

ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İZMİR İLİ KONAK İLÇESİ ARSA SATIŞI KARŞILIĞI
GELİR PAYLAŞIMI İŞİ SÖZLEŞMESİ ile OLUŞAN
GAYRİMENKULE DAYALI HAK VE FAYDA**

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	05.11.2014
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	08.12.2014
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	26.12.2014
RAPOR TARİHİ	31.12.2014
REVİZE RAPOR TARİHİ	07.01.2016
RAPOR NO	OZGY-1410008-REV
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	İZMİR İLİ KONAK İLÇESİ ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ SÖZLEŞMESİ (30 ADET PARSEL)
DEĞERLEME ADRESİ	UMURBEY VE EGE MAHALLERİNDE İŞÇİLER CADDESİ ve CİVARINDA BULUNAN 30 ADET PARSEL (KURUÇAY MAHALLESİ - 1384 Ada 1, 2, 4, 14, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 37, 39, 41, 45, 46, 48, 49, 50, 51 ve 52 Numaralı Parseller; UMURBEY MAHALLESİ – 1445 Ada 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 32 Numaralı Parseller; 1448 Ada 15 Numaralı Parsel; 7840 Ada 1 Numaralı Parsel) KONAK-İZMİR
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Değerleme Uzmanı: Serdar ETİK - SPK Lisans No: 402403 Sorumlu Değerleme Uzmanı: A.Ali YERTUT - SPK Lisans No: 400544
REVİZE RAPORU DÜZENLEYEN UZMANLAR	Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans NO:401732)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

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

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Proje Hasılatı (INA)
Ek 3 - Maliyet Hesapları
Ek 4 - İnşaat Maliyetleri Dağılımı
Ek 5 - Özak GYO (İNA) (Nakit Akışı Tablosu)
Ek 6 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 7 - İmar durum yazısı(kopya)
Ek 8 - Tapu Belgeleri
Ek 9 - Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi
Ek-10 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan gayrimenkuller üzerinde, 09.09.2013 tarih, 30379 numaralı, Düzenleme Şeklinde Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi Sözleşmesi ile, Özak GYO A.Ş. lehine doğan hak ve faydaların değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İkitelli OSB Mah. Özak Cad. 34 Portall Plaza No:1D/18 BAŞAKŞEHİR/İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan gayrimenkuller üzerinde, 09.09.2013 tarih, 30379 numaralı, Düzenleme Şeklinde Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi Sözleşmesi ile, Özak GYO A.Ş. lehine doğan hak ve faydaların değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor 31.12.2014 tarih OZGY-1411008 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Serdar ETİK ve A.Ali YERTUT değerleme işleminde görev almıştır.

Onur BÜYÜK raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

Bu rapor, tarafımıza 23.12.2015 tarih, 12233903-325.99-E.14298 sayı ile iletilen yazıya istinaden revize edilmiş olup, diğer bilgi, değer ve araştırmalar güncellenmemiştir.

Revize raporun düzenlenmesi işleminde Eren KURT ve Berrin KURTULUŞ SEVER görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde rapor hazırlanmamıştır.

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	İZMİR
İlçesi	:	KONAK
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	AŞAĞIDA BELİRTİLMİŞTİR.
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	-
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	EMLAK PLANLAMA İNŞAAT PROJE YÖNETİMİ VE TİCARET A.Ş. (1/1)

Mahalle	Ada	Parsel	Niteliği	Yüzölçümü (m²)	Cilt No	Sahife No	Yevmiye No	Tapu Tarihi
Kuruçay	1384	1	Ev	140,00	3	250	14779	12.07.2013
Kuruçay	1384	2	Kargir Ev ve Sebze Bahçesi	14.825,00	3	251	14779	12.07.2013
Kuruçay	1384	4	Kargir Ev	90,00	3	253	14781	12.07.2013
Kuruçay	1384	14	Kargir Ev ve Sebze Bahçesi	5.720,00	3	264	14779	12.07.2013
Kuruçay	1384	23	Arsa	1.800,00	3	273	14779	12.07.2013
Kuruçay	1384	24	Çırçır Fabrikası	15.840,00	3	274	14779	12.07.2013
Kuruçay	1384	25	Üstü Ev Altında Bir Dükkan ve Ayrıca Dokuz Kargir Ev	550,00	3	275	14779	12.07.2013
Kuruçay	1384	26	Sebze Bahçesi	4.805,00	3	276	14779	12.07.2013
Kuruçay	1384	28	Ma'dam Sebze Bahçesi	7.250,00	3	278	14779	12.07.2013
Kuruçay	1384	29	Damlı Sebze Bahçesi	4.115,00	3	279	14779	12.07.2013
Kuruçay	1384	30	Kargir Ev	50,00	3	280	14779	12.07.2013
Kuruçay	1384	37	Kerpiç Ev ve Sebze Bahçesi	3.300,00	5	419	14779	12.07.2013
Kuruçay	1384	39	Kerpiç Evi Olan Sebze Bahçesi	4.730,00	5	421	14779	12.07.2013
Kuruçay	1384	41	Sebze Bahçesi ve Dam	11.840,00	5	423	14779	12.07.2013
Kuruçay	1384	45	Arsa	1.550,68	5	442	14779	12.07.2013
Kuruçay	1384	46	Arsa	1.984,00	5	443	14779	12.07.2013
Kuruçay	1384	48	Arsa	379,00	5	445	14779	12.07.2013
Kuruçay	1384	49	Arsa	381,00	5	446	14779	12.07.2013
Kuruçay	1384	50	Depo	8.100,00	5	448	17672	28.08.2013
Kuruçay	1384	51	Fabrika	4.812,00	5	450	14781	12.07.2013
Kuruçay	1384	52	Tarla	4.300,00	5	451	14779	12.07.2013
Umrubey	1445	2	Arsa	130,00	201	543	19050	13.09.2013
Umrubey	1445	3	Arsa	90,00	201	544	19050	13.09.2013
Umrubey	1445	4	Bahçeli Kargir Ev	370,00	201	545	19050	13.09.2013
Umrubey	1445	5	Kargir Ev	50,00	201	546	19050	13.09.2013
Umrubey	1445	6	Kargir Ev	150,00	201	547	19050	13.09.2013
Umrubey	1445	7	Arsa	9.070,00	201	548	19050	13.09.2013
Umrubey	1445	32	Müş. Kargir Ev ve Bahçe	12.794,00	468	1028	19050	13.09.2013
Umrubey	1448	15	Müştemilatlı 2 Kargir Ev ve Bahçe	9.504,00	468	1030	17672	28.08.2013
Umrubey	7840	1	Arsa	4.813,00	468	1089	19050	13.09.2013
30 ADET PARSELİN TOPLAM YÜZÖLÇÜMÜ				133.532,68 m²				

2.2 - Takyidat Bilgileri

18-19/12/2014 tarihlerinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren belgeler aşağıda ve ekte sunulmuştur.

TAŞINMAZILARIN ÜZERİNDE

Değerleme konusu 1384 ada, 1, 2, 14, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 37, 39, 41, 45, 46, 48, 49 ve 52 numaralı parseller üzerinde yer alan takyidat bilgileri aşağıda sunulmuştur.

Rehinler Hanesinde:

- * 06.03.2009 tarih ve 1778 yevmiye numarası ile Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine, 1. Dereceden %75 değişken faizle, 131.250.000,-TL bedelli ipotek vardır.
- * 09.03.2009 tarih ve 1841 yevmiye numarası ile Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine, 2. Dereceden %30 değişken faizle, 67.600.000,-USD bedelli ipotek vardır
- * 21.08.2014 tarih 17858 yevmiye ile Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 3. dereceden 55.200.000 (para birimi belirtilmemiş) ipotek bulunmaktadır.

1384 ada 4, 50 ve 51 numaralı parseller ve 1448 ada 15 parsel üzerinde;

Rehinler Hanesinde:

- * 21.08.2014 tarih 17858 yevmiye ile Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 1. dereceden 55.200.000 (para birimi belirtilmemiş) ipotek bulunmaktadır.

Rapora konu 30 adet taşınmazın üzerinde

Beyanlar Hanesinde:

- * 06.07.2012 tarih 13547 yevmiye ile imar düzenlenmesine alınmıştır.
- * 08.05.2014 tarih 10402 yevmiye ile imar düzenlenmesine alınıştır.

Ayrıca

1384 ada, 39 numaralı parsel üzerinde;

Beyanlar Hanesinde:

- * 6785 Sayılı İmar Kanununun 11'inci maddesi gereğince şerh. (03.03.1960 tarih 1049 yevmiye)

1384 ada, 39 numaralı parsel üzerinde;

Beyanlar Hanesinde:

- * 6785 Sayılı İmar Kanununun 11'inci maddesi gereğince şerh. (14.04.1966 tarih 3010 yevmiye)

Parsellerin beyanlar hanesinde yer alan "İmar düzenlemesine alınmıştır " ifadesinin dayanağı 5006 sayılı yasa ile değişik 3194 sayılı yasanın 18.maddesi olup, ilgili düzenleme aşağıda sunulmuştur:

Arazi ve arsa düzenlemesi MADDE 18 -

İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve araziler i malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunlar ı yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir. Sözü edilen yerler belediye ve mücavir alan dışında ise yukarıda belirtilen yetkiler valilikçe kullanılır.

Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" (dop) olarak düşülebilir.

Ancak, bu maddeye bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde otuz beşini geçemez. Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami ve karakol gibi umumi hizmetlerden ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarda kullanılamaz. Düzenleme ortaklık paylarının toplamı, yukarıdaki fıkra söz geçen umumi hizmetler için, yeniden ayrılması gereken yerlerin alanları toplu amından az olduğu takdirde, eksik kalan miktar belediye veya valilikçe kamulaştırma yolu ile tamamlanır. Herhangi bir parselden bir miktar sahanın kamulaştırılmasının gerekmesi halinde düzenleme ortaklık payı, kamulaştırmadan artı kalan saha üzerinden ayrıılır. Bu fıkra hükümlerine göre, herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaz. Ancak, bu hüküm o parselde imar planı ile yeniden bir düzenleme yapılmasına mani teşkil etmez. Bu düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenleme ortaklık payı alınanlarından, bu düzenleme sebebiyle ayrıca değerlendirme resmi alınmaz. Üzerinde bina bulunan hisseli parsellerde, şuyulanma sadece zemine ait olup, şuyunun giderilmesinde bina bedeli ayrıca dikkate alınır.

Düzenleme sırasında, plan ve mevzuata göre muhafazasında mahzur bulunmayan bir yapı, ancak bir imar parseli içinde bırakılabilir. Tamamının veya bir kısmının plan ve mevzuat hükümlerine göre muhafazası mümkün görülemeyen yapılar ise, birden fazla imar parselinde rastlayabilir. Hisseli bir veya birkaç parsel üzerinde kalan yapıların bedelleri, ilgili parsel sahiplerince yapı sahibine ödenmedikçe ve aralarında başka bir anlaşma temin edilmedikçe veya şuyuu giderilmedikçe, bu yapıların eski sahipleri tarafından kullanılmasına devam olunur. Bu maddede belirtilen kamu hizmetlerine ayrılan yerlere rastlayan yapılar, belediye ve valilikçe kamulaştırılmadıkça yıktırılamaz.

