



2017



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

2017/0303

27.12.2017

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 02.10.2017 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 27.12.2017 tarihinde, 20170303 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan değerleme uzmanı Barış BARUTÇU ve sorumlu değerleme uzmanı Dilara DİNÇYÜREK'in beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

BEYANIMIZ

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

beyan ederiz.

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	02.10.2017
DEĞERLEME TARİHİ	25.12.2017
RAPOR TARİHİ	27.12.2017
RAPOR NO	2017/0303
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Ege ve Umurbey Mahalleleri, İşçiler Caddesi, Şehitler Caddesi ve Trenyolu Hattı arasında kalan toplam 31 adet parsel Konak/İZMİR
KOORDİNATLARI	38.43°, 27.15°
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. Madde 4.2. ve 4.2.1.
İMAR DURUMU	Detaylar İçin Bkz. Madde 4.3.
ÇALIŞMANIN TANIMI	Rapor içinde lokasyonu belirtilen 31 adet parselin piyasa rayiç bedelinin tespiti çalışması.

	TL	USD
31 Adet Parselin KDV Hariç Toplam Pazar Değeri	540.599.500,00	141.518.194
31 Adet Parselin KDV Dahil Toplam Değeri (%18)	637.907.410,00	166.991.469

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 3,82 TL kullanılmıştır.
- Konu gayrimenkullerin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Arsa" olarak alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile net alanı 150 m²'ye kadar olan konut teslimlerinde %1 net alanı 150 m²'nin üstünde olan konut teslimleriyle iş yeri ve diğer gayrimenkullerin teslimlerinde ise %18 KDV uygulanmıştır. 01.01.2013 tarihinden sonra inşaat ruhsatı alınan, (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerler hariç) gayrimenkuller için ise 0-499 TL arası olanlar %1 oranında, 500-999 TL arası olanlar %8 oranında, 1000 TL ve üzeri olanlar %18 oranında KDV'ye tabi olacaktır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 Barış BARUTÇU (SPK Lisans No: 400271)	 Dilara DİNÇYÜREK (SPK Lisans No:401437)

Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

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

İçindekiler

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2.	Rapor Türü	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar	6
1.4.	Değerleme Tarihi	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
BÖLÜM 2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	7
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	7
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	8
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	8
BÖLÜM 3	GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER	9
3.1.	Gayrimenkullerin Çevre ve Konumu	9
3.2.	Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri	10
3.3.	Parsellerin İmar Bilgisi	15
3.4.	Projenin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler	20
3.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi	20
3.4.2	Belediye İncelemesi	20
3.4.3	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	21
3.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler	22
3.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	22
3.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	22
3.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	22
3.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları	22
3.10.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş	22
3.11.	Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler	23
3.12.	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler	23
BÖLÜM 4	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR	24
4.1.	Değer Tanımları	24
4.1.1.	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	24
4.1.2.	Düzenli Likidasyon Değeri	24
4.1.3.	Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)	24
4.1.4.	Faal İşletme Değeri	25

4.2.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler	25
4.2.1.	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	25
4.2.2.	Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı.....	25
4.2.3.	Maliyet Yaklaşımı.....	26
4.2.4.	Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları	26
4.3.	Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar	26
4.3.1.	İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)	26
4.3.2.	Varsayımlar	27
4.3.3.	Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value)	27
4.3.4.	İç Verim Oranı (IRR).....	27
4.3.5.	Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)	28
4.3.6.	Şerefiye	28
4.3.7.	Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri	28
4.3.8.	Rapor Tarihi	28
BÖLÜM 5	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER.....	29
5.1.	Türkiye Demografik Veriler	29
5.2.	Türkiye'nin 2017 Yılı Ekonomik Görünümü	30
5.3.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	33
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ.....	36
6.1.	Emsal Analizi.....	36
6.2.	Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç.....	42
6.3.	Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç	45
6.5.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	49
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ.....	50

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 27.12.2017 tarihinde, 2017/0303 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

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

1.3. Raporu Hazırlayanlar

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

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 27.12.2017 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B (Batı Ataşehir) Ataşehir / İSTANBUL adresindeki EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 02.10.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, bahsi geçen taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu'nun Düzenlemeleri Kapsamında (Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan) "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ÜNVANI	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ADRESİ	: Barbaros Mahallesi Mor Sümbül Sokak No:7/2B Ataşehir / İSTANBUL
İLETİŞİM	: 0 216 579 15 15 (Tel) 0 216 456 48 75 (Faks) info@emlakkonut.com.tr (e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 1953 Yılında kurulmuştur.
FAALİYET KONUSU	: Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla işigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
HALKA ARZ TARİHİ	: 02.12.2010
GYO TESCİL TARİHİ	: 22.07.2002
SERMAYESİ	: 3.800.000.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)
PORTFÖY BİLGİLERİ	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 50,66

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, İzmir İli, Konak İlçesi, Kuruçay ve Umurbey Mahallelerinde yer alan toplam 31 adet parselin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.1. Gayrimenkullerin Çevre ve Konumu

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

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

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

Taşınmazların konumlandığı bölge İzmir Liman arkası olarak adlandırılmaktadır. Bölgede kamu arazileri, işyerleri, açık depolama alanları, spor alanları yer almaktadır. Bölgedeki Yeni Kent Merkezi İmar bölgesinde yer almaktadır. Bölgede henüz yeni projeler hayata geçirilmemiş durumdadır.

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

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



3.2. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

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

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

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

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

3.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi

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

Takbis sisteminden temin edilen güncel tapu takyidat belgelerinde bazı parsellerin tapu kayıtları üzerinde “ İzmir 9.İş Mahkemesinin 21.12.2009 tarih 2009/742 sayılı mahkeme müzekkeresi ile İhtiyatı Tedbir Şerhi (23.12.2009 tarih 10259 yevmiye) yer almaktadır. Ancak tapu müdürlüğünde yapılan incelemelerde bu şerhin mevcut olmadığı TAKBİS sisteminden kaynaklı sorunlar sebebi ile bu takyidatın mevcut olduğu belirtilmiştir. Keza 2009 tarihli takyidat bilgisi bir yıl önce temin edilen takyidat belgesinde gözükmemektedir.

Ada No	Parsel No	Takyidat Bilgileri
1384	1	* İmar düzenlemesine alınmıştır. (06.07.2012/13547 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır. (08.05.2014/10402 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır.(22.10.2015/25548 y)
1384	2	* 6785 sayılı imar kanununun 11.maddesi mucibince şerh. (11.07.1963/3424 y.) * İmar düzenlemesine alınmıştır. (06.07.2012/13547 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır. (08.05.2014/10402 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır.(22.10.2015/25548 y) * 6306 sayılı kanun gereği riskli yapıdır. (13.02.2017/3764 y) * 6306 sayılı kanun gereği riskli yapıdır. (13.02.2017/3792 y)
1384	4	* İmar düzenlemesine alınmıştır. (06.07.2012/13547 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır. (08.05.2014/10402 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır.(22.10.2015/25548 y)
1384	14	* İmar düzenlemesine alınmıştır. (06.07.2012/13547 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır. (08.05.2014/10402 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır.(22.10.2015/25548 y)
1384	23	* İmar düzenlemesine alınmıştır. (06.07.2012/13547 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır. (08.05.2014/10402 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır.(22.10.2015/25548 y)
1384	24	* İmar düzenlemesine alınmıştır. (06.07.2012/13547 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır. (08.05.2014/10402 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır.(22.10.2015/25548 y)
1384	25	* İmar düzenlemesine alınmıştır. (06.07.2012/13547 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır. (08.05.2014/10402 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır.(22.10.2015/25548 y)
1384	26	* İmar düzenlemesine alınmıştır. (06.07.2012/13547 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır. (08.05.2014/10402 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır.(22.10.2015/25548 y)
1384	28	* İmar düzenlemesine alınmıştır. (06.07.2012/13547 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır. (08.05.2014/10402 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır.(22.10.2015/25548 y) * 6785 sayılı imar kanununun 11.maddesi gereğince muvakkat inşaat şerhi. (22.06.1973/3297 y.)
1384	29	* İmar düzenlemesine alınmıştır. (06.07.2012/13547 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır. (08.05.2014/10402 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır.(22.10.2015/25548 y)
1384	30	* İmar düzenlemesine alınmıştır. (06.07.2012/13547 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır. (08.05.2014/10402 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır.(22.10.2015/25548 y)
1384	37	* İmar düzenlemesine alınmıştır. (06.07.2012/13547 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır. (08.05.2014/10402 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır.(22.10.2015/25548 y)

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

Ada No	Parsel No	Takyidat Bilgileri
1445	5	* İmar düzenlemesine alınmıştır. (06.07.2012/13547 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır. (08.05.2014/10402 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır.(22.10.2015/25548 y)
1445	6	* İmar düzenlemesine alınmıştır. (06.07.2012/13547 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır. (08.05.2014/10402 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır.(22.10.2015/25548 y)
1445	7	* İmar düzenlemesine alınmıştır. (06.07.2012/13547 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır. (08.05.2014/10402 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır.(22.10.2015/25548 y) * 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır.(22.06.2016/17904 y)
1445	32	* İmar düzenlemesine alınmıştır. (06.07.2012/13547 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır. (08.05.2014/10402 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır.(22.10.2015/25548 y) * 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır.(16.06.2016/0/17225 y)
1448	15	* İmar düzenlemesine alınmıştır. (06.07.2012/13547 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır. (08.05.2014/10402 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır.(22.10.2015/25548 y) * 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır.(20.10.2017/26217 y)
7839	1	* 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır.(19.01.2016/1645 y)
7840	1	* İmar düzenlemesine alınmıştır. (06.07.2012/13547 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır. (08.05.2014/10402 y) * İmar düzenlemesine alınmıştır.(22.10.2015/25548 y) * 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır.(16.06.2016/17226 y)

