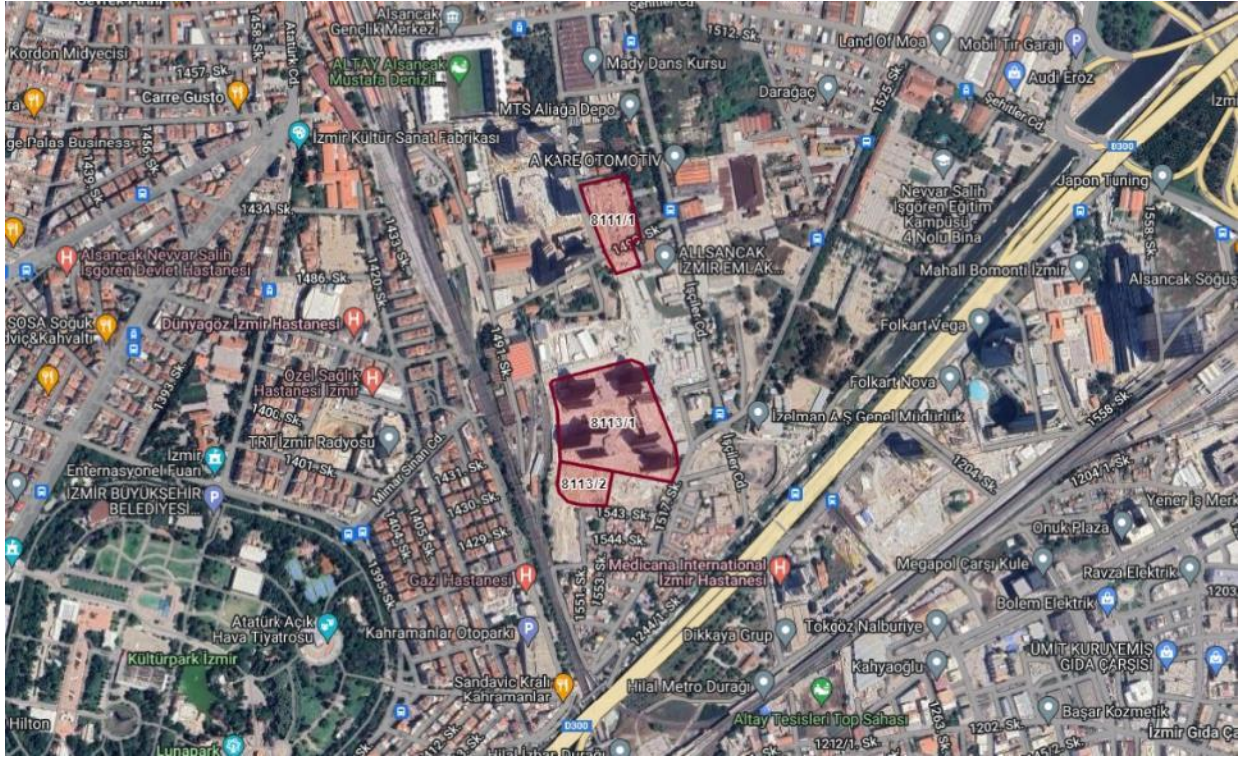




İZMİR ALSANCAK 2. ETAP ASKGPI GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Özel 2023-092

Aralık, 2023

İçindekiler

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	17
4.5.	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri.....	18
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.....	18
4.7.	Gayrimenkulün Tasarrufunu Kısıtlayan veya Engelleyen Herhangi Bir Durum Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	18
4.8.	Son Üç Yıllık Dönemde Gayrimenkulün Mülkiyetinde ve Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	18
4.9.	Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler.....	19
4.10.	Varsa, Mevcut Yapıya veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Veriler	19
4.11.	Gayrimenkul İçin Düzenlenmiş Olan Yasal Belgeler ve Geçerlilikleri Hakkında Bilgi.....	19
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.....	20
4.13.	Gayrimenkul ile İlgili Alınmış Durdurma, Yıkım vb. Kararların Varlığı Hakkında Bilgiler.....	20
4.14.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ile Yapı Denetim Şirketi Hakkında Bilgi ve Belgeler	20
4.15.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	20
4.16.	Değerleme Tarihinde Gayrimenkulün Yapılaşma Durumu ve Kullanım Amacı	20
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	20
4.18.	Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	20
5.	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	21
5.1.	Pazar Yaklaşımı.....	21
5.2.	Gelir Yaklaşımı	21
5.3.	Maliyet Yaklaşımı	21
6.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	22
6.1.	Değerleme Yöntemleri	22

6.2. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkullerin Değerlemesi	
İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni.....	22
6.3. Emsal Karşılaştırma Yöntemi.....	23
6.3.1. Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller	23
6.3.2. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç	29
6.4. Maliyet Yöntemi	29
6.4.1. Maliyet Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç.....	30
6.5. Gelir Yaklaşımı Yöntemi	30
6.5.1. Kullanılacak İskonto Oranının Tespiti	30
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	32
7.4. Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	32
7.5. En İyi ve Verimli Kullanım Analizi	32
8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	33
8.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	33
8.2. Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	33
8.3. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri .	33
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	33
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	34
8.7. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	34
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	22.12.2023 / EMLKKNT-2023-092
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	14.12.2023
Taşınmazın Adresi	İzmir ili, Konak ilçesi, Ege Mahallesi, 1543.Sokak, No:6
Tapu Bilgileri Özeti	İzmir ili, Konak ilçesi, Umurbey Mahallesi, 8113 ada 1 parsel, 8113 ada 2 parsel ve 8111 ada1 parsel.
Mülkiyet Bilgisi	8113 Ada 1 Parsel ve 8111 Ada 1 Parsel: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1) 8113 Ada 2 Parsel: Maliye Hazinesi (1/1)
İmar Durumu	Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan araştırmada, rapora konu taşınmazlar ile ilgili 8113 ada 1 parsel ve 8111 ada 1 parsel "Ticaret + Turizm + Konut Alanı" Emsal:2.00, Z+24, 8113 ada 2 parsel "Eğitim Tesis Alanı" Emsal:1.50, 5 kat olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Yöntemi Maliyet Yöntemi Gelir Yaklaşımı Yöntemi
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	4.254.905.615,83-TL
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dâhil Toplam Değeri	5.105.886.738,99-TL
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	10.466.523.156,41-TL
Projenin Tamamlanması Durumunda EKGYO Payı	3.453.952.641,62-TL
Projenin Tamamlanması Durumunda Mevcut Durum Üzerinden EKGYO Payı	2.369.562.250,00-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 gözeterek 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 gözeterek 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 sayı 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 22.12.2023 tarihli, 092 numaralı rapor olarak tanzim edilmiş olup değerlendirme çalışmalarına 14.12.2023 tarihinde başlanmıştır.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İzmir ili, Konak ilçesi, Umurbey Mahallesi, 8113 ada 1 parsel üzerinde konumlu İzmir Allsancak Projesinde bulunan taşınmazlar, 8113 ada 2 parsel ve 8111 ada 1 parsellerin değerlendirme tarihindeki piyasa değerinin Türk lirası cinsinden tespiti ve parsel üzerinde geliştirilen projenin anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki değerinin Türk lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde 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 İzmir 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 kaydına göre; İzmir ili, Konak ilçesi, Umurbey Mahallesi, 8113 ada 1, 8113 ada 2 parsel ve 8111 ada 1 parsel numaralı taşınmazların değerlendirme çalışması ve parsel üzerinde geliştirilen projenin anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik değerlendirme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir. Bu rapor 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî 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 A.Ş.’nin talebi üzerine; İzmir ili, Konak ilçesi, Umurbey Mahallesi, rapora konu taşınmazların ve parsel üzerinde geliştirilen projenin 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

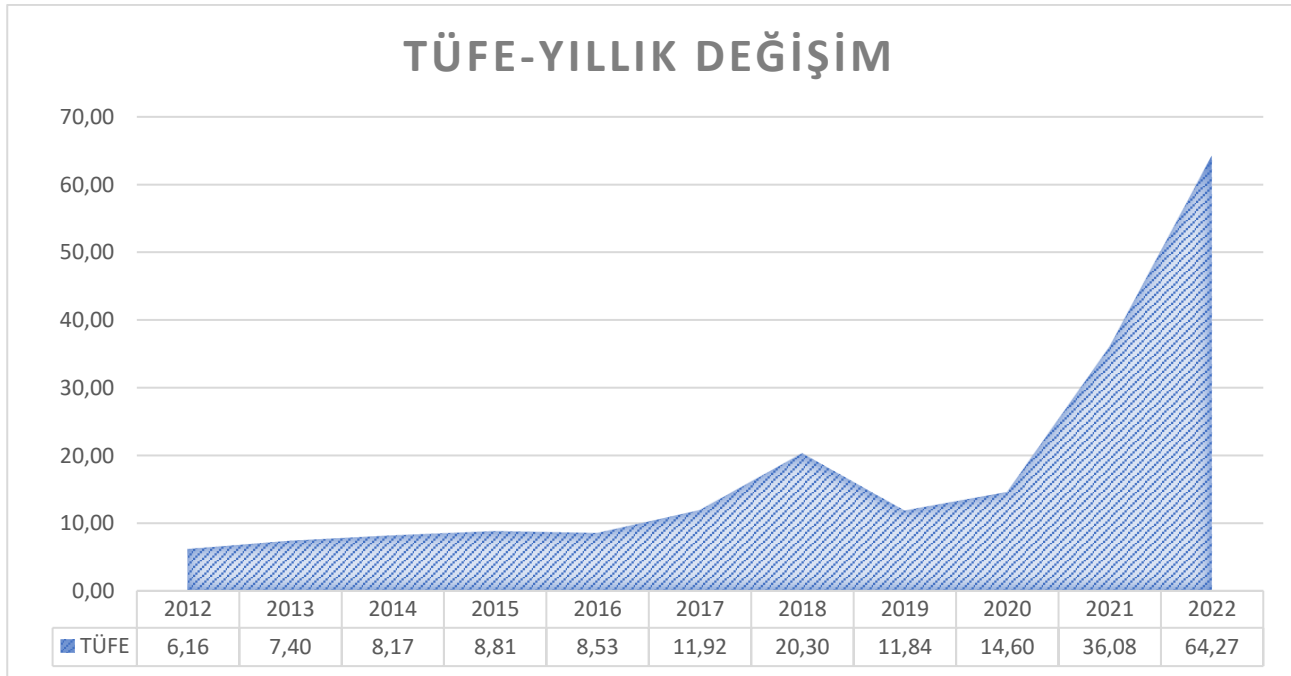
Türkiye ekonomisi, GSYH 2023 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 3,8 oranında büyüme kaydetmiştir. İkinci çeyrekte sanayi sektörü yüzde -2,6 oranında büyüme kaydederken tarım sektörü yüzde 1,2 oranında ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 3,9 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden 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