Düzenlenmiş arsalarda bulunan yapılara, ilgili parsel sahiplerinin muvafakatları olmadığı veya plan ve mevzuat hükümlerine göre mahzur bulunduğu takdirde, küçük ölçüdeki zaruri tamirler dışında ilave, değişiklik ve esaslı tamir izni verilemez. Düzenleme ye tabi tutulması gerektiği halde, bu madde hükümlerinin tatbiki mümkün olmayan hallerde imar planı ve yönetmelik hükümlerine göre müstakil inşaata elverişli olan kadastral parsellere plana göre inşaat ruhsatı verilebilir.

Bu maddenin tatbikinde belediye ve valilik, ödeyecekleri kamuşaltırma bedeli yerine ilgililerin muvafakatı halinde kamulaştırılması gereken yerlerine karşılık, plan ve mevzuat hükümlerine göre yapı yapılması mümkün olan belediye veya valiliğe ait sahalardan yer verebilirler.

Veraset yolu ile intikal eden, bu Kanun hükümlerine göre şuyulandırılan, Kat Mülkiyeti Kanunu uygulaması, tarım ve hayvancılık, turizm, sanayi ve depolama amacı için yapılan hisselendirmeler ile cebri icra yolu ile satılanlar hariç imar planı olmayan yerlerde her türlü yapılaşma amacıyla arsa ve parselleri hisselerine ayıracak özel parselasyon planları, satış vaadi sözleşmeleri yapılamaz.

İmar yasasının 18. maddesi uyarınca yapılacak arazi ve arsa düzenlemesi ile ilgili esaslar hakkında yönetmelik ilgili maddesi aşağıda sunulmuştur.

(3194 sayılı İmar Yasasının 18 inci madde 2 ve 3 üncü fıkraları 03.12.2003 tarihli ve 5006 sayılı Yasa ile değiştirilmiştir. Yapılan değişiklik ile; Daha önce %35 olan DOP oranı %40'a çıkartılmıştır. Ayrıca daha önce DOP'tan oluşturulacak yerlerden olarak belirlenen cami yeri "ibadet yeri" olarak değiştirilmiş ve DOP'tan karşılanacak umumi hizmet sahasına "MEB'na bağlı ilk ve ortaöğretim kurumları" da eklenmiştir. 5006 sayılı Yasa ile yapılan değişiklik, bu Yönetmeliğin; 2/c, 2/h, 6/c, 11, 12, 31, 32 ve 33 üncü maddelerine doğrudan işlenmiştir.)

Tanımlar Madde 4 /c

Düzenleme Ortaklık Payı: Düzenlemeye tabi tutulan yerlerin ihtiyacı olan yol, meydan, park, yeşil saha, genel otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan ve tescile tabi olmayan alanlar ile MEB'na bağlı ilk ve orta öğretim kurumları, ibadet yeri ve karakol yerleri ve ilgili tesisler için kullanılmak üzere , düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların, düzenlemeden önceki yüzölçümlerinden %40'a kadar düşülebilen miktar ve/veya zorunlu hallerde malikin muvafakati ile tespit edilen karşılığı bedeldir.

6785 Sayılı İmar Kanununun 11'inci maddesi aşağıda sunulmuştur.

MADDE 11 - (Değişik Madde RGT: 20.07.1972 RG NO: 14251 Kanun No : 1605/1) (KOD 1) İmar ve yol İstikamet planlarında iskan hudutları içinde bulunup da, müracaat gününde dört yıl lık imar programına dahil olmayan yerlerden:

Plana göre kapanması gereken yol ve çıkmaz sokak üzerinde bulunan veya 42' nci madde hükümleri tatbik olunmadan normal şartlarla yapı izni verilmeyen veya 33'üncü maddede belirtilen hizmetlere ayrılmış olan ve haklarında bu madde hükmünün tatbiki istenen parseller den üzerinde talimatname esaslarına uygun yapı yapılması mümkün olanlarında sahiplerinin yazılı istekleri üzerine belediye encümeni kararıyla imar planı tatbikatına kadar muvakkat inşaat veya tesisata mü saade edilir ve buna dayanılarak usulüne göre yapı izni verilir.

Bu gibi hallerde verilecek müddetin 10 yıl olması, yapı izni verilmezden önce, belediye encümeni kararının gün ve sayısının 10 yıllık müddet için muvakkat inşaat veya tesisat olduğunun, lüzumlu ölçü ve şartlarla birlikte tapu kaydına işaret edilmesi gereklidir. Muvakkatlık müddeti tapu kaydına işaret verildiği günden başlar.

Muvakkat yapıların hangi yerlerde, hangi maksat için kullanılmak üzere ve ne şekilde yapılabileceği, ölçü ve vasıfları nın neler olacağı ve bu maddenin tatbiki ile ilgili diğer hususlar talimatnamede belirtilir. Bu maddenin birinci fıkrasında sözü geçen bir parselde, esasen kullanılabilen bir bina varsa bu parselde yeniden inşaat ve ilaveler yapılmasına izin verilmeyeceği gibi, birden fazla muvakkat yapıya izin verilen yerler de dahi bu yapıların ölçüleri toplamı yukarıdaki fıkra da gösterilen miktarları geçemez. Bu maddenin tatbikinde kadastral parseller de bir parsel itibar olunur.

Plan tatbik olunurken, muvakkat inşaat veya tesisler, 24'üncü madde gereğince yıktırılır. 10 yıllık muvakkatlık müddeti dolduktan sonra yıktırılan inşaat ve tesisler için mal sahibine herhangi bir bedel ödenmez. 10 yıl dolmadan yıktırılması veya istimlak halinde, muvakkat bina ve tesislerin 6830 sayılı Kanun hükümlerine göre ve 10 yılı doldurmak için kalan müddet de göz önüne alınmak suretiyle takdir olunacak bedeli sahibine ödenir.

10 yılın sonunda, bu yerlerde imar planı tatbikine geçilmeyecekse belediye encümeni kararıyla tatbikat kadar müddet uzatılabilir. Ancak uzatılan bu müddet imar planı tatbikatına geçilmesini durduramayacağı gibi, mal sahibine de herhangi bir hak kazandırmaz.

Bu madde gereğince muvakkat bir müddet için izin verildiği halde, sonradan yapılan plan değişiklikleri veya muvakkatlık şartının kaldırılmasını gerektiren diğer kanuni sebeplerle, devamlı olarak kalmasında mahzur görülmeyen yapıların muvakkatlık kaydı, belediye encümeni kararıyla kaldırılabilir.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerlemesi yapılan taşınmazların tamamı, Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetim ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı olup, yukarıda detayları verildiği üzere 12.07.2013, 28.08.2013, 13.09.2013 tarihlerinde satış işleminden tescil edilmiştir.

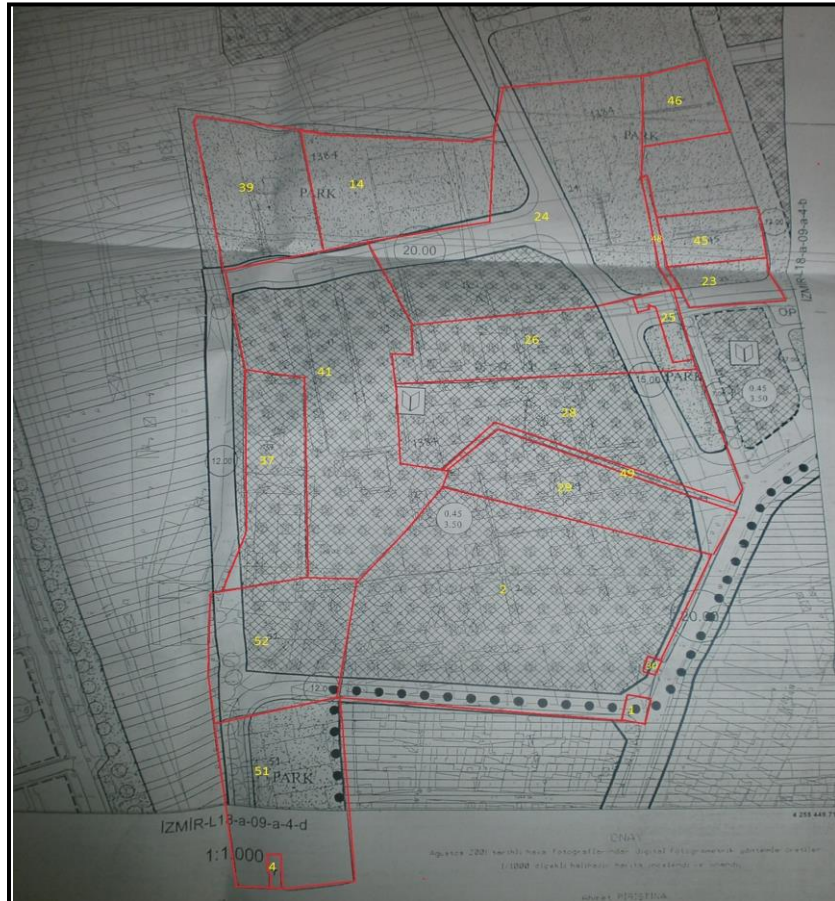
2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