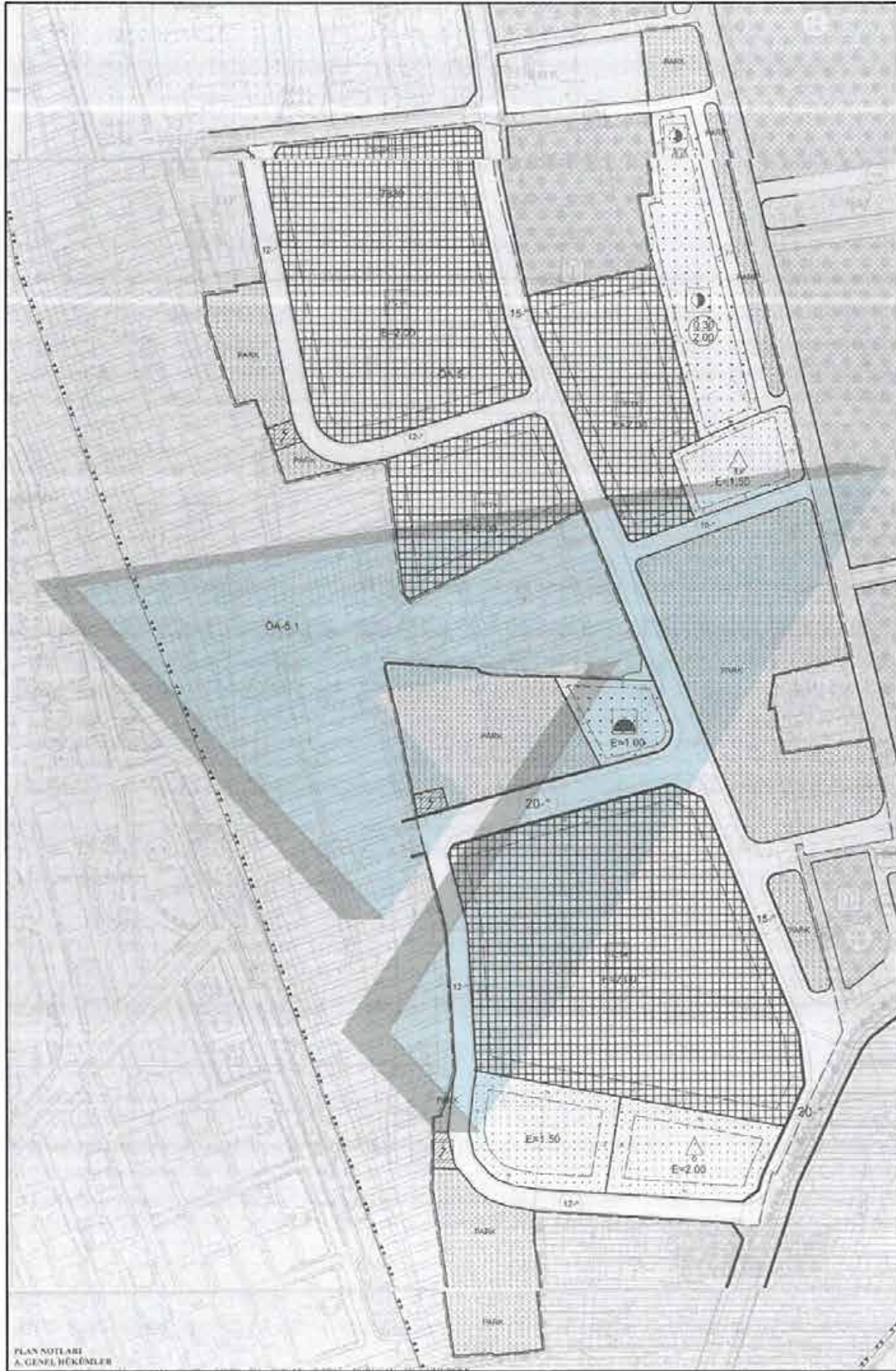
3.3. Parsellerin İmar Bilgisi

Konak Belediyesi, İzmir Büyükşehir Belediyesi ve İzmir Çevre Şehircilik İl Müdürlüğünde yapılan inceleme ve araştırmalarda rapor konusu taşınmazların imar ve yapılaşma durumları araştırılmıştır. Buna göre parseller Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünün 10.05.2017 tarih ile onaylı 1/5.000 ve 1/1.000 Ölçekli “ Kuruçay ve Umurbey Mahalleleri 7839 ada 1 parsel, 7840 ada 1 parsel, 1384 ada muhtelif parseller, 1445 ada muhtelif parseller, 1448 ada muhtelif parseller ve çevresine ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği kapsamında kalmaktadır.

Parseller için imar uygulamasına tabi olup, 3194 sayılı İmar Kanununun 18.Madde Uygulamasına dair parselasyon planı 03.10.2017 tarih 17218 sayılı bakanlık oluru ile onaylanmıştır. Buna istinaden parselasyon planları ve diğer belgeleri 10.10.2017 tarih 10.11.2017 tarihleri arasında askıya çıkartılmıştır. Yapılan görüşmelerde parselasyon planlarına yapılan itirazların görüşülmesine devam edilmekte olduğu, raporun hazırlanmakta olduğu dönemde planların kesinleşmediği ifade edilmiştir.

Buna göre parseller 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında “Ticaret+Turizm+Konut Alanı, Resmi Tesis Alanı, İlkokul Alanı, Eğitim Tesis Alanı, Özel Eğitim Tesis Alanı, İbadet (Cami) Alanı lejantlarında ve Park, Trafo ve Yol alanlarında kalmaktadır.

Ticaret Turizm Konut Alanı fonksiyonuna sahip alanlarda yapılaşma özellikleri Emsal=2.00 Hençok= Serbest Çekme Mesafeleri 10 m. şeklindedir. Diğer kullanım fonksiyonları ve yapılaşma özellikleri plan notlarında açıklanmış olup aşağıda imar pafta örneği ve plan notları sunulmuştur.



PLAN NOTLARI
A. GENEL HÜKÜMLER

PLAN NOTLARI

A.GENEL HÜKÜMLER

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI; İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ, KURUÇAY VE UMURBEY MAHALLELERİ, 7839 ADA 1 PARSEL, 7840 ADA 1 PARSEL, 1384 ADA MUHTELİF PARSELLER, 1445 ADA MUHTELİF PARSELLER, 1448 ADA MUHTELİF PARSELLER VE TESCİL DIŞI ALANLARI KAPSAMAKTADIR.
2. PLAN TASDİK SINIRLARI İÇERİSİNDE PLANDA VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUNDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
3. PLANLAMA ALANI İÇİNDE ÖNGÖRÜLEN BÜTÜN FONKSİYON ALANLARININ OTOPARK İHTİYACI İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ OTOPARK YÖNETMELİĞİ UYGULAMA ESASLARINA GÖRE HESAPLANARAK KENDİ FONKSİYON ALANLARI İÇERİSİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR. PLAN BÜTÜNÜNDE BİNA ÖN CEPHE HATTI GERİSİNDE KALMAK KAYDI İLE YAN VE ARKA BAHÇEDE PARSELİN TAMAMINDA AÇIK/ KAPALI OTOPARK YAPILABİLİR. EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN OTOPARKLAR EMSAL VE TAKS HESABINA DAHİL DEĞİLDİR.
4. TERAS ALANLARI ÜTTÜ KAPATILMAMAK KAYDIYLA ÇATI BAHÇESİ, HOBİ BAHÇESİ VE YEŞİL ALAN VB. OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLAR EMSAL HESABINA DAHİL DEĞİLDİR. BALKON VE KAT BAHÇELERİNİN CEPHELERİNDE SABİT KANATLI VE/VEYA AÇILABİLİR DOĞRAMA YAPILABİLİR
5. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK OLAN YAPILARDA KAPICILIK VB. HİZMETLERİNİN PROJELENDİRİLECEK YÖNETİM BİRİMLERİNDE ÇÖZÜLMESİ VE GENEL YÖNETİM PLANI İLE TANIMLANMASI HALİNDE BU YAPILARDA KAPICI DAİRESİ ŞARTI ARANMAYACAKTIR.
6. TİCARET+TURİZM+KONUT ALANLARINDA EN KÜÇÜK İMAR PARSELİ BÜYÜKLÜĞÜ 5000M2 OLACAKTIR.
7. PLANLAMA SINIRLARI İÇERİSİNDE MİMARİ PROJE İLE BÜTÜNLÜK VE SÜREKLİLİK SAĞLAMAK AMACIYLA PARSELLER ARASINDA YER ALTINDA VE/VEYA YER ÜSTÜNDE FİZİKİ BAĞLANTI YAPILABİLİR.
8. T.C. BAŞBAKANLIK AFET VE ACİL DURUM YÖNETİMİ BAŞKANLIĞINCA (AFAD) 17.06.2010 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜD RAPORU HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
9. PLANLAMA ALANINDA BULUNAN VE 2863 SAYILI YASA KAPSAMINDA KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK TESCİLLİ PARSELLERE BİTİŞİK PARSELLER VE TESCİLLİ KÜLTÜR VARLIĞI PARSELLERİNİN CEPHE ALDIĞI YOLUN KARŞISINDAKİ PARSELLERDE 5226-3386 SAYILI KANUNLARLA DEĞİŞİK 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU İLE KORUMA YÜKSEK KURULU'NUN YÜRÜRLÜKTEKİ İLKE KARARLARI UYARINCA; HER TÜRLÜ İMAR UYGULAMASI, PROJE ONAYI VE İNŞAAT RUHSATI, İNŞAİ VE FİZİKİ MÜDAHALE İÇİN İLGİLİ KORUMA BÖLGE KURULUNUN KARARI ALINACAKTIR. PLANIN UYGULANMASI AŞAMASINDA; TESCİLLİ YAPILARIN, BU YAPILARIN TAMAMLAYICI KONUMUNDAKİ DUVAR, ÇEŞME, GİBİ ÇEVRESEL ELEMANLARIN YER ALDIĞI 1/500 ÖLÇEĞİNDEKİ VAZİYET PLANI İLE SİLÜETLERİ DE İÇEREN ETÜTLER İZMİR 1 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNA İLETİLEREK UYGUN GÖRÜŞ ALINACAKTIR.
10. PLANLAMA ALANINDA KAMU MÜLKİYETİ DIŞINDAKİ MÜLKİYETLERDE KALAN DONATI ALANLARI, YAPILACAK İMAR UYGULAMASI İLE BEDELSİZ OLARAK KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ. YAPILACAK İMAR UYGULAMASI SONUCU OLUŞACAK ÖZEL MÜLKİYETE KONU FONKSİYON ALANLARININ EMSAL İNŞAAT ALANI HESABI; KAMU MÜLKLERİ HARİÇ İMAR UYGULAMASI ÖNCESİ DÜZENLEMESİNE GİRECEK TOPLAM KADASTRAL PARSEL ALANLARI ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR. HESAPLANAN TOPLAM EMSAL İNŞAAT ALANI İMAR UYGULAMASI SONUCU OLUŞACAK PARSEL ALANLARI ORANINDA KULLANILACAKTIR.

B ÖZEL HÜKÜMLER

B.1. TİCARET+TURİZM+KONUT ALANLARI

1. TİCARET+TURİZM+KONUT ALANLARINDA E:2.00 OLUP, BU ALANLARDA ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, EĞLENCE YERLERİ, HER TÜRLÜ TİCARET VE TURİZM TESİSİ, OTEL, MOTEL VB. KONAKLAMA TESİSLERİ, KREŞ, YURT, KÜLTÜREL TESİS, ÖZEL SAĞLIK TESİSİ, OFİS, BÜRO VE YÖNETİM MERKEZLERİ KONUT VE REZİDANS YER ALABİLİR. AYRI AYRI Kişi YA DA KURULUŞLARCA KULLANILACAK BİÇİMDE BÜRO, OFİS VB. NİN YAPILACAĞI YAPILARDA 100 M² DEN KÜÇÜK, 5000 M² DEN BÜYÜK BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ.
2. BU ALANLARDA EMSALE ESAS İNŞAAT ALANININ %5'İ KÜLTÜREL İŞLEVLER (HALKA AÇIK KÜTÜPHANELER, KONFERANS SALONLARI, MÜZELER, SANAT GALERİLERİ, ODİTORYUMLAR, SERGİ VE FUAR SALONLARI, SİNEMA VE TİYATRO SALONLARI, TÖREN SALONLARI VB.) OLARAK AYRILACAK OLUP, BİR YA DA BİRKAÇI BİR ARADA KULLANILABİLİR. KÜLTÜR KULLANIMINA AYRILAN ALANLARDA DAHA SONRA FONKSİYON DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAMAZ.
3. MALİKLERİ AYNI OLAN İMAR ADALARINDA VE/VEYA PARSELLERİNDE, İMAR PLANINDA BELİRLenen YAPILAŞMA HAKKI AŞILMAMAK KAYDIYLA, KULLANIMLAR ARASI TRANSFER YAPILABİLİR. BU DURUMDA BİR ADADA VE/VEYA PARSELDE ANILAN KULLANIMLARIN BİR VEYA BİRKAÇI YER ALABİLİR.
4. BU ALANLARDA TURİZM+KÜLTÜR KULLANIMI (HER İKİ KULLANIM DA YER ALMAK KAYDIYLA) EMSALE ESAS İNŞAAT ALANININ %15'İNDEN AZ OLAMAZ.
5. BU ALANLARDA YAPI İNŞAAT ALANININ %40'INA KADAR KONUT YAPILABİLİR.
6. TİCARET+TURİZM+KONUT ALANLARINDA YAPI NİZAMI, BİNA ŞEKLİ VE EBATLARI, YAPI VE KAT YÜKSEKLİKLERİ, TABAN OTURUMU, BLOKLAR ARASI ÇEKME MESAFELERİ, PARSELDEN ÇEKME MESAFELERİ, KOT ALINACAK NOKTALAR TC ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NCA ONAYLANACAK KENTSEL TASARIM PROJESİ İLE BELİRLENECEK OLUP; ONAYLANACAK KENTSEL TASARIM RAPORU BU PLAN VE PLAN NOTLARI İLE BİR BÜTÜNDÜR.
7. ONAYLANACAK KENTSEL TASARIM PROJESİNDE SINIRLARI BELİRTİLMEK KOŞULU İLE TOPLAMDA 15.000 M² YEŞİL ALANI/ALANLARIN KAMU KULLANIMINA AÇIK OLARAK DÜZENLENMESİ SAĞLANACAK OLUP DÜZENLENECEK BU ALAN/ALANLAR RUHSAT İŞLEMİ SONRASINDA YAPILACAK PLAN TADİLATI İLE KAMUYA TERK EDİLMEDEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ (İSKÂN) DÜZENLENEMEZ.
8. TİCARET+TURİZM+KONUT ALANLARINDA KENTSEL TASARIM PROJESİNDE KONUM VE SINIRLARI BELİRTİLMEK KAYDIYLA 3000M²'DEN AZ OLMAMAK KAYDIYLA ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANI AYRILABİLİR; RUHSAT İŞLEMİ SONRASINDA YAPILACAK PLAN TADİLATI İLE FONKSİYON DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMADAN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ (İSKÂN) DÜZENLENEMEZ.