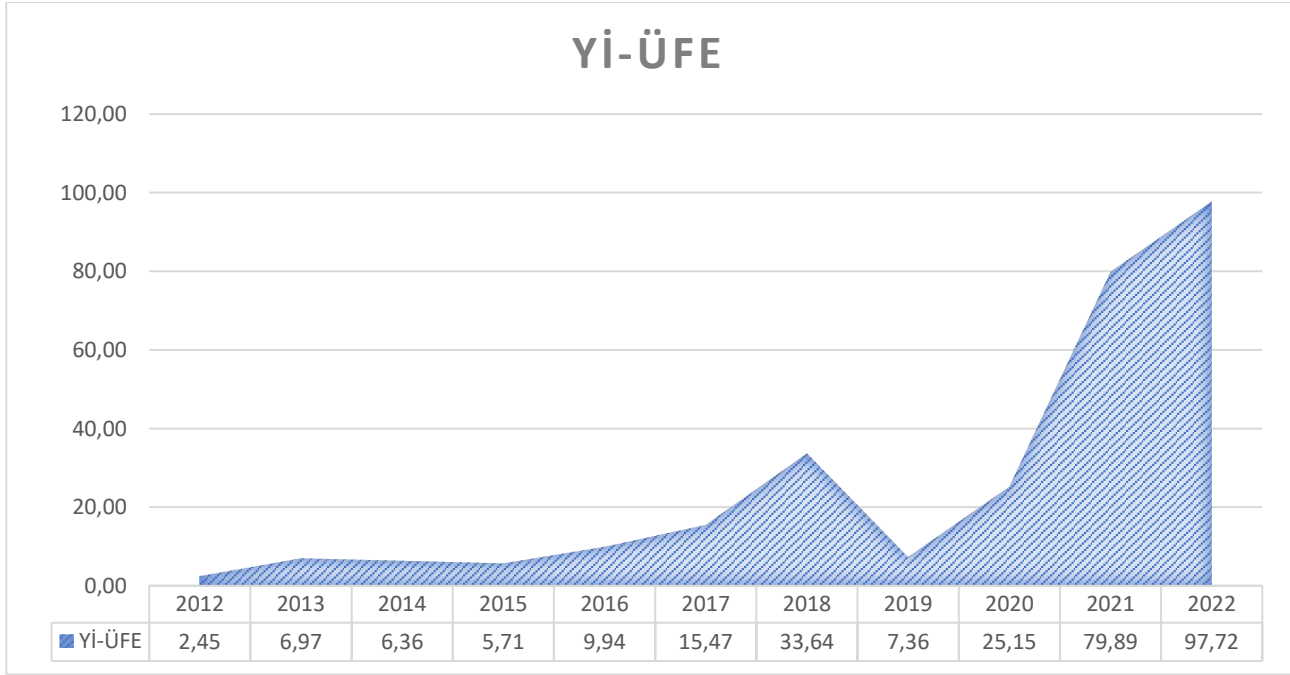
enflasyona en büyük etki 18,45 puanla Gıda ve Alkolsüz İçecekler, 12,45 puanla Ulaştırma ile 7,13 puanla Lokanta ve Oteller gruplarından gelmiştir. C endeksi, (enerji, gıda, içecek, tütün, altın hariç TÜFE) Eylül ayında yüzde 5,28 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyonun ana alt kalemlerinden Temel Mallar 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.



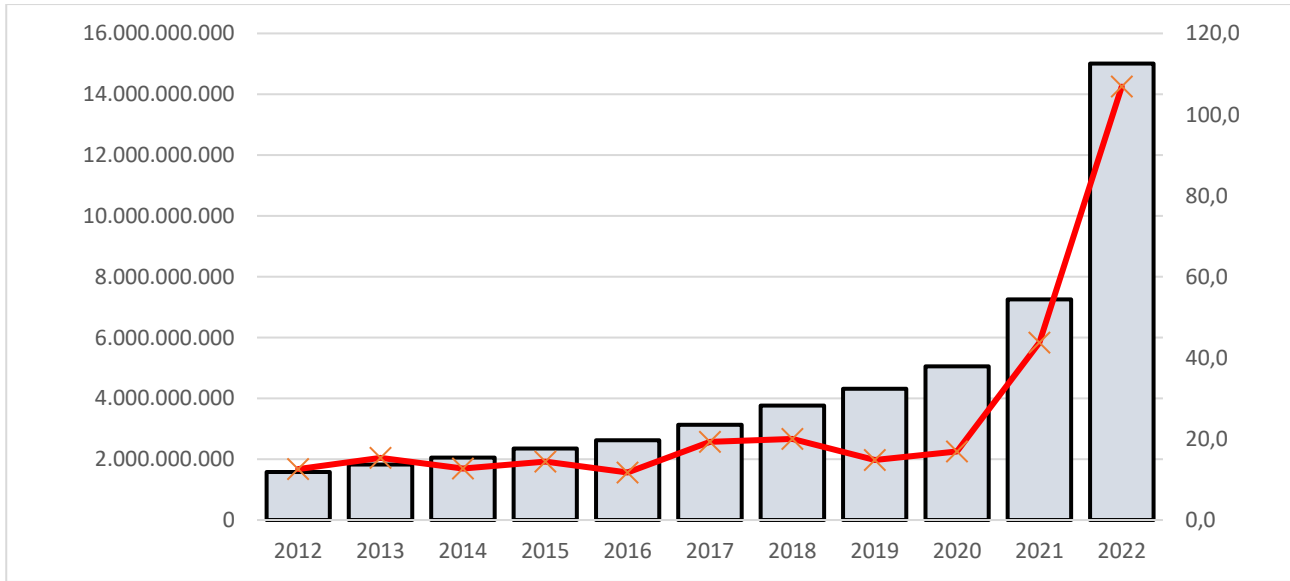
3.1.2 Risksiz Piyasa Faiz Oranları

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.

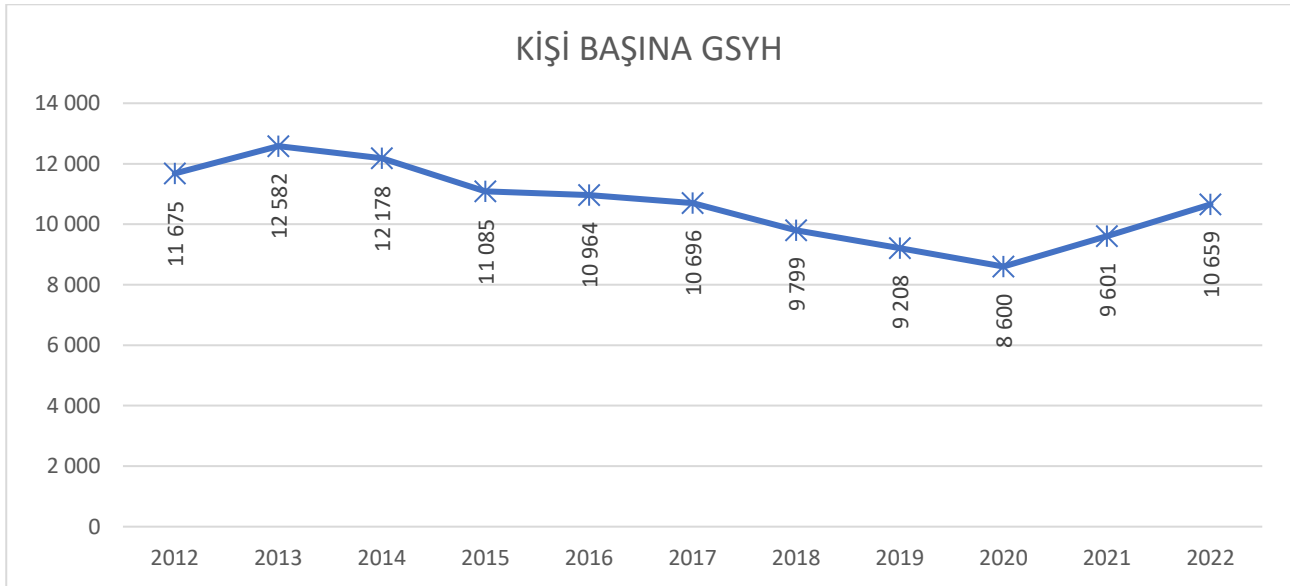
TARİH	FAİZ ORANI
25.11.22	9,00%
24.02.23	8,50%
23.06.23	15,00%
21.07.23	17,50%
25.08.23	25,00%
22.09.23	30,00%

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.

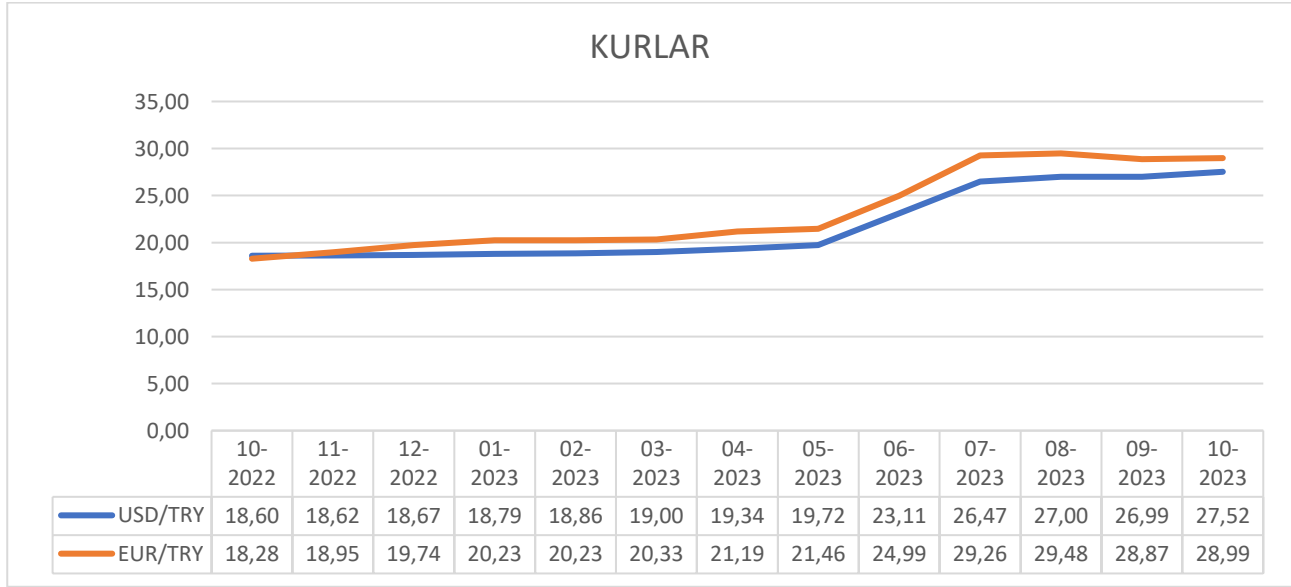


2012 Yılında kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 11.675 USD iken 2022 yılında 10.659 USD olarak gerçekleşmiştir. Kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 12.582 USD olarak en yüksek 2013 yılında gerçekleşmiştir. 2013-2020 yılları arasında GSYH'da düşüş trendi görülürken 2020 yılından sonra tekrar artışa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



