



İZMİR İLİ KONAK İLÇESİ UMURBEY MAHALLESİ

7869 ADA 1 PARSEL VE 7869 ADA 2 PARSEL NUMARALI TAŞINMAZLARIN

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Özel 2023-026

Aralık, 2023

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER.....	i
YÖNETİCİ ÖZETİ.....	v
Bağlayıcı ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname	vi
Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar	vi
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	1
1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı.....	1
1.3. Raporun Kapsamı.....	1
1.4. Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası	1
1.5. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	1
2. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	2
2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler.....	2
2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	2
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	3
2.4. İşin Kapsamı	3
3. GENEL VE BÖLGESEL VERİLER.....	3
3.1 Genel Ekonomik ve Mali Görünüm	3
3.1.1 Enflasyon ve Fiyatlar Genel Seviyesi.....	4
3.1.2 Risksiz Piyasa Faiz Oranları.....	5
3.1.3 GSYH ve Ekonomik Büyüme	5
3.1.4 Gösterge Niteliğindeki Kurlar	7
3.2 Türkiye Nüfus ve Demografi Verileri.....	7
3.3 Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü.....	8
3.3.1 Konut Satış İstatistikleri	8
3.3.2 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri	10
3.3.3 Konut Kredisi Faiz Oranı İstatistikleri	10
3.3.4 Konut Fiyat Endeksi.....	11
3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	11
3.4.1 İzmir İli	11

3.4.2	Konak İlçesi	14
4.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	15
4.1.	Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri.....	15
4.2.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri.....	16
4.3.	Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş.....	17
4.4.	Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları	18
4.5.	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri.....	19
4.6.	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	19
4.7.	Gayrimenkulün Tasarrufunu Kısıtlayan veya Engelleyen Herhangi Bir Durum Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	19
4.8.	Son Üç Yıllık Dönemde Gayrimenkulün Mülkiyetinde ve Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	20
4.9.	Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler.....	21
4.10.	Varsa, Mevcut Yapıya veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Veriler	21
4.11.	Gayrimenkul İçin Düzenlenmiş Olan Yasal Belgeler ve Geçerlilikleri Hakkında Bilgi.....	22
4.12.	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	22
4.13.	Gayrimenkul ile İlgili Alınmış Durdurma, Yıkım vb. Kararların Varlığı Hakkında Bilgiler.....	22
4.14.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ile Yapı Denetim Şirketi Hakkında Bilgi ve Belgeler	22
4.15.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	22
4.16.	Değerleme Tarihinde Gayrimenkulün Yapılaşma Durumu ve Kullanım Amacı	22
4.17.	Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama	22
4.18.	Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	22
5.	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	23
5.1.	Pazar Yaklaşımı	23
5.2.	Gelir Yaklaşımı	23
5.3.	Maliyet Yaklaşımı	23

6.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	24
6.1.	Değerleme Yöntemleri	24
6.2.	Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkullerin Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni.....	24
6.3.	Emsal Karşılaştırma Yöntemi.....	25
6.3.1.	Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller	25
6.3.2.	Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç	27
6.4.	Proje Geliştirme Yöntemi.....	27
6.4.1.	Bölgedeki Konut ve Ticari Nitelikli Taşınmazların Satış Fiyatlarının Tespiti.....	27
6.4.2.	Kullanılacak İskonto Oranının Tespiti	31
6.4.3.	Proje Geliştirme Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç	32
7.	DİĞER TESPİT VE ANALİZLER	32
7.1.	Takdir Edilen Kira Değerleri	32
7.2.	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	32
7.3.	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri	33
7.4.	Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	33
7.5.	En İyi ve Verimli Kullanım Analizi	33
8.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	34
8.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	34
8.2.	Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	34
8.3.	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri .	34
8.4.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	34
8.5.	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	34
8.6.	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	35
8.7.	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	35

9. SONUÇ	35
9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	35
9.2. Nihai Değer Takdiri	36
EKLER.....	36

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi ve Numarası	15.12.2023 / EMLKKNT-2023-026
Sözleşme Tarihi	01.12.2023
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.
Özel Varsayımlar ve Kısıtlamalar	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım ve kısıtlama bulunmamaktadır.
Raporu Hazırlayan Kurum	Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
İncelemenin Yapıldığı Tarih	06.12.2023
Taşınmazın Adresi	İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi, 7869 ada 1 parsel ve 7869 ada 2 parsel
Tapu Bilgileri Özeti	İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi, 7869 ada 1 parsel: Kargir Dükkân ve Arsa ve 7869 ada 2 parsel: Yedi Adet Kargir Ev Ve Dam, Ev, Hane, Oda, Dükkan ve Arsası nitelikli 2 adet taşınmaz
Mülkiyet Bilgisi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)
Mevcut Kullanım Durumu	Arsa
İmar Durumu	7869 Ada 1 Parsel ve 7869 Ada 2 Parsel, TAKS:0.45, KAKS:3.50 iken İzmir 1. İdare Mahkemesinin 2021/2064 Esas esas sayılı dosyasında açılan davada 2577 Sayılı Kanun'un 27.maddesi uyarınca teminat alınmaksızın yürütmenin durdurulmasına" karar verilmiştir. Detayı rapor içinde verilmiştir.
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Yöntemi Proje geliştirme yöntemi
Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	375.104.100,00-TL
Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	412.614.510,00-TL
EKGYO Hissesine Düşen Değer (TL) KDV hariç	119.829.300,00-TL
EKGYO Hissesine Düşen Değer (TL) KDV dahil	131.812.230,00-TL
Raporu Hazırlayanlar	Ahmet Burak ÖZEL (SPK Lisans No: 403716)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	İlyas ÖNDER (SPK Lisans No: 409217)

Bağlayıcı ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarı ile doğru ve tarafsız, önyargısız profesyonel analiz ve fikirler olduğunu,
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi ve çıkarının olmadığını;
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız/alacağımız ücret, önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeten yönünün geliştirilip rapor edilmesi, değer takdirinin miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu;
- Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haiz olup değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak gayrimenkulün kişisel olarak denetlendiğini;
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme uzmanı değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olmayacaktır. Değerleme uzmanı mülkiyet hakkının iyi ve pazarlanabilir olduğunu varsayar ve bu nedenle de mülkiyet hakkı ile ilgili herhangi bir görüş bildirmez. Söz konusu mülke sorumlu bir mülkiyet altında bulunduğu esasına dayanılarak değer biçilir.
- Değerleme raporunun İlgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümlerine göre hazırlandığını beyan ederiz.

Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartları ve beyanımızı içermektedir;

- Analizlerimiz, fikirlerimiz ve bunların sonuca bağlanması ile raporun hazırlanması Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca yapılmıştır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkul, yerinde incelenmiş, ilgili belgeler görülmüş ve yorumlanmıştır. Bu yorumlama ile edindiğimiz bilgi ve bulgulara dayalı, şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analiz ve fikirleri ile rapor sonuçlandırılmıştır.
- Bu raporda ifade edilenler, önceden belirttiğimiz varsayım ve hipotetik koşullarla kısıtlıdır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulün mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edeceklerle, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret; Önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeten yönünün geliştirilip rapor edilmesi, Değer takdirinin miktarı, Öngörülen bir sonucun elde edilmesi, Değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesi konularına bağlı değildir.
- Bu rapor şirketimizin vizyonuna, sahip olduğu değerlere, şirketimiz ve değerlendirme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
- Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir;
- Sağlanan yasal tanım veya yasal tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk alınmaz. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
- Aksi beyan edilmedikçe, mülk üzerinde teminat ve alacaklar dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Konu mülkler ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Değerleme uzmanı mülkler üzerinde veya yakınında bulunan-bulunabilecek tehlikeli ve zararlı maddeleri tespit etme yeteneğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilen kadarı ile yer almaktadır.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içerisinde kalmakta olup şirketimizin bu konuda bir ihtisası bulunmadığından detaylı araştırma yapılmamıştır. Ancak yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır. Bu rapordaki parsel planları ve çizim malzemeleri, sadece okuyucunun mülkü görsel olarak canlandırması için dahil edilmiştir.
- Mülkü daha değerli ya da daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşıkır olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebilecek mühendislik etütlerinin elde edilmesi için hiçbir sorumluluk alınmaz.
- Değerleme raporu, içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yerel ve ulusal yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
- Değerleme raporunun içinde herhangi bir uygunsuzluğun tanımlanmadığı, belirtilmediği ve dikkate alınmadığı sürece, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ve kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
- Gerekli tüm ruhsatlar, iskan belgeleri, projeler, izinler ve diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum ve kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için, elde edildiği veya elde edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Arazi ve yapılandırmaların kullanımlarının, tanımlanan mülkün sınırları içinde kaldığı ve raporda aksi belirtilmedikçe, bir tecavüz olmadığı varsayılmıştır.
- Bu teknik ve hukuki rapor aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmaktadır;
Bu raporu veya kopyasını bulundurmamak, beraberinde raporun yayın hakkını vermez.
Değerleme uzmanı, önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konu ile ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
Değerleme uzmanının onayı ve rızası olmadan, bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği veya değerlendirme uzmanının bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuya açıklanıp, yayımlanamaz.
Rapora dâhil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.

Bu değerlendirme çalışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve ayrıca resmi gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayılı ile “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri kapsamında III -62.3 Nolu Tebliği dikkate alınarak hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Bu değerleme raporu şirketimiz ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından 15.12.2023 tarihli, 026 numaralı rapor olarak tanzim edilmiş olup değerlendirme çalışmalarına 06.12.2023 tarihinde başlanmıştır.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi, 7869 ada 1 parsel ve 7869 ada 2 parsel numaralı taşınmazların değerlendirme tarihindeki piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazların portföyde değerlendirilmek üzere piyasa değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3. Raporun Kapsamı

Bu rapor Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

1.4. Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından tanzim edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

ŞİRKETİN ÜNVANI	Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Acıbadem Mahallesi, Çeçen Sokak, Akasya B Blok, No: 25B, İç Kapı No: 127, Üsküdar/İSTANBUL
TELEFON NO	0 216 939 1434
FAALİYET KONUSU	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	21 Ocak 2021
SERMAYESİ	1.200.000,-TL
Ticaret Sicil Numarası	289170
Kuruluşun yayınlandığı Ticaret Sicil Gazetesi'nin Tarih ve Numarası	21 Ocak 2021 / 10250

****Kuruluşumuz, 09 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır. 18 Kasım 2021 tarihinde de Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.**

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ŞİRKETİN ÜNVANI	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2B Ataşehir/İSTANBUL
TELEFON NO	+90 (216) 579 15 15
SERMAYESİ	3.800.000.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	50,66%
E-POSTA	info@emlakkonut.com.tr

****Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Emlak Konut A.Ş. unvanı ile Türkiye Emlak Bankası A.Ş.'nin bağlı ortaklığı olarak, 6 Mart 1991 tarihinde tescil ve ilan edilerek faaliyetlerine başlamıştır. Şirket'in ana sözleşmesi 19 Mayıs 2001 tarihinde tadil edilmiştir. Şirket'in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşümü sürecinde, ana sözleşme tadil tasarısı genel kurulun tasvibine sunulmuş, tadil tasarısı 22 Temmuz 2002 tarihli Şirket Olağanüstü Genel Kurul toplantısında kabul edilerek ana sözleşme tadil edilmiştir. Şirket ana sözleşmesi 29 Temmuz 2002 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu nezdinde tescil edilmiş olup, 1 Ağustos 2002 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. (Ticaret Sicil Numarası: 273488- 221070 MERSİS Numarası: 5669- 3333-4423- 6524). Uzun yılların getirdiği ve birçok projeye imza atılarak kazanılan bu marka değeri, 2002 yılında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşerek faaliyetlerine devam etmiştir. Şirket'in 28 Şubat 2006 tarihinde toplanan Genel Kurulu neticesinde, Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olan unvanı, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.**

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İşbu çalışma tapu kayıtlarına göre İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi, 7869 ada 1 parsel ve 7869 ada 2 parsel numaralı taşınmaların değerlendirme çalışması olup, değerlendirme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir. Bu rapor 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri kapsamında III62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

2.4. İşin Kapsamı

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ’nin talebi üzerine, İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi, 7869 ada 1 parsel ve 7869 ada 2 parsel nolu taşınmazların rapor içinde belirtilen hususlara göre günümüz piyasa koşullarında, Türk Lirası cinsinden, nakit veya karşılığı piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanan değerlendirme raporudur.

3. GENEL VE BÖLGESEL VERİLER

3.1 Genel Ekonomik ve Mali Görünüm

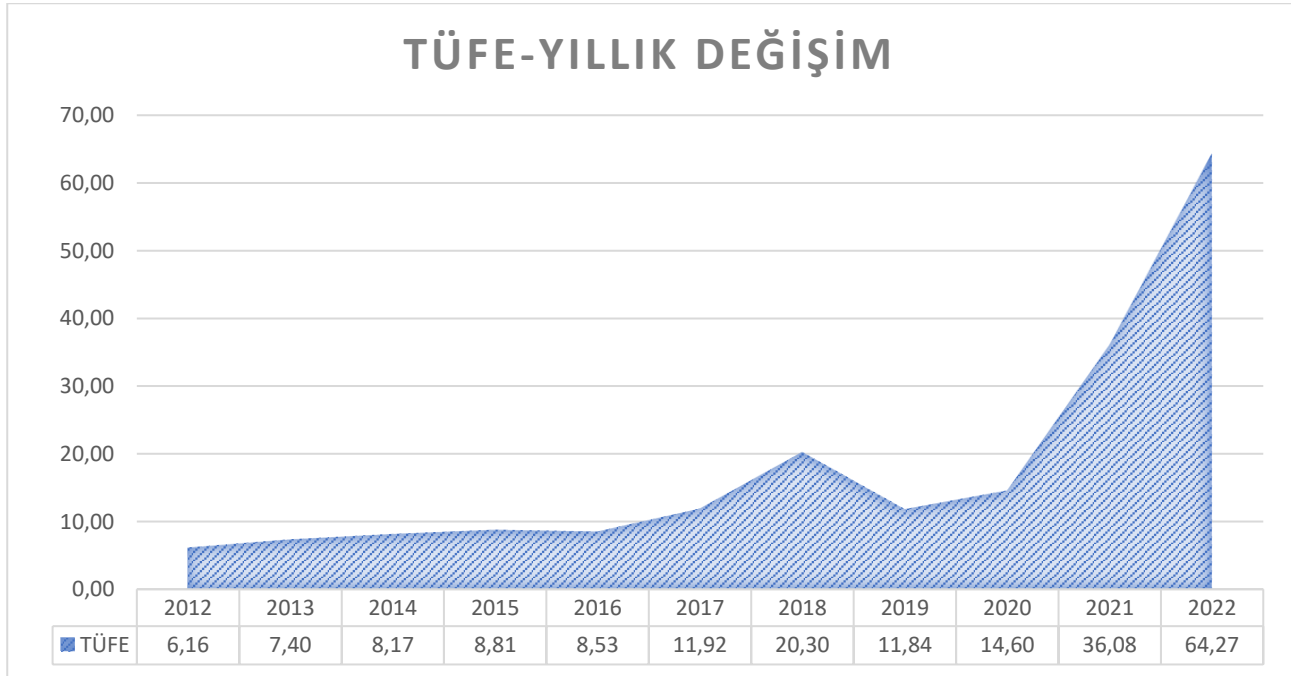
Türkiye ekonomisi, GSYH 2023 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 3,8 oranında büyüme kaydetmiştir. İkinci çeyrekte sanayi sektörü yüzde -2,6 oranında büyüme kaydederken tarım sektörü yüzde 1,2 oranında ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 3,9 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH ise yılın ikinci çeyreğinde yüzde 3,5 oranında büyümüştür. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 5,1 oranında artarken özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 15,6 ve yüzde 5,3 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı ise negatif 6,3 puan olmuştur. Toplam sabit sermaye yatırım (SSY) altında yer alan inşaat yatırımları 2023 yılı ikinci çeyreğinde yüzde 2,5 oranında artarken, makine-teçhizat yatırımları ise yüzde 7,4 oranında artmıştır. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 10,7 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 0,7 puan katkı vermiştir.