B.2. ÖZEL EĞİTİM TESİS ALANI

1. ÖZEL EĞİTİM TESİS ALANINDA E:2.00 OLUP, BU ALANDA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA YÜKSEKÖĞRETİM HARİÇ HER TÜRLÜ EĞİTİM TESİSİ VE BUNA BAĞLI TESİSLER YAPILABİLİR

B.3. İLKOKUL ALANI

1. İLKOKUL ALANINDA EMSAL:1.50 OLUP, YENÇOK= 5 KATTIR.
2. İLKOKUL ALANINDA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA YÜKSEKÖĞRETİM HARİÇ HER TÜRLÜ EĞİTİM TESİSİ VE BUNA BAĞLI TESİSLER YAPILABİLİR.

B.4. EĞİTİM TESİS ALANI

1. EĞİTİM TESİS ALANINDA EMSAL:1.50 OLUP, YENÇOK= 5 KATTIR.
2. EĞİTİM TESİS ALANINDA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA YÜKSEKÖĞRETİM HARİÇ HER TÜRLÜ EĞİTİM TESİSİ VE BUNA BAĞLI TESİSLER YAPILABİLİR.

B.5. PARK ALANLARI

1. BU ALANLAR KAMUNUN KULLANIMINA AYRILMIŞ ALANLAR OLUP, ONAYLANACAK KENTSEL TASARIM PROJESİNE GÖRE 100 M² Yİ GEÇMEYEN YER ALTI VE YER ÜSTÜ TRAFOLARI DÜZENLENEBİLİR.

B.6. İBADET ALANI (CAMİ)

1. İBADET ALANINDA EMSAL:1.00 OLUP YENÇOK=SERBESTTİR.

B.7. RESMİ KURUM ALANI

1. RESMİ KURUM ALANINDA TAKS: 0,30, KAKS: 2,00 OLUP, YENÇOK=SERBESTİR.

İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ, KURUÇAY VE UMURBEY MAHALLELERİ,
7839 ADA 1 PARSEL, 7840 ADA 1 PARSEL, 1384 ADA MUHTELİF PARSELLER,
1445 ADA MUHTELİF PARSELLER, 1448 ADA MUHTELİF PARSELLER VE
YAKIN ÇEVRESİNE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

LEJAND

SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNAMA SINIRI

ALAN KULLANIMLARI

KEZİTİLE ÇALIŞMA ALANLARI

TİCARİT-TURİZM-KONUT ALANI

KONU HİZMET ALANI

SOSYAL ALTYAPU ALANLARI

EĞİTİM ALANI

İNDEKİ ALANI

SOY VE YEŞİL ALANLAR

PARKUR YEŞİL ALAN

KARAYOLLARI

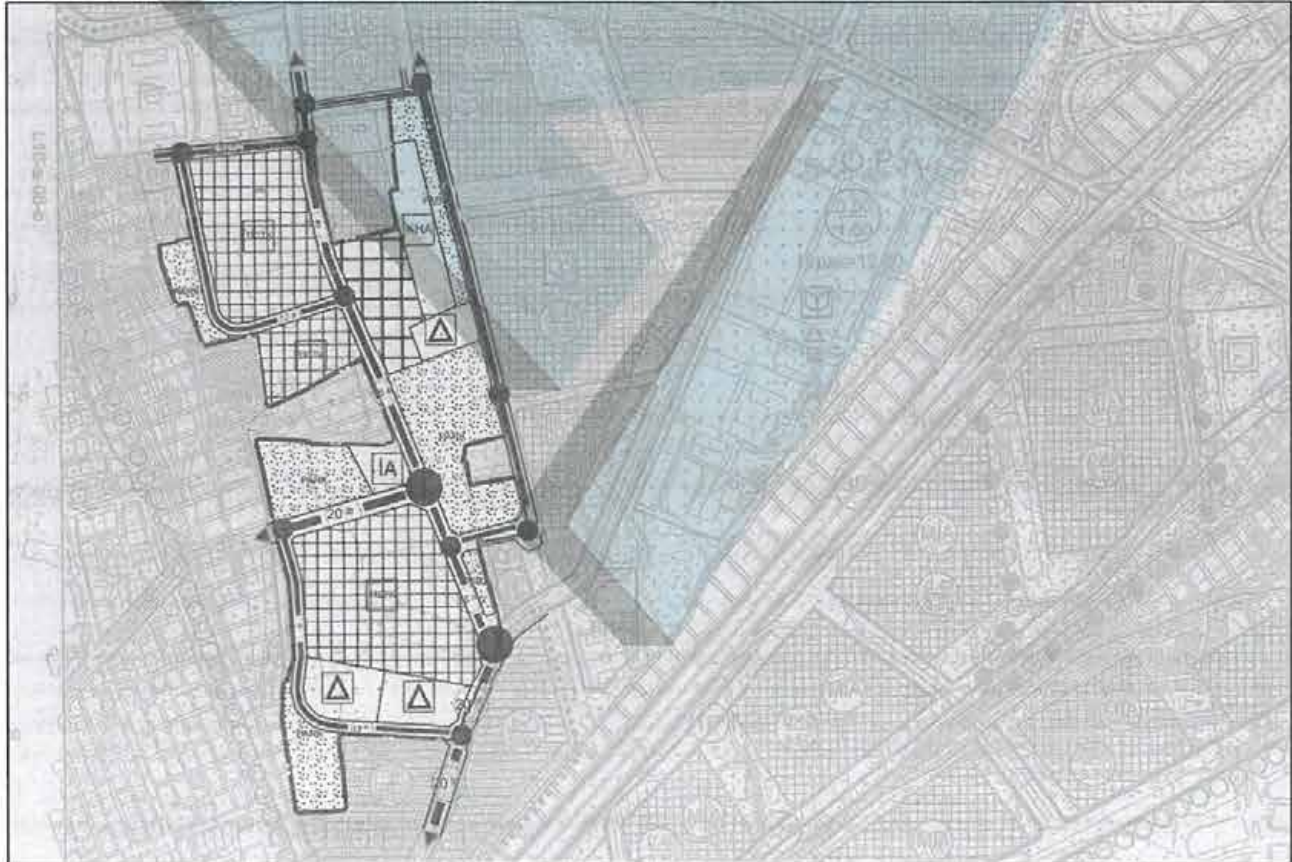
30 M 1. DERECE YOL

15 M 2. DERECE YOL

12 M 3. DERECE YOL

PLAN NOTLARI

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNAMA SINIRI: İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ, KURUÇAY VE UMURBEY MAHALLELERİ, 7839 ADA 1 PARSEL, 7840 ADA 1 PARSEL, 1384 ADA MUHTELİF PARSELLER, 1445 ADA MUHTELİF PARSELLER, 1448 ADA MUHTELİF PARSELLER VE TESCİL DİŞİ ALANLARI KAPSAMAKTADIR.
2. PLANLAMA ALANINDA BULUNAN VE 2863 SAYILI YASA KAPSAMINDA KORENMAŞI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK TESCİLİ PARSELLERE BİTİŞİK PARSELLER VE TESCİLİ KÜLTÜR VARLIĞI BAKSİLLERİNİN ÇEVRE ALDĞI YÖRÜN KARŞISINDAKİ PARSELLERDE 5234-3194 SAYILI KANUNLARI İLE DEĞİŞİK 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARIN KORUMA KANUNU İLE KORUMA YÜKSELİ KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARININ YÖRÜMLÜKTEKİ İŞİ KARARLARI İYARINCA, HER TÜRLÜ İMAR UYGULAMASINI PROJE ONAYI VE İNŞAAT RİZİBATI İNŞA VE FİZİKİ MİDANAJ İÇİN İLÇE KORUMA BÖLGE KURULUNUN KARAR ALINACAKTIR. PLANIN UYGULANMASI ASAMASINDA, TESCİLİ YAPILARIN, BU YAPILARIN TAMAMLAYICI KONUMUNDAKİ DUVAR, ÇİŞME, GİBİ ÇEVRESEL İLEMLERİNİN YER ALDĞI 1/500 ÖLÇEĞİNDEKİ VARIYET PLANI İLE ŞİUETLERİ DE İÇEREN İTİTİVER İZMİR 1 NİMMARAL KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNA İLİTİLEREK UYGUN GÖRÜŞ ALINACAKTIR.
3. UYGULAMAYA İLİŞKİN HER ÖRNEK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.
4. AÇIKLANMAYAN HİSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLÇE YÖNETMELİKLERİ GÜCELİDİR.



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

3.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

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

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

3.4.2 Belediye İncelemesi

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

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

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

Daha sonra İzmir Büyükşehir Belediyesi bu 1/5.000 ölçekli planda plan notu değişikliği ile ilgili tadilat planı hazırlamış ve 05/1061 nolu 14.10.2016 tarihli meclis kararı ve 24.11.2016 onama tarihi ile 07.12.2016 ila 05.01.2017 tarihleri arasında askıda kalmıştır. Bu plana ait 1/1.000 ölçekli plan tadilatları yapılmamıştır. Bu değişiklik ile Turizm+Ticaret+Kültür Alanı için plan notu değişikliği gerçekleştirilmiştir.

Ayrıca en son olarak 13.03.2017 tarih 95/270 sayılı ve 14.04.2017 tarih 05/427 sayılı kararlar ile 1/1000 ölçekli planlarda yer alan Turizm+Ticaret ve MİA lejantları için plan notu değişikliği gerçekleştirilmiştir.

Nihayetinde halihazırda yürürlükte olan planlar onaylanmış ve kesinleşmiştir. Halihazırda bu planlara istinaden imar uygulamaları yapılmaktadır.