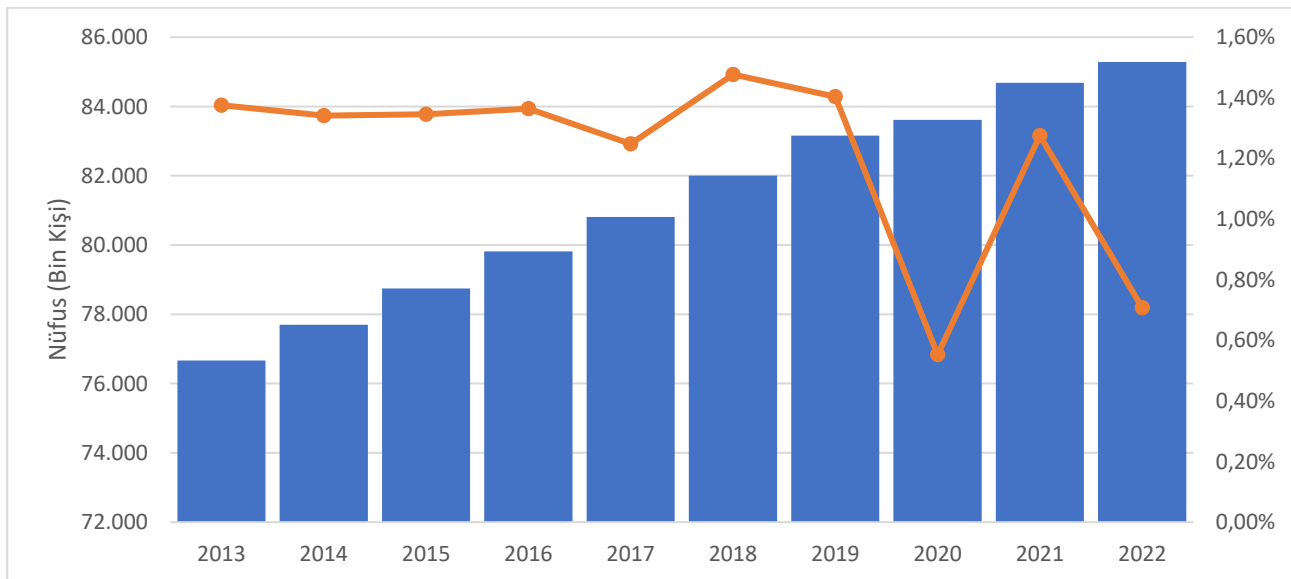
3.1.4 Gösterge Niteliğindeki Kurlar

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.

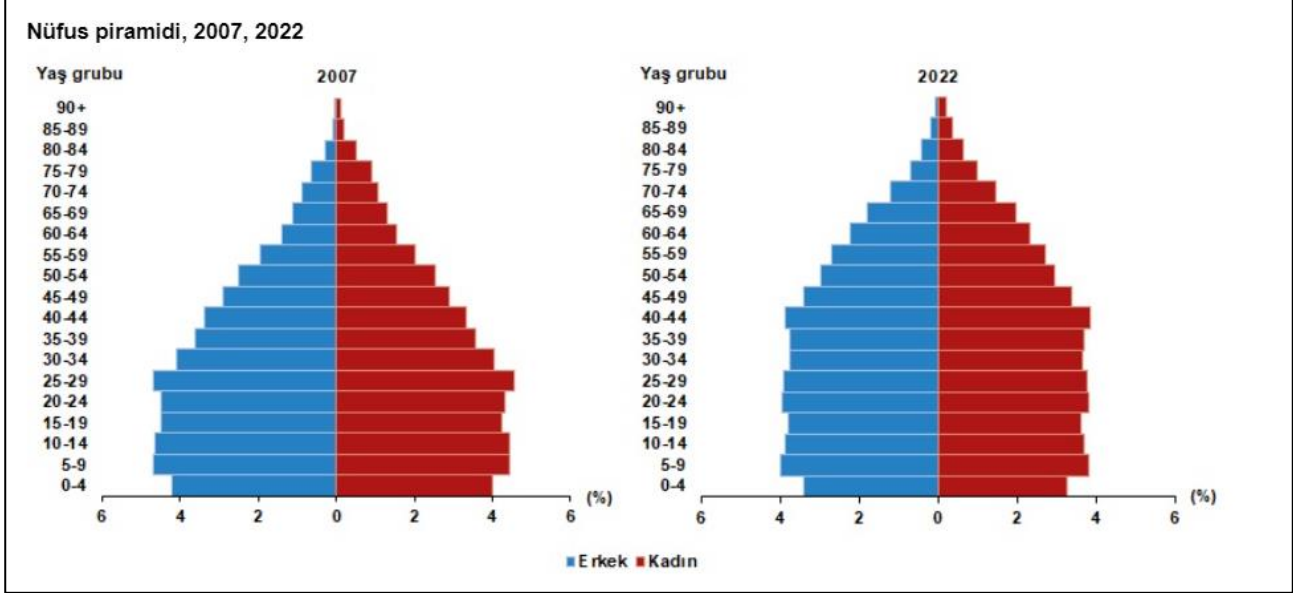


3.2 Türkiye Nüfus ve Demografi Verileri

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.



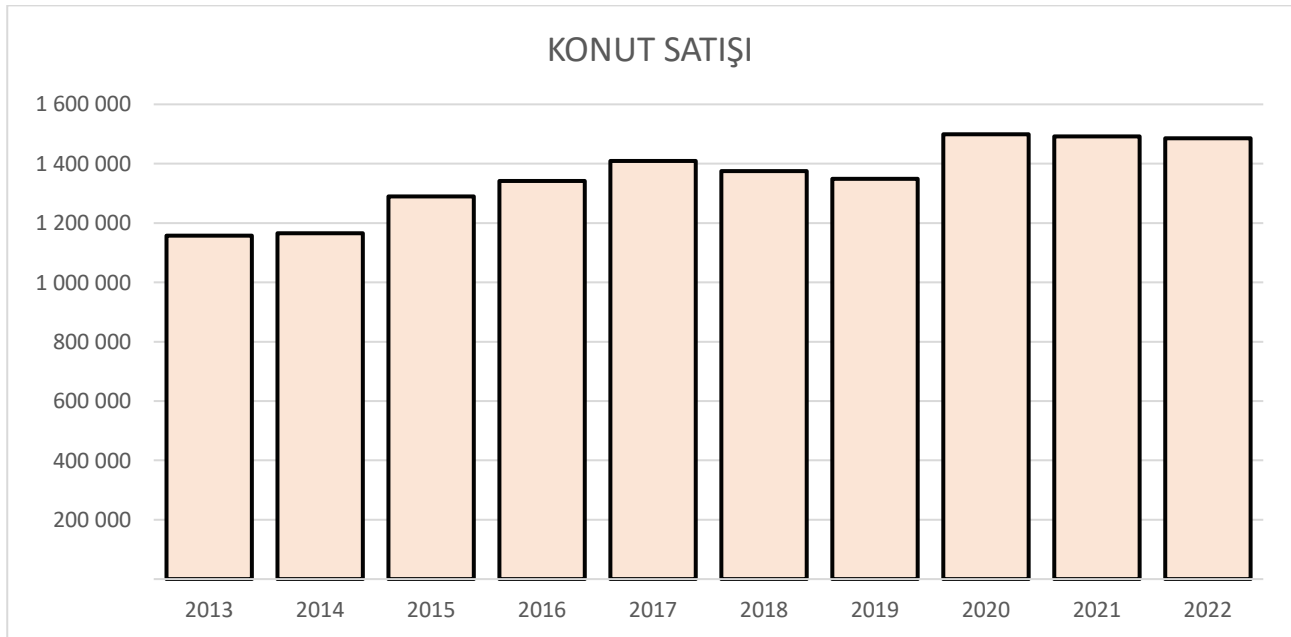
Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir. Yaş piramidi incelendiğinde 2007 yılında nüfusun en büyük kısmı 25-29 yaş aralığında iken 2022 yılında 5-9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



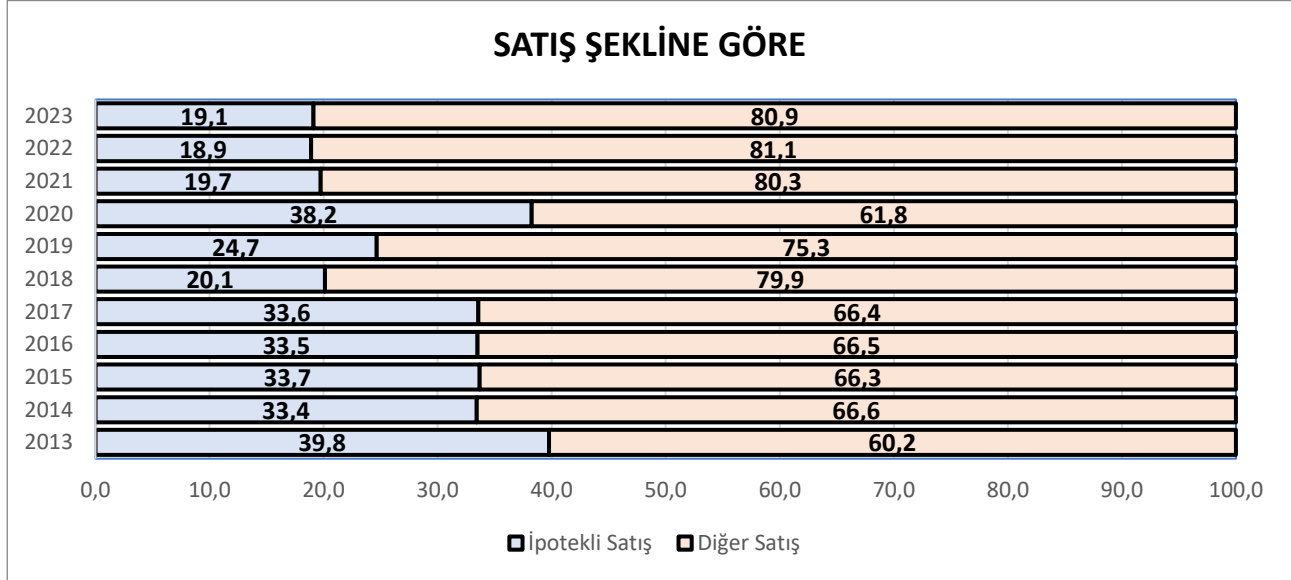
3.3 Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü