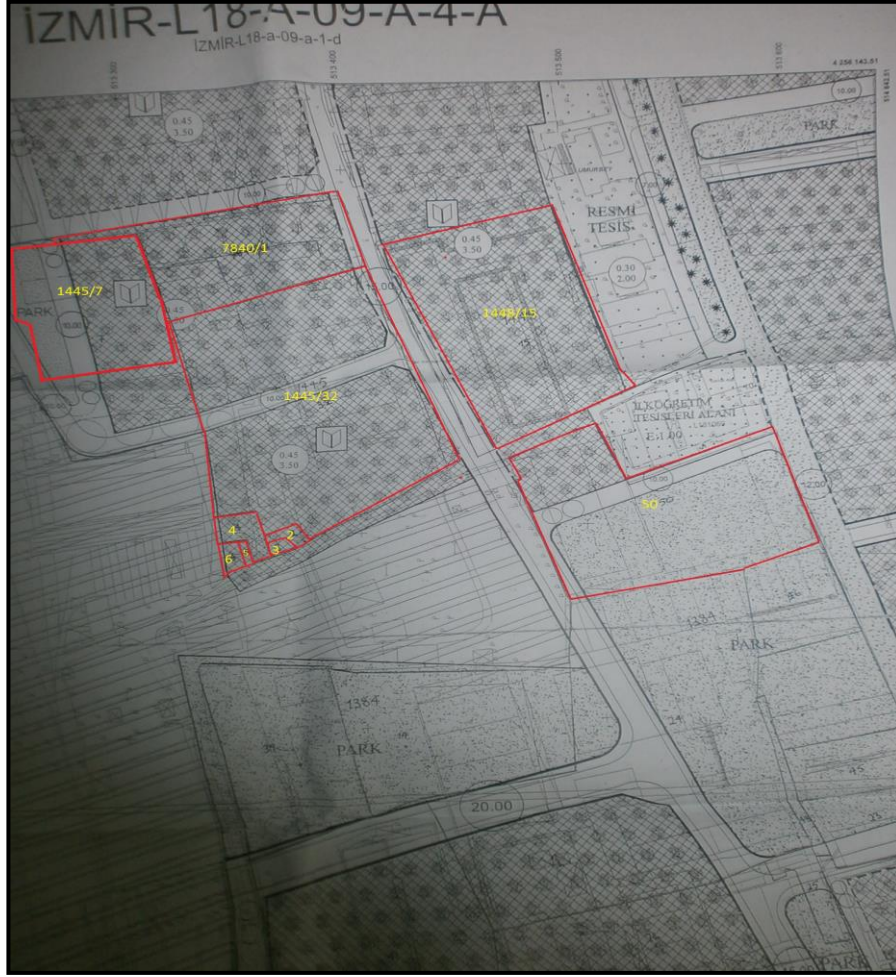
2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmaz 16.07.2010 tarih ve 01916 sayılı İzmir Büyükşehir Belediyesi Meclis kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Yeni Kent Merkezi Nazım İmar planı ve 16.12.2011 tarih ve 05.1114 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli Yeni Kent Merkezi Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi İmar Planı paftasında; kısmen "Turizm + Ticaret + Kültür Alanı", kısmen ise "Yol ve Yeşil Alan" içerisinde kalmaktadır. Turizm + Ticaret + Kültür Alanı'nda kalan kısımların yapılaşma koşulları ise TAKS: 0,45, Emsal (E):3,50'dir. Ayrıca yetkililer parselin imar uygulamasına tabi tutulacağını ve bu uygulamada parselde yapılacak olan Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) kesintisinin yaklaşık % 40 olduğunu belirtmişlerdir. 08.09.2014 tarihli meclis kararı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan Notlarında değişiklik yapılmış olup, plan notları aşağıda belirtilmiştir.

- * **1384 ada, 1 numaralı parsel** "Yol Alanı"nda kalmakta,
- * **1384 ada, 2, 29, 30, 37, 41, 49, numaralı parseller** kısmen "Turizm + Ticaret + Kültür Alanı"nda kısmen de "Yol Alanı"nda kalmakta,
- * **1384 ada, 24, 26, 28, 52 numaralı parseller** kısmen "Turizm + Ticaret + Kültür Alanı"nda kısmen "Park Alanı"nda kısmen de "Yol Alanı"nda kalmakta,
- * **1384 ada, 4, 14, 23, 39, 45, 46, 48, 51 numaralı parseller** "Park Alanı"nda kalmakta,
- * **1384 ada, 25, 50 numaralı parseller** kısmen "Park Alanı"nda kısmen de "Yol Alanı"nda kalmakta,
- * **1445 ada, 2, 3, 4, 5 ve 6 numaralı parseller** "Turizm + Ticaret + Kültür Alanı"nda kalmakta,
- * **1445 ada, 7 numaralı parsel** kısmen "Turizm + Ticaret + Kültür Alanı"nda kısmen "Yol Alanı"nda kısmen de "Park Alanı"nda kalmakta,
- * **1445 ada, 32 numaralı parsel** kısmen "Turizm + Ticaret + Kültür Alanı"nda kısmen de "Yol Alanı"nda kalmakta,
- * **1448 ada, 15 numaralı parsel** kısmen "Turizm + Ticaret + Kültür Alanı"nda kısmen de "Yol Alanı"nda kalmakta,
- * **7840 ada, 1 numaralı parsel** kısmen "Turizm + Ticaret + Kültür Alanı"nda kısmen de "Yol Alanı"nda kalmaktadır.

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; Bölge için hazırlanmış olan bir önceki planlardan İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.06.2007 tarih ve 01.649 sayılı kararı ile onaylanmış 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 28.11.2007 tarih ve 01.2381 sayılı kararı ile onaylanmış olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı İzmir 3. İdare Mahkemesi'nin 09.12.2009 tarih ve 2009/1900 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.





18.11.2014 tarihinde askı süresi biten 1/5000 Ölçekli Plan Notlarına göre:

Turizm + Ticaret + Kültür:

Bu alanlarda alışveriş merkezleri, eğlence yerleri, her tür ticaret ve turizm tesisi (konaklama tesisleri, otel, motel vb.) ile sadece bir tek firmaya ya da kuruluşa ait yönetim merkezleri yer alabilir. Aynı kişi ya da kuruluşlarca kullanılacak biçimlerde büro, ofis, vb.'nin bulunacağı yapılarda 200 m² 'den küçük bağımsız bölüm yapılamaz. Yapı inşaat alanının %5'i kültürel işlevlerin bir ya da birkaçı için ayrılır. Bu bölümler zeminden başlayarak yapının ilk beş katı içinde düzenlenecektir. Turizm + kültür kullanımı (her iki kullanım yer almak kaydıyla) yapı inşaat alanının %15'inden az olamaz. Konut kullanımı ise yapı inşaat alanının 1/3'ünden fazla olamaz. Malikleri aynı olan ve bir bütünlük oluşturan imar adalarında ve/veya parsellerinde, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecek birlikte projelendirilecek alan sınırı içinde yapılaşma koşulları ve kullanım kararı oranları değişmemek kaydıyla kullanımlar arası transfer yapılabilir. Bu durumda parselde anılan kullanımların bir ya da birkaçı yer alabilir.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazlar üzerinde bulunan yapıların çoğunun yıkıldığı ve 1448/15 parsel üzerinde bulunan yapıların fiilde kullanıldığı gözlemlenmiş olup, ilgili belediyesinde yapılan incelemelerde dosyalarında bazı parsellerde yıkım ruhsatlarının alındığı görülmüştür.

2.3.3 - Taşınmazların Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazlar üzerinde bulunan yapıların çoğunun yıkıldığı ve üzerinde yapı bulunan yerlerde de bulunan yapıların yıpranmaya maruz kaldığı düşünüldüğü için mevcut durumda da arsa değeri belirtilmiştir.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar; İzmir İli Konak İlçesi Umurbey ve Ege Mahalleleri İşçiler Caddesi üzerinde ve paralel sokaklar olan 1499,1517 ve 1543 Sokaklarda yer alan eski Tarihî fabrikalarına ait parsellerdir.

Değerleme konusu Ege Mahallesi'nde yer alan 1384 ada, 1, 2, 4, 14, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 37, 39, 41, 45, 46, 48, 49, 50 ve 52 numaralı parseller üzerinde yer alan binalar yıkılmış olup, hali hazırda boş durumdadır. 1384 ada, 51 numaralı parsel üzerinde ise eski atıl bir yapı bulunmaktadır.

Değerleme konusu Umurbey Mahallesi'nde yer alan 1445 ada, 2, 3, 4, 5, 6 ve 32 numaralı parseller üzerinde yer alan binalar yıkılmış olup, hali hazırda boş durumdadır.

Değerleme konusu Umurbey Mahallesi'nde yer alan 1448 ada, 15 numaralı parsel üzerinde yaklaşık 1600.-m² 1.450.-m² ve 1.350 m² kapalı alanlara sahip kullanılan 3 adet atölye binası yer almaktadır.

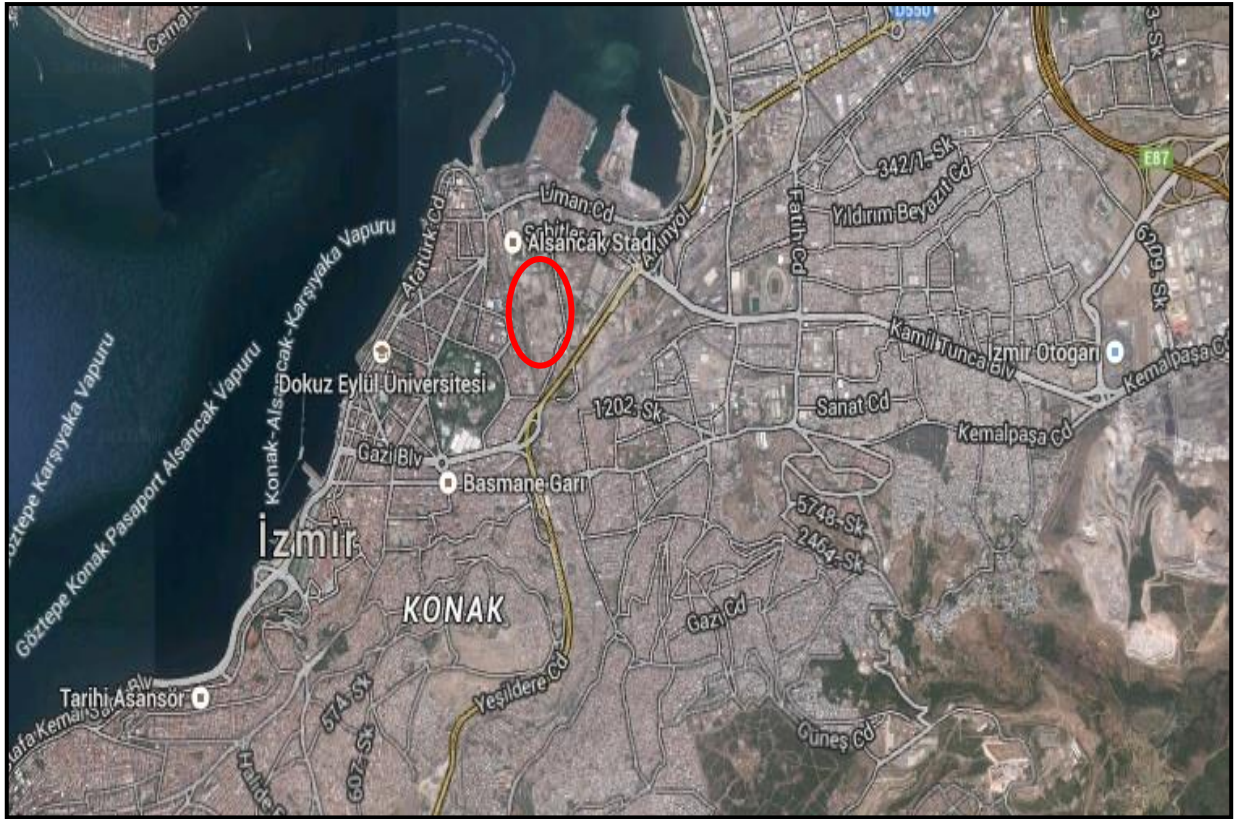
Değerleme konusu Umurbey Mahallesi'nde yer alan 7840 ada, 1 numaralı parsel üzerinde bitişik parsellerde yer alan fabrikaların taşkın kısımları yer almaktadır.

Taşınmazların çevresinde Eti Maden İşletmeleri Genel Müdürlüğü, İzmir Lojistik Müdürlüğü, İzmir Büyükşehir Belediyesi At Barınağı, Alsancak Stadı, Alsancak Tren Garı, İzmir Konak Sakarya İlkokulu, fabrikalar ve az sayıda boş arsalar bulunmaktadır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; Konak İlçesinde, Umurbey ve Ege Mahalleri'nde İşçiler Caddesi ile 1499,1517 ve 1543 sokakları üzerinde yer alan parsellerdir.

