değeri ve Yapı Değeri ayrı ayrı yöntemlerle hesaplanarak toplanmış ve gayrimenkulün tamamlanması halindeki toplam değeri tespit edilmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri= Arsa Değeri + Maliyet Bedeli

Projenin Tamamlanması Halindeki Değeri	
Arsa Değeri	323.738.674
Yapı Değeri	428.143.073
Toplam Değer	751.881.747

Projenin tamamlanması durumundaki toplam değeri **751.881.747 ₺** olarak hesap edilmiştir.

6.6 Gelir Yaklaşımı ile Değer Takdiri

Bu yöntemde proje bünyesinde yer alan alanların fonksiyonlarına göre satış değerleri dikkate alınarak önce projenin satışından elde edilecek toplam hasılatının bugünkü değeri, ardından Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait hasılat payının değeri hesap edilmiştir.

Rapora konu gayrimenkullerden 7702 ada 1, 7699 ada 1 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.

Alansal Veriler

- Emlak Konut GYO A.Ş. ile Pekintaş Yapı San. ve Tic. Ltd. Şti Burakcan İnş. Ve Tic. Ltd. Şti. İş Ortaklığı arasında imzalanan sözleşmeye istinaden “İzmir Konak 2. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş” kapsamında parsellerin fonksiyon bilgileri ve alan bilgileri aşağıdaki gibidir.

Parsel Adı	Fonksiyon	Parsel Alanı
C (7699 ada1 parsel)	Ticaret+Turizm+Konut	10.549,00
D (7702 ada 1 parsel)	Ticaret+Turizm+Konut	32.607,00
E (7702 ada 2 parsel)	Özel Eğitim Tesis Alanı	5.275,00

- 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.”

- Parsellerin 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	143.366,00
Emsal	2,00
Toplam Emsal Alanı, m ²	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.

Parsel Adı	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	Ticaret+Turizm+Konut	10.549,00	37.301,43
D	Ticaret+Turizm+Konut	32.607,00	115.298,87
E	Özel Eğitim Tesis Alanı	5.275,00	18.652,48
F	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.

- 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 dikkate alınmıştır. Buna göre satılabilir alan hesabı aşağıdaki gibidir.

Emsal Alanı, C Parsel, m ²	37.301,43
Emsal Alanı, D Parsel, m ²	115.298,87
Emsal Alanı, E Parsel, m ²	18.652,48
Satılabilir Alan, C Parsel, m ²	48.491,86
Satılabilir Alan, D Parsel, m ²	142.643,12
Toplam Satılabilir Konut+Ticaret+Kültür-Turizm Alanı, m ²	191.134,98
Satılabilir Konut Alanı, m ²	151.198,66
Satılabilir Ticaret Alanı, m ²	32.662,54
Satılabilir Kültür-Turizm Alanı, m ²	7.273,78
Satılabilir Alan, E Parsel-Özel Eğitim Tesis Alanı, m ²	24.248,22

Proje için tahmini satış projeksiyonu aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

Yıllar	Değerleme Gününe Kadar	2019	2020	2021
Konut Satış Hızı, %	0%	40%	40%	20%
Ticaret Satış Hızı, %	0%	30%	40%	30%
Kültür-Turizm Alanı Satış Hızı, %	0%	0%	50%	50%
Özel Eğitim Tesis Alanı Satış Hızı, %	0%	0%	0%	100%

Değerlemede taşınmazların bulunduğu bölgedeki projelerde hali hazırda satışta olan emsaller doğrultusunda, konutlar için ortalama satış birim değeri 8.000,00 ₺/m², ticari birimler için ortalama satış birim değeri 12.500,00 ₺/m², kültür-turizm alanlarının ortalama satış birim değeri 5.500,00 ₺/m², özel eğitim tesis alanı ortalama satış birim değeri 3.500,00 ₺/m² olarak belirlenmiştir.

Varsayımlar ve Genel Kabuller

- İndirgeme oranı: Risksiz getiri oranı (kupon faiz oranı x yıl/kupon dönemi) + risk primi şeklinde %16 olarak hesaplanmıştır.
- Risksiz getiri oranı için, T.C.'nin uzun dönemli (08.03.2028 vadeli) hazine bonosu ve devlet tahvilleri baz alınmıştır.