3.3.1 Konut Satış İstatistikleri

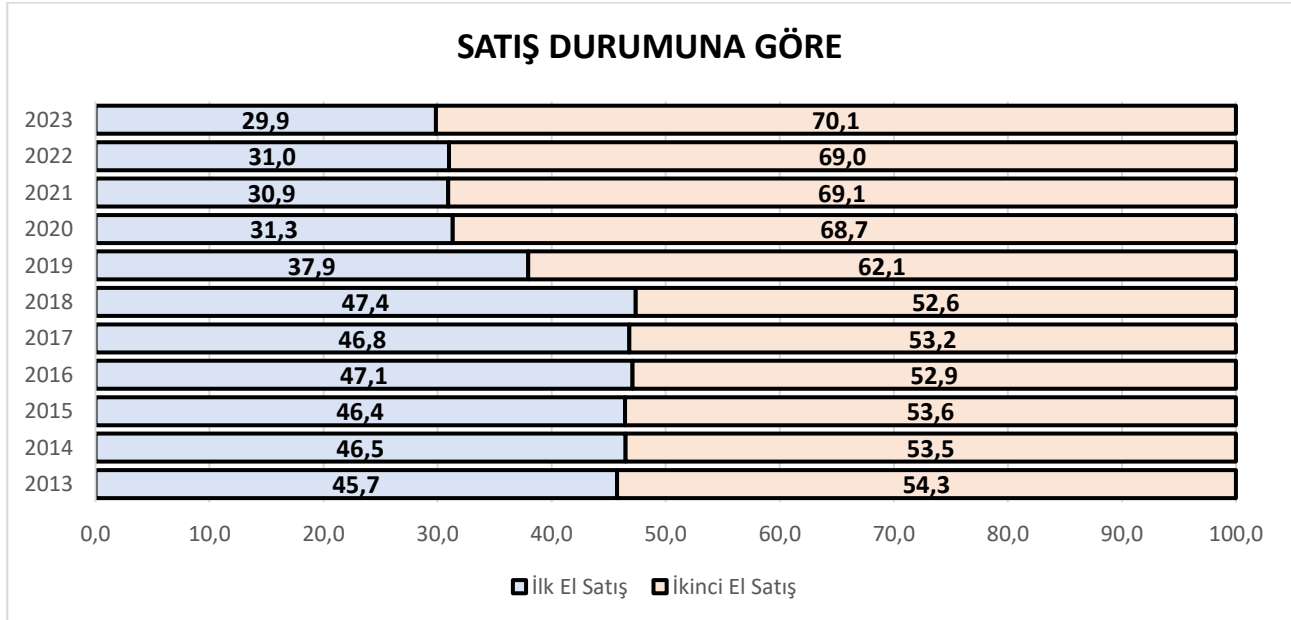
Konut satış istatistikleri incelendiğinde adet bazında konut satışlarının 2013-2020 yılları arasında düzenli olarak arttığı ve sonrasında düşüşe geçtiği gözlenmiştir. 2020 yılında 1.499.316 adet konut satılmış iken 2022 yılında 1.485.622 adet konut satılmıştır.



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.

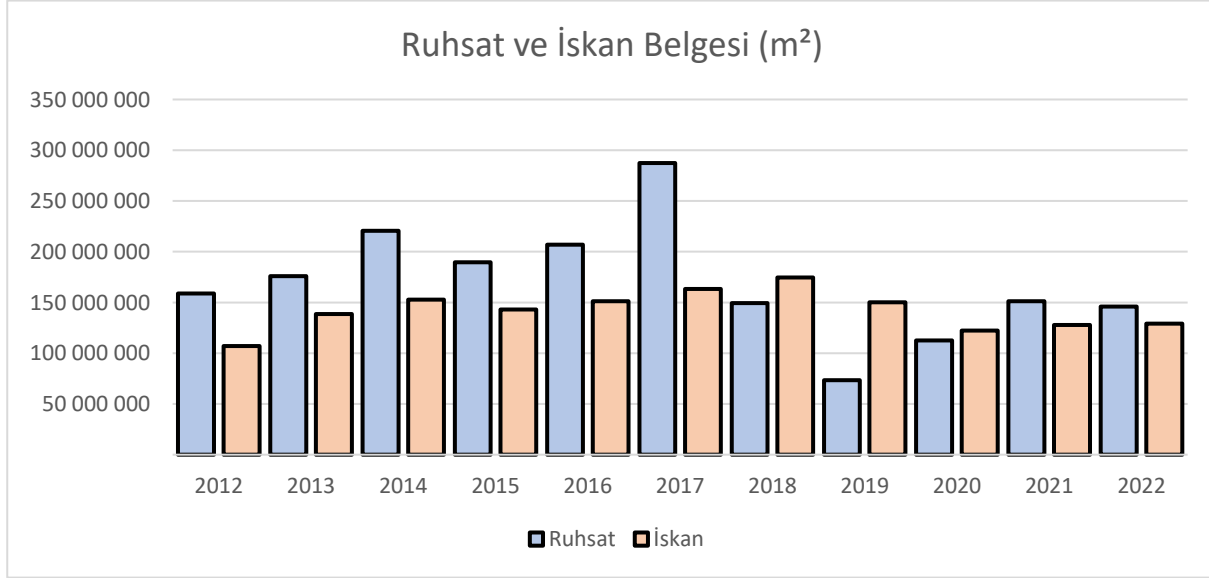


Konut satış istatistiklerine göre 2013 yılında satılan konutların %45,7'si ilk elden satış iken 2023 yılında %29,9'u ilk el satıştır. 2013-2018 yılları arasında konut satışları içerisinde ilk el satışların oranı artarken devam eden yıllarda düşüşe geçmiştir.



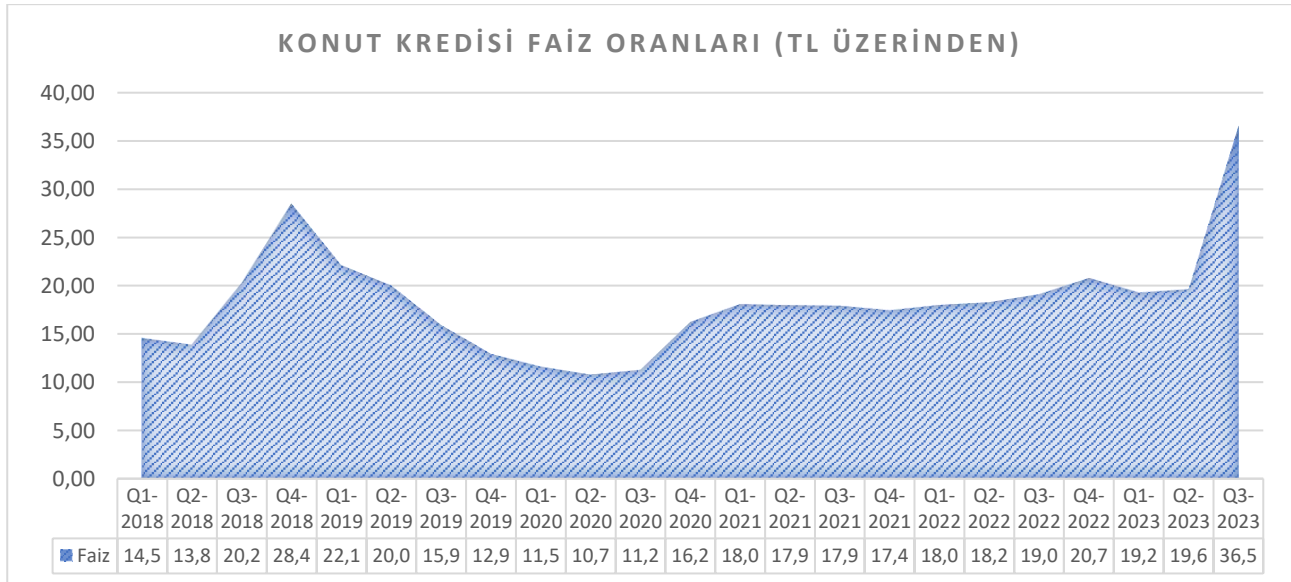
3.3.2 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri

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.



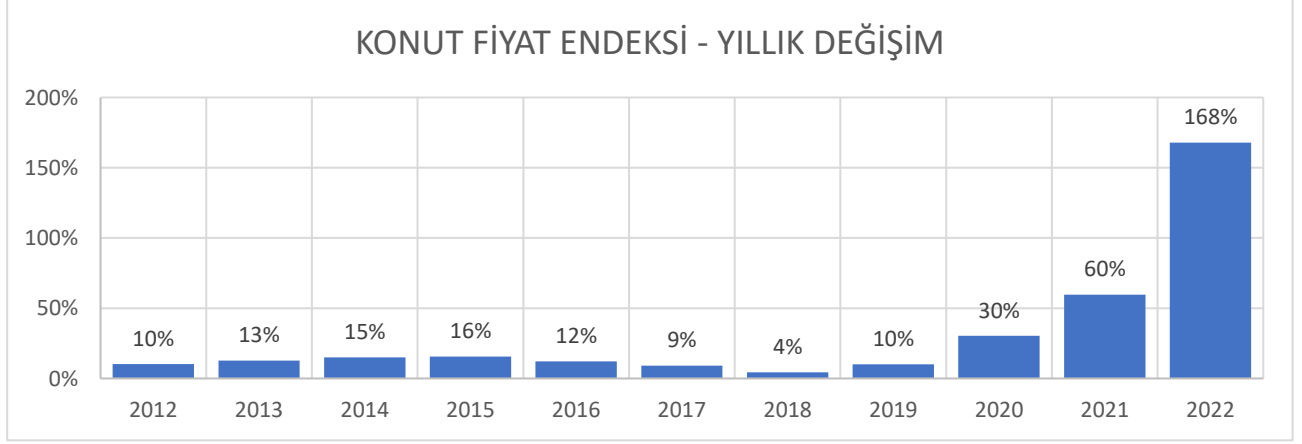
3.3.3 Konut Kredisi Faiz Oranı İstatistikleri

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 akış 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, pırnal, 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 Gelişim Endeksi verisine göre İzmir, elde ettiği 0,770 puanla Ankara'nın ardından ikinci sırada yer aldı.