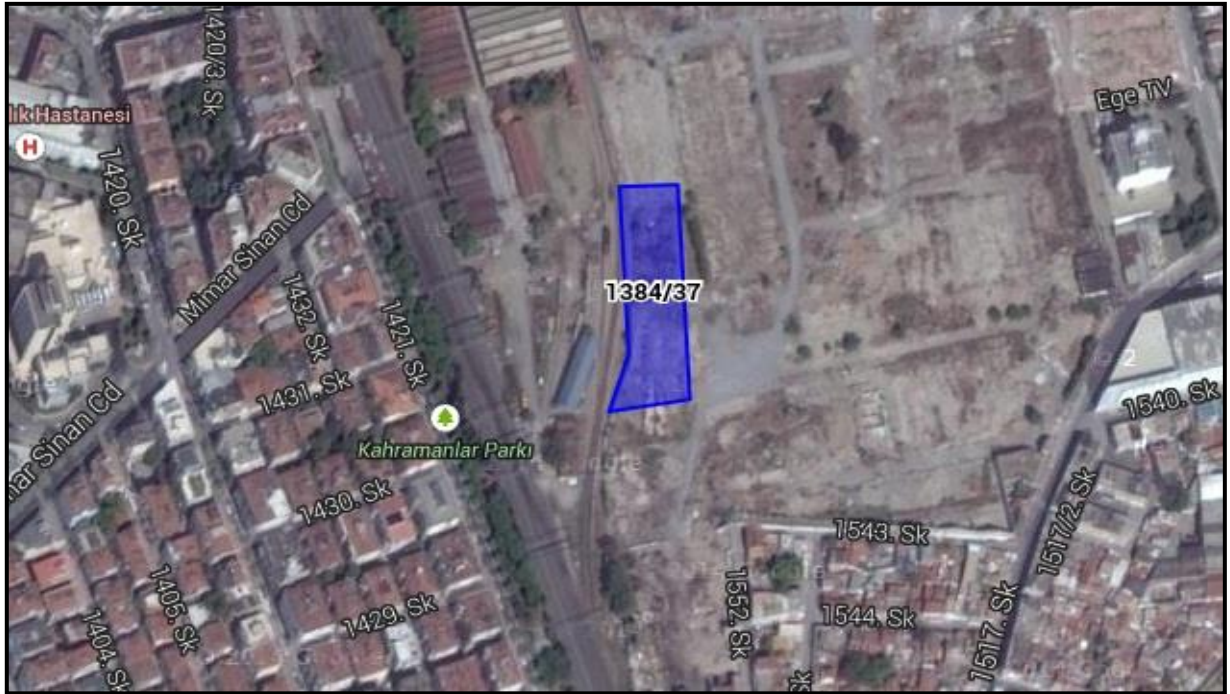
Bölge genel olarak İzmir Limanı'nın arka gelişme bölgesinde konumlanmış olup, ticari hareketliliğin yüksek olduğu Alsancak'a yakın konumda olmasına rağmen, çevresinde bulunan eski ve gecekondular tarzı yapılaşmaların bulunması sebebi ile taşınmazın bulunduğu bölgenin değerini olumsuz yönde etkilemekte olduğu düşünülmektedir. İlgili belediyesinden alınan bilgiye göre bölge imar düzenlemesine alınmış olup, kentsel dönüşüm projesi çalışmaları başlatılmış olduğu bilgisi alınmıştır.







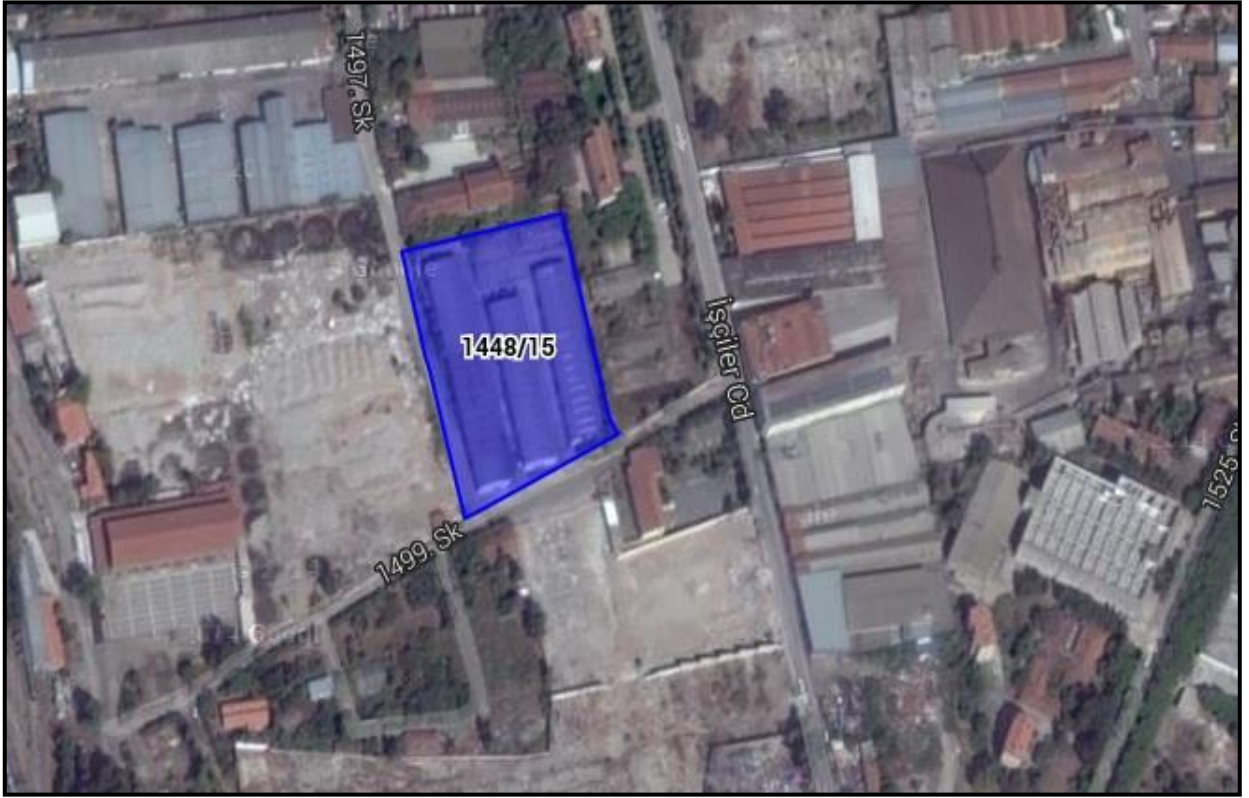






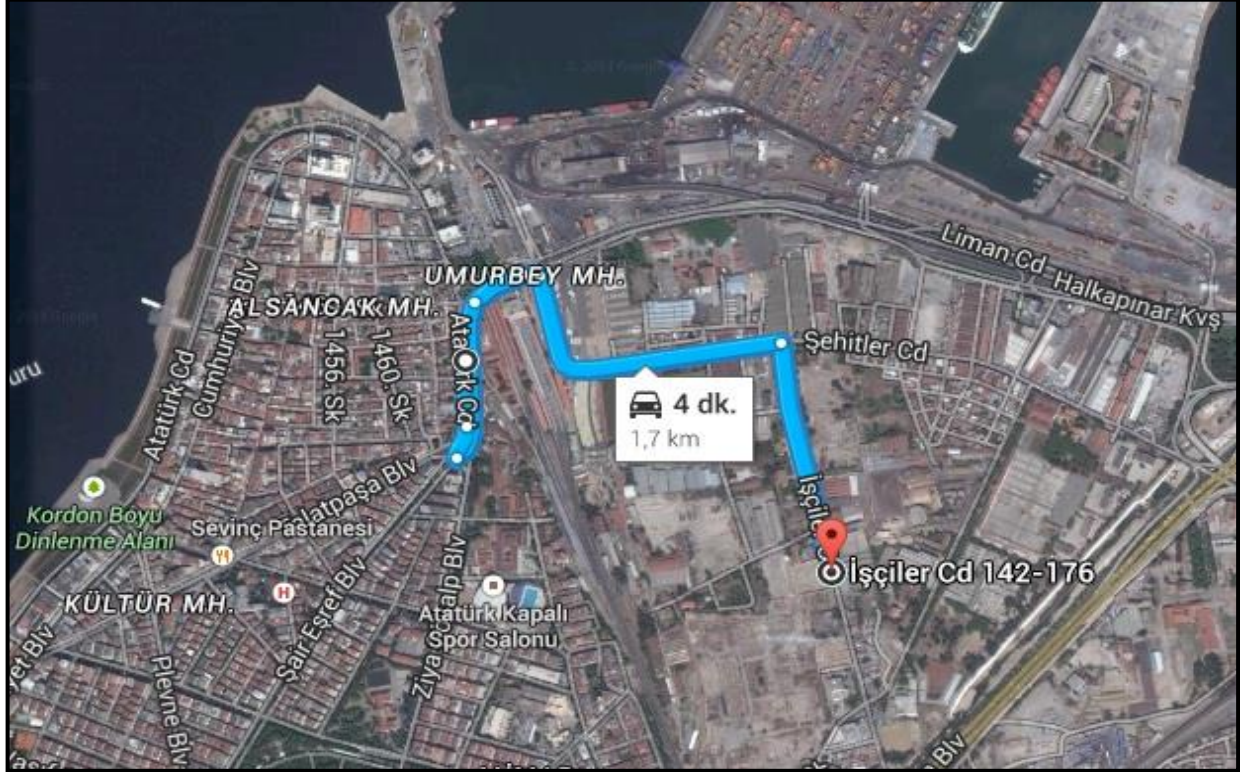






3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım özel araçlarla ve Alsancak Garı ve Alsancak Stadına kadar ulaşan toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir. Taşınmaz, Konak Meydanı'na yaklaşık 4 km, Konak Adliyesi'ne 4 km, Bornova'ya 6,5 km, Adnan Menderes Havalimanı'na yaklaşık 25 km mesafede yer almaktadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

1384 ada 1 parsel: 140 m² yüzölçümlü olup 1/1 hisseli mülkiyete sahiptir. Niteliği "ev" tescilli olup parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel kare şeklinde köşe, düz ve eğimsiz bir topografik yapıya sahiptir.

1384 ada 2 parsel: 14.825 m² yüzölçümlü olup 1/1 hisseli mülkiyete sahiptir. Niteliği "kargir ev ve sebze bahçesi" tescilli olup parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel yamuk şeklinde olup, düz ve eğimsiz bir topografik yapıya sahiptir.

1384 ada 4 parsel: 90 m² yüzölçümlü olup 1/1 hisseli mülkiyete sahiptir. Niteliği "kargir ev " tescilli olup parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel dikdörtgen şeklinde olup düz ve eğimsiz bir topografik yapıya sahiptir.