Türkiye de 2023 yılı Eylül ayında TÜFE yüzde 4,75 oranında artmıştır. Eylül ayındaki artışla birlikte yıllık enflasyon bir önceki aya kıyasla 2,59 puan artarak yüzde 61,53 düzeyinde gerçekleşmiştir. Yüzde 3,32 oranında artan Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun temel belirleyicisi olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,88 puan olarak gerçekleşmiştir. Yüzde 4,35 oranında artan Ulaştırma grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun diğer temel belirleyicilerinden biri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,78 puan olarak kaydedilmiştir. Yüzde 5,76 oranında artan Konut grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun temel belirleyicilerinden bir diğeri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,71 puan olarak gerçekleşmiştir. Yıllık enflasyona en büyük etki 18,45 puanla Gıda ve Alkolsüz İçecekler, 12,45 puanla Ulaştırma ile 7,13 puanla

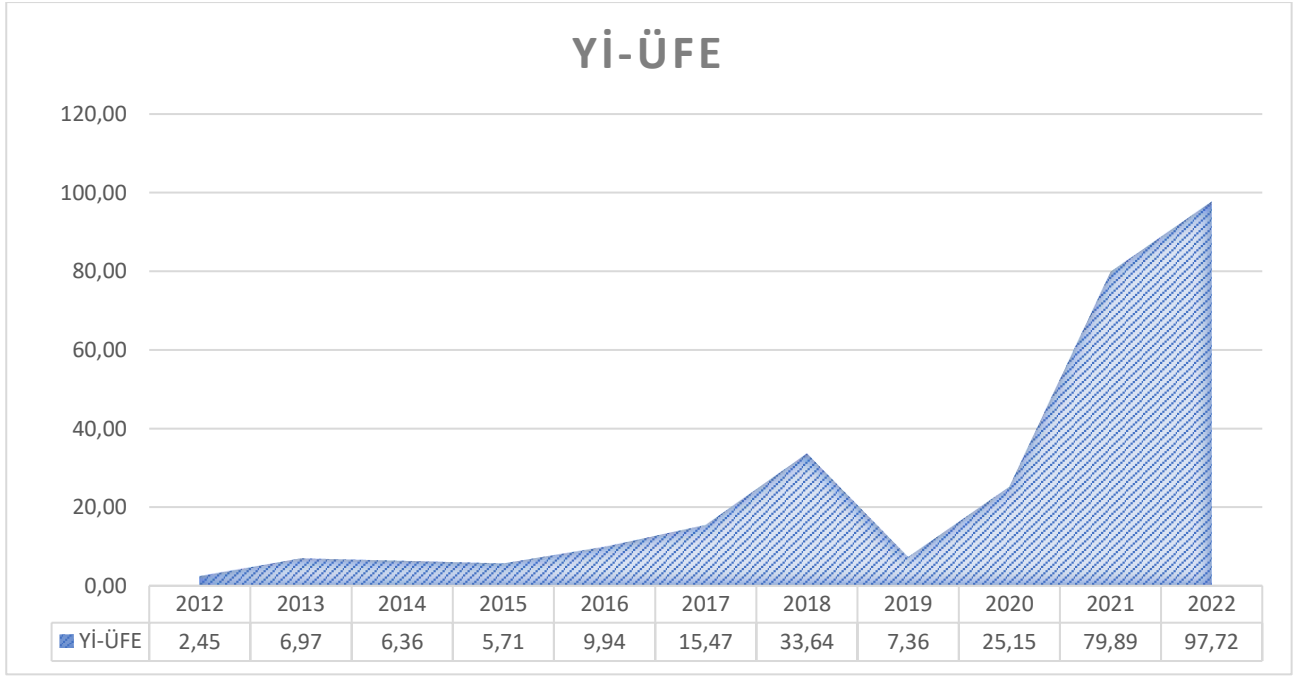
Lokanta ve Oteller gruplarından gelmiştir. C endeksi, (enerji, gıda, içecek, tütün, altın hariç TÜFE) Eylül ayında yüzde 5,28 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyonun ana alt kalemlerinden Temel Mallar grubu fiyatları yüzde 2,59 oranında artarken, Hizmet grubu fiyatları yüzde 7,88 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyon yıllık artış oranı yüzde 68,93 olarak gerçekleşmiştir. Temel Mallar grubu yıllık fiyat artışı yüzde 53,23, Hizmet grubu yıllık fiyat artışı ise yüzde 86,46 olarak gerçekleşmiştir. Çekirdek enflasyonun 12 aylık ortalama değişim oranı 0,62 puan artışla yüzde 55,06'dan yüzde 55,68'e yükselmiştir.

3.1.1 Enflasyon ve Fiyatlar Genel Seviyesi

TÜİK'ten alınan verilere göre 2022 yıl sonunda TÜFE %64,27 olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında %6,16 olarak gerçekleşen TÜFE'de artış trendi görülmektedir. 2012-2022 yılları arasında en yüksek TÜFE oranı 2022 yılında görülmüştür.



TÜİK'ten alınan verilere göre 2022 yıl sonunda Yİ-ÜFE %97,72 olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında %2,45 olarak gerçekleşen Yİ-ÜFE'de artış trendi görülmektedir. 2012-2022 yılları arasında en yüksek Yİ-ÜFE oranı 2022 yılında görülmüştür.



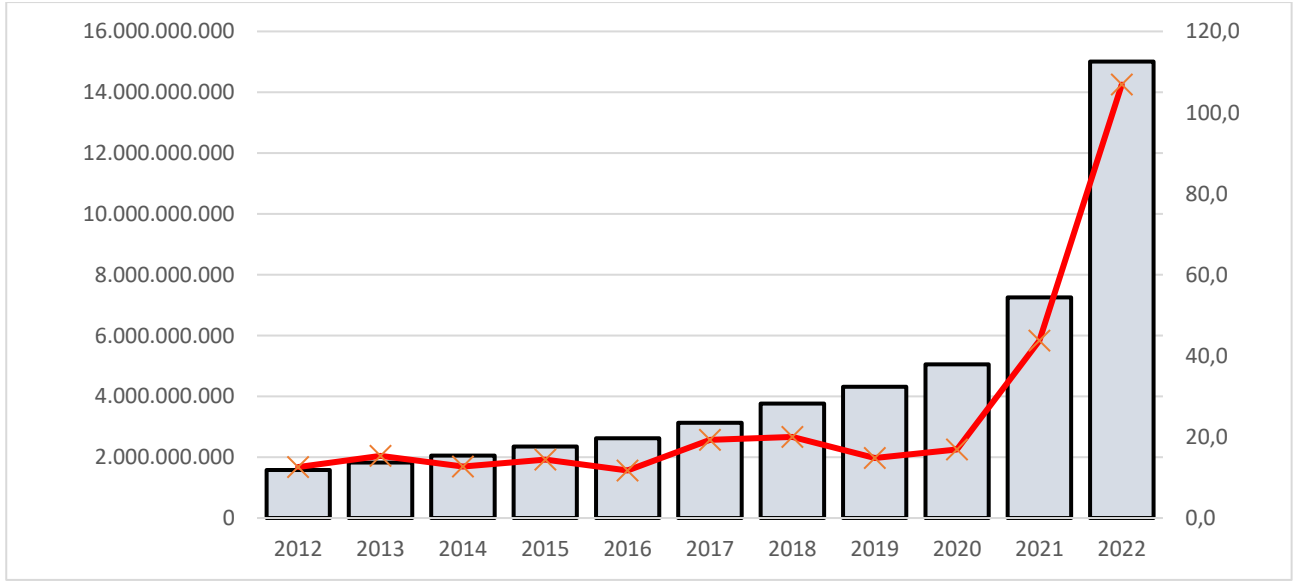
3.1.2 Risksiz Piyasa Faiz Oranları

TCMB'nin 1 haftalık repolarda geçerli olan faiz oranı incelendiğinde 2022 yıl sonunda %9 olan faiz oranının 2023 Eylül ayının sonunda %30'a yükseldiği görülmektedir.

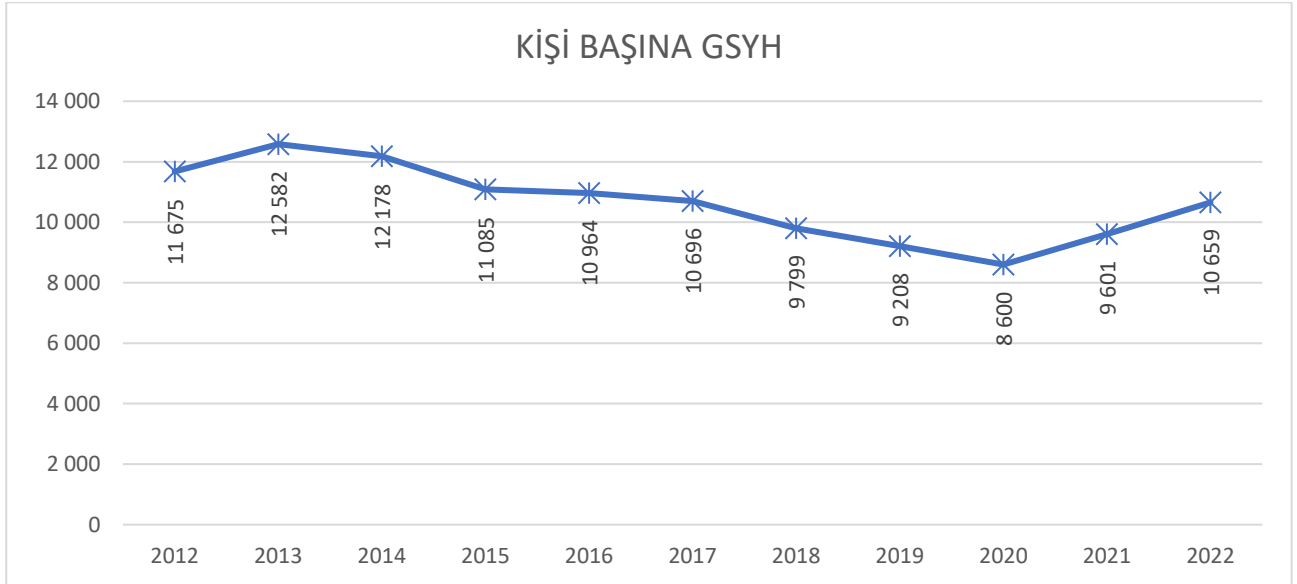
TARİH	FAİZ ORANI
25.11.22	9,00%
24.02.23	8,50%
23.06.23	15,00%
21.07.23	17,50%
25.08.23	25,00%
22.09.23	30,00%

3.1.3 GSYH ve Ekonomik Büyüme

2022 Yıl sonunda GSYH 4 trilyon 794 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. 2021-2022 yıl sonunda GSYH'da %106,9 artış gözlenmiştir. 2012-2022 yılları arasında GSYH'da düzenli artış görülmektedir. Özellikle 2021-2022 arasında GSYH'da rekor artış görülmüştür.

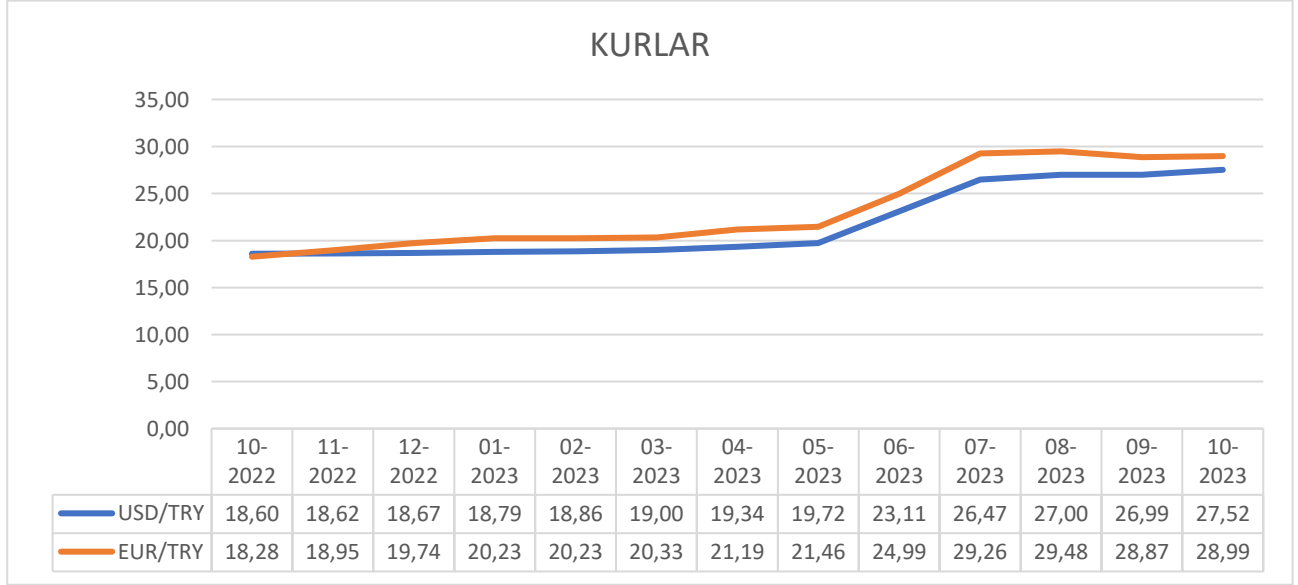


2012 Yılında kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 11.675 USD iken 2022 yılında 10.659 USD olarak gerçekleşmiştir. Kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 12.582 USD olarak en yüksek 2013 yılında gerçekleşmiştir. 2013-2020 yılları arasında GSYH'da düşüş trendi görülürken 2020 yılından sonra tekrar artışa geçtiği görülmektedir.