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

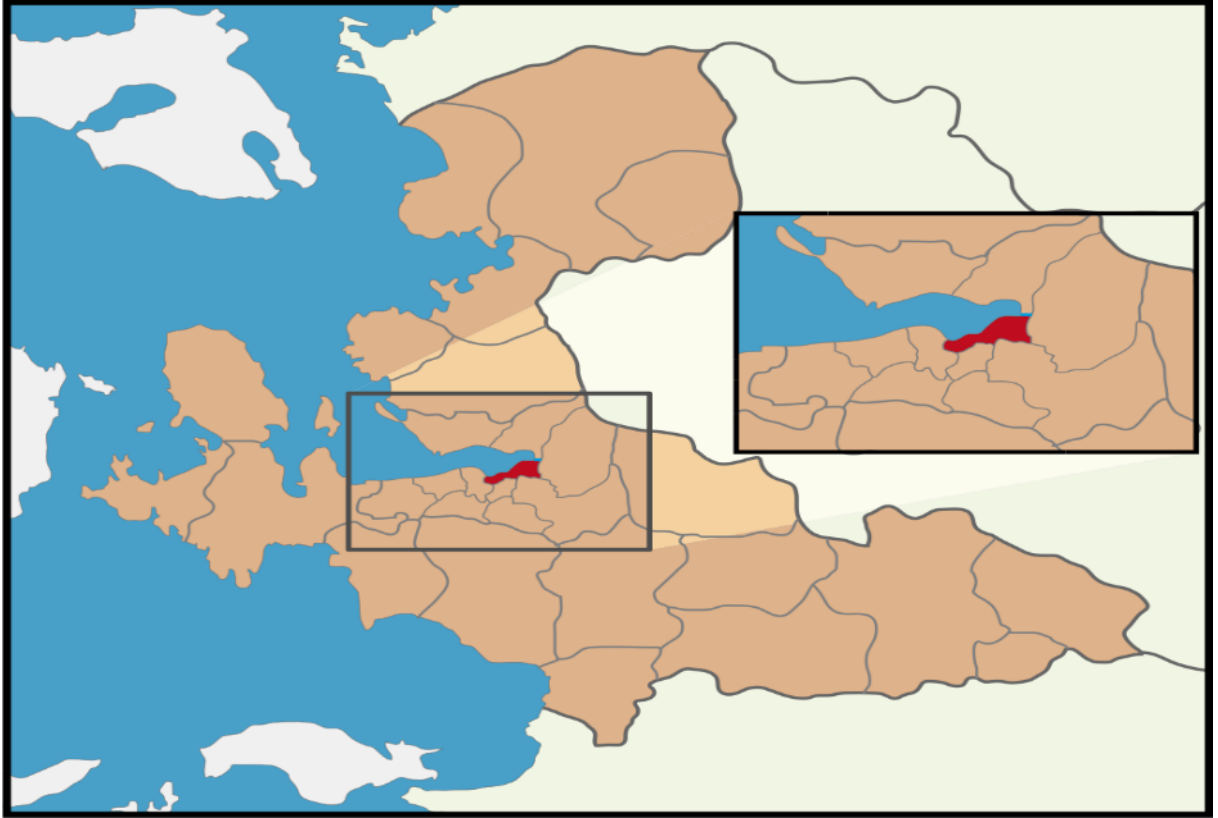
İzmir, üç büyükşehir içerisinde kendine yetecek elektrik enerjisini üretebilen tek şehirdir. İlde 3.992 MW kurulu güce sahip elektrik santrali bulunmaktadır.

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

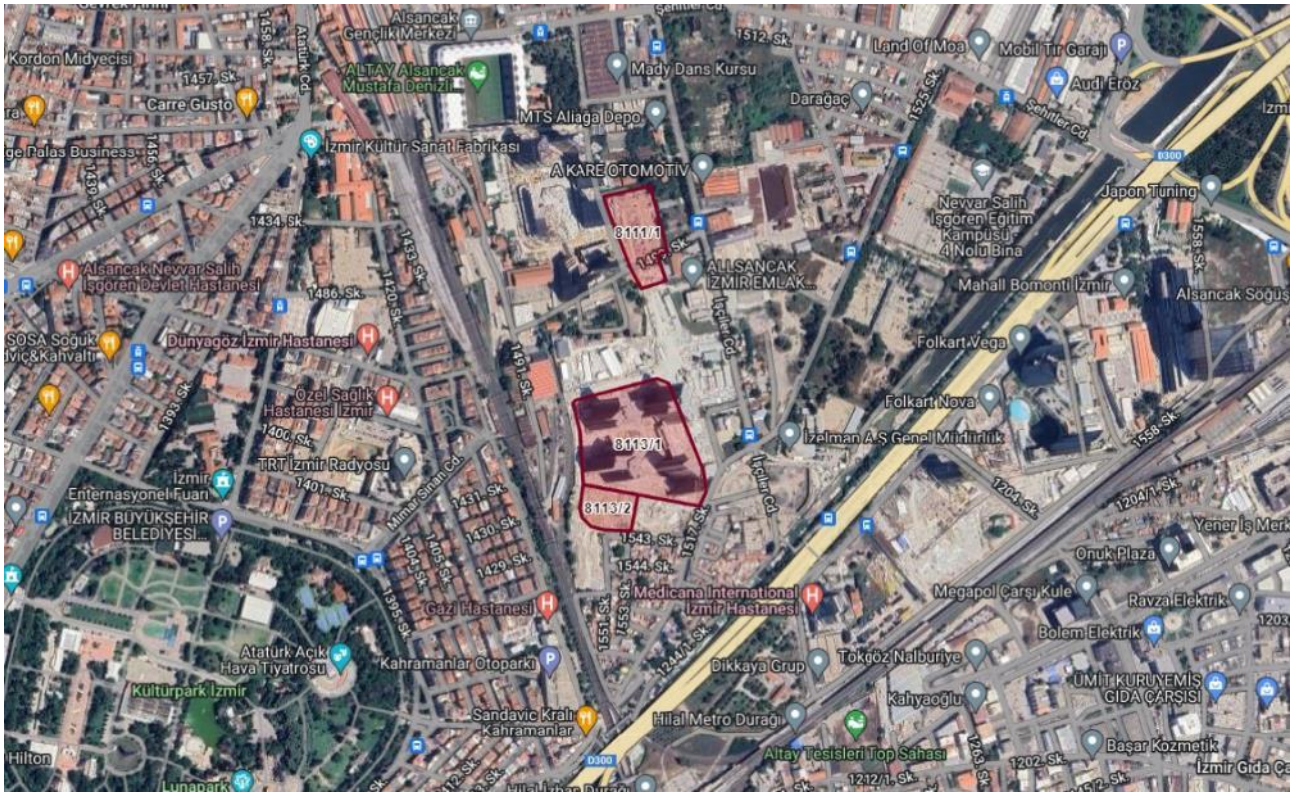
itibarıyla 113 mahalle bulunmaktadır. Toplam sokak adedi 2.905, cadde adedi 90, bulvar adedi 19, meydan adedi 14'tür.

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

Değerleme konusu taşınmazlar; İzmir ili, Konak ilçesi, Umurbey Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Mürselpaşa Bulvarında güneybatı istikamette ilerlerken sağa İşçiler Caddesine dönlür. İşçiler Caddesi üzerinde yaklaşık 200 m ilerledikten sonra solda Allsancak projesinin bulunduğu 8113 ada 1 parsel ulaşılır. 8113 ada 2 parsel ve 8111 ada 1 parseller Allsancak proje şantiyesine komşu parseller konumundadır.



Taşınmazların bulunduğu bölge ticari ve konut bölgesi şeklinde gelişmiştir. Teknik altyapılar tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Bölge İzmir kentinin gelişmiş olan yerleşim alanlarından olup, taşınmazlara yakın mesafede Altay Alsancak Mustafa Denizli Stadı ve İzban Alsancak İstasyonu bulunmaktadır. Taşınmazlar, İzmir İl Merkezinde konumlanmaktadır. Taşınmazlara ulaşım her türlü toplu taşıma ve özel araçlarla sağlanabilmektedir.

4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

Malik: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Maliye Hazinesi

8113 ADA 1 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	
İli	İzmir
İlçesi	Konak
Mahallesi	Umurbey
Zemin No	108352231
Sokağı	-
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	8113
Parsel No	1
Yüzölçümü	32.589,18 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Arsa
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	472/1392
Tarih / Yevmiye No	12.12.2019/35011
Edinme Sebebi	İmar

8113 ADA 2 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	
İli	İzmir
İlçesi	Konak
Mahallesi	Umurbey
Zemin No	108352267
Sokağı	-
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	8113
Parsel No	2
Yüzölçümü	5.590,78 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Arsa
Malik	MALİYE HAZİNESİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	472/1393
Tarih / Yevmiye No	12/12/2019-35011
Edinme Sebebi	İmar

8111 ADA 1 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	
İli	İzmir
İlçesi	Konak
Mahallesi	Umurbey
Zemin No	108352223
Sokağı	-
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	8111
Parsel No	1
Yüzölçümü	10.493,77 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	MÜŞTEMİLATLI İKİ KARGİR EV VE DEPO VE ARSA
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	471/1389
Tarih / Yevmiye No	12/12/2019-35011
Edinme Sebebi	İmar

4.3. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş

8113 ada 1 parsel üzerinde;

-Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (T: 13/02/2017, Y: 3764)

-Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (T: 13/02/2017, Y: 3792)

8113 ada 2 parsel üzerinde;

-Beyan: EĞİTİM TESİS ALANI OLARAK DOPTANKARŞILANMIŞTIR. (12/12/2019 - 35011)

8111 ada 1 parsel üzerinde;

-Beyan: 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (20/10/2017 – 26217)

4.4. Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları

Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre;

Söz konusu taşınmazlar ile ilgili Konak Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada 8111 ada 1 parsel “Ticaret + Turizm + Konut Alanı” Emsal:2.00, Z+24, 8113 ada 1 parsel “Ticaret + Turizm + Konut Alanı” Emsal:2.00, Z+24 ve 8113 ada 2 parsel “Eğitim Tesis Alanı” Emsal:1.50, 5 kat olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.

4.5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

8113 ada 1 parsel: Arsa nitelikli taşınmaz 32.589,18 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak yamuk formda olup topografyası düzdür. Parsel sınırı inşaat güvenlik çitiyle çevrelenmiştir.

8113 ada 2 parsel: Arsa nitelikli taşınmaz 5.590,78 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak amorf formda olup topografyası düzdür. Hafriyat alanı ve şantiye alanı olarak kullanılmaktadır.

8111 ada 1 parsel: Arsa nitelikli taşınmaz 10.493,77 m² yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak amorf formda olup topografyası düzdür. Eski fabrika olup ve depo şeklinde kullanılmaktadır.

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

8113 ada 1 parsel: Parsel üzerinde kayıtlı A, B, C, D, E, F, G olmak üzere 7 adet blok ruhsatı ve projesi bulunmaktadır.

8113 ada 2 parsel: Parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmamaktadır. Şantiye ve hafriyat alanı olarak kullanılmaktadır.

8111 ada 1 parsel: Parsel üzerinde herhangi bir inşai faaliyet bulunmamaktadır.

****Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin blok, kat, kullanım özellikleri ekler kısmında tablo olarak verilmiştir.**

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. Taşınmazlar değerlendirme tarihinde satılabilir durumdadır.

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

Değerleme konusu 8113 ada 1 parsel, 8111 ada 1 parsel numaralı taşınmazların 12.12.2019 Tarih ve 35011 Sayılı İmar (TSM) işlemi ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir. Değerleme konusu 8113 ada 2 parsel numaralı taşınmazın 12.12.2019 Tarih ve 35011 sayılı İmar (TSM) işlemi ile Maliye Hazinesi adına tescil edilmiştir.

4.9. Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler

Söz konusu parseller üzerinde yer alan proje için, PEKİNTAŞ Yapı San. ve Tic. Ltd.Şti. & BURAKCAN İnş. Ve Tic. Ltd.Şti. İş Ortaklığı Arsa satış Karşılığı Satış Toplam Geliri 2.200.000.000,00 TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı %33 ve Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri 726.000.000,00 TL+KDV teklif ederek kazanmıştır. Sözleşme detayı rapor eklerinde bulunmaktadır.