3.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

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



3.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Değerleme konusu gayrimenkuller üzerinde yer alan yapılaşmaların yıkılmış durumdadır. Parseller halihazırda boş durumdadır. Rapor konusu taşınmazlardan 1448 ada 15 nolu parsel üzerinde yer Tariş Kolonya Fabrikası binalarının mevcuttur. Bölgede parsellasyon çalışmaları devam etmekte olup henüz alınmış ruhsat, iskan ve benzeri izin belge bulunmamaktadır.

3.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Taşınmazlar boş arsa niteliğinde olup herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

3.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

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

3.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapor konusu gayrimenkuller bünyesinde müşterek/bölünmüş kısımlar mevcut değildir.

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

Rapor konusu parseller üzerinde geliştirilmiş bir proje bulunmamaktadır. Ancak taşınmazların maliki Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. parsellerin uygulama sonrasında oluşacağı öngörülen parseller için iki etap halinde ihale yapmış ve sözleşmeler imzalanmıştır. İki Etap olarak imzalanan sözleşmelere göre;

- **1.ETAP:** Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) olarak öngördüğü 1.672.000.000,00 TL + KDV (Birmilyaraltıyüzyetmişikimilyon Türk Lirası) üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Oranı (ASKSPGO) olarak %35,00 (Yüzdeotuzbeş) oranı karşılığı, Asgari Arsa Satış Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKSPTG) olarak 585.200.000,00 TL + KDV (Beşyüzseksenbeşmilyonikiyüzbin Türk Lirası)'nı, bu sözleşmede belirtilen hükümler uyarınca şirkete ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir.. Buna göre Yüklenici Payı Gelir Oranı (YPGO) % 65,00 (yüzdealtmışbeş) olup, Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG) de 1.086.800.000,00 TL + KDV (Birmilyarseksenaltımilyonsekiyüzbin Türk Lirası) dır.
- **2.ETAP:** Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) olarak öngördüğü 2.200.000.000,00 TL + KDV (İkimilyarikiyüzmilyon Türk Lirası) üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKSPGO) olarak %33,00 (Yüzdeotuzüç) oranı karşılığı, Asgari Arsa Satış Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKSPTG) olarak 726.000.000,00 TL + KDV (Yediyüzyirmialtıymilyon Türk Lirası)'nı, bu sözleşmede belirtilen hükümler uyarınca şirkete ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir.. Buna göre Yüklenici Payı Gelir Oranı (YPGO) % 67,00 (yüzdealtmışyedi) olup, Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG) de 1.474.000.000,00 TL + KDV (BirmilyardörtüyüzyetmişdörtmilyonTürk Lirası) dır.

3.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş

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

3.11. Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler

- Taşınmazlar; İzmir İli, Konak İlçesi, Kuruçay Mahallesi'nde konumlu 31 adet parseldir.
- Parseller toplam 143.366 m² yüzölçümüne sahiptir.
- Parseller büyük ölçüde birbirleri ile komşu durumda olup arada bütünlüğün bozulduğu kısımlar mevcuttur.
- Parseller genel itibarı ile bir bütün olarak düzgün olmayan bir geometrik şekle sahip olmasına karşın bazı parseller münferiden düzgün geometrik şekillere sahiptir.
- Parseller kısmen Tren yolu Hattı, İşçiler Caddesi, 1497 Sokak, 1499 Sokak, 1517 Sokaklara cephelidir.
- Taşınmazlarının çevresi yan parseller ve yollar ile çevrili olsa da konu parselin sınırları tam olarak belirgin değildir.
- Taşınmazların bulunduğu bölge ve çevresi yüksek paravanlar ile girişe kapatılmıştır.
- Parseller düz bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- Üzerlerinde eski tesislere ait bina kalıntıları ve yer yer hafriyat artıkları bulunmaktadır.
- Taşınmazlardan 1445 ada 15 nolu parsel üzerinde Tariş Kolonya Fabrikası ve Depolarına ait üç adet fabrika binası bulunmaktadır. Fabrika binaları yaklaşık 4436 m² kapalı alana sahiptir. Tesislerde güvenlik görevlileri bulunmakta olup halihazırda faal gözükmektedir.
- Bölgede alt yapı mevcuttur.

3.12. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

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

Olumsuz Özellikler

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



4.1. Değer Tanımları

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

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

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

4.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değeri)

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

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

¹ UDES –Uluslararası Değerleme Standartları –Değer ve Fiyat

4.1.2. Düzenli Likidasyon Değeri

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

4.1.3. Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

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

4.1.4. Faal İşletme Değeri

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

4.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler

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

² UDES - Uluslararası Değerleme Standartları Faal İşletme Değeri Tanımı

4.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

4.2.2. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

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

Direkt Kapitalizasyon

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

Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)

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

³ UDES –Uluslararası Değerleme Standartları

4.2.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

4.2.4. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları

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

4.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar

4.3.1. İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)

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

- İndirgeme Oranı Hesaplamasında Kullanılan Yöntem

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

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

Risksiz Getiri Oranı

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

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

Risk Primi

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

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

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

4.3.2. Varsayımlar

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

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

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

4.3.4. İç Verim Oranı (IRR)

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

4.3.5. Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)

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

4.3.6. Şerefiye

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

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

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

4.3.7. Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri

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

4.3.8. Rapor Tarihi

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

5.1. Türkiye Demografik Veriler¹

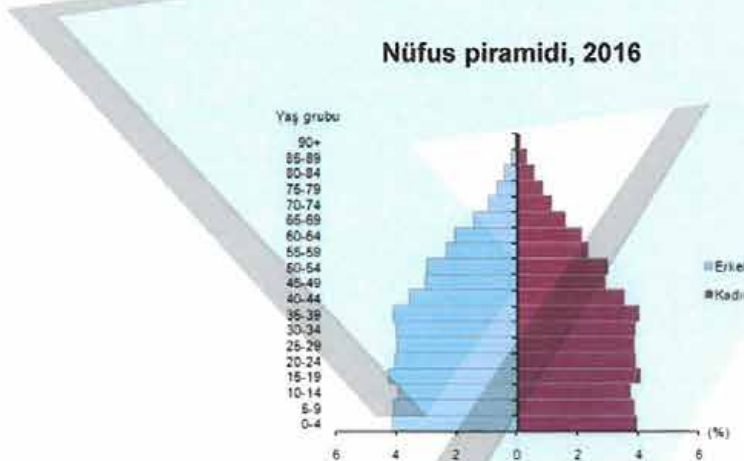
Türkiye’de ikamet eden nüfus 2016 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 73 bin 818 kişi arttı. Erkek nüfus 40 milyon 43 bin 650 kişi olurken, kadın nüfus 39 milyon 771 bin 221 kişi oldu. Buna göre toplam nüfusun %50,2’sini erkekler, %49,8’ini ise kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2015 yılında %13,4 iken, 2016 yılında %13,5 oldu.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2015 yılında %92,1 iken, bu oran 2016 yılında %92,3’e yükseldi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,7 olarak gerçekleşti.

Türkiye nüfusunun %18,5’inin ikamet ettiği İstanbul, 14 milyon 804 bin 116 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla 5 milyon 346 bin 518 kişi ile Ankara, 4 milyon 223 bin 545 kişi ile İzmir, 2 milyon 901 bin 396 kişi ile Bursa ve 2 milyon 328 bin 555 kişi ile Antalya takip etti. Tunceli ise 82 bin 193 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu.

Ülkemizde 2015 yılında 31 olan ortanca yaş, 2016 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31,4 oldu. Ortanca yaş erkeklerde 30,8 iken, kadınlarda 32 olarak gerçekleşti. Ortanca yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla 39,6 ile Sinop, 39,1 ile Balıkesir ve 38,8 ile Edirne oldu. Ortanca yaşın en düşük olduğu iller ise sırasıyla 19,5 ile Şanlıurfa ve Şırnak, 20,5 ile Ağrı ve 20,8 ile Siirt oldu.



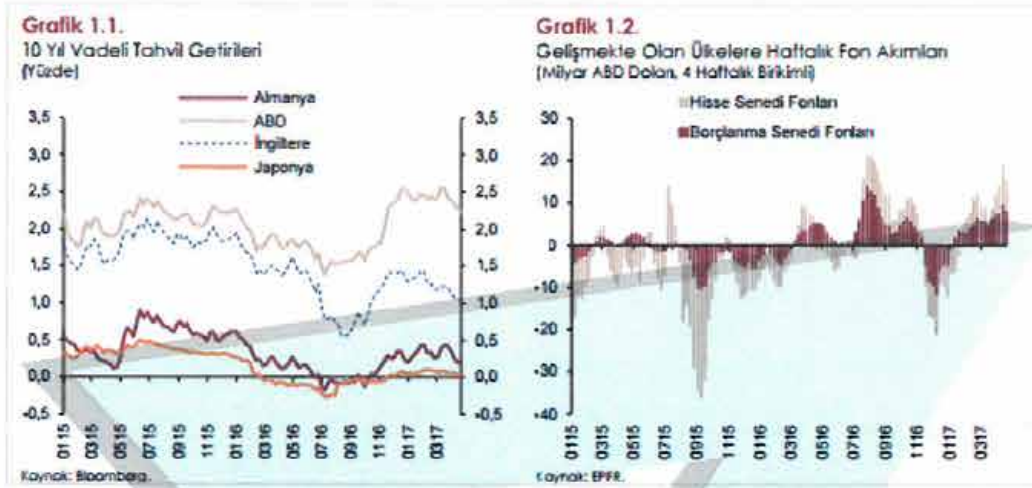
Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı, 2016 yılında bir önceki yıla göre %1,6 artarak %68 olarak gerçekleşti. Çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı ise %23,7’ye gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %8,3’e yükseldi.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen “bir kilometrekareye düşen kişi sayısı”, Türkiye genelinde 2015 yılına göre 2 kişi artarak 104 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 849 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 507 kişi ile Kocaeli, 352 kişi ile İzmir ve 290 kişi ile Gaziantep takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya’nın nüfus yoğunluğu 56, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova’nın nüfus yoğunluğu ise 285 olarak gerçekleşti.

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

5.2. Türkiye'nin 2017 Yılı Ekonomik Görünümü

2017 yılının Ocak ayından bu yana, ABD'de seçim sonrası ekonomi politikalarına ilişkin algının normalleşmesi, Fed politikalarına ilişkin belirsizliklerin azalması ve küresel iktisadi faaliyete ilişkin olumlu görünüm finansal piyasalarda oynaklıkları azaltmıştır. Küresel finansal piyasalardaki iyimser havanın etkisiyle, gelişmiş ülkelerin uzun vadeli tahvil getirilerinde, ABD'deki Kasım ayı seçimleri sonrasında yaşanan hızlı artış eğilimi durmuştur (Grafik 1.1). (Grafik 1.2).