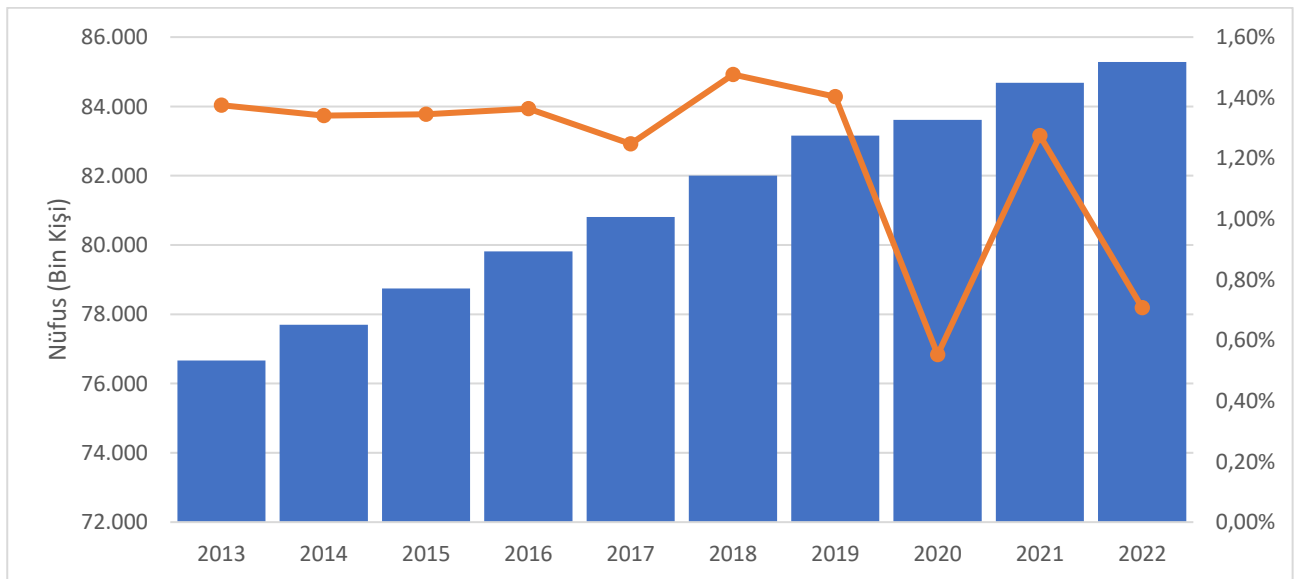
3.1.4 Gösterge Niteliğindeki Kurlar

Ekim 2022 tarihinde dolar 18,60 TL, Euro ise 18,28 TL iken Ekim 2023 tarihinde dolar 27,52, euro ise 28,99 TL'dir. Gösterge niteliğindeki kurlarda artış trendi görülmektedir. Mayıs 2023 tarihinden sonra kurlardaki artış hızlanmıştır.

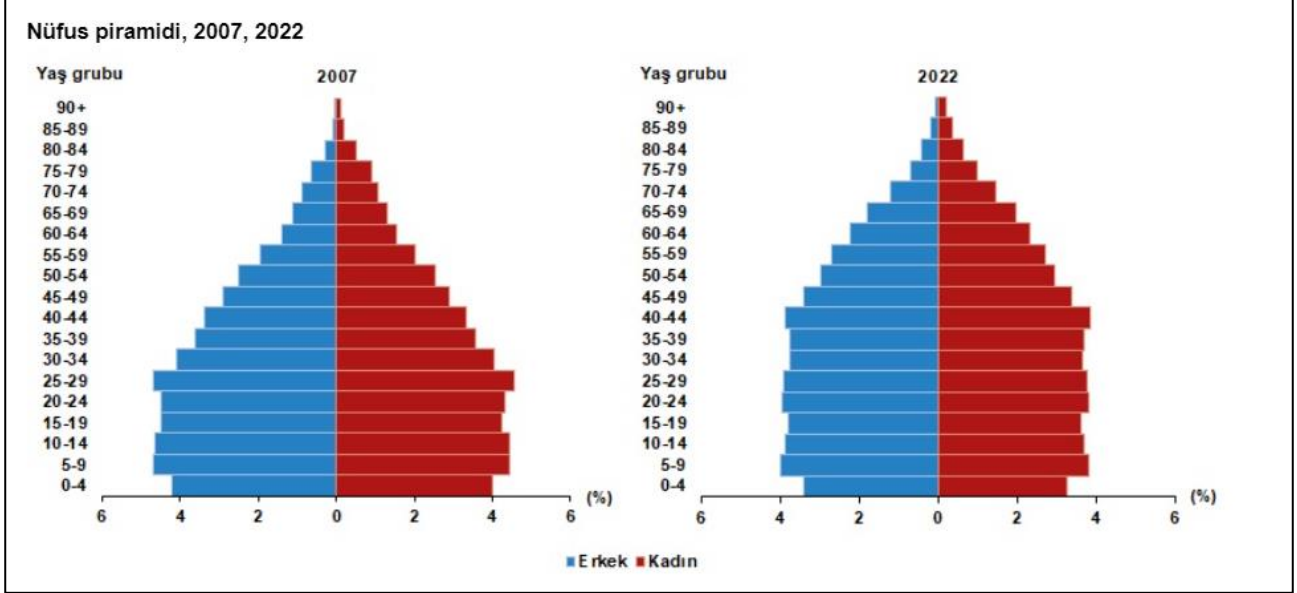


3.2 Türkiye Nüfus ve Demografi Verileri

Türkiye nüfusu 2013 yılında 75.627.384 kişi iken 2022 yıl sonunda 85.279.553'e çıkmıştır. Türkiye nüfusu 2013-2022 yılları arasında düzenli olarak artmıştır. Nüfus artış hızı incelendiğinde 2013-2022 yılları arasında en yüksek oran 2018 yılında, en düşük oran ise 2020 yılında görülmüştür. Türkiye nüfusu 2018 yılında %1,48 artarken 2022 yılında %0,71 artış görülmüştür.



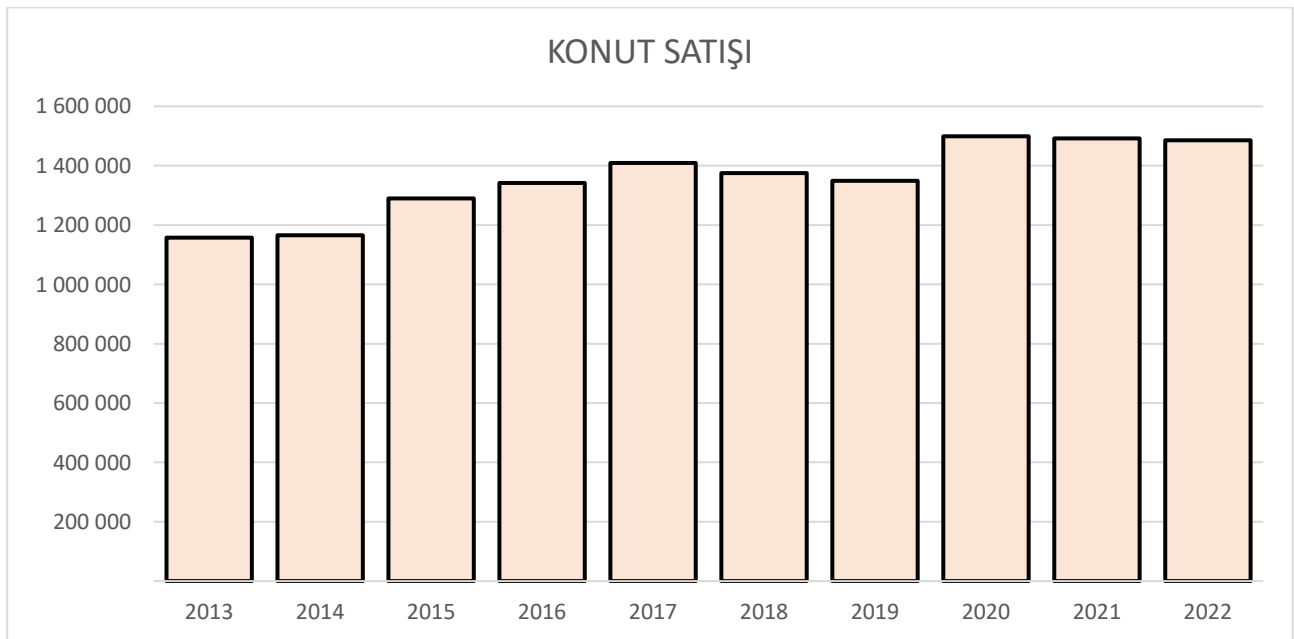
Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir. Yaş piramidi incelendiğinde 2007 yılında nüfusun en büyük kısmı 25-29 yaş aralığında iken 2022 yılında 5-9 yaş aralığındadır.



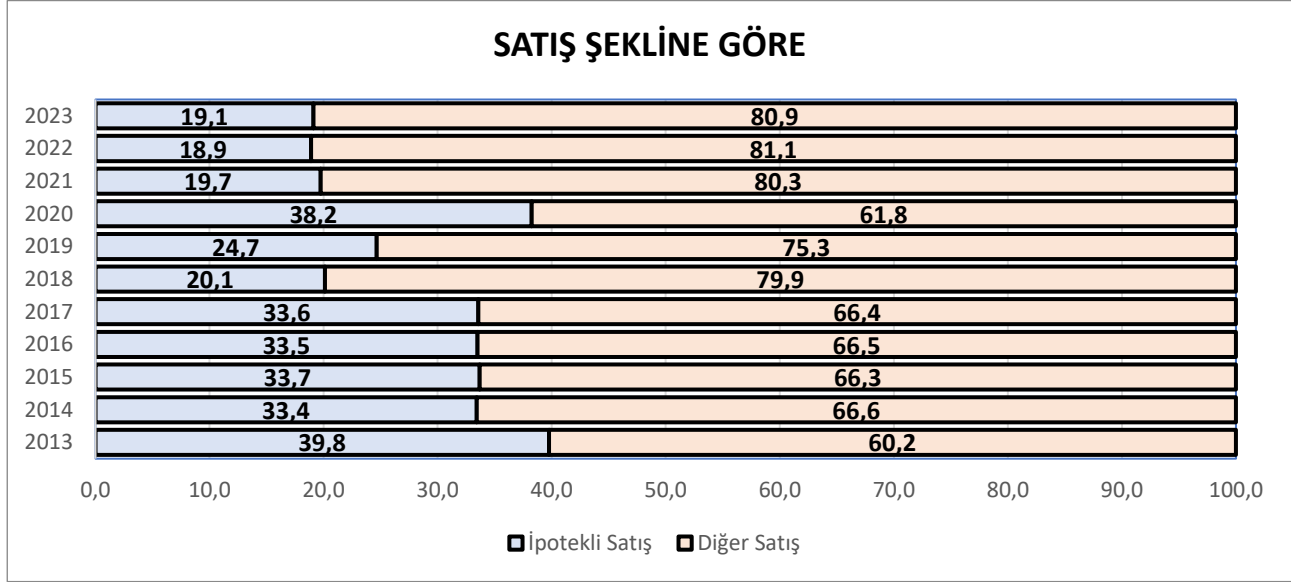
3.3 Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü

3.3.1 Konut Satış İstatistikleri

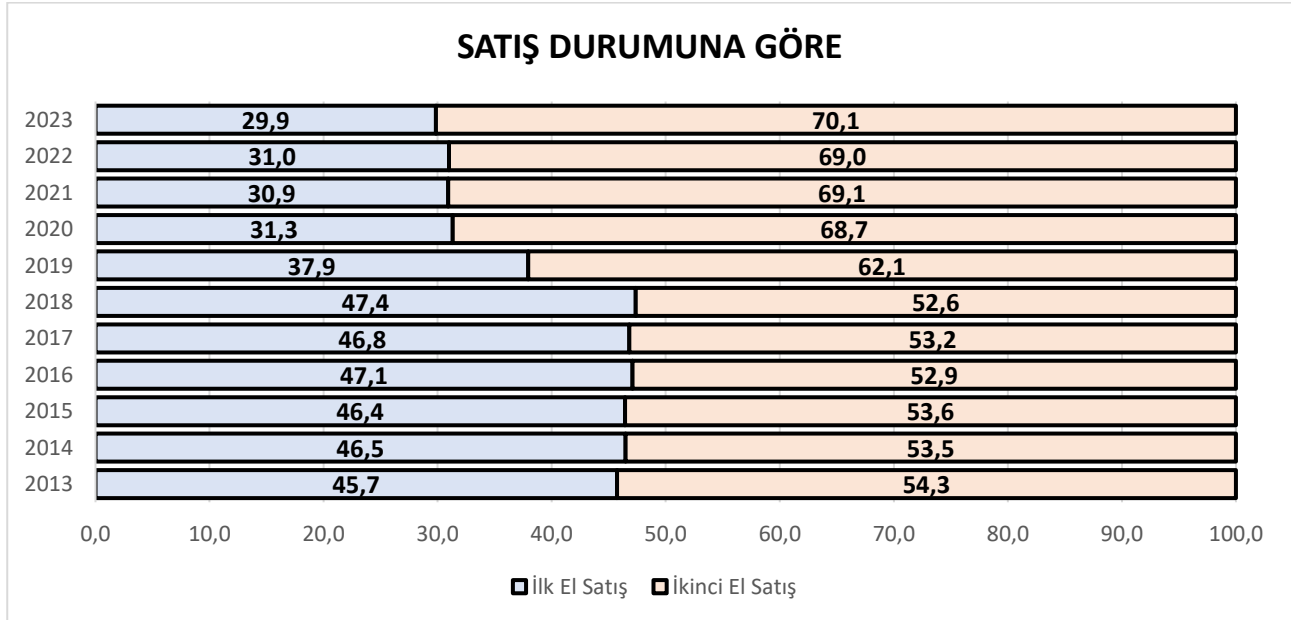
Konut satış istatistikleri incelendiğinde adet bazında konut satışlarının 2013-2020 yılları arasında düzenli olarak arttığı ve sonrasında düşüşe geçtiği gözlenmiştir. 2020 yılında 1.499.316 adet konut satılmış iken 2022 yılında 1.485.622 adet konut satılmıştır.