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

Üzerinde proje inşaatı devam eden parseller ile ilgili olarak ruhsata aykırı herhangi bir duruma ve evraka rastlanmamıştır.

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

Rapora konu taşınmaz için düzenlenmiş olan yapı ruhsatları bulunmaktadır. 8113 ada 1 parsel için ait Mimari Proje Ekler sayfasında mevcuttur.

YENİ YAPI RUHSATLARI								
ADA PARSEL	BLOK	Kullanım Amacı	Yapı Sınıfı	Bağımsız Bölüm Niteliği	BB Sayısı	Toplam Bağımsız Bölüm	Toplam Kat Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)
7702/1 (8113/1)	A	Yeni Yapı	5A	Mesken	211	218	27	41.274,24
				Ofis ve İşyeri	4			
				İkamet Harici	3			
7702/1 (8113/1)	B	Yeni Yapı	5A	Mesken	232	239	27	46.287,84
				Ofis ve İşyeri	7			
7702/1 (8113/1)	C	Yeni Yapı	5A	Mesken	327	342	27	55.184,21
				Ofis ve İşyeri	12			
				İkamet Harici	3			
7702/1 (8113/1)	D	Yeni Yapı	5A	Mesken	225	225	27	44.477,38
7702/1 (8113/1)	E	Yeni Yapı	4C	Mesken	18	25	6	6.315,43
				Ofis ve İşyeri	7			
7702/1 (8113/1)	F	Yeni Yapı	4C	Mesken	15	20	6	4.854,77
				Ofis ve İşyeri	5			
7702/1 (8113/1)	G	Yeni Yapı	4C	Mesken	41	41	6	9.647,28
TOPLAM					1110	1110	126	208.041,15

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

Taşınmazlar için alınmış olan Yeni Yapı Ruhsatı bulunmaktadır. Yeni Yapı Ruhsatlarının 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçirir Değişiklikler bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmaz için alınmış olan herhangi bir durdurma vb. olumsuz karar bulunmamaktadır.

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

Rapora konu projenin yapı denetim işleri MAT YAPI DENETİM LİMİTET ŞİRKETİ tarafından yapılmaktadır.

4.15. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.16. Değerleme Tarihinde Gayrimenkulün Yapılaşma Durumu ve Kullanım Amacı

Rapora konu taşınmazlar üzerinde Konak 2. Etap Projesi inşa edilmektedir.

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

Değerleme işlemi rapora konu taşınmazların günümüz koşullarında piyasa değerlerinin tespit edilmesi için yapılmış olup proje değerlemesi yapılırken bağımsız bölüm bazında değer analizi de yapılmıştır. Bağımsız bölümlerin; kat, konum, blok, manzara, yön, cephe sayısı, kullanım alanı, bağımsız bölüm tipi, dükkanlarda cephe genişliği vs. gibi özellikler dikkate alınarak değerleri belirlenmiştir. Bu kriterler belirlenirken projenin bitmiş olduğu ve bölgeye kattığı gelişim süreci de dikkate alınmıştır.

4.18. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu parseller üzerinde yer alan proje inşaat halinde olduğu için 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) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, b) değerleme 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 değerleme 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) değerleme 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 değerleme 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 değerleme 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, “**Emsal Karşılaştırma Yöntemi, Maliyet Yöntemi ve Gelir Yaklaşımı 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 itibarı ile 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.

Değerleme konusu ana taşınmazların piyasa değeri ve üzerinde inşa edilen bağımsız bölümlerin tamamlanması durumunda piyasa değerleri emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit ve takdir edilirken değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip arsa, konut ve dükkân emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazların konumları, alanları, imar özellikleri itibari ile yapılaşmaya uygun konumda olmaları ve İzmir Kentinin gelişmekte olan alanlarından birinde konumlanmakta olmaları göz önünde bulunarak piyasa araştırması yapılmıştır.

6.3.1. Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller

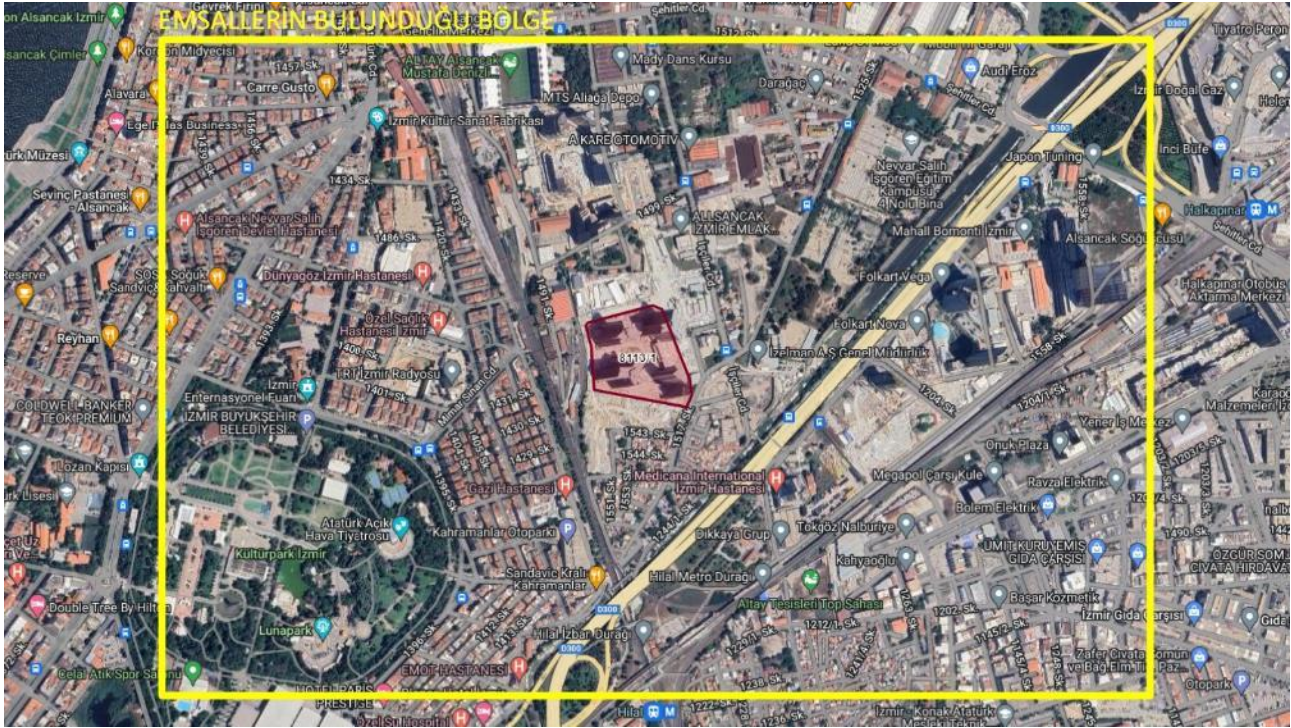
❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerinin Açıklama Tablosu

EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	YÜZÖLÇÜ MÜ (m ²)	BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)
1	EWARD GAYRİMENKUL 0 (532) 546 13 59	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 3.050 m ² yüzölçümlü ticaret + konut imarlı, E:3,20 yapılaşma koşullarına sahip olan arsa pazarlık paylı olarak satılıktır.	355.000.000	3.050,00	116.393
2	EMSAL 35 GAYRİMENKUL 0 (532) 778 47 84	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 426 m ² yüzölçümlü ticaret + konut imarlı, Hmax: 7 Kat yapılaşma koşullarına sahip olan arsa pazarlık paylı olarak satılıktır.	35.000.000	426,00	82.159
3	COLDWELL BANKER 360 0 (530) 664 70 63	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 876 m ² yüzölçümlü ticaret + konut imarlı, E: 3,00 yapılaşma koşullarına sahip olan arsa pazarlık paylı olarak satılıktır..	81.500.000	876,00	93.036
4	MYİNVEST GAYRİMENKUL 0 (533) 201 91 30	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 119 m ² yüzölçümlü konut imarlı, Hmax: 3 Kat yapılaşma koşullarına sahip olan arsa pazarlık paylı olarak satılıktır.	8.000.000	119,00	67.226
5	HOME CITY GAYRİMENKUL 0 (532) 254 87 21	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 10.355 m ² yüzölçümlü ticaret + konut imarlı olan arsa pazarlık paylı olarak satılıktır.	875.000.000	10.355,00	84.500

❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa 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		EWARD GAYRİMENKUL	EMSAL 35 GAYRİMENKUL	COLDWELL BANKER 360	MYİNVEST GAYRİMENKUL	HOME CITY 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	0 (532) 254 87 21
Satış Fiyatı (TL)		355.000.000,00	35.000.000,00	81.500.000,00	8.000.000,00	875.000.000,00
Pazarlık Oranı		15%	15%	15%	15%	15%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)		301.750.000,00	29.750.000,00	69.275.000,00	6.800.000,00	743.750.000,00
Yüzölçümü (m²)		3.050,00	426,00	876,00	119,00	10.355,00
İmar Durumu	Lejant	Ticaret + Konut	BİTİŞİK NİZAM KONUT+TİCARET	Ticaret + Konut	KONUT	Konut + Ticaret
	TAKS	-	-	-	-	-
	KAKS	3,20	-	3,00	-	-
	Hmax	-	7 KAT	-	3 KAT	-
Birim Fiyat (TL/m²)		98.934,43	69.835,68	79.081,05	57.142,86	71.825,21
Konum Karşılaştırması		Benzer	İyi	Kötü	İyi	İyi
Konum Şerefiyesi		0%	-5%	20%	-20%	-20%
Alan Karşılaştırması		Küçük	Küçük	Küçük	Küçük	Bernzer
Alan Şerefiyesi		-5%	-15%	-15%	-15%	0%
Geometri ve Topografya Karşılaştırması		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Geometri ve Topografya Şerefiyesi		0%	0%	0%	0%	0%
İmar Karşılaştırması		İyi	Benzer	İyi	Kötü	Benzer
İmar Şerefiyesi		-40%	0%	-35%	30%	0%
Toplam Şerefiye		-45%	-20%	-30%	-5%	-20%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)		54.413,93	55.868,54	55.356,74	54.285,71	57.460,16
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)		55.477,02				

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



❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Konut Emsallerinin Açıklama Tablosu**