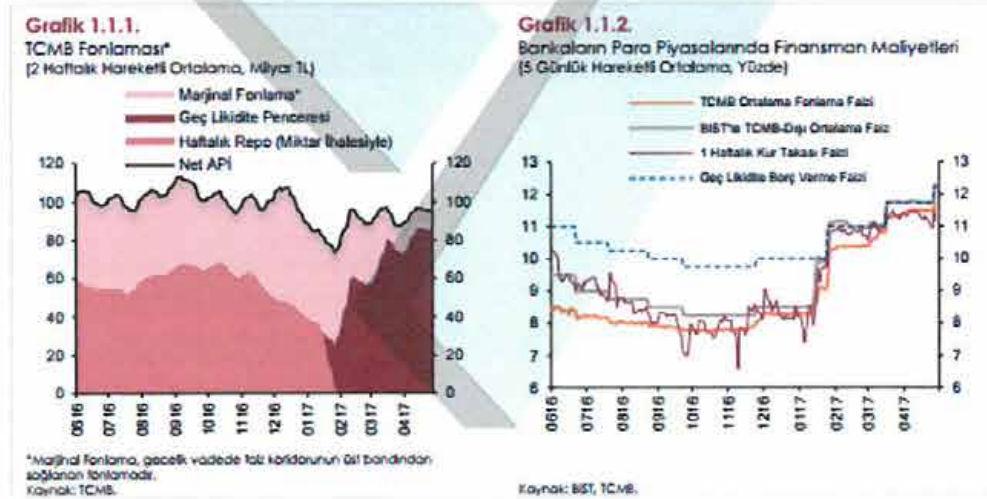


Son dönemde, diğer gelişmekte olan ülkelere olduğu gibi Türkiye'ye de portföy girişleri artmıştır. Para politikasındaki sıkılaştırma adımlarının etkisiyle kısa vadeli faizler kademeli olarak yükselmeye devam etmiş, getiri eğrisinin eğimi tersine dönmüş, Türk lirasının seviyesinde ve oynaklığında düşüş gözlenmiştir. Diğer taraftan, finansal sistemi destekleyici makroihtiyati politikalar, kamu maliyesi teşvikleri ve destekleriyle kredi büyümesi geçmiş yıllara göre güçlü bir seyir izlemektedir. Yakın dönemde kredi koşullarında gözlenen toparlanma, ağırlıklı olarak kamu kredi garantileri nedeniyle işletmelere yönelik kredi koşullarının iyileşmesinden kaynaklanmaktadır. Yılın ilk çeyreği, döviz kuru ve emtia fiyatlarındaki artışlara bağlı olarak üretici fiyatları üzerindeki maliyet baskılarının belirginleştiği ve çekirdek enflasyon göstergelerinin yükseldiği bir dönem olmuştur. Bu dönemde talep koşullarındaki görece toparlanma ve enflasyon beklentilerindeki yükselişin de etkisiyle fiyat artışları hızlanmıştır. Bu gelişmeler sonucunda tüketici enflasyonu yılın ilk çeyreğinde yüzde 11,29 seviyesine yükselmiştir. 2016 yılı son çeyreğinde iktisadi faaliyet, bir önceki çeyrekteki geçici yavaşlamanın ardından yurt içi talep kaynaklı olarak ılımlı bir büyüme kaydetmiştir. Son çeyrekte ihracattaki ivmelenmeyle birlikte net dış talebin dönemlik büyümeye katkısı oldukça yüksek olurken, bu eğilimin 2017 yılında güçlenmesi beklenmektedir. İlk çeyreğe ilişkin göstergeler finansal piyasalardaki oynaklığın neden olduğu belirsizlik artışı, iş gücü piyasasındaki zayıf seyir ve enflasyondaki hızlı yükseliş nedeniyle iktisadi faaliyetteki toparlanmanın geçen yılın son çeyreğine göre bir miktar ivme kaybettiğine işaret etmektedir.

Bununla birlikte, söz konusu unsurlara dair görünümün yılın geri kalanında daha olumlu olacağı tahmin edilmektedir. Mal ihracatındaki güçlü artış eğilimi ile alınan destekleyici teşvik ve tedbirlerin de katkısıyla iktisadi faaliyetlerdeki canlanmanın yılın ikinci çeyreğinden itibaren güç kazanması beklenmektedir.

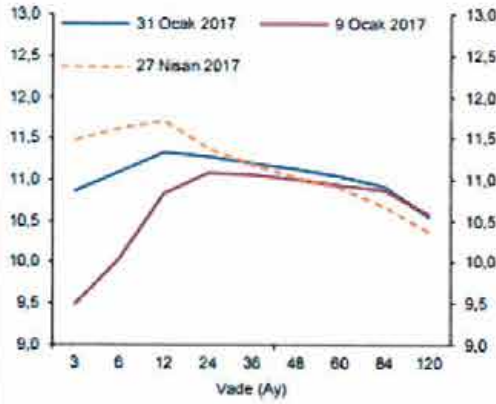
Para Politikası Uygulamaları ve Finansal Piyasalar

TCMB, 2017 yılı Ocak ayı başında döviz piyasasında iktisadi temellerle uyumlu olmayan aşırı hareketliliğin enflasyon görünümüne yansımalarını sınırlamak amacıyla güçlü bir parasal sıkılaştırma gerçekleştirmiştir. Bu çerçevede, 12 Ocak 2017'den itibaren, 1 hafta vadeli repo ihalelerine ara verilmiş, marjinal fonlama kademeli olarak azaltılmış ve sistemin fonlama ihtiyacının giderek artan bir kısmı geç likidite penceresinden (GLP) sağlanmaya başlanmıştır (Grafik 1.1.1). Buna ilaveten, marjinal fonlama oranı Ocak ayı PPK toplantısında 75 baz puan, GLP borç verme faiz oranı ise Ocak, Mart ve Nisan PPK toplantılarında toplamda 225 baz puan artırılarak parasal sıkılaştırma daha da güçlendirilmiştir. Söz konusu parasal sıkılaştırma, diğer para piyasası faizlerine de yansımıştır (Grafik 1.1.2). Söz konusu dönemde BIST gecelik repo faizleri ile kur takası piyasası faizlerinin TCMB ağırlıklı ortalama fonlama maliyeti ile uyumlu hareket etmesi ve döviz piyasasının görece olarak istikrara kavuşması para politikası aktarımının amaçlanan şekilde gerçekleştiğine işaret etmektedir.



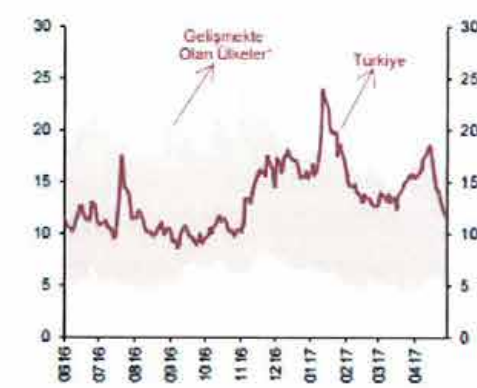
2017 yılının başından bu yana getiri eğrisinin eğiminin tersine dönmesi para politikası duruşundaki sıkılığa işaret etmektedir. Kısa vadeli kur takası getirileri, TCMB para politikası uygulamalarının etkisiyle bir önceki Rapor döneminden bu yana belirgin biçimde yükselmeye devam ederken, uzun vadeli kur takası getirilerinde önemli bir değişiklik olmamıştır (Grafik 1.1.3). Politika uygulamaları döviz kuru piyasasında da etkili olmuş, Ocak ayında sert bir yükseliş kaydeden Türk lirasının ima edilen oynaklığında iyileşme sağlanmıştır (Grafik 1.1.4).

Grafik 1.1.3.
Son Dönemde Kur Takası Getiri Eğrisi
(Yüzde)



Kaynak: Bloomberg.

Grafik 1.1.4.
Opsiyonların İma Ettiği Kur Oynaklığı*
(1 Ay Vadeli, Yüzde)



*Gelişmekte olan ülkeler arasında Brezilya, Şil, Kolombiya, Meksika, Polonya, Filipinler, Malezya, Güney Afrika, Endonezya, Romanya ve Macaristan yer almaktadır.
Kaynak: Bloomberg.

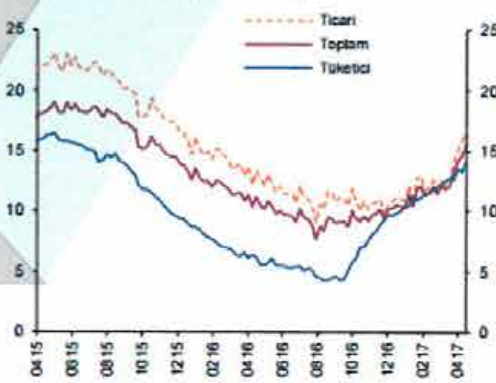
2017 yılının ilk çeyreğinde, TCMB fonlama maliyetindeki yükselişe karşı finansal sistemi destekleyici makroihtiyati politikalar, kamu maliyesi teşvikleri ve kamu kredi garantileri sayesinde, kredi koşulları toparlanmaya devam etmiştir. Makroihtiyati politikaların ve krediye erişimi desteklemek için alınan diğer önlemlerin etkisiyle, bu dönemde gerek tüketici gerekse ticari kredi faizlerindeki artış TCMB ortalama fonlama maliyetindeki yükselişe kıyasla sınırlı düzeyde kalmıştır (Grafik 1.1.5). Kredi Garanti Fonu destekli kredilerdeki hızlı artışın da katkısıyla son aylarda Türk lirası cinsinden ticari kredi büyümesinin ivme kazandığı gözlenmektedir (Grafik 1.1.6).

Grafik 1.1.5.
Kredi Faizleri
(Akım Veriler, Yıllık Faizler, 4 Haftalık Hareketli Ortalama, Yüzde)



** Ticari KİMH, ticari kredi karlı ve sıvı faizli krediler hariç, ticari kredilere ilişkin faizleri yansıtmaktadır.
Kaynak: TCMB.

Grafik 1.1.6.
Kredilerin Yıllık Büyüme Hızları
(Kur Etkisinden Arındırılmış, Yüzde Değişim, Yıllık)



Kaynak: TCMB.

(*) Merkez Bankası Finansal Raporlarından derlenmiştir.

5.3. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

5.3.1. İzmir İli (*)

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

İl toprakları, 37° 45' ve 39° 15' kuzey enlemleri ile 26° 15' ve 28° 20' doğu boylamları arasında kalır. İlin kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 200 km, doğu-batı doğrultusundaki genişliği ise 180 km'dir. Yüzölçümü 12.012 km².dir. Türkiye'nin üçüncü büyük şehri olan İzmir, çağdaş, gelişmiş, aynı zamanda işlek bir ticaret merkezidir.



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

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

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

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

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

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

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

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

5.3.2 Konak İlçesi



Konak, İzmir Büyükşehir sınırları içerisinde yer alan merkez ilçedir. Kent merkezinde yer alan ilçe Büyükşehir Belediyesi, Valilik gibi kamu kurumlarının yer aldığı merkezdir. İlçenin batısında Balçova ilçesi, doğusunda Bornova ilçesi, kuzeyinde Bayraklı ilçesi ve İzmir Körfezi, güneyinde Karabağlar ve Buca ilçeleri yer almaktadır. İlçede liman, tren yolu, metro gibi ulaşım sistemlerinin merkezleri yer almaktadır. İlçenin batısı genel olarak konut ağırlıklı kullanıma sahip iken batısı ticaret ağırlıklı kullanım özelliklerine sahiptir. İlçenin büyüklüğü yaklaşık 63 km²'dir. İlçenin ekonomisi, kentsel ticaret ve turizm ağırlıklıdır.

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

9 Eylül 1922'de göndere çekilen bayrak ile yalnız İzmir'in değil Türkiye'nin kurtuluşunun simgelerinden biri olmuş Hükümet Konağı, Konak Meydanı'ndadır. Hükümet Konağı 1868-1872 tarihleri arasında inşa edilmiştir.

Yapılışından günümüze İzmirli'lerin buluşma noktalarından biri olan Saat Kulesi, Konak Meydanı'ndadır. II. Abdülhamit'in tahta çıkışının 25. yılı için 1901'de Sadrazam Mehmet Said Paşa tarafından Alman Konsolosluk binasını yapan mimara yaptırılan kule 25 metre yüksekliğindedir. Kulenin saati Alman İmparatoru II. Wilhelm'in hediyesidir.

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

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

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

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine (ADNKS) göre ilçenin 2016 yılı nüfusu 370.662 kişidir.