Satış şekline göre konut satış istatistikleri incelendiğinde 2013 yılında konu satışlarının %39,8'i ipotekli olarak satılmışken 2023 yılında bu oran %19,1 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlar 2013 yılından 2019 yılına kadar artarken 2020 yılında artış yaşanmış olup sonra tekrar azalışa geçmiştir. İpotekli satışlardaki azalışın konut kredisi faiz oranlarındaki artış ve kredi değer oranındaki azalışa bağlı olduğu düşünülmektedir.

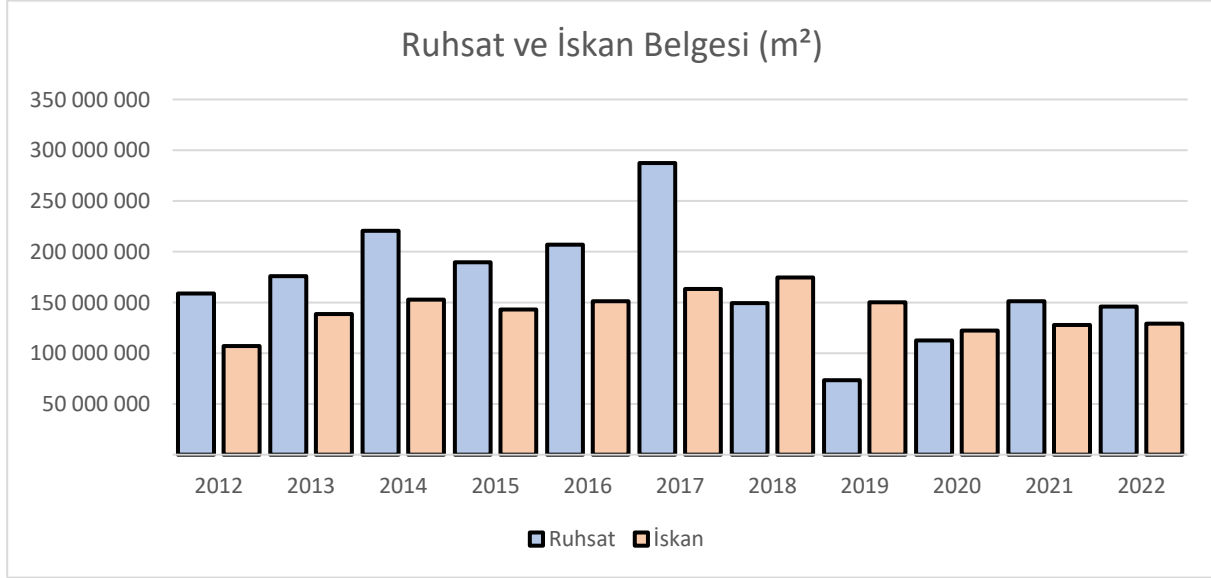


Konut satış istatistiklerine göre 2013 yılında satılan konutların %45,7'si ilk elden satış iken 2023 yılında %29,9'u ilk el satıştır. 2013-2018 yılları arasında konut satışları içerisinde ilk el satışların oranı artarken devam eden yıllarda düşüşe geçmiştir.



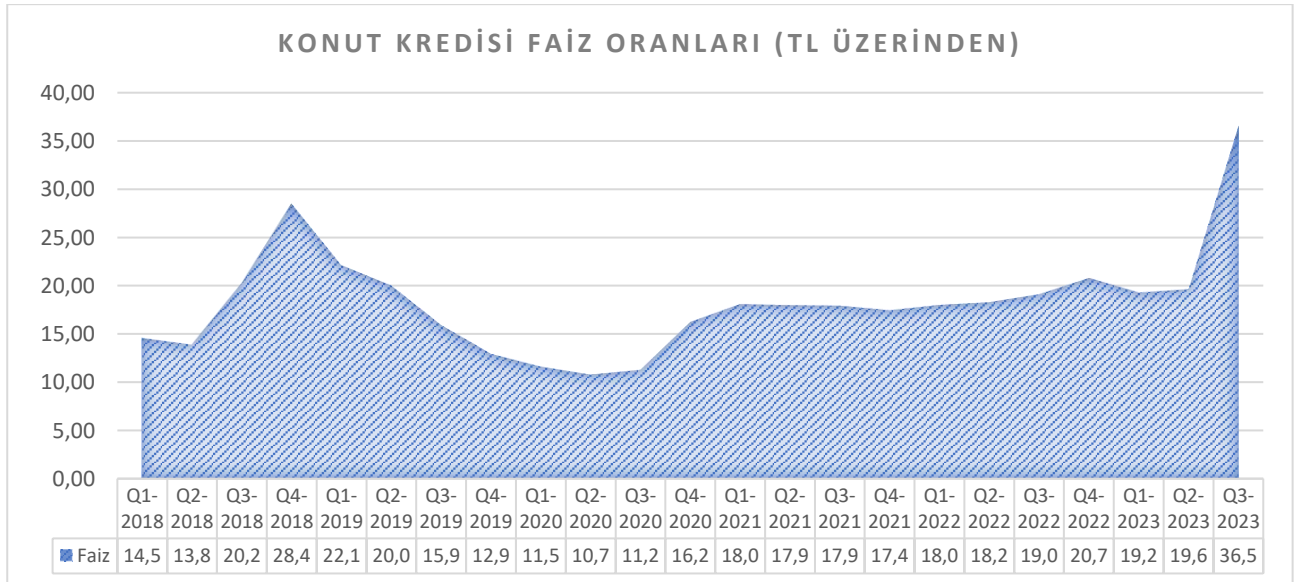
3.3.2 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri

2012 yılında 158.749.723 m² inşaat için yapı ruhsatı 106.950.602 m² inşaat için ise yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş iken 2022 yılında 145.875.756 m² inşaat için yapı ruhsatı, 129.005.328 inşaat için ise yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir.



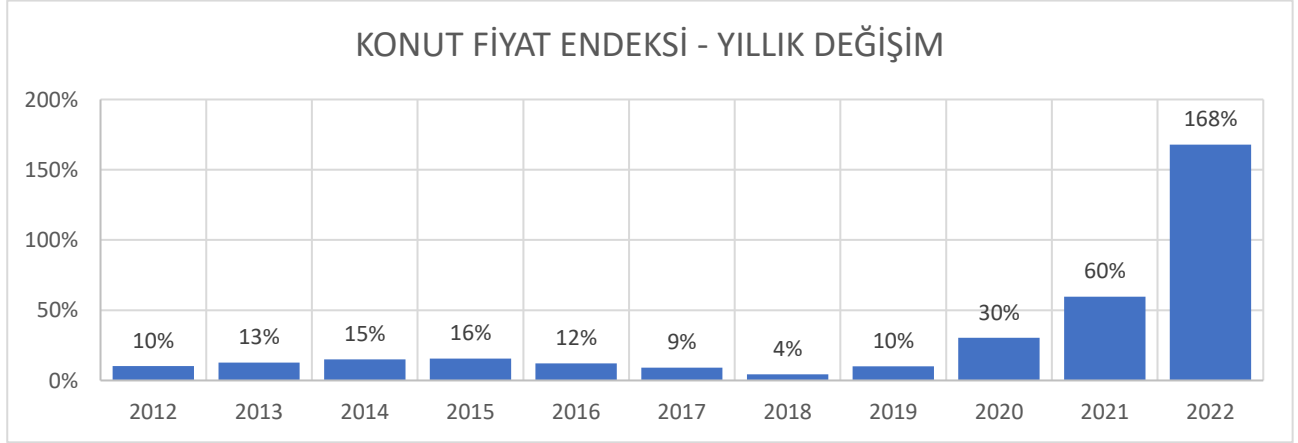
3.3.3 Konut Kredi Faiz Oranı İstatistikleri

2018 yılının ilk çeyreğinde bankalarca kullandırılan konut kredilerinin ortalama faiz oranı %14,56 iken bu oran 2023 yılının 3.çeyreğinde %36,54'e yükselmiştir. 2020 yılının 3.çeyreğinden bu yana konut kredisi faiz oranları artış trendindedir.



3.3.4 Konut Fiyat Endeksi

2012-2025 yılları arasında konut fiyat endeksindeki değişim artmış daha sonra 2018 yılına kadar azalış trendine girmiş olup ardından tekrar yükselişe geçmiştir. 2022 yılında konut fiyat endeksindeki değişim %168 olarak gerçekleşmiştir.



3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.4.1 İzmir İli



İzmir, Türkiye'nin bir ilidir. Merkezi İzmir olan ilin nüfusu 2022 itibarıyla 4.462.056 kişidir. Yüzölçümü bakımından ülkenin yirmi üçüncü büyük ilidir. Etrafı Aydın, Balıkesir, Manisa illeri, Ege Denizi ve Ege Adaları ile çevrilidir.

İzmir ilinin yüzölçümü 11.891 km²'dir. Türkiye Cumhuriyeti'nin en batı kısmında Ege Denizi'ne kıyısı olan bir ildir. Kuzeyde Balıkesir, doğuda Manisa, güneyde Aydın illeri ile komşudur. Dikili ilçesinin tam karşısında Yunanistan'ın Kuzey Ege Adaları coğrafi

bölgesinin Midilli ili ve hem ilin hem coğrafi bölgenin yönetim merkezi olan Midilli şehri yer almaktadır.

İzmir ili içinde Ege Bölgesi'nin önemli akarsularından olan Gediz, Küçük Menderes ve Bakırçay akışı gösterir. Diğer küçük akarsular arasında Güzelhisar Çayı ve Meles Çayı yer alır. İlde önemli büyüklükte bir göl yoktur. Göl sayılabilecek su birikintileri arasında en büyükleri Gölcük Gölü, Belevi Gölü, Çakalboğaz Gölleri ve Karagöl'dür. Madra Dağları, Yunt Dağları, Yamanlar Dağı, Nif Dağı, Bozdağlar, Aydın Dağları il sınırları içerisinde yer alır. İlin en yüksek noktası, Bozdağlar'ın Birgi yakınlarında bulunan 2.159 metre yüksekliğindeki tepesidir. Şehrin rakımı 2 metredir. Ama dağ eteklerine kurulu bazı semtleri 300-350 metreye kadar ulaşmaktadır.

İl bitki örtüsü yönünden Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Akdeniz bitkilerinin birçok türü bulunmaktadır. Yüzyıllarca aşırı otlatma, yangın ve tarla açma gibi nedenlerle ormanların ortadan kalktığı yerlerde, maki bitkileri bulunmaktadır. Maki florasına ardıç, pıral, kermes meşesi, zeytin, çitlembik, sakız, akçakesme, tespih, katırtırnağı gibi kuraklığa dayanıklı ağaçlar girer. Ormanlar il içerisinde 475.779 hektarlık bir alanı kaplar. Ormanların kapladığı alan, il arazisinin %40'ıdır.

Kentin nüfusu 1970-1985 arasında çok artmıştır. 1945 yılına kadar Türkiye'nin ikinci büyük şehridir. TÜİK verilerine göre İzmir aldığı göç en çok 186.000 kişiyle Manisa, 130.000 Mardin, 126.000 Erzurum, 120.000 Konya, 84.000 Aydın, 83.000 Afyonkarahisar ve diğer illerin nüfuslarına kayıtlı önemli bir nüfus vardır. Diğer şehirlerden önemli oranlarda göç almıştır.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'nin 2022 verilerine göre 4.462.056 kişilik nüfusuyla İzmir, Türkiye'nin en kalabalık üçüncü ilidir. İlin en fazla nüfusa sahip ilçesi 522.404 kişiyle Buca olup ardından 479.338 kişi ile Karabağlar ve 454.470 kişi ile Bornova gelmektedir. En az nüfusa sahip ilçesi ise 12.030 kişilik nüfusu ile Beydağ'dır. Nüfus yoğunluğunun en fazla olduğu ilçe 13.844,8 kişi ile Konak'tır. Nüfusu en çok artan ilçe %4,6 ile Seferihisar iken nüfusu en çok azalan ilçe ise -%1,3 ile Beydağ'dır. İlin net nüfus artışı 36.267 kişi seviyesindedir. Yıllık nüfus artış hızı %0,8 ile Türkiye ortalamasının üzerindedir. Nüfus yoğunluğu km2 başına 375,2 kişidir. İl nüfusunun 2.246.340'ını kadınlar, 2.215.716'sını ise erkekler oluşturmaktadır.

İzmir ili, 2018 yılı verisine göre gayri safi yurt içi hasıla bakımından ₺233,5 milyar ile ülkenin üçüncü büyük ilidir. Kişi başına düşen gelirden ise ₺54.047 ile dördüncü sırada yer almaktadır. Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler sıralamasında İzmir 300 şehir arasında Makao'nun ardından 2. sırayı aldı. İzmir

2013'teki listede 6. sırada yer almaktaydı. Aynı listede Türkiye'den İstanbul 3, Bursa 4 ve Ankara 9. sırada yer almıştır. Yine bu rapora göre İzmir'deki 2014 yılındaki işsizlik oranı %6.6 olarak gerçekleşmiştir. 2013 yılı İnsani Gelişme Endeksi verisine göre İzmir, elde ettiği 0,770 puanla Ankara'nın ardından ikinci sırada yer aldı.

Aliğa Limanı ve İzmir Limanı, sırasıyla Türkiye'nin konteyner hacmi bakımından altıncı ve yedinci, kargo tonajı bakımından üçüncü ve on üçüncü büyük limanlarıdır.