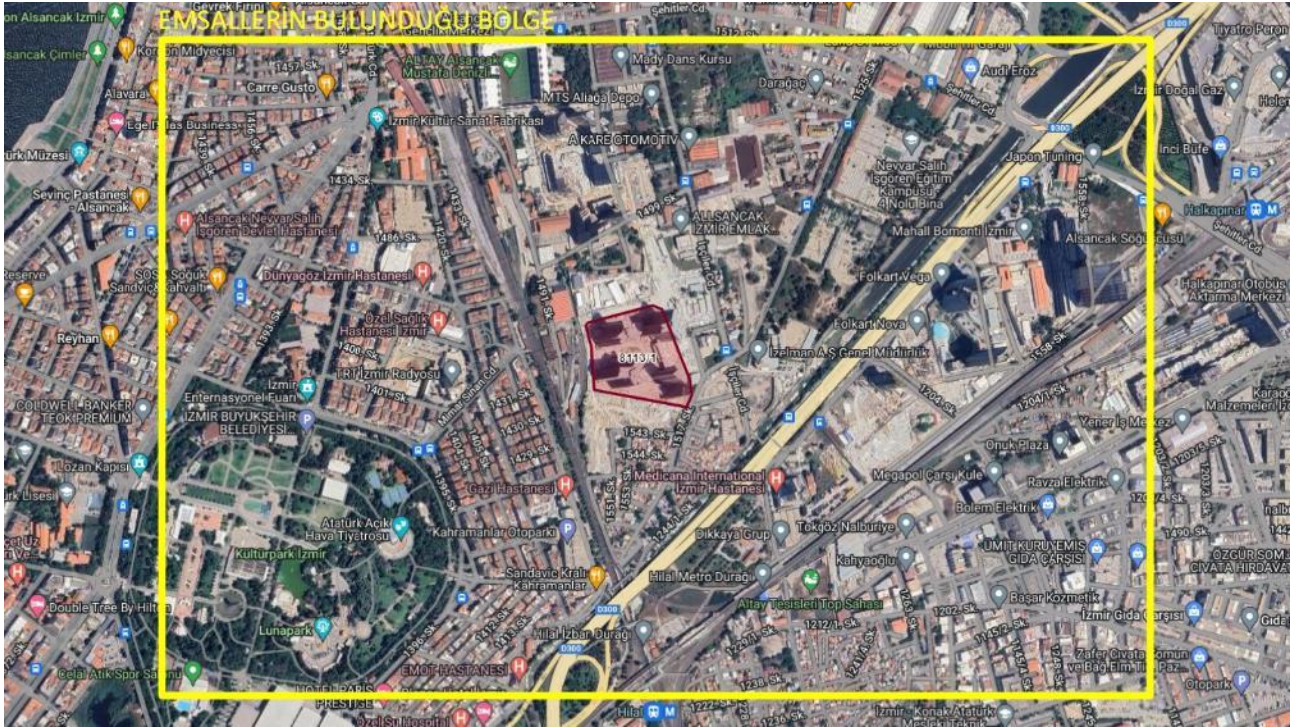
EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM SATIŞ FİYATI TL/m ²
1	FAST BUY GAYRİMENKUL 0 (554) 929 35 46	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede Folkart Vega da bulunan 180,00 m ² brüt alanlı 3+1 konut pazarlıklı olarak 17.000.000 ₺'den satılıktır.	17.000.000,00	180,00	94.444
2	FAST BUY GAYRİMENKUL 0 (554) 929 35 46	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede Folkart Vega da bulunan 60,00 m ² brüt alanlı 3+1 konut pazarlıklı olarak 5.550.000 ₺'den satılıktır.	5.550.000,00	60,00	92.500
3	Coldwell Banker Prime Gayrimenkul 0 (554) 358 32 71	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede Evora sitesinde bulunan 65,00 m ² brüt alanlı 1+1 konut pazarlıklı olarak 4.950.000 ₺'den satılıktır.	4.950.000,00	65,00	76.153
4	Coldwell Banker Life Gayrimenkul 0 (545) 217 86 68	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede Evora sitesinde bulunan 60,00 m ² brüt alanlı 1+1 konut pazarlıklı olarak 4.500.000 ₺'den satılıktır.	4.500.000,00	60,00	75.000
5	İnci Gayrimenkul 0 (532) 374 46 24	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede İnci Tower içerisinde bulunan 70,00 m ² brüt alanlı 2+1 konut pazarlıklı olarak 7.250.000 ₺'den satılıktır.	7.250.000,00	70,00	103.571
6	Coldwell Banker Batı 06:40 Gayrimenkul 0 (532) 656 54 17	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede Mahall Bomonti içerisinde bulunan 133,00 m ² brüt alanlı 2+1 konut pazarlıklı olarak 9.900.000 ₺'den satılıktır.	9.900.000,00	133,00	74.436
7	Sahibinden 0 (555) 718 41 83	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede aynı site içerisinde bulunan 102,00 m ² brüt alanlı 2+1 konut pazarlıklı olarak 6.500.000 ₺'den satılıktır.	6.500.000,00	102,00	63.725

EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM SATIŞ FİYATI TL/m ²
8	PROJECTURKEY İNVESTMENT 0 (506) 165 49 00	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede Bayraklı 1923 içerisinde bulunan 87,00 m ² brüt alanlı 1+1 konut pazarlıklı olarak 7.250.000 ₺'den satılıktır.	8.250.000,00	87,00	94.827
9	MESKEN OFİS GAYRİMENKUL 0 (532) 506 35 64	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede İnci Tower içerisinde bulunan 97,00 m ² brüt alanlı 2+1 konut pazarlıklı olarak 4.900.000 ₺'den satılıktır.	4.900.000,00	97,00	50.515

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

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 9
Emsalin Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
PROJE-KONUM BİLGİSİ	Folkart Vega	Folkart Vega	Evora İzmir	Evora İzmir	İnci Tower	Mahall Bomonti	Allsancak	Bayraklı 1923	MERKEZ YAŞAM KONAK
Tip	3+1	1+1	1+1	1+1	2+1	2+1	2+1	1+1	2+1
İlan Veren Kurum/Kişi	FAST BUY GAYRİMENKUL	FAST BUY GAYRİMENKUL	Coldwell Banker Prime Gayrimenkul	Coldwell Banker Life Gayrimenkul	İnci Gayrimenkul	Coldwell Banker Batı 06:40 Gayrimenkul	Sahibinden	PROJECTURKEY İNVESTMENT	MESKEN OFİS GAYRİMENKUL
İlana Veren Tel. No.	0 (554) 929 35 46	0 (554) 929 35 46	0 (554) 358 32 71	0 (545) 217 86 68	0 (532) 374 46 24	0 (532) 656 54 17	0 (555) 718 41 83	0 (506) 165 49 00	0 (532) 506 35 64
Satış Fiyatı (TL)	17.000.000,00	5.550.000,00	4.950.000,00	4.500.000,00	7.250.000,00	9.900.000,00	6.500.000,00	8.250.000,00	4.900.000,00
Pazarlık Oranı	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	14.450.000,00	4.717.500,00	4.207.500,00	3.825.000,00	6.162.500,00	8.415.000,00	5.525.000,00	7.012.500,00	4.165.000,00
Brüt Alan (m ²)	180,00	60,00	65,00	60,00	70,00	133,00	102,00	87,00	97,00
Birim Fiyat (TL/m ²)	80.277,78	78.625,00	64.730,77	63.750,00	88.035,71	63.270,68	54.166,67	80.603,45	42.938,14
Konum Karşılaştırması	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi	Benzer	İyi	Kötü
Konum Şerefiyesi	-25,00%	-25,00%	-10,00%	-10,00%	-35,00%	-15,00%	0,00%	-30,00%	15,00%
Alan Karşılaştırması	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Alan Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat
Kat Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Bina Yaşı	Sıfır	Sıfır	Sıfır	Sıfır	Sıfır	Sıfır	Sıfır	Sıfır	Sıfır
Bina Yaşı Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Toplam Şerefiye	-25,00%	-25,00%	-10,00%	-10,00%	-35,00%	-15,00%	0,00%	-30,00%	15,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	60.208,34	58.968,75	58.257,69	57.375,00	57.223,21	53.780,08	54.166,67	56.422,42	49.378,86
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	56.197,89								

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



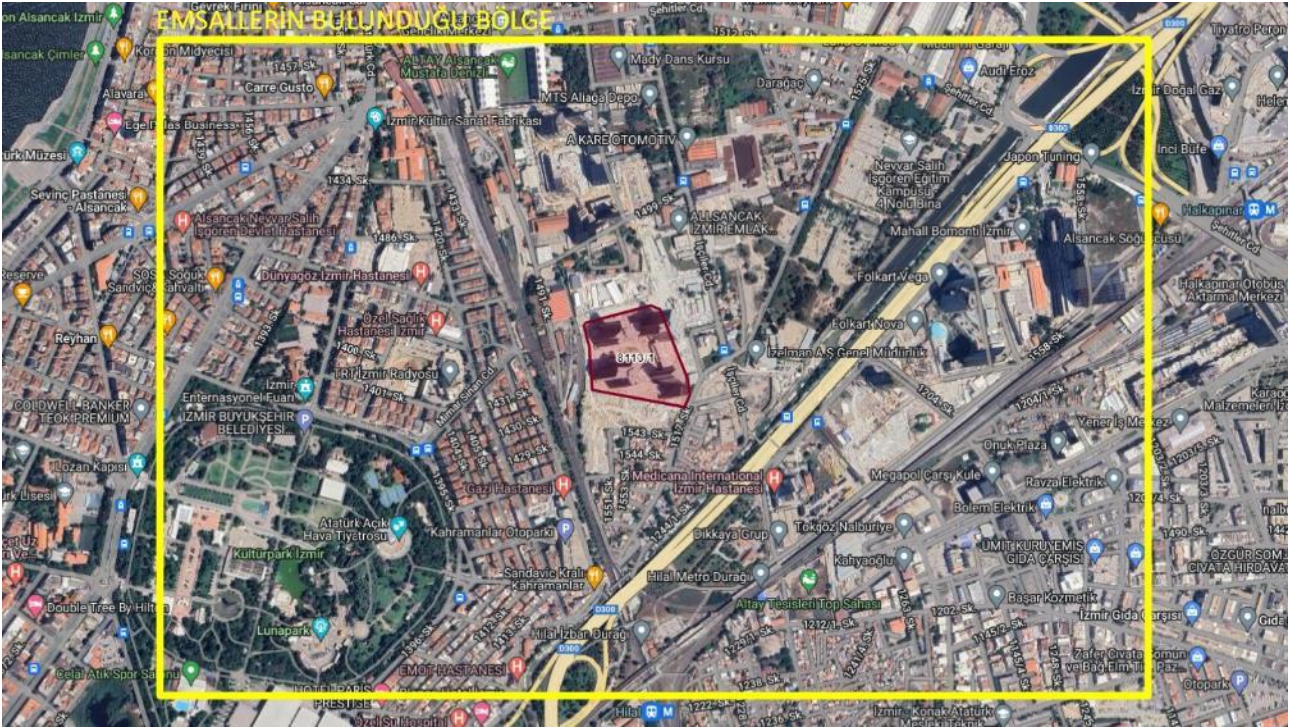
❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Dükkan Emsallerinin Açıklama Tablosu**

EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM SATIŞ FİYATI TL/m²
1	EWARD GAYRİMENKUL 0 (532) 546 13 59	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 390,00 m² brüt alanlı dükkan pazarlıklı olarak 42.000.000 ₺'den satılıktır.	42.000.000	390,00	107.692
2	BOHEM REAL ESTATE 0 (554) 579 09 79	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 57,00 m2 brüt alanlı dükkan pazarlıklı olarak 4.250.000 ₺'den satılıktır.	4.250.000	57,00	74.561
3	MAVİ GAYRİMENKUL 0 (533) 500 00 45	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 46,00 m2 brüt alanlı dükkan pazarlıklı olarak 3.500.000 ₺'den satılıktır.	3.500.000	46,00	76.086
4	COLDWELL BANKER YÖN GAYRİMENKUL 0 (506) 727 14 14	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 140,00 m2 brüt alanlı dükkan pazarlıklı olarak 12.000.000 ₺'den satılıktır.	12.500.000	140,00	89.285
5	Mirza Estate 0 (532) 062 58 87	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 226,00 m2 brüt alanlı dükkan pazarlıklı olarak 23.750.000 ₺'den satılıktır.	23.750.000	226,00	105.088

❖ **Pazar Yaklaşımında 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		15%	15%	15%	15%	15%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)		35.700.000,00	3.612.500,00	2.975.000,00	10.625.000,00	20.187.500,00
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	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	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)		91.538,46	63.377,19	64.673,91	50.595,24	89.325,22
Zemine İndirgenmiş Birim Fiyat		91.538,46	63.377,19	64.673,91	60.714,29	89.325,22
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)		82.384,61	85.559,21	77.608,69	70.833,34	89.325,22
Zemine İndirgenmiş Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)		82.384,61	85.559,21	77.608,69	85.000,01	89.325,22
Ort. Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)		81.142,21				
Ort. Zemine İndirgenmiş Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)		83.975,55				

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Konut Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü



6.3.2. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede bulunan ve satılmak üzere pazara çıkarılan, taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip arsa nitelikli taşınmazlar araştırılmıştır. Emsal karşılaştırma tekniği satılık parsellerin üzerinde üretilebilecek birim inşaat hakkı üzerinden uygulanmış ve bölgedeki ortalama birim inşaat hakkı tespit edilmiştir. Yapılan araştırmalar sonucunda bölgedeki **konut+ticaret alanı lejantlı** parsellerin **ortalama birim değerinin 54.000-58.000 TL/m² arasında** olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Rapora konu parsel için emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan **toplam piyasa değeri 2.369.562.250,00 TL** olarak tespit ve takdir edilmiştir. Değerleme işlemine ilişkin detay tabloları rapor ekinde yer almaktadır.

6.4. Maliyet Yöntemi

Değerlemeye konu 8113 ada 1 parsel üzerinde inşai faaliyetlerin başladığı, yapı ruhsatı ve projelerin onaylandığı ilgili belediyesinde öğrenilmiştir. Yerinde yapılan incelemeler ve Emlak Konut GYO A.Ş.'den alınan bilgiye göre 8113 ada 1 parsel için genel inşaat seviyesinin **%56,07** olduğu, 8113 ada 2 parsel ve 8111 ada 1 parsel numaralı taşınmazlar için genel inşaat seviyesinin **%0** olduğu tespit edilmiştir. Mevcut durum değeri bu bilgiler ışığında hesaplanmıştır.

Rapora konu parsellerin yapı ruhsatlarına göre tespit edilen toplam inşaat alanı **208.041,15 m²**'dir. İlgili ruhsatlara göre yapı sınıfı **5A**'dır. 5A yapı maliyet bedeli, Çevre Şehircilik Bakanlığı'nın 2023 yılı yapı yaklaşık maliyet tablolarına göre **14.350 TL/m²**'dir.

Belirlenen birim değer içerisinde projenin her türlü çevre düzenlemesi, altyapı maliyetleri vs. de dikkate alınmıştır. Bu doğrultuda projenin genel inşaat seviyesi (%56,07) itibariyle gerçekleşmiş olan maliyet değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

6.4.1.Maliyet Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Toplam Arsa Değeri: 2.369.562.250,00 TL

Parsel Üzerindeki Yapıların Güncel Değeri: 1.885.343.365,83 TL

Proje'nin Toplam Mevcut Değeri **4.254.905.615,83 TL** olarak belirlenmiştir. Sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş. ait hasılat payı %33 olarak belirlenmiştir. Sözleşme gereği tüm maliyeti yüklenici firma karşılamaktadır.

6.5. Gelir Yaklaşımı Yöntemi

Söz konusu proje bilgileri esas alındığında projenin 4 yıllık bir dönemde tamamlanacağı öngörülmüştür. Projede yer alan **8113 ada 1 parsel** üzerinde inşa edilecek konutların ilk yıl %5, ikinci yıl %35, üçüncü yıl %30, dördüncü yıl %30 olarak satışlarının tamamlanacağı, dükkân nitelikli yapılar için tüm satışın dördüncü yıl %100 olarak tamamlanacağı öngörülmüştür. İlk yıl bağımsız bölüm birim değeri konutlar için 53.500 TL/m², dükkânlar için 60.500 TL/m² olarak belirlenmiştir. Konutlar ve dükkânlar için ilk yılda %45, takip eden yıllarda ise sırasıyla %35, %35 ve %35 olmak üzere birim değer artışları olacağı düşünülmektedir. Projenin tamamlanması durumunda net bugünkü değeri **7.994.286.637,23 TL** olarak öngörülmüştür.

Projede yer alan **8111 ada 1 parsel** üzerinde inşa edilecek konutların ilk yıl %0, ikinci yıl %30, üçüncü yıl %40, dördüncü yıl %30 olarak satışlarının tamamlanacağı, dükkân nitelikli yapılar için tüm satışın dördüncü yıl %100 olarak tamamlanacağı öngörülmüştür. İlk yıl bağımsız bölüm birim değeri konutlar için 53.500 TL/m², dükkânlar için 60.500 TL/m² olarak belirlenmiştir. Konutlar ve dükkânlar için ilk yılda %45, takip eden yıllarda ise sırasıyla %35, %35 ve %35 olmak üzere birim değer artışları olacağı düşünülmektedir. Projenin tamamlanması durumunda net bugünkü değeri **2.472.236.519,18 TL** olarak öngörülmüştür.

Nakit akışı tablosu ve proje bilgileri rapor ekinde verilmiştir.

6.5.1.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 %33, 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.

6.5.2. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Belirtilen varsayımlar doğrultusunda projenin net bugünkü değeri **10.466.523.156,41 TL** olarak öngörülmüştür. Geliştirilmiş arsa bugünkü değeri **3.453.952.641,62 TL**'dir. Taşınmaz üzerindeki projenin

henüz inşa aşamasında olması, ekonomik, politik vb. risklerden dolayı arsanın değerleme tarihindeki değerinin geliştirilmiş arsa değerinin %70'ına tekabül edeceği düşünülmüş ve gelir yöntemine göre değerleme konusu arsaya **2.417.766.849,13 TL** değer takdir edilmiştir.

7. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

7.1. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmazların kira tespiti yapılmamıştır.

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

Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %30-%35 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı yönteminde ise yüklenici kar beklenti oranlarının %30 - %32 oranlarında olduğu tespit edilmiştir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

7.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu parsel üzerinde inşaatı devam eden projenin, proje ve boş arazi değerleri pazar yaklaşım ve gelir yaklaşımı yöntemi ile yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda tespit edilmiştir. Proje değerlemesi yapılırken bağımsız bölüm bazında değer analizi de yapılmıştır. Bağımsız bölümlerin; kat, konum, blok, manzara, yön, cephe sayısı, kullanım alanı, bağımsız bölüm tipi, dükkanlarda cephe genişliği vs. gibi özellikler dikkate alınarak değerleri belirlenmiştir. Bu kriterler belirlenirken projenin bitmiş olduğu ve bölgeye kattığı gelişim süreci de dikkate alınmıştır.

7.4. Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme raporu tapu bilgileri verilen parsellerin tamamı için hazırlanmıştır. Müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

7.5. En İyi ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parsellerin mevcut durumu dikkate alındığında, projelerine uygun şekilde 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 üç farklı yöntem kullanılmıştır. Bu yöntemler emsal karşılaştırma, maliyet ve gelir yaklaşım yöntemleridir. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılmış taşınmazın değerlerine ulaşılmıştır.

Nakit akışı yöntem ile tespit edilen arsa değerine ulaşırken, genellikle varsayımlar ve kabuller veri olarak kullanıldığından pazar yaklaşımı yöntemi ile tespit edilen arsa değeri kabul edilmiştir. Pazar değeri yönteminin sonucunda **arsa değeri 2.369.562.250,00 TL olarak tespit ve takdir edilmiştir.**

Projenin mevcut durum değerinin tespiti için maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımının sonucunda projenin KDV hariç mevcut durum değeri 4.254.905.615,83 TL tespit edilmiştir.

Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin tespiti yapılırken gelir yaklaşımı analizi altında varsayımlara dayanarak nakit akışı yöntemi kullanılmıştır. Projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri 10.466.523.156,41 TL, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payına düşen gelirlerin bugünkü değeri ise 3.453.952.641,62 TL tespit edilmiştir.

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

Değerleme konusu parselin mülkiyet tarihi üzerinden 5 yıllık süre geçmemiş olup hali hazırda parsel üzerinde proje devam etmektedir.

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 ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu parsel üzerinde proje inşası devam etmektedir. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı ‘‘Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ’’nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (d) bendi ‘‘Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.’’ gereği proje olarak GYO portföyünde 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 ili, Konak ilçesi, Umurbey Mahallesi sınırları içerisinde yer alan ARSA vasıflı taşınmazların mevcut durum değeri ve bu parsel üzerinde geliştirilen proje değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Söz konusu rapor UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve resmî 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

Değerleme çalışmasında, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen taşınmazların değerini etkileyen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir. Yapılan çalışma neticesinde hesaplanan değerler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	4.254.905.615,83	
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dâhil Toplam Değeri	5.105.886.738,99	
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	10.466.523.156,41	
Tamamlanması Durumunda EKGYO Payı	3.453.952.641,62	
Mevcut EKGYO Payı	2.369.562.250,00	

** Merkez Bankası Efektif Satış Kuru 21.12.2023: 1 USD = 29.0694 TL'dir*

**KDV oranı %20 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 DEĞER DETAY TABLOSU
- ❖ EK-3 ARSA DEĞER DETAY TABLOSU
- ❖ EK-4 MALİYET DETAY TABLOSU
- ❖ EK-5 NAKİT AKIŞ DEĞER DETAY TABLOSU
- ❖ EK-6: TAKYİDAT BELGELERİ
- ❖ EK-7: İMAR DURUMU VE İMAR DURUM BELGELERİ
- ❖ EK-8: RUHSAT BELGELERİ
- ❖ EK-9: SÖZLEŞMELER
- ❖ EK-10: TAHSİS LİSTESİ
- ❖ EK-11: SAHA FOTOĞRAFLARI
- ❖ EK-12: PROJE FOTOĞRAFLARI
- ❖ EK-13: GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ
- ❖ EK-14: MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