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

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

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

6.1. Emsal Analizi

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

Arsa Emsal Araştırması:

- **Çınarlı Gayrimenkul (532 397 5753):** Çınarlı Bölgesinde Adalet Mahallesinde 347 m² alana sahip 18.madde uygulamasına tabi MİA imarlı E=3,50 yapılaşma hakkına sahip arsa için 1.250.000 TL talep edilmektedir. Arsa uygulama sonrasında imar özelliği sebebi uygulama sonrasında hisseleneyecektir. (Birim Değer: ~ 3602,-TL/m²)
- **Turyap Mithatpaşa (530 333 71 33):** Çınarlı Bölgesinde kavşakların yakınında körfez cephesine sahip, bulvar cephesi bulunmayan Ticari İmarlı 8 Kat yapılaşma hakkına sahip 450 m² arsa için 2.500.000 TL talep edilmektedir. (Birim Değer: ~ 5.550,-TL/m²)
- **Saha Bilgisi:** Bölgede Makine Mühendisleri Odasının (Odakule) arka kısmında 5500 m² yüzölçümüne sahip MİA E=3,50 imar özelliklerindeki arsa yaklaşık iki yıl önce m² birim değeri 2000,-USD bedel ile satılmıştır. (Birim Değer: ~ 7.800,-TL)
- İş GYO projesi olan Ege Perla Projesi için Haziran 2016 tarihinde yapılan değerlendirme çalışmasında 3324 ada 106 parsel sayılı proje geliştirilmiş ve inşaatı devam eden 18.392 m² yüzölçümüne sahip arsa için 111.640.000 TL değer takdir edilmiştir. Parsel E=3,50 MİA imar özelliğine sahiptir. (Birim Değer: ~ 6.074,-TL/m²)
- Mistral GYO portföyünde bulunan taşınmazlara yakın konumda yer alan parseller ile ilgili olarak 07.07.2017 tarihli değerlendirme raporları hazırlanmıştır. Bu kapsamda taşınmazlara aşağıdaki değerler takdir edilmiştir;
 - ✓ 8554 ada 6 parsel sayılı 5954,27 m² yüzölçümüne sahip MİA lejantında Emsal=3.00 imar hakkına sahip parsel için 38.105.000 TL takdir edilmiştir. (Birim Değer: 6.400,-TL/m²)
 - ✓ 8623 ada 8 parsel sayılı 2268,0 m² yüzölçümüne sahip MİA lejantında 8 katlı imar hakkına sahip parsel için 12.133.800 TL takdir edilmiştir. (Birim Değer: 5.350,-TL/m²)

- ✓ 8623 ada 12 parsel sayılı 2128,74 m² yüzölçümüne sahip MİA lejantında 8 Katlı imar hakkına sahip parsel için 12.772.440 TL takdir edilmiştir. (Birim Değer: 6.000,-TL/m²)
- **Era Dia Gayrimenkul (551 211 7575):** Çınarlı Bölgesinde 5000 m² yüzölçümüne sahip E=3.50 MİA imarlı arsa için 14.000.000 USD talep edilmektedir. (Birim Değer: ~ 10920,-TL/m²)
- **Saha Bilgisi:** Bayraklı Salhane bölgesinde yer alan eski Kula Mansucat tesislerinin 33.385 m² yüzölçümüne sahip 1140 ada 8 parsel numaralı arsası 5.İcra İcra Müdürlüğü aracılığı ile 17.011.2015 tarihinde 108.934.000 TL bedel ile satılmıştır. Parsel E=3,50 MİA imarlıdır. Uygulamaya tabidir. (Birim Değer: ~ 3.263,-TL)
- **Saha Bilgisi:** Bayraklı Salhane bölgesinde yer alan eski Kula Mansucat tesislerinin 1.608 m² yüzölçümüne sahip 1136 ada 5 parsel numaralı arsası 5.İcra İcra Müdürlüğü aracılığı ile 17.011.2015 tarihinde 7.992.000 TL bedel ile satılmıştır. Parsel E=3,00 Turizm Ticaret Alanı imarlıdır. Uygulamaya tabidir. (Birim Değer: ~ 4.970,-TLm²)
- **Akep Gayrimenkul (532 215 15 47):** Bayraklı Gökdelenler bölgesinde 1140 ada 10 parsel numaralı olduğu ifade edilen 10.637 m² brüt ve 6382 m² net olacağı düşünülen E=3.50 MİA imarlı arsa için 27.500.000 USD talep edilmektedir. (Birim Değer: ~ 10.100,-TL/m²)
- **Türk Eğitim Vakfı (551 211 7575):** Umurbey Mahallesinde 1387 ada 4 parsel sayılı 881 m² yüzölçümüne sahip arsa nitelikli taşınmazda 67 m² alana karşılık gelen hisse için 215.000 TL talep edilmektedir. Taşınmaz yakın konumda bulvar cepheci ancak kentsel dönüşüm alanında kalmaktadır. Taşınmaz ihale yöntemin ile satışa çıkartılmış olup ihale tarihi 20.12.2017 tarih ve bedel muhammen bedeldir. (Birim Değer: ~ 3209,-TL/m²)
- **Era Dia Gayrimenkul (551 211 7575):** Umurbey Mahallesinde 4217 m² yüzölçümüne sahip E=1.50 MİA imarlı arsa için 7.499.999 USD talep edilmektedir. Uygulamaya tabidir. (Birim Değer: ~ 6936,-TL/m²)
- **Moda Emlak (537 867 0530):** Halkapınar bölgesinde belediye ek hizmet binasının yakınında 1750 m² alana sahip E=3.50 Ticaret İmarlı arsa için 15.000.000 TL talep edilmektedir. Parsel uygulama sonrasında hisseleneyecektir. (Birim Değer: ~ 8.571,-TL/m²)
- Bölgede yapılan görüşmelerde ilanlardan farklı olarak genel anlamda arsalar için 2000 ila 2500 USD/m² arasında değerlerden alıcı bulunabileceği ifade edilmiştir. Ancak dolar kurundaki artış sebebi ile bu değerlerin karşılanamayacağı belirtilmiştir.
- Konak Belediyesi Emlak Müdürlüğünden temin edilen bilgilere göre taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan sokakların 2017 yılı asgari beyan değerleri; İşçiler Caddesi ve Şehitler Caddesi için 3991,54 TL/m², 1499 sokakta 812,89 TL/m² ve 1517 sokak için 794,94 TL/m² olarak belirlenmiştir.

Konut - Residence Emsal Araştırması:

- **Turyap Alsancak (532 763 6363)** : Konak Kültür Mahallesiinde merkezi konumda yeni binada 4.katta yer alan 3+1 tip 150 m² konut için 2.100.000 TL talep edilmektedir. (Birim Değer 14.000,-TL/m²)
- **Coldwell Banker Nova (532 241 1362)** : Konak Çınarlı Mahallesiinde Mistral projesinde 18.katta 2+1 tip 165 m² olarak pazarlanan konut için 1.325.000 TL talep edilmektedir. (Birim Değer 8.030,-TL/m²)
- **Sahibinden (533 502 9850)** : Bayraklı Adalet Mahallesiinde Ege Perla Projesinde 36.katta 5+1 tip 275 m² olarak pazarlanan mesken için 4.250.000 TL talep edilmektedir. (Birim Değer 15.455,-TL/m²)
- **KW Bornova (530 031 0015)** : Bayraklı Adalet Mahallesiinde Ege Perla Projesinde 2+1 tip 23.katta yer alan 163 m² olarak pazarlanan konut için 2.760.000 TL talep edilmektedir. (Birim Değer 16.933,-TL/m²)
- **Pozitif Gayrimenkul (538 579 9815)** : Bayraklı Adalet Mahallesiinde Manavkuyu Park 35 Sitesinde yer alan 3.katta konumlu 4+1 tip 240 m² olarak pazarlanan konut için 1.600.000 TL talep edilmektedir. (Birim Değer 6.667,-TL/m²)
- **Kroki Gayrimenkul (533 445 2495)** : Bayraklı Adalet Mahallesiinde Park Loca Projesinde 4.kat 3+1 tip 154 m² olarak pazarlanan konut için 1.250.000 TL talep edilmektedir. (Birim Değer 8.117,-TL/m²)
- **Sarı Emlak (543 409 8975)** : Bayraklı Adalet Mahallesiinde Folkart Projesinde 14.katta 2+1 tip 121 m² olarak pazarlanan daire için 1.250.000 TL talep edilmektedir. (Birim Değer 10.331,-TL/m²)
- **Forent Gayrimenkul (532 063 7878)** : Bayraklı Adalet Mahallesiinde Folkart Projesinde 17.katta 2+1 198 m² olarak pazarlanan konut için 370.000 USD talep edilmektedir. (Birim Değer 7.288,-TL/m²)
- **CLodwell Banker Trio (532 351 1515)** : Konak Alsancak Mahallesiinde Port Residence Projesinde 5.katta 3+1 tip 165 m² olarak pazarlanan konut için 600.000 USD talep edilmektedir. (Birim Değer 14.182,-TL/m²)
- **Mira Gayrimenkul (553 662 6201)** : Konak Alsancak Mahallesiinde Gürel Tower Residence Projesinde 10.katta 3+1 tip 181 m² olarak pazarlanan konut için 2.500.000 TL talep edilmektedir. (Birim Değer 13.812,-TL/m²)
- **İz Müşavirliği (532 167 4789)** : Alsancak Aksoy Residence de 15.katta 360 m² 4+1 konut için 3.500.000 TL talep edilmektedir. İlan bir yıldan uzun süredir aktiftir. (Birim Değer 9722,-TL/m²)

- **Saha Bilgisi:** Bölgede yapılan görüşmelerde ve araştırmalarda yeni nitelikli projelerde konutların m² birim satış değerlerinin 8 bin TL ile en yüksek olarak 12 bin TL arasında olabileceği bilgisi edinilmiştir.

Ticari Emsal Araştırması

- **Sahibinden (505 694 7895):** Çınarlı bölgesinde Ege Perla Projesinde yüksel katlarda açık körfez manzaralı 1+0 91 m² ofis için 980.000 TL talep edilmektedir. (Birim Değer 10.769,- TL/m²)
- **Coldwell Banker Trio (533 138 5676):** Çınarlı bölgesinde Mistral Projesinde 26.katta açık manzaralı 1+0 tip 240 m² ofis için 700 bin USD talep edilmektedir. (Birim Değer 11.375,- TL/m²)
- **Sahibinden (532 364 0702) :** Çınarlı bölgesinde Ege Perla ile Mistral arasında Rodkar İş Merkezinde 125 m² alana sahip işyeri için 840.000 TL talep edilmektedir. Taşınmaz eksi bir yapı olup MİA E=3,5 imar hakkına sahiptir. Parselde 56/17418 hisseye sahip olduğu ifade edilmektedir. (Birim Değer 6720,-TL/m²)
- **Sahibinden (532 599 8092) :** Halkapınar bölgesinde Megapol Çarşı Kule projesinde 2018 yılında teslim olacak 102 m² alana sahip 1+0 tip ofis için 875.000 TL talep edilmektedir. (Birim Değer 8578,-TL/m²)
- **Turyap Alsancak (532 763 6363) :** Alsancak bölgesinde deęerli konumda Port Residence Alsancak da 50 m² dükkan için 500 bin TL talep edilmektedir. (Birim Değer 10.000,-TL/m²)
- **Metrekare Gayrimenkul (535 299 0700) :** Adalet Mahallesinde Adliyeye yakın konumda iş merkezinde 1+0 tip 50 m² ofis için 260.000 TL talep edilmektedir. (Birim Değer 5200,-TL/m²)
- **Vision Gayrimenkul (533 430 2555) :** Adalet Mahallesinde Folkart Towers projesinde 2+1 tip 156 m² alana sahip ofis için 1.250.000 TL talep edilmektedir. (Birim Değer 8.013,-TL/m²)
- **First Class Gayrimenkul (506 107 4748) :** Adalet Mahallesinde yeni binada Verapol Plazada 7.katta 3+1 tip 150 m² alana sahip ofis için 670.000 TL talep edilmektedir. (Birim Değer 4.467,-TL/m²)

Bölgede Yer Alan Projeler Hakkında Bilgiler

- **Mahal Bomonti Projesi:** Konak İlçesi sınırlarında yer alan proje Mürselpaşa Bulvarının doğusunda yer almaktadır. 45 bin m² alana sahip projede 12 blok yer almaktadır. Bloklardan birisi 58 katlı iken 9 blok tarihi özelliklerdedir. Projede 466 konut, 590 ofis ve 90 ticari birim bulunmaktadır. 1+0, 1+1, 2+1, 3+1 tip konutların yer alacağı projede konum ve konsept ön plana çıkartılıyor. 2019 ortalarında tamamlanması beklenen projede 329 bin TL ile 1.200 bin TL arasında fiyatlar talep edilmekte olup ortalama m² birim değeri 2 bin USD olarak belirlenmiştir.