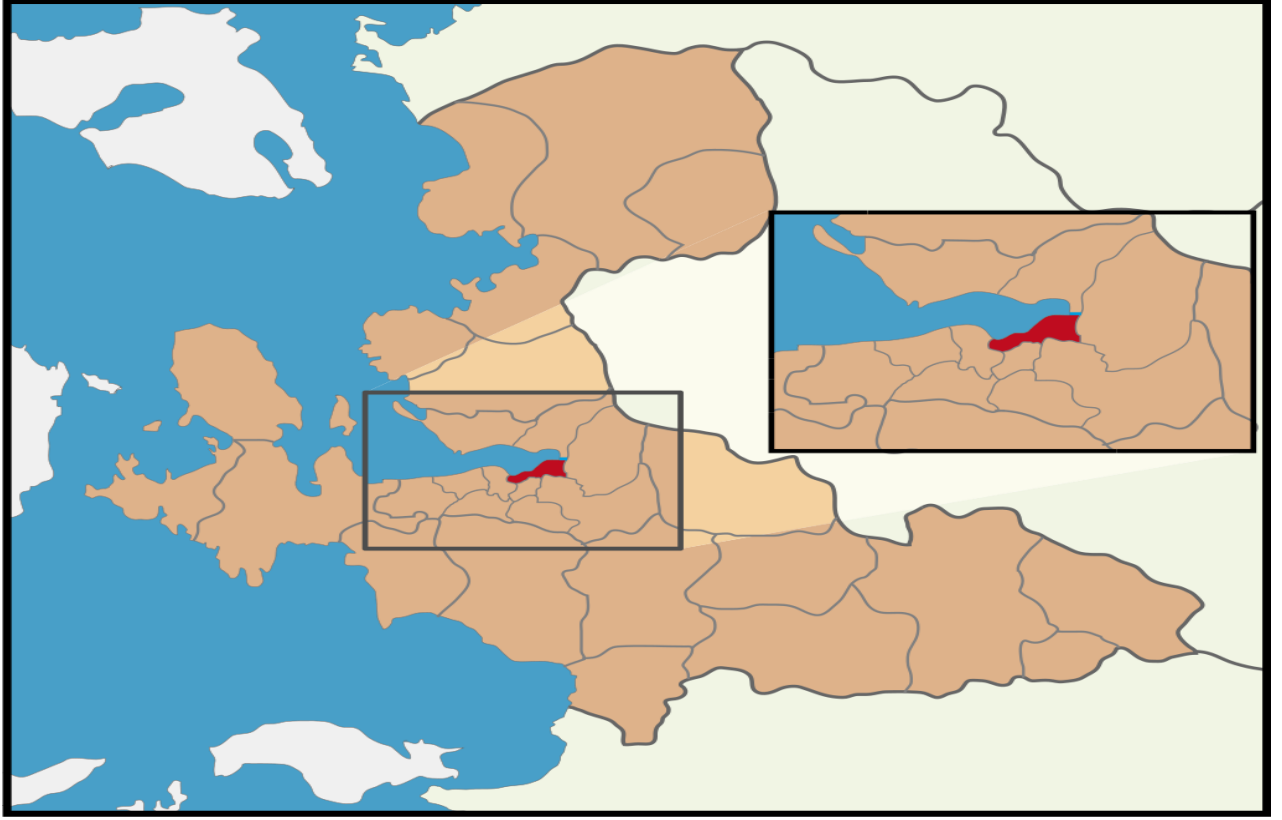
İzmir, üç büyükşehir içerisinde kendine yetecek elektrik enerjisini üretebilen tek şehirdir. İlde 3.992 MW kurulu güce sahip elektrik santrali bulunmaktadır.

Eğitim ve öğretim açısından Türkiye'nin önemli merkezlerinden biri olan İzmir'de çeşitli sayılarda okul öncesi eğitim kurumu, ilköğretim ve orta dereceli eğitim veren okul vardır. Türkiye'nin en eski liselerinin ve özel eğitim kurumlarının arasında yer alan İngilizce eğitim veren Özel İzmir Amerikan Koleji (American Collegiate Institute) ve Fransızca eğitim veren Özel İzmir Saint-Joseph Lisesi (Lycée Saint-Joseph d'Izmir) ve yine Fransızca eğitim veren bir lise olan İzmir Özel Tevfik Fikret Lisesi (Lycée de Tevfik Fikret) İzmir'in Konak ilçesinde bulunmaktadır. Bunun yanında 1983 yılında eğitim vermeye başlayan ve Ege Üniversitesi kampüsü içerisinde bulunan İzmir Fen Lisesi Türkiye'nin en eski 3. fen lisesidir. Ayrıca İzmir'de 2020 itibarıyla aktif olan 11 üniversite bulunmaktadır. Bu üniversitelerde il genelinden öğrencilere eğitim verildiği gibi, il dışından ve öğrenci değişim programları ile yurtdışından gelen öğrencilere de eğitim verilmektedir.

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

Kent içi toplu ulaşım İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin yetki ve sorumluluğundadır. Toplu ulaşım hizmetlerinin hat ve güzergâhları ile birbirini tamamlaması için otobüs-vapur-metroda ulaşım hizmet bütünlüğü sağlanmıştır. Tüm toplu taşıma araçlarında bilet yerine geçen İzmirim Kart adlı elektronik bir kart İzmir ulaşımının bütünlüğünü sağladığı gibi ulaşımı hızlandırmaktadır.

3.4.2 Konak İlçesi



Konak, Türkiye'nin İzmir ilinin bir ilçesidir. Kuzeyinde İzmir Körfezi, kuzeydoğusunda Bayraklı, doğusunda Bornova, güneyinde Buca ve Karabağlar, batısında Balçova ilçeleri bulunmaktadır.

Antik çağdan günümüze taşınmış eserlerle, Osmanlı döneminden kalan eserlerle, ama en çok Cumhuriyet döneminin eserleriyle karakterize olur. Konak, İzmir'in kültür, sanat ve eğlence merkezi olması nedeniyle yerli ve yabancı tüm turistlerin uğrak yeri durumundadır. Özellikle Kemeraltı Çarşısı ilçe 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 Vapur İskelesi ve Konak Meydanı ile de ünlüdür. Konak sahil yolu, yürüyüş parkurları özellikle hafta sonları bütün İzmirliyle dolup taşar.

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

İlçe 6 Mart 2008 tarihinde kabul edilen 5747 sayılı Bakanlar Kurulu kararıyla Konak ilçesinden 55 mahalle ve 2 köy Karabağlar ilçesine bağlanmıştır.

İlçenin yüzölçümü 24 km²'dir. Kuzeyinde İzmir Körfezi, kuzeydoğusunda Bayraklı, doğusunda Bornova, güneyinde Buca ve Karabağlar, batısında Balçova ilçeleri bulunmaktadır. Konak ilçesinde 2008 yılı itibarıyla 113 mahalle bulunmaktadır. Toplam sokak adedi 2.905, cadde adedi 90, bulvar adedi 19, meydan adedi 14'tür.

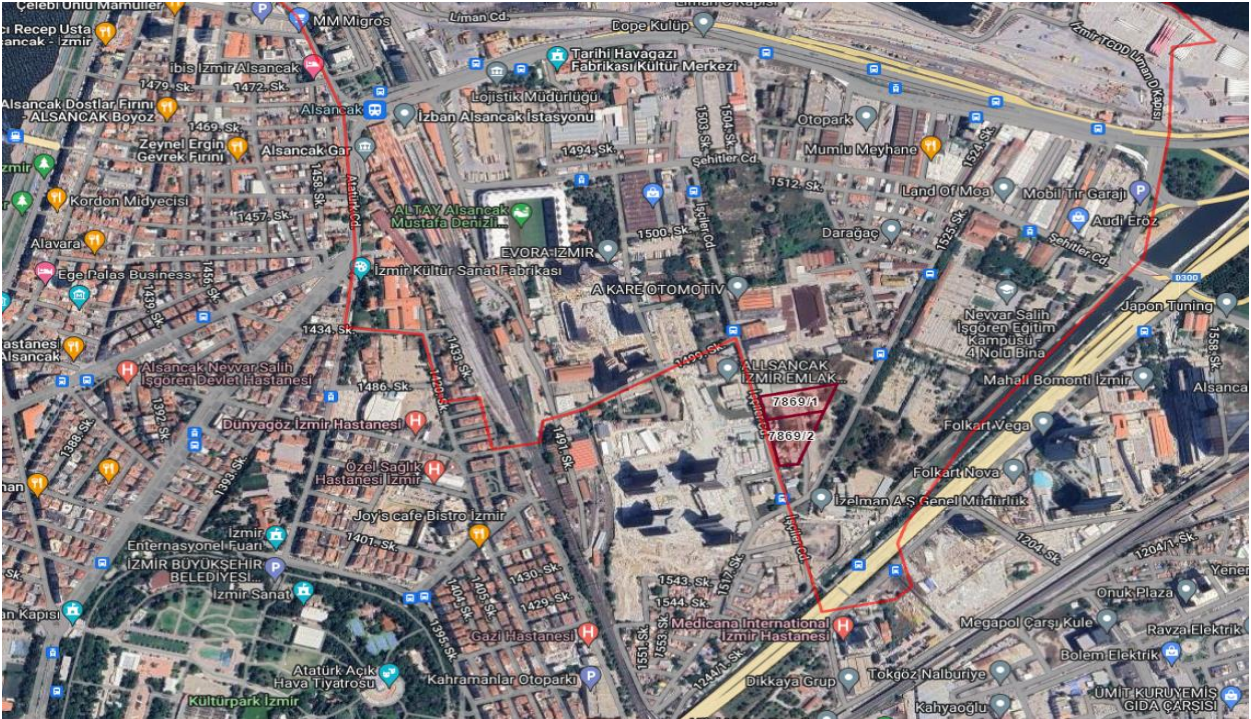
İlçede 73 İlköğretim Okulu, 78 Orta Öğretim Kurumu bulunmakta; 78.458 öğrencinin eğitim gördüğü bu okullarda, 4.271 öğretmen görev yapmaktadır.

4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Rapor konusu parselin konumlu olduğu Konak İlçesi Türkiye'nin İzmir ilinin bir ilçesidir. Kuzeyinde İzmir körfezi, kuzeydoğusunda İzmir körfezi kuzeydoğusunda bayraklı, doğusunda Bornova, güneyinde Buca ve Karabağlar, batısında Balçova bulunmaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazlar Umurbey Mahallesi sınırları içerisinde İşçiler Caddesi üzerinde yer almaktadır. Parsellerin bulunduğu Umurbey Mahallesi; eski Tariş fabrikaları bölgesidir. Bölgede dönüşüm faaliyetleri devam etmektedir. Taşınmazların yakın çevresinde Evora İzmir, İzmir Atatürk Stadyumu, İzmir Limanı ve Alsancak Garı gibi belirgin lokasyonlar bulunmaktadır.



Değerleme konusu taşınmazlar, İzmir ili, Konak ilçesi, Umurbey Mahallesi, 7869/1, 7869/2 parselde bulunan boş arsalar. Taşınmazlar, Konak ilçesinin, Umurbey Mahallesinde yer almaktadır. Parseller Mürselpaşa Bulvarı ve Ege Mahallesi'nin kuzeyinde, İzmir Liman Tesisleri ve Alsancak stadyumunun güneyinde, Alsancak garını doğusunda yer almaktadır.

4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

7869 ADA 1 PARSEL NOLU TAŞINMAZ TAPU KAYITLARI	
İli	İzmir
İlçesi	Konak
Mahallesi	Umurbey
Zemin No	121154767
Sokağı	-
Mevkii	Umurbey
Pafta No	-
Ada No	7869
Parsel No	1
Yüzölçümü	5963.74 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	KARGİR DÜKKAN VE ARSA
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	206931/596374
Cilt / Sayfa No	472/1408
Tarih / Yevmiye No	26/04/2022- 18158
Edinme Sebebi	İmar (TSM)

7869 ADA 2 PARSEL NOLU TAŞINMAZ TAPU KAYITLARI	
İli	İzmir
İlçesi	Konak
Mahallesi	Umurbey
Zemin No	121154771
Sokağı	-
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	7869
Parsel No	2
Yüzölçümü	6539.73 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	YEDİ ADET KARGİR EV VE DAM, EV, HANE, ODA, DÜKKAN VE ARSASI
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	192500/653973
Cilt / Sayfa No	472/1409
Tarih / Yevmiye No	26/04/2022- 18158
Edinme Sebebi	İmar (TSM)

4.3. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş

7869 Ada 1 Nolu Parsel

Beyan: Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (26.02.1998/763 yev.)

Beyan: Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (07.05.2001/3591 yev.)

Beyan: 2.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (18.05.2004/6103 yev.)

Beyan: 2.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (16.08.2010/9691 yev.)

Beyan: Krokisinde D1 ile gösterilen kargir dükkan Ayten Yeşil ve müştereklerine aittir. (26.04.2022

Tarih 18158 yevmiye.)

Beyan: İzmir Valiliği Çevre Şehircilik Ve İklim değişikliği İl Müdürlüğü 28/02/2023 tarih ve 5850923 SAYILI Yazısı (Alanda Tabiatvarlığı (Anıt Ağaç) Bulunmaktadır. (01/03/2023 - 8926)

Ortak beyanları mevcut olup diğer hissedarlar üzerinde muhtelif tür ve sayıda haciz ve ihtiyati tedbir şerhleri mevcuttur.

7869 Ada 2 Nolu Parsel

Beyan: 6785 sayılı imar kan. 11.maddesi mucibince muvakkat inşaat şerhi. (03.08.1982/3451 yev.)

Beyan: 6785 sayılı imar kan. 11.maddesi mucibince şerh. (19.03.1963/1462 yev.)

Beyan: 19.03.1963 gün 1462 yev ile muvakkat inşaat şerhinin uzatılması seri (09.06.1983/2815 yev.)

Beyan: Krokisinde E9 ile gösterilen kargir ev Burhanettin Agirtas'a aittir. (26.04.2022/18158 yev.)

Beyan: Krokisinde E8 ile gösterilen kargir ev Naziye Sangül'e aittir. (26.04.2022/18158 yev.)

Beyan: Krokisinde E5 ile gösterilen kargir ev Saban Can Das'a aittir. (26.04.2022/18158 yev.)

Beyan: Krokisinde E4 ile gösterilen kargir ev Kamile Gürkan ile Timur Gürkan'a aittir. (26.04.2022/18158 yev.)

Beyan: Krokisinde E3 ile gösterilen kargir ev Halil Sözdüyan ve müştereklerine aittir. (26.04.2022/18158 yev.)

Beyan: Krokisinde E2 ile gösterilen kargir ev Hümeysra Gürsel ve Devlet Filibelli' ye aittir. (26.04.2022/18158 yev.)

Beyan: Krokisinde E1 ile gösterilen kargir ev İsmail Atar'a aittir. (26.04.2022/18158 yev.)

Beyan: Krokisinde E6 ile gösterilen ev RS Harita Mühendislik İnşaat Proje Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı Sanayi ve Ticaret Limited Şirketine aittir. (26/04/2022 - 18158)

Beyan: Diğer (Konusu: NUSRET VERYERİ VERASETİLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR. 10/04/2023 T. 170492)Tarih: - Sayı: - (11/04/2023 - 15496)

Ortak beyanları mevcut olup diğer hissedarlar üzerinde muhtelif tür ve sayıda haciz ve ihtiyati tedbir şerhleri mevcuttur.