1384 ada 14 parsel: 5.720 m² yüzölçümlü olup 1/1 hisseli mülkiyete sahiptir. Niteliği "kargir ev ve sebze bahçesi " tescilli olup parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel yamuk şeklinde olup, arada konumlu düz ve eğimsiz bir topografik yapıya sahiptir.

1384 ada 23 parsel: 1.800 m² yüzölçümlü olup 1/1 hisseli mülkiyete sahiptir. Niteliği "arsa " tescilli olup parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel kare şeklinde olup, düz ve eğimsiz bir topografik yapıya sahiptir.

1384 ada 24 parsel: 15.840 m² yüzölçümlü olup 1/1 hisseli mülkiyete sahiptir. Niteliği "çırçır fabrikası " tescilli olup parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel yamuk şeklinde olup, düz ve eğimsiz bir topografik yapıya sahiptir.

1384 ada 25 parsel: 550 m² yüzölçümlü olup 1/1 hisseli mülkiyete sahiptir. Niteliği "üstü ev altında bir dükkan ve ayrıca dokuz kargir ev" tescilli olup parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel yamuk şeklinde olup, düz ve eğimsiz bir topografik yapıya sahiptir.

1384 ada 26 parsel: 4.805 m² yüzölçümlü olup 1/1 hisseli mülkiyete sahiptir. Niteliği "sebze bahçesi" tescilli olup parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel yamuk şeklinde olup, arada konumlu düz ve eğimsiz bir topografik yapıya sahiptir.

1384 ada 28 parsel: 7.250 m² yüzölçümlü olup 1/1 hisseli mülkiyete sahiptir. Niteliği "ma'dam sebze bahçesi" tescilli olup parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel yamuk şeklinde olup, arada konumlu düz ve eğimsiz bir topografik yapıya sahiptir.

1384 ada 29 parsel: 4.115 m² yüzölçümlü olup 1/1 hisseli mülkiyete sahiptir. Niteliği "damlı sebze bahçesi" tescilli olup parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel dikdörtgen şeklini andırmakta olup, düz ve eğimsiz bir topografik yapıya sahiptir.

1384 ada 30 parsel: 50 m² yüzölçümlü olup 1/1 hisseli mülkiyete sahiptir. Niteliği "kargir ev" tescilli olup parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel kare şeklinde olup, düz ve eğimsiz bir topografik yapıya sahiptir.

1384 ada 37 parsel: 3.300 m² yüzölçümlü olup 1/1 hisseli mülkiyete sahiptir. Niteliği "kerpiç ev ve sebze bahçesi" tescilli olup parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel yamuk şeklinde olup, arada konumlu düz ve eğimsiz bir topografik yapıya sahiptir.

1384 ada 39 parsel: 4.730 m² yüzölçümlü olup 1/1 hisseli mülkiyete sahiptir. Niteliği "kerpiç evi olan sebze bahçesi" tescilli olup parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel dikdörtgen şeklinde olup, arada konumlu düz ve eğimsiz bir topografik yapıya sahiptir.

1384 ada 41 parsel: 11.840 m² yüzölçümlü olup 1/1 hisseli mülkiyete sahiptir. Niteliği "sebze bahçesi ve dam" tescilli olup parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel yamuk şeklinde olup, arada konumlu düz ve eğimsiz bir topografik yapıya sahiptir.

1384 ada 45 parsel: 1.550,68 m² yüzölçümlü olup 1/1 hisseli mülkiyete sahiptir. Niteliği "arsa" tescilli olup parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel kare şeklinde olup, cadde konumlu düz ve eğimsiz bir topografik yapıya sahiptir.

1384 ada 46 parsel: 1.984 m² yüzölçümlü olup 1/1 hisseli mülkiyete sahiptir. Niteliği "arsa" tescilli olup parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel dikdörtgen şeklinde olup, cadde konumlu düz ve eğimsiz bir topografik yapıya sahiptir.

1384 ada 48 parsel: 379 m² yüzölçümlü olup 1/1 hisseli mülkiyete sahiptir. Niteliği "arsa" tescilli olup parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel ince dikdörtgen şeklinde olup, arada konumlu düz ve eğimsiz bir topografik yapıya sahiptir.

1384 ada 49 parsel: 381 m² yüzölçümlü olup 1/1 hisseli mülkiyete sahiptir. Niteliği "arsa" tescilli olup parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel şekilsiz ince dikdörtgen şeklinde olup, düz ve eğimsiz bir topografik yapıya sahiptir.

1384 ada 50 parsel: 8.100 m² yüzölçümlü olup 1/1 hisseli mülkiyete sahiptir. Niteliği "depo" tescilli olup parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel cadde ve sokak cepheli, düz ve eğimsiz bir topografik yapıya sahiptir.

1384 ada 51 parsel: 4.812 m² yüzölçümlü olup 1/1 hisseli mülkiyete sahiptir. Niteliği "fabrika" tescilli olup parsel üzerinde ise eski atıl bir yapı bulunmaktadır. Parsel dikdörtgen şeklini andırmakta olup, düz ve eğimsiz bir topografik yapıya sahiptir.

1384 ada 52 parsel: 4.300 m² yüzölçümlü olup 1/1 hisseli mülkiyete sahiptir. Niteliği "tarla" tescilli olup parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel dikdörtgen şeklini andırmakta olup, arada konumlu düz ve eğimsiz bir topografik yapıya sahiptir.

1445 ada 2 parsel: 130 m² yüzölçümlü olup 1/1 hisseli mülkiyete sahiptir. Niteliği "arsa" tescilli olup parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel yamuk şeklini andırmakta olup, düz ve eğimsiz bir topografik yapıya sahiptir.

1445 ada 3 parsel: 90 m² yüzölçümlü olup 1/1 hisseli mülkiyete sahiptir. Niteliği "arsa" tescilli olup parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel dikdörtgen şeklini andırmakta olup, düz ve eğimsiz bir topografik yapıya sahiptir.

1445 ada 4 parsel: 370 m² yüzölçümlü olup 1/1 hisseli mülkiyete sahiptir. Niteliği "bahçeli kargir ev" tescilli olup parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel yamuk şeklini andırmakta olup, düz ve eğimsiz bir topografik yapıya sahiptir.

1445 ada 5 parsel: 50 m² yüzölçümlü olup 1/1 hisseli mülkiyete sahiptir. Niteliği "kargir ev" tescilli olup parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel dikdörtgen şeklini andırmakta olup, düz ve eğimsiz bir topografik yapıya sahiptir.

1445 ada 6 parsel: 150 m² yüzölçümlü olup 1/1 hisseli mülkiyete sahiptir. Niteliği "kargir ev" tescilli olup parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel yamuk şeklini andırmakta olup, düz ve eğimsiz bir topografik yapıya sahiptir.

1445 ada 7 parsel: 9.070 m² yüzölçümlü olup 1/1 hisseli mülkiyete sahiptir. Niteliği "arsa" tescilli olup parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel yamuk şeklini andırmakta olup, arada konumlu düz ve eğimsiz bir topografik yapıya sahiptir.

1445 ada 32 parsel: 12.794 m² yüzölçümlü olup 1/1 hisseli mülkiyete sahiptir. Niteliği "müş. kargir ev ve bahçe" tescilli olup parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel yamuk şeklini andırmakta olup, düz ve eğimsiz bir topografik yapıya sahiptir.

1448 ada 15 parsel: 9.504 m² yüzölçümlü olup 1/1 hisseli mülkiyete sahiptir. Niteliği "müştemilatlı 2 kargir ev ve bahçe" tescilli olup parsel üzerinde 3 adet fabrika binası (Tariş kolonyalarına ait) yer almaktadır. Parsel yamuk şeklini andırmakta olup, düz ve eğimsiz bir topografik yapıya sahiptir.

7840 ada 1 parsel: 4.813 m² yüzölçümlü olup 1/1 hisseli mülkiyete sahiptir. Niteliği "arsa" tescilli olup parsel üzerinde bitişik parsellerde yer alan fabrikaların taşkın kısımları yer almaktadır. Parsel yamuk şeklini andırmakta olup, arada konumlu düz ve eğimsiz bir topografik yapıya sahiptir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İzmir İli

Ege kıyı bölgesinin tipik bir örneği olan İzmir, kuzeyde Madra Dağları, güneyde Kuşadası Körfezi, batıda Çeşme Yarımadası'nın Teke Burnu, doğuda ise Aydın-Manisa il sınırları ile çevrilmiş, 11.973 km² 'lik bir alana yayılmıştır. İzmir, Ege Bölgesi'nin en büyük, ülkemizin de üçüncü büyük ilidir.



Harita 1 - İzmir'in Konumu

Doğal konumu itibari ile Türkiye'nin zengin il merkezlerinden birisi olma özelliklerini üstünde toplayan İzmir ili, kaliteli ve bol hammadde kaynaklarına , modern deniz, hava ve kara ulaşım ağına, eğitilmiş insan gücüne ve öncelikle tarımsal faaliyetlerle geliştirilmiş ve sanayi üretimle artırılmış olan önemli sayılabilecek sermaye birikimine sahiptir. Bu özellikler ilin sanayileşmesinin itici gücünü oluşturmaktadır. Kentteki en önemli organize sanayi bölgeleri; Atatürk Organize Sanayi Bölgesi, Ege Serbest Bölgesi ve Kemalpaşa Organize Sanayi Bölgesi'dir.

İzmir nüfusunun, 2000 yılı itibariyle Türkiye nüfusu içinde aldığı pay %4.97 iken bu oran (2007 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre 70.586.256 kişilik Türkiye nüfusu içinde 3.739.353 kişi ile) %3.2'lik bir değişimle %5.29'a ulaşmıştır.

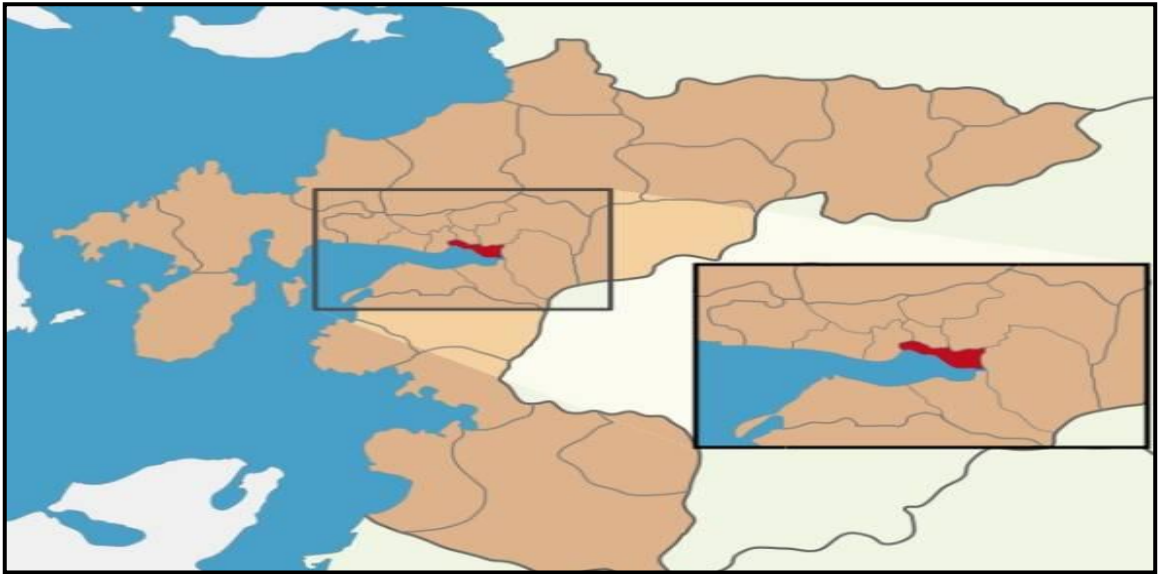
2000 ve 2007 yılları arasında nüfus 368.487 kişi artış göstermiştir. İzmir iline bağlı köylerin toplam nüfusu 2000-2007 yılları arasında %1,13 oranında azalmıştır.