- **DAP İzmir Projesi:** Bornova İlçesi sınırlarında Atatürk Stası'nın hemen yanında yer alan projede inşaat faaliyetleri henüz başlamıştır. Projede 31 ve 32 katlı iki blokta 707 konut planlanmaktadır. Proje kapsamında 7/24 güvenlik, açık kapalı otopark spor salonu, hamam, cafe, restoran gibi farklı birçok sosyal donatı alanlarına sahip olacaktır. 2020 yılı sonunda teslim edilmesi beklenen projede 1+0, 1+1, 2+1, 3+1 tipte 37 m² ila 300 m² arasında konut seçenekleri bulunmaktadır. 1+0 daireler 37 m² ila 95 m² 1+1 daireler 65 ila 102 m² aralığında büyüklüklere sahip olacak. Projede 1+0 tip konutlar 199 bin TL den 31 tip konutlar 1.023 bin TL den başlayan fiyatlar ile satışa sunulmuştur. Lansman aşamasında olan projede farklı kampanyalar bulunmaktadır.
- **Megapol Tower:** Bayraklıda Altınyol üzerinde yer alan proje açık körfez manzarası ile dikkat çekmektedir. 2012 yılında tamamlanan proje 26 katlı tek kule olarak inşa edilmiştir. Projede üç farklı tipte ve teraslı ofisler mevcuttur. Toplam 19 ünitelerden oluşan projede 580 m² ila 805 m² arasında değişen büyüklükte ofisler bulunmaktadır. Projede satışlar tamamlanmış olup 2.el satışlar bulunmaktadır.
- **The Prot Residence:** Alsancak semtinde yer alan proje kentin ilk residence projelerindedir. Proje bodrum dahil 26 katlı olup zemin ve 1.kat alışveriş merkezi olarak planlanmıştır. Yaklaşık 7-8 yıllık projede ikinci el satışlar başlamıştır. Projede satışlar başladığında 250.000 - 450.000 EUR civarında fiyatlar talep edilmiştir. Proje 3500 m² arsa üzerinde inşa edilmiş olup 72 ünitelerden oluşmaktadır. Projede ikinci el satışlar mevcut olup 7500 TL/m² ila 10.000 TL/m² arasında birim değerlerden gerçekleşmektedir.
- **Ege Perla :** Ege Perla projesinde 46 katlı olan blok rezidans daireleri için, 29 katlı blok ise ofisler için tasarlanmıştır. 2 blok halinde yükselen İş GYO Ege Perla projesi İzmir'in Konak bölgesinde konumlandırılmaktadır. 1+1 ve 5+1 arasında değişen konut seçenekleri bulunmaktadır. 1+1 konutlar için 83 m² den başlayan, 4+1 konutlar 426 m²'ye kadar ve 5+1 konutlar için 274 m² gibi farklı büyüklükte üniteler mevcuttur. Projede 65 adet ofis yer almaktadır. 18 bin 392 metrekare arsa alanına sahip olan İzmir Ege Perla Evlerinde kapalı yüzme havuzu, sosyal tesisler, alışveriş alanları ve fitness center yer almaktadır. Konak sınırlarında yer alan projenin 65 ofis ve 111 konut ünitesinden oluşan ünitelerden konutlar için 300 bin – 600 bin USD aralığında fiyatlar talep edilmektedir.

- **Folkart Towers** : Folkart Towers projesi 27 bin m² arsa üzerinde 40 katlı iki kuleden meydana geliyor. İzmir'in en yüksek binası unvanına sahip olan Folkart Towers projesi kentin simgesi olacak. Yaklaşık 200 metre yüksekliğe sahip 40 katlı iki kuleden meydana gelen Folkart Towers bünyesinde rezidans, ofis, spor kompleksi ve alışveriş merkezi bulunduruyor. Projede rezidans alanları 80 m² ila 220 m², ofislerin alanları 60 m² ila 1170 m² arasında değişiyor. Projede 8-18 kat arasında konutlar, 18-43 kat arasında ise ofisler yer alıyor. Folkart Towers'ta konutların metrekare birim kirası 18-20 dolar, ofislerin metrekare kirası ise 25 dolar mertebelerindedir. Tamamlanmış olan projede 300 ünite bulunmakta olup konutların birim satış değerleri için 2000-2750 USD/m² ofislerin birim satış değerleri için 2500-3000 USD/m² arasında değişen fiyatlar talep ediliyor.
- **Mistral Tower** : Mistral Tower İzmir; yaklaşık 14 bin m² arsa üzerinde; ofis kulesi 48 kat, konut kulesi 38 kat, çarşı 2 kat, bodrum 3 kat olarak düzenlenmiştir. Mistral İzmir'in 48 katlı ofis kulesinde büyüklükleri 65 m² ila 950 m² arasında değişen 153 ofis yer alacaktır. Konut kulesinde 1+1 den 4+1 tipe kadar 96 m² den 397 m² ye kadar farklı büyüklüklerde 111 konut ünitesi yer alacaktır. Farklı katlarda ofis sahiplerinin kullanımı için özel olarak tasarlanmış toplantı alanları oluşturulan Mistral İzmir'de, resepsiyon ve dinlenme amaçlı lobiler de bulunacak. Mistral İzmir Çarşısı ise kafe, giyim ve elektronik ağırlıklı markalara ev sahipliği yapacaktır. Projede 1+1 üniteler 351 bin USD, 2+1 445 bin USD 3+1 616 bin TL den başlayan fiyatlar ile satışa sunulmuştur. Genel olarak proje kapsamında m² birim değerleri konutlarda 2.500 ila 4.000 USD, ofislerde 2.500 ila 3.250 USD aralığında bedel talep edilmektedir.
- **Bayraklı Tower** : Bayraklıda Ankara Caddesi üzerinde yer alan 6839 m² arsa üzerinde yer alan projede 24 katlı tek blok yer almaktadır. 171 ofisten oluşan projede 23 ofis katı, 3 bodrum kat ve çarşı katı bulunmaktadır. Projede ısıtma soğutma sistemi, jeneratör, akıllı otomasyon, otopark, resepsiyon, vale hizmeti, avm, fitness, food court, toplantı salonları gibi özellikler mevcuttur. İnşaat tamamlanan projede 84 m² dan 145 m² ye kadar farklı tip üniteler mevcuttur. Projenin satışları tamamlanmış 2.el satışlar mevcuttur.
- **Aksoy Resicende**: Aksoy Residence 3800 m² arsa alanı üzerine konumlanmıştır. Proje İçerisinde; 24 saat güvenlik, fitness salonu, bilardo masası, masa tenisi, kapalı otopark, vale park, spa, sauna, toplantı salonu, cafe, jeneratör, su deposu, hidrofor yer almaktadır. Yaklaşık 20 bin m² inşaat alanına sahip proje tamamlanmıştır. Projede 76 m² ila 270 m² arasında konut/residence üniteleri yer almaktadır. 1+1 üniteler 76-78 m², 2+1 üniteler 90-140 m², 3+1 üniteler 160-240 m² ve 4+1 üniteler 270 m² brüt alana sahiptir. Projede ikinci el satışlar 6000 TL/m² ila 10.000 TL/m² arasında birim değerler ile gerçekleşmektedir.

6.2. Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç

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

Rapor içerisinde belirtilmiş olan emsal arsa değerlerinin m² birim değerlerinin konumlarına, büyüklüklerine ve imar özelliklerine göre değişmesi muhakkaktır, ancak yapılan incelemelerde bölgesel özellikler sebebi ile benzer taşınmazlar için çok farklı fiyatlar talep edilmektedir. Bölgede uygulama görmemiş ham parseller de mevcuttur.

Ayrıca taşınmazların sahip olduğu fonksiyonlar için mahkeme kararı ile iptal işlemleri olmuştur. Bu iptal kararı sonrasında yeni planlar onaylanmış ise de henüz uygulamaları yapılmamıştır.

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



DÜZELTME KRİTERLERİ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5
YÜZÖLÇÜM (m ²)	347	450	-	18395	5954
SATIŞA SUNULAN BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	3602	5500	7800	6074	6400
PAZARLIK PAYI ve TARİH/KUR DÜZELTMESİ	-5%	-10%	-20%	10%	0%
GERÇEKLEŞMESİ MUHTEMEL BİRİM DEĞER (TL/m ²)	3421.9	4950	6240	6681.4	6400
BÜYÜKLÜK İÇİN DÜZELTME	-10%	-10%	0%	5%	0%
KONUM DÜZELTMESİ	20%	0%	-10%	-20%	-20%
İMAR FONKSİYONU DÜZELTMESİ	-25%	-25%	-30%	-25%	-25%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m ²)	2909	3218	3744	4009	3520
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m ²)	(3480) ~3500				

DÜZELTME KRİTERLERİ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4	EMSAL 5
YÜZÖLÇÜM (m ²)	-	2268	5954	4217	1750
SATIŞA SUNULAN BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	7800	5350	6400	6939	8571
PAZARLIK PAYI ve TARİH/KUR DÜZELTME	0%	0%	0%	-10%	-10%
GERÇEKLEŞMESİ MUHTEMEL BİRİM DEĞER (TL/m ²)	7800	5350	6400	6245.1	7713.9
BÜYÜKLÜK İÇİN DÜZELTME	0%	0%	0%	0%	0%
KONUM DÜZELTMESİ	0%	5%	5%	5%	5%
İMAR FONKSİYONU DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m ²)	7800	5618	6720	6557	8100
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m ²)	6959 ~7000				