4.4. Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları

Konak Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü' nün Bila Gün.08.2023 tarih, E-35598559-115.02.01-260640 sayılı ve “7869 ada 1 ve 2 parseller İmar Durumu” konulu yazısına göre

7869 Ada 1 ve 2 Parsel için;

İzmir İli, Konak İlçesi, 7869 ada 1 ve 2 parseller, 1064 nolu parselasyon planı uygulaması sonucu oluşmuş olup; 1/1000 Ölçekli, 16.12.2011 onay tarihli, Alsancak Liman Arkası Salhane Bölgesi (Liman Arkası Kesimi) Uygulama İmar Planında; TAKS:0,45 KAKS:3,50 yapılaşma koşullu "Turizm+Ticaret+Kültür" Alanlarında kalmaktadır. 1064 no.lu imar planı uygulamasına ilgin yürütmenin durdurulması ve iptali istemiyle İzmir 1. İdare Mahkemesinin 2021/2064 Esas esas sayılı dosyasında açılan davada "Açıklanan nedenlerle; hukuka aykırılığı açık olan dava konusu işlemin; uygulanması halinde telafisi güç zararlar doğabileceğinden 2577 Sayılı Kanun'un 27.maddesi uyarınca teminat alınmaksızın yürütmenin durdurulmasına" karar verilmiştir.

Eski eser karşısı ve “anıt ağaç olarak tescil edilen korunacak karşısı” konumunda olduğundan her türlü işlem için İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınması gerekmektedir.

Parseller imar uygulaması sonucu oluşmuştur. Rapora konu Emlak Konut GYO A.S adına kayıtlı hisseler eski 3169 ada 236 nolu kök parselden gelmektedir.

Bahse konu parsellerin oluştuğu imar uygulaması (düzenleme) için İzmir 1. İdare Mahkemesinin 23.09.2022 tarih 2021/2064 sayılı kararı ile yürütmesinin durdurulması kararı vermiştir.

Rapor konusu parsellerin imar fonksiyonları ve yapılaşma koşulları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Fonksiyon	Emsal	Yüzölçümü (m ²)	EKGYO Hissesine Düşen Yüzölçümü (m ²)
İzmir	Konak	Umurbey	7869	1	Turizm+Ticaret+Kültür Alanı	3,50	5.963,74	2.069,31
İzmir	Konak	Umurbey	7869	2	Turizm+Ticaret+Kültür Alanı	3,50	6.539,73	1.925,00
TOPLAM							12.503,47	3.994,31

4.5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

7869 Ada 1 Parsel: Değerleme konusu taşınmaz, tapu kaydına göre 5.963,74 m² alana sahiptir. Parsel geometrik olarak yamuk formunda, topografik olarak düz bir yapıdadır. Taşınmaz doğal bitki örtüsü ile kaplıdır. Halihazırda boş arsa durumundadır.

7869 Ada 2 Parsel: Değerleme konusu taşınmaz, tapu kaydına göre 6.539,73 m² alana sahiptir. Parsel geometrik olarak yamuk formunda, topografik olarak düz bir yapıdadır. Taşınmaz üzerinde ruhsatsız olarak inşa edilmiş muhtelif tür ve sayıda yapı mevcuttur.

4.6. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme tarihinde konu taşınmazlardan 7869 ada 1 parsel boş arsa olup 2 nolu parsel ruhsatsız olarak inşa edilmiş muhtelif tür ve sayıda yapı mevcuttur.

4.7. Gayrimenkulün Tasarrufunu Kısıtlayan veya Engelleyen Herhangi Bir Durum Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Takyidatlı tapu kayıt örneği üzerinde yapılan incelemelerde taşınmazların devredilmesini veya yararlanılmasını kısıtlayan herhangi bir kayıt görülmemiştir. Buna karşın İzmir 1. İdare Mahkemesinin 2021/2064 Esas esas sayılı dosyasında açılan davada "Açıklanan nedenlerle; hukuka aykırılığı açık olan dava konusu işlemin; uygulanması halinde telafisi güç zararlar doğabileceğinden 2577 Sayılı Kanun'un 27.maddesi uyarınca teminat alınmaksızın yürütmenin durdurulmasına" karar verilmiştir. Ayrıca Eski eser karşısı ve "anıt ağaç olarak tescil edilen korunacak karşısı" konumunda olduğundan her türlü işlem için İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınması gerekmektedir.

4.8. Son Üç Yıllık Dönemde Gayrimenkulün Mülkiyetinde ve Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Tapu müdürlüğü incelemesi

7869 ada 1 ve 2 nolu parseller 3169 ada 236 parsel ve başkaca parsellerden imar uygulaması sonucu oluşmuş ve 26.04.2022 tarihinde tescil edilmiştir. Bu parseldeki müşterimize ait ve rapora konu hisseler 3169 ada 236 nolu kök parselden gelmiştir.

Belediye incelemesi

7869 ada 1 ve 2 nolu parseller için;

- Bu parseller imar uygulaması sonucunda 3169 ada 236 nolu parsel ve çevresindeki başkaca diğer parsellerden oluşmuştur.

- Parseller Belediye Encümeninin 21.11.2013 tarih 1880 sayılı kararı ile belirlenen düzenleme sahası içinde kalmaktadır.

- Taşınmazın 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. Daha sonra 18.12.2015 tarih 05/1349 nolu ve 14.03.2016 tarih 05/250 nolu meclis kararı ile tadilatlar görmüştür. Bu süreçte yargı kararları ile iptaller gerçekleşmiştir.

Son olarak İzmir Büyükşehir Belediye meclisinin 11.11.2019 tarihli ve 05.594 sayılı kararı ile onaylanan Turizm+Ticaret+Kültür Alanı kullanımına ilişkin 1/5.000 Ölçekli plana ait plan notu değişikliği doğrultusunda, hazırlanan 1/1000 Ölçekli plana ait Turizm+Ticaret+Kültür Alanı plan notu belediye meclisinin 18.06.2020 tarih 76/2020 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.

- Bu 76/202 sayılı karara göre, plan notunda Turizm+Ticaret+Kültür kullanımını tarifleyen 6/8 Plan Notu "Bu alanlarda, kültürel tesisler, 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 aynı kişi ya da kuruluşlarca kullanılacak biçimlerde büro, ofis, vb.nin bulunacağı yapılarda 200 m2'den küçük bağımsız bölüm yapılamaz. Yapı inşaat alanının (KAKS/Emsal Alanının) %5'i kültürel işlevlerin (Halka açık kütüphaneler, konferans salonları, müzeler, sanat galerileri, oditoryumlar, sergi ve fuar salonları, tören salonları vb.) bir ya da birkaçı için ayrılır. Bu bölümler zeminden başlayarak yapının ilk beş katı içinde

düzenlenir. Her durumda turizm kullanımı, yapı inşaat alanının (KAKS/Emsal Alanının) 1/3'ünden az olamaz." olacak şekilde uygun bulunmuştur.

• Konak Belediyesinin 12.07.2021 tarihli imar durum yazısında belirtildiği gibi; Turizm Ticaret Kültür Alanlarının uygulaması, İzmir 5.İdare Mahkemesinin 2015/1177 esas sayılı davada verilen 05.10.2017 tarih ve 2017/1346 sayılı kararla iptal edilmiştir. 3194 sayılı imar kanununu 01.07.2020 tarihinde yürürlüğe giren 8.madde maddesinde "... imar planlarında bina yüksekliği yençok:serbest olarak belirtilemez" hükmü gereği iptal edilen plan notu uygulaması, 1/1000 Ölçekli Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi (Halkapınar-Salhane Kesimi) UIP ile 1/1000 Ölçekli Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi (Alsancak Liman Arkası Kesimi) UIP'nda bina yüksekliklerinin belirlenmesine ilişkin 1/1000 Ölçekli UIP ve Plan Notu Değişikliği Belediye (Konak) Encümeninin 01.03.2021 tarih ve 47/2021 sayılı kararı ile uygun bulunarak, Etüd Proje Müdürlüğünün 26.03.2021 tarih ve E.23016 sayılı yazısı ile büyükşehir belediyesine iletilmiştir. Değişiklik Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 24.05.2021 tarih ve 05.557 sayılı kararı ile onanmıştır.

• Süreç içerisinde Turizm Ticaret Kültür Alanlarının uygulamasının yürütmesinin, İzmir 5.İdare Mahkemesi tarafından durdurulması kararı verilmiştir.

1/1000 ölçekli Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi Uygulama İmar Planının Alsancak Liman Arkası Kesimi ile Halkapınar Salhane Kesimine ilişkin "Turizm + Ticaret + Kültür" kullanımını tarifleyen Plan Notu değişikliği İzmir Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 11.10.2021 tarih ve 05.1143 sayılı kararı ile onaylanmış ve askı süreci sonunda kesinleşmiştir.

Son olarak imar uygulaması sonucu oluşan 7869 ada 1 ve 2 nolu parsellerin düzenlemesinin yürütmesi (imar uygulaması) İzmir 1.İdare Mahkemesinin 23.06.2022 tarih 2021/2064 tarihli kararı ile durdurulmuştur. Düzenlemenin iptal edilip edilmeyeceği dava süreci sonucunda kesinlik kazanacaktır. Parseller güncel olarak tapu sicilinde kayıtlıdır.

4.9. Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

4.10. Varsa, Mevcut Yapıya veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Veriler

Değerleme tarihinde konu taşınmazlardan 7869 ada 2 parsel üzerinde ruhsatsız muhtelif tür ve sayıda yapı mevcuttur.

4.11. Gayrimenkul İçin Düzenlenmiş Olan Yasal Belgeler ve Geçerlilikleri Hakkında Bilgi

Değerleme tarihinde taşınmazlardan 7869 ada 2 parsel üzerinde ruhsatsız olarak inşa edilmiş muhtelif tür ve sayıda yapı mevcuttur. 7869 ada 1 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup taşınmazlar için düzenlenmiş olan herhangi bir mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi vb. evrak bulunmamaktadır.

4.12. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme tarihinde konu taşınmazlar üzerinde ruhsatlı inşai unsur bulunmamaktadır.

4.13. Gayrimenkul ile İlgili Alınmış Durdurma, Yıkım vb. Kararların Varlığı Hakkında Bilgiler

Değerleme tarihinde taşınmazların üzerinde devam eden proje bulunmamaktadır. Mevcut ruhsatsız yapılar için herhangi bir evraka rastlanmamıştır.

4.14. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ile Yapı Denetim Şirketi Hakkında Bilgi ve Belgeler

Taşınmazlar halihazırda boş imar parseli ve ruhsatsız yapıların olduğu taşınmazlardır. Mevcut halleri ile Yapı Denetim Kanunu'na tabi değildirler.

4.15. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışması süresi içinde, çalışmanın bitimine kadar geçen süre içinde değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör olmamıştır.

4.16. Değerleme Tarihinde Gayrimenkulün Yapılaşma Durumu ve Kullanım Amacı

Değerleme tarihinde taşınmazlardan 7869 ada 2 parsel üzerinde ruhsatsız olarak inşa edilmiş muhtelif tür ve sayıda yapı mevcuttur. 7869 ada 1 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

4.17. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Değerleme çalışması taşınmazların mevcut durumu için yapılmış olup herhangi bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

4.18. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu parsellerin enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

5. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1. Pazar Yaklaşımı

Uluslararası Değerleme Standartlarının 20. Maddesinde açıklanmış olan pazar yaklaşımı; Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Pazar yaklaşımının uygulanmasını veya bu yaklaşıma ağırlık verilmesi gereken durumlar sırasıyla şunlardır: a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Değerleme standartlarında karşılaştırılabilir işlemler (emsal karşılaştırma) yöntemi ve borsadaki kılavuz emsaller yöntemi olmak üzere iki farklı yöntemden bahsedilmiş olup gayrimenkul değerlendirme işlemlerinde genel olarak karşılaştırılabilir işlemler veya diğer bir adı ile emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmaktadır.

5.2. Gelir Yaklaşımı

Uluslararası Değerleme Standartlarının 40. Maddesinde açıklanmış olan gelir yaklaşımı yöntemi şu şekilde açıklanmaktadır: Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının uygulanmasını veya bu yaklaşıma ağırlık verilmesi gereken durumlar sırasıyla şunlardır: a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Değerleme standartlarında gelir yaklaşımı yöntemleri açıklanırken indirgeniş nakit akışları yönteminden bahsedilmiş olup gayrimenkul değerlendirme işlemlerinde hasıla kapitalizasyonu, kira çarpanı vb. gelir yöntemleri kullanılabilir.

5.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı yöntemleri temelde ikame maliyeti yöntemi, yeniden üretim maliyeti yöntemi ve toplama yöntemi olmak üzere 3 farklı teknikle uygulanabilmektedir. Uluslararası değerlendirme standartlarında bu yöntemler sırası ile şu şekilde açıklanmıştır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin

hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemidir.

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

6.1. Değerleme Yöntemleri

Taşınmazların değerlemesinde, “**Pazar Değeri Yöntemlerinden Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Proje Geliştirme Yöntemi**” kullanılmıştır. Bu yöntemlerin uygulanmasına yönelik olarak, taşınmazların bulunduğu bölgede pazar araştırması ve analizleri yapılmıştır. Pazar araştırmasında, değer tespitine yönelik uygulanan yöntemler için aşağıdaki açıklanan hususlar dikkate alınmıştır.

6.2. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkullerin Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.1’e Pazar yaklaşımı “varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satışı gerçekleşmiş benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için ortalama m² birim pazar değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki data ve bilgilerden faydalanılmıştır. Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesinin b ve c bentlerine göre; “değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması” Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konu taşınmazlara emsal olabilecek satılık arsa emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

Ayrıca bölgede taşınmazlar üzerinde inşa edilebilecek nitelikte ve yeterli sayıda konut ve ticari yapı ilanının olmasından dolayı emsal karşılaştırma yönteminin sonuçlarını doğrulamak adına proje geliştirme yaklaşımı da kullanılmıştır.

6.3. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkuller ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir. Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkuller hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir. Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değer tespitine konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında değerlendirme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

Söz konusu gayrimenkullerin değer tespitinde Emsal karşılaştırma yönteminin uygulanmasında,

değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip arsa emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazların konumları, alanları, imar özellikleri itibari ile yapılaşmaya uygun konumda olmaları ve İzmir Kentinin merkezi alanlarından birinde konumlanmakta olmaları göz önünde bulunarak piyasa araştırması yapılmıştır.