İzmir iline bağlı toplam 30 ilçe bulunmaktadır. Bunlardan Konak, Bornova, Karşıyaka, Çiğli, Balçova, Bayraklı, Buca, Narlıdere, Güzelbahçe ve Gaziemir, Foça, Aliağa, Menemen, Kemalpaşa, Karabağlar, Bayındır, Torbalı, Selçuk, Seferihisar, Menderes, Karaburun ve Urla Büyükşehir statüsü içinde kalan ilçelerdir. Diğerleri; Bergama, Kınık, Dikili, Ödemiş, Beydağ, Kiraz, Tire, Çeşme'dir.

4.1.2 - Konak İlçesi

Konak, İzmir Büyükşehir sınırları içerisinde yer alan merkez ilçedir. Kuzeyinde İzmir Körfezi ve Bayraklı, doğusunda Bornova, güneyinde Karabağlar ve batısında Balçova ilçeleri bulunmaktadır.

Antik çağdan günümüze taşınmış eserlerle, Osmanlı döneminden kalan eserlerle, ama en çok Cumhuriyet Döneminin eserleriyle karakterize olur. Konak, İzmir'in kültür, sanat ve eğlence merkezi olması nedeniyle yerli ve yabancı tüm turistlerin uğrak yeri durumundadır. Özellikle Kemeraltı Çarşısı İlçe ekonomisine ve İzmir'in tanıtımına önemli katkılar yapar. Yine Konak ilçesinde bulunan antik Smyrna kentinin Romalılardan kalma Agora ören yeri turistlerin ziyaretine açıktır. Konak ayrıca başta Karşıyaka gelmek üzere, İzmir'in diğer iskeleleri ile denizden bağlantıyı sağlayan Konak İskelesi ve Konak Meydanı ile de ünlüdür. Konak, İzmir'in yönetsel, sanatsal, kültürel ve ticari merkezidir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde ortadoğuda yaşanan terör eylemlerinin artması ve ülkenin güney sınırında yaşanan sorunlar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

2015 yılından beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi ile piyasaların yeniden hareketleneceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır. Yasal incelemelerde herhangi bir kısıtlayıcı ve sınırlayıcı durumla karşılaşılmamıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Merkeze, fuar alanına ve limana yakın konumdadır.
- * Ana ulaşım arterine yakın konumdadır.
- * İmar planında parsellerin bazıları Turizm, Ticaret, Kültür Alanında kalmaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * İmar düzenlemesine tabi olup 18. madde uygulaması yapılacaktır.
- * Çevresindeki yapılaşmalar düzensizdir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

İş bu rapor içerisinde değerlemeye konu edilen başlıklar;

- 1- Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetim ve Ticaret A.Ş. mülkiyetinde olan ve Rapor'da tanımı verilen gayrimenkuller,
- 2- Söz konusu gayrimenkuller için Özak GYO A.Ş. ile Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetim ve Ticaret A.Ş. arasında yapılan "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi (proje)"nden kaynaklanan Müşteri'nin hak ve yükümlülükleridir.

Taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

-Öncelikli olarak hakkın bağlı olduğu parsellerin mevcut durum değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı yöntemi, ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi ve hasılat paylaşımı yönteminden yararlanılmıştır. Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesine dayalı gayrimenkule bağlı hakkın değer tespitinde Nakit Akışı Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık Emsaller

Arsa Emsalleri

* Eskidji

Tel 232 362 10 62

Yakınında Hilal mahallesinde 2 adet parselden ouşan 5.785 m² üzerinde eski 2.400 m² eski bina olan, imarsız olduğu ve 18. madde uygulamasının yapılacağı bilgisi alınan arsa 12.250.000.-TL pazarlandığı bilgisi alınmıştır.

SATILIK	5785	.-M ²	12.250.000	.-.-TL	2.118	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	------------	--------	-------	---------------------

* Okur Emlak

Tel 232 463 45 84

Aynı bölgede Şehitler Caddezi üzerinde 241 m² 18. madde uygulamasının yapılacağı bilgisi alınan arsa 600.000.-TL pazarlandığı bilgisi alınmıştır.

SATILIK	241	.-M ²	600.000	.-.-TL	2.490	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	--------	-------	---------------------

* Nil Emlak

Tel 232 234 39 41

Çınarlı mahallesinde Akdemir Plazaya yakın konumda 1.850 m² emsal:3.00, h:24.50 m, ticari alanda kalan arsa 5.500.000.-TL'na pazarlanmaktadır.

SATILIK	1850	.-M ²	5.500.000	.-.-TL	2.973	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	-----------	--------	-------	---------------------

*** Alper Gayrimenkul**

Tel 232 372 17 17

Halkapınar mahallesinde 2000 m² emsal:3 , h:24.50, ticari alanda kalan arsa 5.500.000.-TL'na pazarlanmaktadır.

SATILIK	2000	.-M ²	5.500.000	.-.-TL	2.750	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	-----------	--------	-------	---------------------

*** Aykan Gayrimenkul (Emsal 1)**

Tel 232 346 35 30

Salhane bölgesinde bulunan 5.000 m² taks:0.40, emsal:3.50 MİA alanında kalan arsa 11.000.000.-USD'a pazarlanmaktadır. (USD=2.2.-TL)

SATILIK	5000	.-M ²	24.200.000	.-.-TL	4.840	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	------------	--------	-------	---------------------

Ticari Emsaller

*** Eskidji**

Tel 232 465 19 62

Ege hastanesi yakınında bodrum ve girişten oluşan 170 m² dükkan 450.000.-TL pazarlandığı bilgisi alınmıştır.

SATILIK	170	.-M ²	450.000	.-.-TL	2.647	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	--------	-------	---------------------

*** Omega Emlak**

Tel 232 422 50 00

Trt yakınında bodrum giriş katta bulunan 25 m² dükkan 135.000.-TL pazarlandığı bilgisi alınmıştır.

SATILIK	25	.-M ²	135.000	.-.-TL	5.400	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	---------	--------	-------	---------------------

*** Orhun Emlak**

Tel 0536 363 94 48

Ege hastanesi yakınında sokak içinde bulunan giriş kattan ibaret 80 m² dükkan 160.000.-TL pazarlandığı bilgisi alınmıştır.

SATILIK	80	.-M ²	160.000	.-.-TL	2.000	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	---------	--------	-------	---------------------

*** Turyap**

Tel 232 421 45 55

Dünya göz hastanesi yakınında bodrum ve giriş kattan ibaret 120 m² dükkan 550.000.-TL pazarlandığı bilgisi alınmıştır.

SATILIK	120	.-M ²	550.000	.-.-TL	4.583	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	--------	-------	---------------------

*** Rezerve Emlak**

Tel 232 247 92 68

Alsancakta Hilton oteli yakınında 220 m² (140 m² giriş, 80 m² asma katı) dükkan 2.500.000.-TL pazarlandığı bilgisi alınmıştır.

SATILIK	220	.-M ²	2.500.000	.-.-TL	11.364	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	--------	--------	---------------------

*** Okur Emlak**

Tel 232 463 45 84

Alsancakta Talatpaşa bulvarında 28 m² giriş dükkan 380.000.-TL pazarlandığı bilgisi alınmıştır.

SATILIK	28	.-M ²	380.000	.-.-TL	13.571	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	---------	--------	--------	---------------------

*** Sahibinden**

Tel 530 068 16 70

Mürselpaşa Bulvarında otellerin bulunduğu noktada 618 m² arsa üzerinde 9 katlı 4771 m² eski bina 4.500.000.-USD pazarlandığı bilgisi alınmıştır.(USD=2.2.-TL)

SATILIK	4771	.-M ²	9.900.000	.-.-TL	2.075	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	-----------	--------	-------	---------------------

*** Villa Vip Gayrimenkul**

Tel 232 465 27 57

Alsancakta yeni inşaa edilen 500 m² arsa üzerinde 6 katlı 2500 m² kapalı alanlı 60 odalı 3 yıldızlı otel 6.000.000.-USD pazarlandığı bilgisi alınmıştır.(USD=2.2.-TL)

SATILIK	2500	.-M ²	13.200.000	.-.-TL	5.280	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	------------	--------	-------	---------------------

*** Turyap**

Tel 232 465 27 57

Alsancakta yeni inşaa edilen 5 katlı 400 m² kapalı alanlı 14 odalı otel 2.100.000.-TL pazarlandığı bilgisi alınmıştır.

SATILIK	400	.-M ²	2.100.000	.-.-TL	5.250	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	--------	-------	---------------------

*** Adil Yurt Gayrimenkul**

Tel 232 465 27 57

Mürselpaşa bulvarında 7 katlı 2000 m² kapalı alanlı 65 odalı 4 yıldızlı otel 7.000.000.-USD pazarlandığı bilgisi alınmıştır.(USD=2.2.-TL)

SATILIK	2000	.-M ²	15.400.000	.-.-TL	7.700	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	------------	--------	-------	---------------------

Bölgedeki konut-ofis projeleri

* Folkart Towers Satış Ofisi

Tel 444 22 78

Bayraklı bölgesinde bulunan konut ve ofis satış değerlerinin ortalama m²/2.500-3.000 USD olduğu bilgisi alınmıştır.

* Ege Perla Satış Ofisi

Tel 444 74 96

Bayraklı bölgesinde bulunan projede satış ofisinden alınan bilgilere göre;
A bloğunda konutların ortalama m²/3.000 USD olduğu bilgisi alınmıştır.
B bloğunda ofislerin ortalama m²/3.300 USD olduğu bilgisi alınmıştır.

* Bayraklı Tower Satış Ofisi

Tel 0 232 435 46 46

Bayraklı bölgesinde bulunan projede ofislerin ortalama m²/4.500 TL olduğu bilgisi alınmıştır.

* Lider Centrio Projesi

Tel 0 232 344 1 345

Bayraklı bölgesinde bulunan projede ofislerin ortalama m²/4.500 TL olduğu bilgisi alınmıştır.