İNDİRGE ME ORANI	16,00%
Kupon Faiz Oranı	6,20%
Kupon Dönemi	6 Ay
Risksiz Getiri Oranı(*)	12,40%
Piyasa Risk Primi	3,60%

Gelir Yaklaşımı uygulanırken öngörülen projeksiyon doğrultusunda gelir akımları %16 iskonto oranı ile bugünkü değere indirgenmiştir.

İNA Analizi rapor ekinde sunulmuş olup, gelirlerin bugünkü değeri ve Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Gelirlerin Bugünkü Değeri, ₺	1.434.659.270
Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı, %	33%
Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri, ₺	473.437.559
Emlak Konut GYO A.Ş. Hasılat Payı Oranı, %	20%
Emlak Konut GYO A.Ş. Hasılat Payı Oranı, %	94.687.512

Gelir Yaklaşımı ile Emlak Konut GYO A.Ş. Payı 94.687.512 ₺ olarak hesaplanmıştır. Sözleşme ile yüklenicinin taahhüt ettiği miktar (Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri) 726.000.000 ₺'dir. Bu tutarın %20'si olan **145.200.000 ₺** projenin tamamlanması durumundaki değerinin Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değer olarak kabul edilmiştir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması

Bu değerlendirme çalışmasında, Maliyet yaklaşımı ile arsa ve yapı değeri ayrı ayrı hesaplanmıştır. Arsa değeri yakın çevresindeki benzer yapılaşma şartlarına uygun arsa emsallerine göre takdir edilmiştir.

Alternatif karşılaştırma yöntemi olarak, Maliyet Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkul değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak Gelir Yaklaşımına yer verilmiştir. Bu çerçevesinde; yıllara yaygın şekilde proje gelirleri, öngörüler ve varsayımlara göre bugüne indirgenmiştir. Konu mülkün inşası devam ettiğinden, gayrimenkulün mevcut durum değeri için (inşaat tamamlanma oranına göre) Maliyet Yaklaşımı ile elde edilen değer takdir edilmiştir.

Gayrimenkulün tamamlanması durumundaki değeri için ise ticari ve sosyal yapılarıyla bütünlüklü bir proje geliştirilecek olması sebebi ile Gelir Yaklaşımı ile elde edilen değeri takdir edilmiştir.

Yöntemler-Projenin Tamamlanması Halindeki Değeri	
Maliyet Yaklaşımı	751.881.747
Gelir Yaklaşımı	1.434.659.270

7702 ada 1 parsel bünyesindeki 1104 adet bağımsız bölümün KDV Hariç toplam değeri 1.047.207.733,57 ₺ olarak hesap edilmiş olup değer listesi ekte sunulmuştur.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

7.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, projesi hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapor'un 5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri, 5.5 İmar Durum Bilgileri, 5.6 Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler ve 5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması başlıklarında açıklanan incelemelere göre rapora konu taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Proje" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

8. SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş. talebi üzerine, gayrimenkul değerleme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi 7699 ada 1 parsel, 7702 ada 1 parsel, 7702 ada 2 parsel ve 7703 ada 1 parsel üzerinde bulunan İzmir Allsancak Projesi'nin mevcut durum değeri, mevcut durum değerinden Emlak Konut GYO. A.Ş. payına düşen değeri, tamamlanması halindeki değeri, tamamlanması halinden Emlak Konut GYO. A.Ş. payına düşen değeri ve 7702 ada 1 parsel bünyesindeki 1104 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı gereği güncel rayiç değerlerinin tespitini içeren piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur. Projeye ilişkin detaylı bilgi ve planlar ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabilecektir.

8.2 Nihai Değer Takdiri

İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi 7699 ada 1 parsel, 7702 ada 1 parsel, 7702 ada 2 parsel ve 7703 ada 1 parsel üzerinde bulunan İzmir Allsancak Projesi'ne ilişkin peşin satış fiyatı esas alınarak takdir edilen nihai değerler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	TL	USD
Projenin Mevcut Durum Değeri	332.301.535	61.152.288
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO Payına Düşen Değeri	323.738.674	59.576.495
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri	1.434.659.270	264.015.324
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO Payına Düşen Değeri	145.200.000	26.720.648



Cengiz KURT
İnşaat Mühendisi
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 406920



Elif ÖZEL GÖRÜCÜ
Şehir ve Bölge Plancısı
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402613



Yılmaz ALUÇ
Jeodezi ve Fotogrametri
Yüksek Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 400902