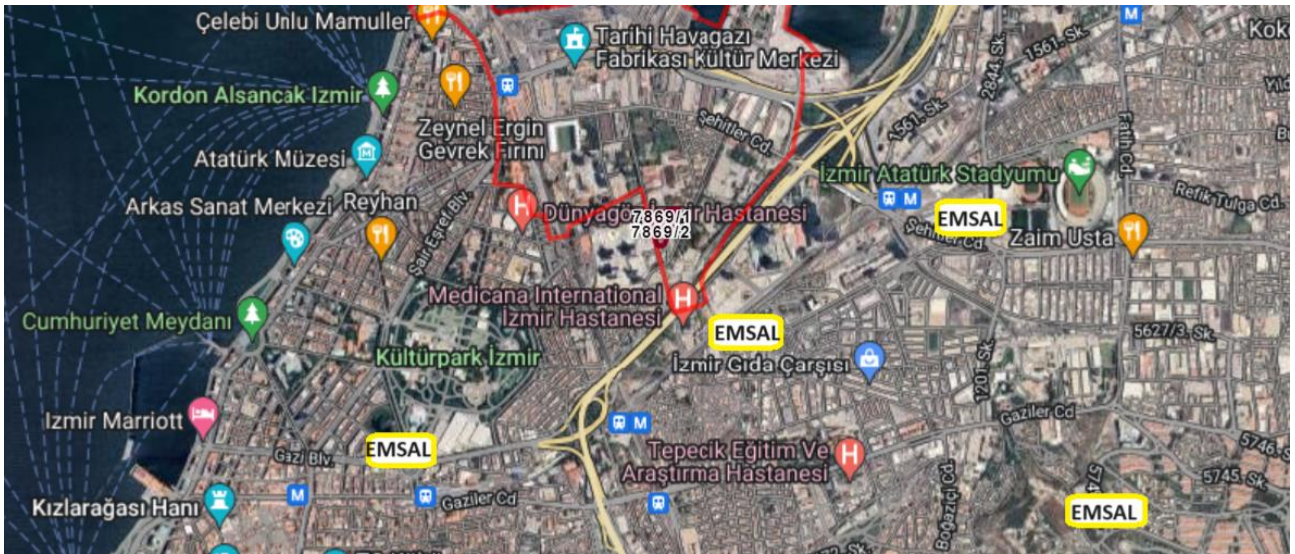
6.3.1. Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerinin Açıklama Tablosu

EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)
3	EWARD GAYRİMENKUL 0 (554) 513 11 05	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 3.500,00 m ² yüzölçümlü Ticaret + Konut KAKS; 3,20 yapılaşma koşullarına sahip arsa pazarlıklı paylı olarak satılıktır.	355.000.000,00	3.050,00	116.393,44
2	EMSAL 35 GAYRİMENKUL 0 (532) 778 47 84	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 426 m ² yüzölçümlü bitişik nizam 7 katlı konut parseli pazarlıklı olarak satılıktır.	35.000.000,00	426,00	82.159,62
3	COLDWELL BANKER 360 0 (530) 664 70 63	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 876,00 m ² yüzölçümlü Konut + Ticaret Alanı Emsal: 3,000 yapılaşma haklarına sahip arsa pazarlıklı paylı olarak satılıktır.	81.500.000,00	876,00	93.036,53
4	MYİNVEST GAYRİMENKUL 0 (533) 201 91 30	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 119,00 m ² yüzölçümlü 3 katlı konut alanı yapılaşma koşullarına sahip arsa pazarlıklı olarak satılıktır.	8.000.000,00	119,00	67.226,89

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu**

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Emsalin Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
İlan Veren Kurum/Kişi	EWARD GAYRİMENKUL	EMSAL 35 GAYRİMENKUL	COLDWELL BANKER 360	MYİNVEST GAYRİMENKUL
İlana Veren Tel. No.	0 (532) 546 13 59	0 (532) 778 47 84	0 (530) 664 70 63	0 (533) 201 91 30
Satış Fiyatı (TL)	355.000.000,00	35.000.000,00	81.500.000,00	8.000.000,00
Pazarlık Oranı	15%	15%	15%	15%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	301.750.000,00	29.750.000,00	69.275.000,00	6.800.000,00
Yüzölçümü (m ²)	3.050,00	426,00	876,00	119,00
İmar Durumu	Lejant	Ticaret + Konut	BITİŞİK NİZAM KONUT+TİCARET	Ticaret + Konut
	TAKS	-	-	-
	KAKS	3,20	-	3,00
	Hmax	-	7 KAT	-
Birim Fiyat (TL/m ²)	98.934,43	69.835,68	79.081,05	57.142,86
Konum Karşılaştırması	İyi	Benzer	Benzer	Benzer
Konum Şerefiyesi	-10%	0%	0%	0%
Alan Karşılaştırması	Benzer	Küçük	Küçük	Küçük
Alan Şerefiyesi	0%	-15%	-15%	-20%
Geometri ve Topografya Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Geometri ve Topografya Şerefiyesi	0%	0%	0%	0%
İmar Karşılaştırması	İyi	İyi	İyi	İyi
İmar Şerefiyesi	-60%	-40%	-50%	-25%
Toplam Şerefiye	-70%	-55%	-65%	-45%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	29.680,33	31.426,06	27.678,37	31.428,57
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	30.053,33			

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü**

6.3.2. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede bulunan ve satılmak üzere pazara çıkarılan, taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip arsa nitelikli taşınmazlar araştırılmıştır. Emsal karşılaştırma tekniği satılık parsellerin birim değerleri tespit edilmiştir. Yapılan araştırmalar sonucunda bölgedeki konut, ticaret, konut+ticaret alanı lejantlı parsellerin birim değerinin **60.000 ile 70.000 TL/m²** arasında olduğu sonucuna ulaşılmıştır. **Fakat değerlendirme konusu parseller için alınmış olan yürütmeyi durdurma kararının taşınmazların değerini olumsuz yönde etkilemesinden dolayı emsaller arasında gerekli düzeltmeler yapılmış ve parsellerin değerinin 27.000-32.000 TL/m² arasında olabileceğine kanaat getirilmiştir.**

Rapora konu parseller için emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan **toplam piyasa değeri 375.104.100,00-TL** olarak tespit ve takdir edilmiştir. Değerleme işlemine ilişkin detay tabloları rapor ekinde yer almaktadır.

6.4. Proje Geliştirme Yöntemi

Değerleme konusu taşınmazların mevcut imar koşulları çerçevesinde taşınmazların üzerinde proje geliştirildiği varsayılarak taşınmaz değerlerine ulaşılmıştır. Yöntemin uygulaması için Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı için geçerli olan iskonto oranının, bölgedeki konutların ve ticari yapıların birim satış değerlerinin, konut fiyat artış oranının ve bölgede yapılan kat karşılığı hasılat paylaşım sözleşmelerinde uygulanan kat karşılığı oranının tespit edilmesi gerekmektedir.

Bölgedeki emlak yetkilileri ile yapılan görüşmelerde kat karşılığı oranının %40 olduğu bilgisi alınmıştır.

TCMB tarafından yayınlanan konut fiyat endeksi kullanılarak konut fiyat artış oranı tespit edilmiştir. Buna göre İstanbul ilinde 09.2018- 06.2023 tarihleri arasında gerçekleşen ortalama konut fiyat artışı aylık %3,75 (yıllık %45) olarak hesaplanmıştır.

6.4.1.Bölgedeki Konut ve Ticari Nitelikli Taşınmazların Satış Fiyatlarının Tespiti

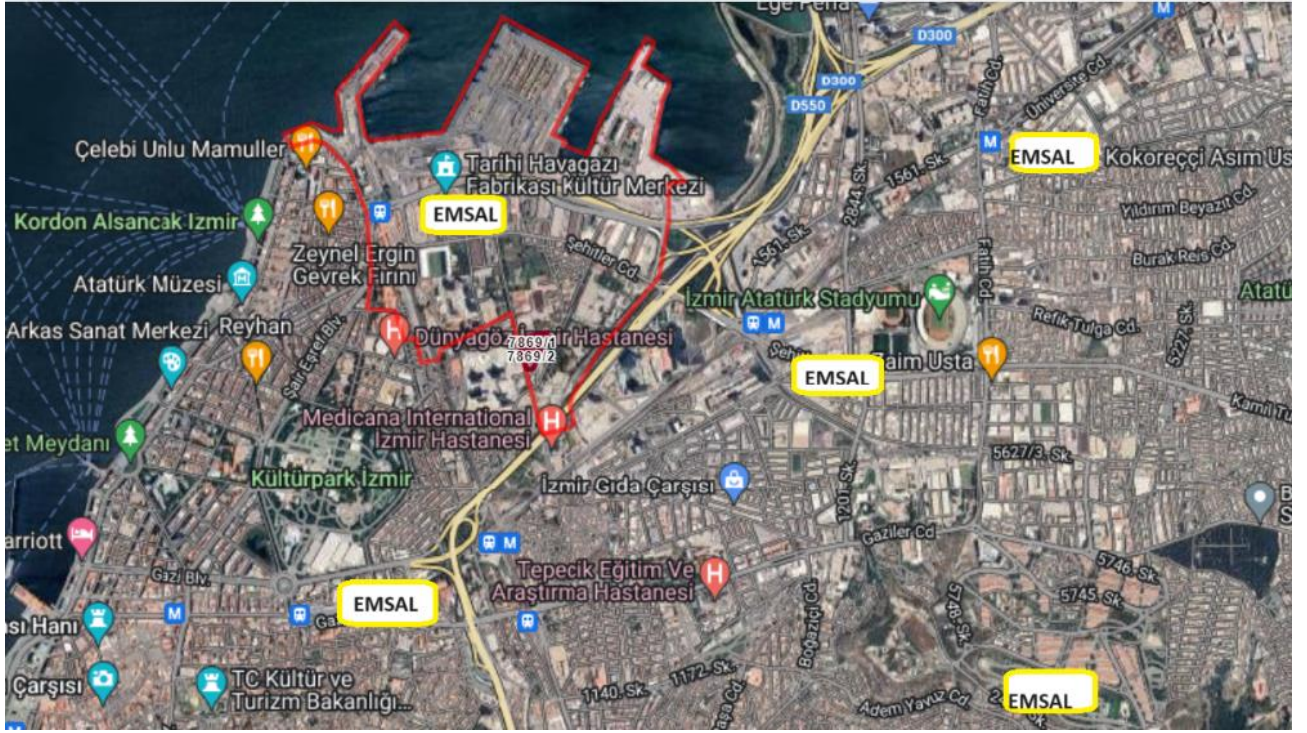
Taşınmazların konumlu olduğu bölgede satılmak üzere pazara çıkarılan ve değerlendirme konusu parseller üzerinde üretilebilmesi mümkün olan konutlar ve ticari yapılar ile benzer özelliklere sahip olan yapılar araştırılmıştır. Yapı yaşları, konumları, büyükleri vb. özellikleri karşılaştırılmış ve gerekli uyumlaştırmalar yapılmıştır. **Buna göre değerlendirme konusu parseller üzerinde ofis+dükkan projesi yapılması durumunda değerlendirme tarihindeki ofislerin ortalama değeri 60.000 ile 70.000 TL/m² arasında, dükkanların ise ortalama değerinin 80.000 ile 100.000 TL arasında olacağı tespit edilmiştir.** Nakit akışları düzenlenirken birim değerler fiyat artış oranı çerçevesinde artırılmıştır.

❖ **Proje Geliştirme Yaklaşımında Kullanılan Ofis Emsallerinin Açıklama Tablosu**

NO	İlgili İletişim Bilgileri	Konum ve Niteliği	Fiyat (TL)	Brüt Alan (M ²)	Birim Fiyatı (TL/M ²)
1	Emlak Madeni 0 (532) 501 93 17	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 70,00 m ² brüt alanlı, 2+1 odalı, ara katta bulunan ofisin fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır	4.370.000	70	62.429
2	Liman Emlak 0 (532) 435 72 58	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 100,00 m ² brüt alanlı, 1+1 odalı, ara katta bulunan ofisin fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır	6.900.000	100	69.000
3	Kıta Emlak Gayrimenkul 0 (555) 804 38 28	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 120,00 m ² brüt alanlı, 2+1 odalı, ara katta bulunan ofisin fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır	7.500.000	120	62.500
4	Pelit Emlak 0 (535) 563 48 96	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 65,00 m ² brüt alanlı, 2+1 odalı, ara katta bulunan ofisin fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır	3.850.000	65	59.231
5	Coldwell Banker Plus 0 (532) 283 69 64	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 85,00 m ² brüt alanlı, 2+1 odalı, ara katta bulunan ofisin fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır	5.900.000	85	69.412

❖ **Proje Geliştirmede Kullanılan ofis Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu**

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Emsalin Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
İlan Veren Kurum/Kişi	EMLAK MADENİ	LİMAN EMLAK	Kıta Emlak Gayrimenkul	PELİT EMLAK	COLDWELL BANKER PLUS
İlana Veren Tel. No.	0 (532) 501 93 17	0 (532) 435 72 58	0 (555) 804 38 28	0 (535) 563 48 96	0 (532) 283 69 64
Satış Fiyatı (TL)	4.370.000,00	6.900.000,00	7.500.000,00	3.850.000,00	5.900.000,00
Pazarlık Oranı	10%	10%	10%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	3.933.000,00	6.210.000,00	6.750.000,00	3.465.000,00	5.310.000,00
Brüt Alan (m ²)	70,00	100,00	120,00	65,00	85,00
Birim Fiyat (TL/m ²)	56.185,71	62.100,00	56.250,00	53.307,69	62.470,59
Konum Karşılaştırması	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi
Konum Şerefiyesi	-20,00%	-25,00%	-20,00%	-15,00%	-25,00%
Alan Karşılaştırması	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Alan Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat
Kat Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Bina Yaşı	26-30	21-25	31 ve üzeri	31 ve üzeri	16-20
Bina Yaşı Şerefiyesi	30,00%	25,00%	30,00%	30,00%	20,00%
Toplam Şerefiye	10,00%	0,00%	10,00%	15,00%	-5,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	61.804,29	62.100,00	61.875,00	61.303,85	59.347,06
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	61.286,04				