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

Sıra No	Mahalle	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
1	Kuruçay	1384	1	140.00	3,300	462,000
2	Kuruçay	1384	2	14,825.00	3,300	48,922,500
3	Kuruçay	1384	4	90.00	3,300	297,000
4	Kuruçay	1384	14	5,720.00	3,400	19,448,000
5	Kuruçay	1384	23	1,800.00	3,400	6,120,000
6	Kuruçay	1384	24	15,840.00	3,400	53,856,000
7	Kuruçay	1384	25	550.00	3,400	1,870,000
8	Kuruçay	1384	26	4,805.00	3,400	16,337,000
9	Kuruçay	1384	28	7,250.00	3,300	23,925,000
10	Kuruçay	1384	29	4,115.00	3,300	13,579,500
11	Kuruçay	1384	30	50.00	3,300	165,000
12	Kuruçay	1384	37	3,300.00	3,400	11,220,000
13	Kuruçay	1384	39	4,730.00	3,400	16,082,000
14	Kuruçay	1384	41	11,840.00	3,400	40,256,000
15	Kuruçay	1384	45	1,550.68	3,400	5,272,312
16	Kuruçay	1384	46	1,984.32	3,400	6,746,688
17	Kuruçay	1384	48	379.00	3,400	1,288,600
18	Kuruçay	1384	49	381.00	3,300	1,257,300
19	Kuruçay	1384	50	8,100.00	3,500	28,350,000
20	Kuruçay	1384	51	4,812.00	3,300	15,879,600
21	Kuruçay	1384	52	4,300.00	3,300	14,190,000
28	Umurbey	1445	2	130.00	3,500	455,000
27	Umurbey	1445	3	90.00	3,500	315,000
26	Umurbey	1445	4	370.00	3,500	1,295,000
25	Umurbey	1445	5	50.00	3,500	175,000
24	Umurbey	1445	6	150.00	3,500	525,000
23	Umurbey	1445	7	9,070.00	3,500	31,745,000
22	Umurbey	1445	32	12,794.00	3,500	44,779,000
29	Umurbey	1448	15	9,504.00	3,500	33,264,000
30	Umurbey	7840	1	4,813.00	7,000	33,691,000
31	Umurbey	7839	1	9,833.00	7,000	68,831,000
GENEL TOPLAM						540,599,500,-

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

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

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

Varsayımlar

- İmar uygulamasına tabi olan ve halihazırda uygulaması devam eden parseller için yapılacak projeksiyonda Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından ihale edilmiş ve imzalanmış olan sözleşmelerdeki fonksiyon alanları dikkate alınmıştır.
- Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından iki etap olarak imzalanmış “Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi” sözleşmeleri kapsamında parsellerin uygulama sonrasında oluşacağı öngörülen fonksiyonlar ile “Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO)” belirlenmiştir.
- Buna göre sözleşmelerde bahsi geçen fonksiyon alanları ile ASKŞPGO aşağıda tabloda gösterilmiştir.

1.ETAP SÖZLEŞME		
Parsel	Fonksiyon	Alan (m ²)
A	Ticaret+Turizm+Konut	24,189.00
B	Ticaret+Turizm+Konut	8,469.00
	Park	11,679.00
	Cami	2,733.00
TOPLAM		47,070.00

2.ETAP SÖZLEŞME		
Parsel	Fonksiyon	Alan (m ²)
C	Ticaret+Turizm+Konut	10,549.00
D	Ticaret+Turizm+Konut	32,607.00
E	Özel Eğitim Tesis Alanı	5,275.00
F	Eğitim Tesis Alanı	5,590.00
	Park	24,537.00
TOPLAM		78,558.00

- Raporumuzda ve projeksiyon çalışmamızda bu sözleşme kapsamında hesaplanan fonksiyon alanları ve ASKŞPGO kullanılmış ve kabul edilmiştir.
- Projedekiysiyonda Ticaret+Turizm+Konut alanlarında imar plan notları dikkate alınarak toplam satılabilir alanların, 15% Kültür-Turizm Alanı, 40% Konut Alanı ve %45 Ticaret Alanı olacağı kabul edilmiştir.

- Proje alanının büyüklüğü itibarı ile ticaret alanlarında iş merkezi, ofis, AVM ve benzeri gibi yapılaşma ayrıntıları, turizm-kültür alanlarında otel, konaklama, sinema ve benzeri gibi yapılaşma ayrıntıları dikkate alınmamıştır.
- Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin "Yapı Düzenine Ait Tanımlar" başlıklı 16. Maddesi'nin 4. Fıkrasında belirtilen hususlar dikkate alındığında satılabilir inşaat alanlarının, imar planında belirtilen emsale dahil inşaat alanlarının %25 fazlası kadar olacağı öngörülmüştür.
- Taşınmazların yer aldığı imar planına ait plan notlarının genel hükümlerinin 10.maddesinde taşınmazların yapılaşırken kullanacakları emsal yapılaşma hakları ile ilgili belirtme yapılmıştır.
- 10.madde "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 kullanılacaktır." şeklindedir.
- Buna göre parsellerin emsal yapı alanı hesabı yapılırken imar düzenlemesine giren kadastral parsellerin alanları dikkate alınarak toplam emsal alanı hesaplanmış ve uygulama sonucu oluşan parsellere alanları oranında dağıtılmıştır.
- İmar uygulamasına giriş alanlar toplamı 143.366 m² olup bu alan emsal hesabına kullanılmıştır. Parsellerden F olarak adlandırılan parsel kamu parseli olup bedelsiz kamuya terk edileceğinden emsal dağıtımı yapılmamıştır.
- Uygulama sonrası oluşacak parsellerin emsal alan hesabı aşağıda tabloda gösterilmiştir.

Toplam Kadastral Parsel Alanı	126,161.97
Emsal yapılaşma oranı (E=2.00)	2.00
Toplam Emsal Alanı	252,323.94

Parsel Adı	Parsel Alanı	Emsal Alanı
A	24,189.00	85,532.69
B	8,469.00	29,946.52
C	10,549.00	37,301.43
D	32,607.00	115,298.87
E	5,275.00	18,652.48
F	5,590.00	-

- Sözleşmelerdeki farklı ASKŞPGO oranları sebebi ile raporda her etap için ayrı projeksiyonlar geliştirilmiştir.

1.Etap;

Toplam Satılabilir Alan Hesabı		
A Parsel Emsal Alanı		85,532.69
B Parsel Emsal Alanı		29,946.52
Toplam Emsal Alanı		115,479.21
Toplam Satılabilir Alan	125%	144,349.01

Satılabilir Alanın Fonksiyonlara Göre Dağılımı		
Satılabilir		
Ticaret	45%	64,957.06
Konut	40%	57,739.60
Kültür-Turizm	15%	21,652.35

2.Etap;

Toplam Satılabilir Alan Hesabı		
C Parsel Emsal Alanı		37,301.43
D Parsel Emsal Alanı		115,298.87
E Parsel Emsal Alanı		18,652.48
C ve D Parsel Emsal Alanı (TTK)		152,600.31
E Parsel Emsal Alanı (ÖET)		18,652.48
Satılabilir Alan (TTK)	125%	190,750.38
Satılabilir Alan (ÖET)	125%	23,315.61

Satılabilir Alanın Fonksiyonlara Göre Dağılımı		
Satılabilir		
Ticaret	45%	85,837.67
Konut	40%	76,300.15
Kültür-Turizm	15%	28,612.56
Özel Eğitim Tesis	100%	23,315.61

- Üretilen ünitelerden; konut alanlarının satış fiyatlarının 8.000 TL/m², ticaret alanlarının satış fiyatlarının ortalama 9.000 TL/m², turizm + kültür alanlarının satış fiyatlarının ortalama 5.500 TL/m², özel eğitim tesis alanlarının satış fiyatının ortalama 3.500 TL/m² olacağı varsayılmıştır.

- Buna göre her iki etap için toplam hasılat aşağıdaki tablodaki gibi hesaplanmıştır.

1.ETAP	Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)
Ticaret Üniteleri	64,957.06	9,000.00	584,613,500.39
Konut Üniteleri	57,739.60	8,000.00	461,916,839.82
Kültür-Turizm Üniteleri	21,652.35	5,500.00	119,087,935.27
TOPLAM			1,165,618,275.48

2.ETAP	Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)
Ticaret Üniteleri	85,837.67	9,000.00	772,539,047.80
Konut Üniteleri	76,300.15	8,000.00	610,401,222.95
Kültür-Turizm Üniteleri	28,612.56	5,500.00	157,369,065.29
Özel Eğitim Tesis Üni.	23,315.61	3,500.00	81,604,618.84
TOPLAM			1,621,913,954.89

- Yasal izinler ve projelendirme sürecinin 2017 yılı içinde tamamlanacağı, proje inşaat sürecinin 2018 yılında başlayacağı kabul edilmiştir.
- Satışların proje inşası ile birlikte başlatılacağı;
 - ✓ Ticari ünite satışlarının 2018 yılında %30, 2019 yılında %30, 2020 yılında %40 oranında gerçekleşeceği ve tamamlanacağı öngörülmüştür.
 - ✓ Konut ünite satışlarının 2018 yılında %30, 2019 yılında %35, 2020 yılında %35, oranında gerçekleşeceği ve tamamlanacağı öngörülmüştür.
 - ✓ Kültür Turizm Ünite satışlarının 2019 yılında %50, 2020 yılında %50 oranında gerçekleşeceği ve tamamlanacağı öngörülmüştür.
 - ✓ Özel Eğitim Tesis Ünite satışlarının tamamının 2019 yılında gerçekleşeceği ve tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Proje getirisinin bugünkü değeri hesaplanırken devlet tahvili, hazine bonosu vs. gibi piyasada en az risk taşıyan kağıtlara ödenen faiz oranı da araştırılmış olup risk primi de dikkate alınarak iskonto oranı % 15 seçilmiştir.
- Nakit akışları hesapları yapılırken Türk Lirasının her yıl % 10 oranında artacağı kabul edilmiştir.

Ulaşılan Değer

Yapılan hesaplamalardan ortaya çıkan tablolara bakıldığında (Bkz. Ekler Nakit Akışı Tablosu) parsel üzerinde sözleşmelerdeki fonksiyon alanları dikkate alınarak iki etap halinde geliştirilebilecek projelerden elde edilecek toplamı **2.919.499.473,-TL** ve projelendirilmiş arsa değeri **790.277.958,-TL** olarak bulunmuştur.

1.ETAP	
Toplam Gelirlerinin Bugünkü Değeri (TL)	1.220.631.076
Hasılat Payı	35%
Projelendirilmiş Arsa Değeri (TL)	427.220.877

2.ETAP	
Toplam Gelirlerinin Bugünkü Değeri (TL)	1.698.868.397
Hasılat Payı	33%
Projelendirilmiş Arsa Değeri (TL)	560.626.571

TOPLAM	
Toplam Gelirlerinin Bugünkü Değeri (TL)	2.919.499.473
Projelendirilmiş Arsa Değeri (TL)	987.847.447

6.5. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Yapılan projeksiyon hesaplamaları sonucu proje toplam gelirlerinin bugünkü değeri **2.919.499.473,-TL** , hasılat paylaşımı yöntemine göre arsa satışı karşılığı şirket payı **790.277.958,-TL** olarak hesaplanmıştır.

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

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

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

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

	TL	USD
31 Adet Parselin KDV Hariç Toplam Pazar Değeri	540.599.500,00	141.518.194
31 Adet Parselin KDV Dahil Toplam Değeri (%18)	637.907.410,00	166.991.469

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 3,82 TL kullanılmıştır.
- Komu gayrimenkullerin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Arsa" olarak alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile net alanı 150 m²'ye kadar olan konut teslimlerinde %1 net alanı 150 m²'nin üstünde olan konut teslimleriyle iş yeri ve diğer gayrimenkullerin teslimlerinde ise %18 KDV uygulanmıştır. 01.01.2013 tarihinden sonra inşaat ruhsatı alınan, (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerler hariç) gayrimenkuller için ise 0-499 TL arası olanlar %1 oranında, 500-999 TL arası olanlar %8 oranında, 1000 TL ve üzeri olanlar %18 oranında KDV'ye tabi olacaktır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 Barış BARUTÇU (SPK Lisans No: 400271)	 Dilara DİNÇYÜREK (SPK Lisans No:401437)

EKLER

- İndirgenmiş Nakit Akışı Tabloları
- Tapu senedi suretleri
- TAKBİS belgeleri
- İmar pafta örnekleri, plan notları ve krokiler
- Fotoğraflar
- Uydu görüntüsü
- Raporu hazırlayanların SPK lisans belgesi örnekleri