* MİSTRAL TOWER PROJESİ

Tel 0 232 344 1 344

Yakınında bulunan inşaatı devam eden 2015 sonu gibi teslim edilecek projede rezidence ortalama m²/4.200.-TL olduğu bilgisi alınmıştır

* AVCILAR İNŞAAT

Tel 232 462 62 67

Yakınında bulunan inşaatı devam eden 2015 yılı ortasında gibi teslim edilecek projede ofis ortalama m²/4.000.-TL olduğu bilgisi alınmıştır

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)
SATIŞ FİYATI		24.200.000	600.000	5.500.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	133532,68	5.000	241	1.850
BİRİM M ² DEĞERİ		4.840	2.490	2.973
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -10%
İMAR KOŞULLARI		3,5	18.md.	E:3.00
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	TURİZM-TİCARET-KÜLTÜR	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 5%
FONKSİYON		MİA		ticari
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 5%
MANZARA		BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	10%	10%
KONUM		BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	10%	10%
DİĞER BİLGİLER		Net Parsel		Net Parsel
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -15%	BENZER 0%	ORTA İYİ -15%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-35%	20%	-5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2.990	3.146	2.988	2.824

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgedeki arsa birim net m² değerlerinin konum, büyüklük-imar koşulları-mülkiyet durumu (konut-ticaret alanları) gibi faktörlere bağlı olarak 2.000 - 3.000 TL/m² aralığında olduğu gözlemlenmiştir.

Değerlemesi yapılan taşınmazın imar düzenlemesine tabi olduğu için imar kanunları 18. madde uygulaması bulunmaktadır. Parselin yaklaşık %40 oranında DOP kesinti olabileceği bilgisi ilgili belediyesinden alınmıştır. 1. ve 2. emsaller uygulama görecektir arsa olup, 3. parselin net olduğu bilgisi alınmış olup imar düzenlemesi alanında kalmadığı düşünülmektedir.

Yakınında benzer arazide proje olmadığı için benzer imar yapılaşmasında ve son yıllarda gelişmekte olan bayraklı bölgesinde bulunan net arsa değerlerin ortalama yaklaşık m²/3.500 - 4.500.-TL arasında olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Değerlemesi yapılan taşınmazın Konak merkez ve Alsancak gibi yerlere yakın olmasına karşın değerlendirilmesi yapılan taşınmazın çevresindeki yapıların düzensiz ve gecekondulu tipli olması nedeni ile yapılacak projede satış değerlerin bayraklı bölgesine istinaden daha düşük olacağı öngörülmüştür.

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Değeri (.-USD)
1384	1	140,00	2.990	418.600,00	180.244,57
1384	2	14.825,00	2.990	44.326.750,00	19.086.612,99
1384	4	90,00	2.990	269.100,00	115.871,51
1384	14	5.720,00	2.990	17.102.800,00	7.364.278,33
1384	23	1.800,00	2.990	5.382.000,00	2.317.430,24
1384	24	15.840,00	2.990	47.361.600,00	20.393.386,15
1384	25	550,00	2.990	1.644.500,00	708.103,69
1384	26	4.805,00	2.990	14.366.950,00	6.186.251,29
1384	28	7.250,00	2.990	21.677.500,00	9.334.094,04
1384	29	4.115,00	2.990	12.303.850,00	5.297.903,03
1384	30	50,00	2.990	149.500,00	64.373,06
1384	37	3.300,00	2.990	9.867.000,00	4.248.622,12
1384	39	4.730,00	2.990	14.142.700,00	6.089.691,70
1384	41	11.840,00	2.990	35.401.600,00	15.243.541,16
1384	45	1.550,68	2.990	4.636.533,20	1.996.440,41
1384	46	1.984,00	2.990	5.932.160,00	2.554.323,11
1384	48	379,00	2.990	1.133.210,00	487.947,81
1384	49	381,00	2.990	1.139.190,00	490.522,74
1384	50	8.100,00	2.990	24.219.000,00	10.428.436,10
1384	51	4.812,00	2.990	14.387.880,00	6.195.263,52
1384	52	4.300,00	2.990	12.857.000,00	5.536.083,36
1445	2	130,00	2.990	388.700,00	167.369,96
1445	3	90,00	2.990	269.100,00	115.871,51
1445	4	370,00	2.990	1.106.300,00	476.360,66
1445	5	50,00	2.990	149.500,00	64.373,06
1445	6	150,00	2.990	448.500,00	193.119,19
1445	7	9.070,00	2.990	27.119.300,00	11.677.273,51
1445	32	12.794,00	2.990	38.254.060,00	16.471.779,19
1448	15	9.504,00	2.990	28.416.960,00	12.236.031,69
7840	1	4.813,00	2.990	14.390.870,00	6.196.550,98
PARSELLERİN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)				399.262.713,20	
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)				399.262.000,00	
PARSELİN DEĞER (.-USD)				171.918.150,71	

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemesi yapılan taşınmazlar için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Elde edilebilen veriler doğrultusunda imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı hesaplanarak ekde yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Daha sonra bu nakit akışlarında toplam proje cirosu hesaplanmak sureti ile bölgedeki hasılat paylaşımı oranları dikkate alınarak arsanın değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

İskonto Oranının Hesaplanması

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile 10 yıl vadeli devlet tahvilinin net faizi yaklaşık %8 civarındadır.

Risk Primi

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

Değerleme konusu taşınmazların imar sorunları, bölgenin mevcut durumu, henüz uygulama yapılacak durumda olmamaları, konumları, nitelikleri vb. koşullar dikkate alınarak risk primi %6,50 olarak öngörülmüştür.

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

Hayattepe Projesi İçin: % 8 Risksiz Oran ; + % 6,50 Risk Primi = % 14,50 İskonto oranı

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, TL olarak düzenlenmiş olan nakit akışı hesaplamalarında dikkate alınan indirgeme oranı %14,50 olarak kabul edilmiştir

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsellerin toplam alanı brüt 133.532,68 m² olup, imar düzenlemesine tabi olduğu için DOP kesintisi yapıldıktan sonra net alanı yaklaşık 80.119,60 m² dir.

Arsa Alanı	DOP oranı	Öngörülen Net Parsel	Yapılaşma Koşulları	Emsal İnşaat Alanı
133.532,68	40,00%	80.119,61	Emsal: 3,50	280.418,63

Net parsel üzerinden uygulama yapılacağı öngörülmüş ve toplam emsal inşaat alanı 280.418,63 m² olarak hesaplanmıştır. İmar fonksiyonu "Turizm+Ticaret+Kültür" olarak belirlenmiş olup plan notlarında "kültürel işlevlerin (hakla açık kütüphaneler, konferans salonları, müzeler, sanat galerileri, oditoryumlar, sergi ve fuar salonları, sinema ve tiyatro salonları, tören salonları vb.) bir ya da birkaçı için ayrılır" denilmiştir. Turizm+ticaret+kültür alanlarında uygulanabilecek fonksiyonlar da plan notlarında belirtilmiş olup bu çerçevede parseller üzerinde AVM, Otel ve Ofis, Residence projeleri geliştirileceği öngörülmüştür. Toplam emsal inşaat alanının %5'i kültürel tesis alanı (sergi ve fuar alanı, sinema, tiyatro vb.) fonksiyonlar, %20'si AVM, %35'i ofis, %10'u otel ve %30'u residence yapılacağı varsayılmıştır. Daha önce yapılan çalışmalar ve tecrübeler doğrultusunda benzer nitelikli projelerde satılabilir alanların emsal inşaat alanından %10-30 arasında ve inşaat alanının %40 ila %60 arasında daha fazla olduğu görülmüştür. Tecrübeler doğrultusunda satılabilir alan emsal inşaat alanının %20 oranında ve inşaat alanının emsal inşaat alanının %50 oranında daha fazlası olacağı öngörülmüştür. Bu kabullere istinaden yapılan hesaplar aşağıdaki tabloda belirtildiği gibidir.

Öngörülen Fonksiyon	Öngörülen Oran	Öngörülen Emsal İnşaat Alanı	Öngörülen Satılabilir Alan	Öngörülen İnşaat Alanı
Kültürel Tesis Alanı	5%	14.020,93 m ²	16.825,12 m ²	21.031,40
AVM	20%	56.083,73 m ²	67.300,47 m ²	84.125,59
Ofis Alanı	35%	98.146,52 m ²	117.775,82 m ²	147.219,78
Otel Alanı	10%	28.041,86 m ²	33.650,24 m ²	42.062,79
Residence	30%	84.125,59 m ²	100.950,71 m ²	126.188,38
TOPLAM	100%	280.418,63 m²	336.502,35 m²	420.627,94

Gelirlere İlişkin Kabuller:

Taşınmazlar için yatırım süreci 60 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerleme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1. dönem olarak kabul edilmiştir.

Bu kabule istinaden;

Her bir fonksiyonun farklı dönemlerde inşa edileceği ve satılacağı öngörülmüştür. Her bir fonksiyon için 1. yıl satış birim değeri öngörülmüştür. Daha sonraki dönemlerde birim değer üzerinden %12 oranında artış olacağı kabul edilmiştir. Satışlara ilişkin fonksiyonlara göre satış birim değerleri ve satış dönemleri EK.2 PROJE HASILATI (INA) tablosunda gösterilmiştir.

Giderlere İlişkin Kabuller:

İnşaat Maliyetleri: Herbir fonksiyon için toplam inşaat alanları öngörülmüş olup, projenin etap etap yapılacağı kabul edilmiştir. 4 dönemde uygulanacak projede fonksiyonların inşa dönemleri öngörüye dayanmaktadır. İnşaat maliyetleri hesaplanırken Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında kullanılacak 2014 yılı yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'de belirtilen birim değerler I. dönem için esas alınmıştır. Takip eden her dönemde birim değer üzerinden %10 artış olacağı kabul edilmiştir.

İnşaat Maliyetleri Dağılımı				
I. DÖNEM	II. DÖNEM	III.DÖNEM	IV.DÖNEM	V.DÖNEM
118.995.645 TL	130.895.209 TL	90.696.638 TL	364.466.120 TL	0 TL

Proje yönetim giderleri; Projenin inşaat ev satış süreci boyunca oluşacak yönetsel maliyetler olup değerlemeye konu olan projenin niteliği ve büyüklüğü göz önünde bulundurulduğunda, satış hasılatı üzerinden %3 dolayında proje yönetim gideri öngörülmüştür.

Satış & Pazarlama Giderleri; Projenin satış süreci için katlanması gereken pazarlama, reklam, personel ve diğer unsurlara ilişkin maliyetlerdir. Değerlemeye konu olan projenin niteliği ve büyüklüğü ve projeksiyondaki fiyat politikaları göz önünde bulundurulduğunda, satış hasılatı üzerinden %5 dolayında satış & pazarlama gideri öngörülmüştür. Bu tutara satış harçları dahil edilmiştir.

Ayrıca "İzmir İli Konak İlçesi Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Sözleşmesi" çerçevesinde şirket payı giderleri Avans Ödeme Planı şeklinde belirtilmiştir. Avans ödeme planı aşağıdaki gibidir.