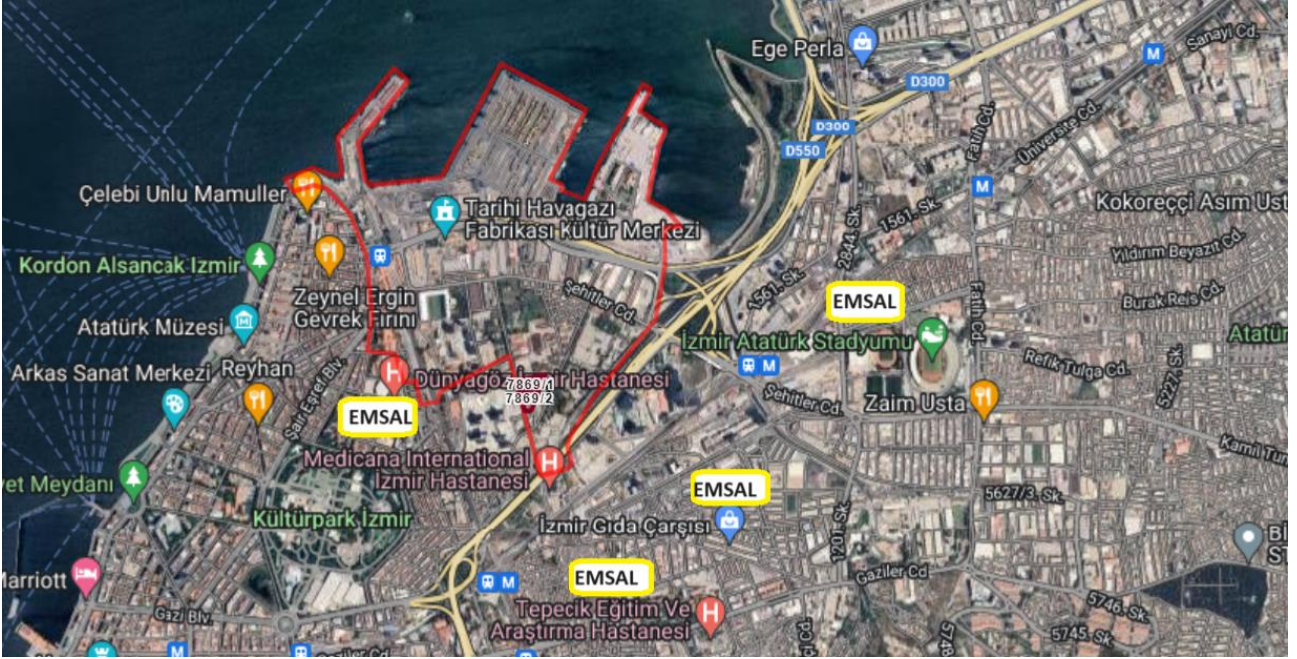
❖ **Proje Geliştirme Yaklaşımında Kullanılan Ofis Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü**❖ **Proje Geliştirme Yaklaşımında Kullanılan Dükkan Emsallerinin Açıklama Tablosu**

NO	İlgili İletişim Bilgileri	Konum ve Niteliği	Fiyat (TL)	Brüt Alan (M ²)	Birim Satış Fiyatı (TL/M ²)
1	Eward Gayrimenkul 0 (532) 546 13 59	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 390,00 m ² brüt alanlı, 2 odalı dükkânın fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	42.000.000	390	107.692
2	Bohem Real Estate 0 (554) 579 09 79	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 57,00 m ² brüt alanlı, 1 odalı dükkânın fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	4.250.000	57	74.561
3	Mavi Gayrimenkul 0 (533) 500 00 45	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 46,00 m ² brüt alanlı, 1 odalı dükkânın fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	3.500.000	46	76.087
4	Coldwell Banker Yön Gayrimenkul 0 (506) 727 14 14	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 140,00 m ² brüt alanlı, 12 odalı dükkânın fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	12.500.000	140	89.286
5	Mirza Estate 0 (532) 062 58 87	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 226,00 m ² brüt alanlı, 2 odalı dükkânın fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	23.750.000	226	105.088

❖ **Proje Geliştirmede Kullanılan Dükkan Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu**

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 4
Emsalin Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
İlan Veren Kurum/Kişi	EWARD GAYRİMENKUL	BOHEM REAL ESTATE	MAVİ GAYRİMENKUL	COLDWELL BANKER YÖN GAYRİMENKUL	Mirza Estate
İlana Veren Tel. No.	0 (532) 546 13 59	0 (554) 579 09 79	0 (533) 500 00 45	0 (506) 727 14 14	0 (532) 062 58 87
Satış Fiyatı (TL)	42.000.000,00	4.250.000,00	3.500.000,00	12.500.000,00	23.750.000,00
Pazarlık Oranı	10%	10%	10%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	37.800.000,00	3.825.000,00	3.150.000,00	11.250.000,00	21.375.000,00
Zemin Kat Alanı	390,00	57,00	46,00	140,00	226,00
Asma Kat Alanı	0,00	0,00	0,00	70,00	0,00
İndirgenmiş Asma Kat Alanı	50%	0,00	0,00	35,00	0,00
Depo Alanı	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
İndirgenmiş Depo Alanı	30%	0,00	0,00	0,00	0,00
Toplam Brüt Alan (m ²)	390,00	57,00	46,00	210,00	226,00
Zemine İndirgenmiş Alan	390,00	57,00	46,00	175,00	226,00
Birim Fiyat (TL/m ²)	96.923,08	67.105,26	68.478,26	53.571,43	94.579,65
Zemine İndirgenmiş Birim Fiyat	96.923,08	67.105,26	68.478,26	64.285,71	94.579,65
Konum Karşılaştırması	İyi	Kötü	Kötü	Kötü	Benzer
Konum Şerefiyesi	-10,00%	15,00%	20,00%	20,00%	0,00%
Alan Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Alan Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
İç Yapı Karşılaştırması	Benzer	Kötü	Benzer	Kötü	Benzer
İç Yapı Şerefiyesi	0,00%	20,00%	0,00%	20,00%	0,00%
Toplam Şerefiye	-10,00%	35,00%	20,00%	40,00%	0,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	87.230,77	90.592,11	82.173,91	75.000,00	94.579,65
Zemine İndirgenmiş Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	87.230,77	90.592,11	82.173,91	90.000,00	94.579,65
Ort. Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	85.915,29				
Ort. Zemine İndirgenmiş Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	88.915,29				

❖ **Proje Geliştirme Yaklaşımında Kullanılan Dükkan Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü**



6.4.2. Kullanılacak İskonto Oranının Tespiti

Değerleme işleminde kullanılacak olan iskonto oranı “**ağırlıklı ortalama sermaye maliyeti**” yöntemi ile tespit edilmiştir. Ağırlıklı ortalama sermaye maliyeti işletmenin yatırım için kullanacağı kaynakların maliyetlerinin ağırlıklı ortalamasını ifade etmekte olup özkaynak maliyeti ve borç maliyeti olmak üzere iki bileşenden meydana gelmektedir.

Hesaplama formülü şu şekildedir:

$$AOSM = kD(1-t)[D/(D+E)] + kE[E/(D+E)]$$

D: Borç miktarı

E: Özkaynak miktarı

kD: Borçlanma maliyeti

kE: Özkaynak maliyeti

t= Geçerli vergi oranı

Özkaynak maliyeti ise finansal varlıkları fiyatlama modeli kullanılarak hesaplanmıştır. Bu yöntem piyasalarda en az bir riskli varlığın bulunduğu ve risksiz varlıklarında faiz getirisinin sıfırdan büyük olduğu varsayımı altında çalışmaktadır.

Hesaplama formülü şu şekildedir:

$$E(R_f) = R_f + [E(R_M) - R_f] * \beta$$

$E(R_f)$: Özkaynak maliyeti

R_f : Piyasa risksiz faiz oranı

$E(R_M)$: Yatırımın beklenen getirisi

B : Yatırımı yapan şirketin beta katsayısı

İskonto oranı hesaplanırken Emlak Konut GYO'nun yatırımdan beklediği getirinin %45, ortalama borçlanma maliyetinin ise %35 olacağı varsayılmıştır. Şirketin KAP'ta son yayınlanan bilançosundan borçlanma oranının %65, özkaynak oranının ise %35 olduğu tespit edilmiştir. Şirket betası 1,19 olarak hesaplanmıştır. Risksiz piyasa faiz oranı ise TCMB haftalık repo faiz oranı baz alınarak %30 kullanılmıştır.

Yapılan hesaplar sonucunda **Emlak Konut GYO iskonto oranının %32,50** olduğu tespit edilmiştir. İskonto oranının hesaplanması ile ilgili detaylı tablolar rapor eklerinde yer almaktadır.

6.4.3. Proje Geliştirme Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Proje geliştirme yöntemi kapsamında yapılan araştırmalar sonucunda değerlendirme tarihinde **geliştirilmiş arsa değeri toplam 877.109.471,87-TL** tespit ve takdir edilmiş olup parseller hakkında yürütmeyi durdurma kararı olmasından dolayı geliştirilmiş arsa değeri %55 iskonto edilerek **boş arsa değerinin toplam 394.699.262,34-TL** olduğu tespit edilmiştir.

7. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

7.1. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmazlar değerlendirme tarihinde imar parseli niteliğindedir. Bölgede benzer özelliklerde kiralık veya kiralanmış emsal taşınmaz bilgisi bulunmadığından kira tespiti yapılmamıştır. Taşınmazların kiralanması durumunda kira değerlerinin ihtiyaç ve kullanıma göre belirlenmesine karar verilmiştir.

7.2. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Taşınmazların bulunduğu bölgede hasılat paylaşım ve kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde geçerli olan pay oranının %35 olduğu öğrenilmiştir. Bu oranlar taşınmazların konumu, imar hakları, büyüklüklerine göre değişiklik göstermektedir.

7.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır. Bu yöntemde yapılan kabuller:

- Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.
- Bu yöntemde, değerlendirilmesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

Değerleme konusu parsel üzerinde emsalden kaynaklanan inşaat hakkının beraberinde emsal dışı %25 inşaat yapılabileceği ve değerlendirme tarihinde ortalama **60.000 ile 70.000 TL/m²** fiyatla üretilen konutların ve dükkanların **80.000 ila 100.000 TL/ m²** satılabileceği varsayımı altında proje geliştirme hesabı yapılmıştır.

Proje ve satış sürecinin 2 yıl olacağı, fiyat artış oranının ilk yıl %30 ikinci yıl %25 olacağı, ofislerde %60 ilk yıl, %40 ikinci yıl, dükkanlarda ise tamamının ikinci yıl satış yapılacağı varsayılmıştır. İskonto oranı %32,50, baz alınan hasılat paylaşım oranı %35'tir.

Proje geliştirme yöntemi kapsamında yapılan araştırmalar sonucunda değerlendirme tarihinde **geliştirilmiş arsa değeri toplam 877.109.471,87-TL** tespit ve takdir edilmiş olup parseller hakkında yürütmeyi durdurma kararı olmasından dolayı geliştirilmiş arsa değeri %50 iskonto edilerek **boş arsa değerinin toplam 394.699.262,34-TL** olduğu tespit edilmiştir.

Proje geliştirme yöntemi ile ilgili tablolar rapor eklerinde detaylı olarak bulunmaktadır.

7.4. Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme raporu tapu bilgileri verilen parsellerin tamamı için hazırlanmıştır.

7.5. En İyi ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parsellerin mevcut durumu dikkate alındığında, imar koşullarının elverdiği ölçüde yapılaşarak kullanılmasının en uygun ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Bu yöntemler emsal karşılaştırma ve proje geliştirme yöntemleridir. Proje geliştirme yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Proje geliştirme yöntemine göre dikkate alınan koşulların her an değişebileceği ihtimali göz önünde bulundurularak pazar yaklaşımı yönteminde kullanılan verilen değerleme tarihindeki ekonomik koşulları doğrudan yansıtmasından dolayı sonuçların daha güvenilir olacağına kanaat getirilmiş ve sonuç bölümüne taşınmazlar için pazar yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değerler yazılmıştır.

8.2. Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmazlar için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

8.3. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir

8.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Gayrimenkuller üzerindeki takyidatlar 4.3. sayılı bölümde belirtilmiş olup, taşınmazların tasarrufunu kısıtlayan veya engelleyen herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

8.5. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

İlgili belediyede yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazların son beş yıl içerisinde herhangi bir proje geliştirmesine yönelik tasarrufta bulunulmadığı bilgisi edinilmiştir.

8.6. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme raporunun konusu herhangi bir üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

8.7. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı ‘‘Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ’’nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) bendi ‘‘(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.’’ gereği taşınmazların tapudaki nitelikleriyle GYO portföyünde ‘Arsa’ olarak bulunmasına engel bir durum bulunmamaktadır.

9. SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

İşbu rapor Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine İzmir İli, konak İlçesi, Umurbey Mahallesi, 7869/1 ve 7869/2 parsel nolu, ARSA vasıflı taşınmazların piyasa değerinin tespitine yönelik ve UDES’e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve resmi gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile ‘‘Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’’ hükümleri kapsamında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların piyasa değerlerinin takdiri gayrimenkullerin mahallinde ve bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar, ilgili kurumlardan temin edilen bilgi ve belgeler doğrultusunda, taşınmazların konumu, ulaşım özellikleri, geometrik ve topografik yapısı, hukuki durumu vb. taşınmaz değerini etkileyen tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

9.2. Nihai Değer Takdiri

Rapora konu gayrimenkullerin değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Yöntemlerin sonuçları birbirini doğrulamakta olup proje geliştirme yöntemindeki varsayımların gelecekte değişme ihtimali ve emsal karşılaştırma yönteminin değerlendirme tarihindeki piyasa koşullarını doğrudan yansıttığı göz önünde bulundurularak emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan sonusun taşınmaz değeri olarak esas alınması uygun görülmüştür. **Buna göre rapor konusu taşınmazların değerlendirme tarihi itibari ile toplam piyasa değeri parsellerin tamamı için 375.104.100,00-TL, EKGYO Hissesine Düşen kısmın değeri 119.829.300,00-TL tespit ve takdir edilmiştir.**

KDV Dahil Toplam Piyasa Değeri: 412.614.510,00-TL,

KDV Dahil EKGYO Hissesine Düşen Kısmın Değeri: 131.812.230,00-TL'dir.

* Merkez Bankası Efektif Satış Kuru 14.12.2023: 1 USD = 29.0763 TL'dir

*KDV oranı %10 olarak esas alınmıştır.

Raporu Hazırlayan	Raporu Onaylayan
Ahmet Burak ÖZEL Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	İlyas ÖNDER Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 403716	SPK Lisans No: 409217

EKLER

- ❖ EK-1 TAŞINMAZ LİSTESİ
- ❖ EK-2: EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ DEĞER DETAYI TABLOSU
- ❖ EK-3: İSKONTO ORANI HESAPLAMA TABLOLARI
- ❖ EK-4: PARSELLERİN PROJE GELİŞTİRME TABLOLARI
- ❖ EK-5: TAKYİDAT BELGELERİ
- ❖ EK-6: İMAR DURUM YAZISI VE İMAR DURUM BELGELERİ
- ❖ EK-7: SAHA FOTOĞRAFLARI
- ❖ EK-8: GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ
- ❖ EK-9: MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