Avans Ödeme Planı		
Ödeme Sıra No	Ödeme Dilimi Tarihi	Ödeme Dili (TL)
1	30.09.2013 tarihine kadar	74.700.000,00
2	21.10.2013	7.500.000,00
3	20.06.2014	7.500.000,00
4	01.09.2014	10.000.000,00
5	01.12.2014	10.000.000,00
6	01.03.2015	10.000.000,00
7	01.06.2015	10.000.000,00
8	01.09.2015	10.000.000,00
9	01.12.2015	10.000.000,00
10	01.03.2016	10.000.000,00
11	01.06.2016	10.000.000,00
12	01.09.2016	10.955.772,38
13	İncir Birliği'nin Vakıfbank'a olan borcunun karşılığı olup mevcut ödeme planı çerçevesinde şirkete ödenecektir.	4.200.000,00
14	Yüklenicinin inşaat başlamadan 180 gün önce taşınmazın boşaltılması konusunda bildirimde bulunmasından ve Şirketin talep etmesinden itibaren 10 gün içinde	10.000.000,00
15	Şirketin Pamuk Birliği'nden devraldığı taşınmazlar üzerindeki tüm takyidatların kaldırılmasını takip eden 60 gün içinde	55.000.000,00
TOPLAM		249.855.772,38

Avans Ödeme Planında belirtilen ödeme miktarları dönemsel olarak "İdare Payı Giderleri" olarak yansıtılmıştır. 1., 2., 3., 4. ve 5. sırada yer alan ödemeler I. Dönemde belirtilmiştir. 2015 yılı içerisinde 13., 14., 15. sıralarda yer alan ödemelerin de yapılacağı kabul edilmiş ve 6., 7., 8. ve 9. sırada yer alan ödemelere eklenerek II. dönem ödemelerinde belirtilişlerdir. 2016 yılı için görülen 10., 11. ve 12. sıradaki ödemelerin ise III. dönemde yapılacağı kabul edilmiştir.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

Projenin özellikleri, satış riskleri, mevzuat ile ilgili tamamlanmamış süreçler, ülke ve sektör riskleri göz önünde bulundurulduğunda değerlendirme konusu projenin 5 yıllık satış projeksiyonu nakit akımları için TL para birimi üzerinden %14,50 İndirgeme oranı öngörülmüştür.

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

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan ve eklerde sunulan (EK-2 PROJE HASILATI (İNA)) nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra, edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halinde net bugünkü değeri için %14,5 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüş olup, aşağıdaki değer takdir edilmiştir.

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ Net Bugünkü Değeri (TL)	1.398.326.231,31
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ Net Bugünkü Değeri (YUVARLATILMIŞ) (TL)	1.398.326.000,00

6.3. 3 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Gayrimenkule Dayalı Hak ve Fayda Değerlemesi

Yine yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan ve eklerde sunulmuş olan (EK-5 ÖZAK GYO (İNA)) nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra, edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, değerlendirme konusu hasılat paylaşımı işi sözleşmesinden doğan hakların net bugünkü değeri için %14,5 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüş olup, aşağıdaki değer takdir edilmiştir.

GAYRİMENKULE DAYALI HAKKIN Net Bugünkü Değeri (TL)	288.426.787,48
GAYRİMENKULE DAYALI HAKKIN Net Bugünkü Değeri (YUVARLATILMIŞ) (TL)	288.427.000,00

6.3. 4 - Hasılat Paylaşımı Yönetimi İle Arsa Değerlerinin Belirlenmesi

Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Sözleşmesi'ne göre;

Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) olarak öngördüğü 1.350.000.000, - TL + KDV (birmilyarüçyüzellimilyon Türk Lirası + K D V) üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) olarak %37 (Otuzyed) oranı karşılığı, Arsa Satışı Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) olarak 499.500.000, - T L + K D V (dörtüzdoksandokuzmilyonbeşyüzbin TürkLirası + KDV) Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetim ve Ticaret A.Ş.'ye verileceği görülmüştür.

Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 37 olduğu , bu oran üzerinden elde edilen değerin geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiştir. Toplam hasılat indirgenmiş olduğundan ayrıca bir indigeme uygulanmamıştır. Proje geliştirme süresi boyunca arsa sahibinin katlanacağı olası proje izleme ve yönetim maliyetleri %3 olarak kabul edilmiş ve geliştirilmiş arsa değerinden düşülmüştür.

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE 30 ADET ARSANIN DEĞERİ	
Toplam Satış Hasılatı (Net Bugünkü Değer)	1.398.326.231 .-TL
Hasılat Payı Oranı	37%
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	517.380.706 .-TL
Arsa Sahibi İçin Proje Yönetim Maliyeti	3%
Arsa Değeri (TL)	501.859.284 .-TL
Arsa Değeri (USD)	222.778.464 .-USD

TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU (30 adet parselin)	
YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)	501.859.000,00
YUVARLATILMIŞ DEĞER (USD)	222.778.000,00

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parselin en etkin ve verimli kullanımının mevcut imar planı dahilinde kullanılmasının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

ARSA DEĞERLEMESİ

Değerleme konusu hakkın bağlı olduğu parsellerin toplam değeri iki farklı yöntem ile takdir edilmiş olup elde edilen değerler aşağıdaki gibidir.

■ **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemine göre;**

30 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	399.262.713,20
30 ADET PARSELİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)	399.263.000,00

■ **Hasılat Paylaşımı Yaklaşımı Yöntemine göre;**

30 ADET PARSELİN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	501.859.284,42
30 ADET PARSELİN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)	501.859.000,00

Raprun sonuç bölümünde hasılat paylaşımı yönteminden elde edilen arsa değeri takdir edilmiştir.

GAYRİMENKULE DAYALI HAK DEĞERLEMESİ

■ **Arsa Satışı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi'ne dayalı gayrimenkule bağlı hakkın toplam değeri için Nakit Akışı Yöntemi kullanılmış olup takdir edilen değer aşağıdaki gibidir.**

GAYRİMENKULE BAĞLI HAKKIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	288.426.787,48
GAYRİMENKULE BAĞLI HAKKIN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)	288.427.000,00

Değerleme konusunun "Sözleşmeye Dayalı Gayrimenkule Bağlı Hak" olması nedeniyle nakit akışı yönteminden elde edilen "gayrimenkule bağlı hakkın toplam değeri" raporun sonuç değeri olarak belirtilmiştir.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır.

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

Rapor'un değerleme konusunu oluşturan unsurlardan Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetim ve Ticaret A.Ş. mülkiyetinde olan gayrimenkullere ilişkin değer gayrimenkullere bağlı ÖZAK GYO A.Ş.'ye ait hak değeri, İndirgenmiş Nakit Akımı Analizi Yöntemi kullanılmak suretiyle; "Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetim ve Ticaret A.Ş. ve ÖZAK GYO A.Ş. arasında yapılan "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi (proje)"nden kaynaklanan hak ve yükümlülüklerin değeri üzerinden hesaplanmıştır.

Analiz, Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetim ve Ticaret A.Ş. Mülkiyetinde yer alan varlığın "gayrimenkule bağlı hak/proje" olduğu hususu dikkate alınarak; "Gayrimenkul Değerlemesi amacıyla gerçekleştirilen İNA analizine, diğer tüm varsayım ve öngörüler aynı kalmak suretiyle, tarafımıza sunulan "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi" uyarınca Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetim ve Ticaret A.Ş.'ye ödenecek "Satış Karşılığı Gelir Payları"da düşülmek suretiyle ÖZAK GYO A.Ş.'ye ait gayrimenkule ait hakkın değeri tespit edilmiştir.

Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Sözleşmesi'ne göre;

Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) olarak öngördüğü 1.350.000.000, - TL + KDV (bir milyarüçyüzellimilyon Türk Lirası + KDV) üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) olarak %37 (Otuzyed) oranı karşılığı, Arsa Satışı Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) olarak 499.500.000.- T L + K D V (dört yüz doksan dokuz milyon beş yüz bin Türk Lirası + KDV) Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetim ve Ticaret A.Ş.'ye verileceği görülmüştür.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Değerleme konusu parseller üzerinde geliştirilmesi planlanan proje için henüz yasal belgeler düzenlenmemiştir. Değerlemeye konu gayrimenkule bağlı hak olan 09.09.2013 tarih, 30379 numaralı, Düzenleme Şeklinde Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Sözleşmesi görülmüştür.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

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

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede değerleme konusu gayrimenkullere bağlı Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşısı Sözleşmesi'nin tapuya şerh edilmemiş olduğu görülmüştür. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin Tapuya Şerhi Zorunlu Sözleşmeler başlıklı 26. maddesinde *"Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmesinden ortaklık yönetim kurulu veya yönetim kurulunca yetkilendirilmiş olması halinde ilgili murahhas üye sorumludur. Bu maddede sayılan sözleşmelerin karşı tarafının Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve iştirakleri olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir."* denilmektedir. Buna göre Emlak Planlama İnşaat Proje Yönetim ve Ticaret A.Ş.'nin internet sitesinde de belirtildiği üzere Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın iştiraki olması nedeniyle "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi"nin tapu şerh edilmesinin zorunlu olmadığı anlaşılmaktadır.

Yine mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede değerleme konusu parseller üzerinde ipotekler olduğu görülmektedir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin İpotekler, Rehiner başlıklı 30. maddesinde *"Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur."* denilmektedir. Ekte sunulan ve rapor içeriğinde de detayları verilen Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi kapsamında yüklenicinin (ÖZAK GYO) avans ödeme planı içerisinde bu borçlar belirtilmiştir. Bu ipoteklerin projenin finansmanının bir parçası olduğu anlaşılmakta olup Tebliğ'e göre projenin finansmanı sırasında sadece bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak tesis edilmiş olarak yorumlanmıştır.

Söz konusu Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Sözleşmesi ile ÖZAK GYO A.Ş. lehine oluşan hak ve sorumlulukların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde "Gayrimenkule Dayalı Hak ve Fayda" olarak bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi'ne konu gayrimenkullere bağlı hakkın değer takdirinde; yerinde yapılan incelemesi, konumu, sözleşme koşulları, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor içerisinde bilgileri bulunan **30 adet parselin** toplam arsa değeri için ;

501.859.000 .-TL

(Beş yüz bir milyon sekiz yüz elli dokuz bin TürkLirası)

Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi'ne dayalı, "**Gayrimenkule Bağlı Hakkın**" toplam değeri için ;

288.427.000 .-TL

(İki Yüz Seksen Sekiz Milyon Dört Yüz Yirmi Yedi Bin TürkLirası)

kıymet takdir edilmiştir.

30 ADET TAŞINMAZIN ARSA DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL (KDV DAHİL)
501.859.000	216.094.988	177.297.746	592.193.620

09.09.2013 tarih, 30379 numaralı Düzenleme Şeklinde Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Sözleşmesi ile ÖZAK GYO A.Ş. Lehine oluşan "GAYRİMENKULE DAYALI HAKKIN" Net Bugünkü Değeri			
TL	USD	EURO	TL (KDV DAHİL)
288.427.000	124.193.507	101.896.064	340.343.860

1 USD = 2,3224 .-TL 1 EURO = 2,8306 .-TL

26.12.2014 tarihli Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Döviz Satış Kuru

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.