



EVORA İZMİR PROJESİ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
(EMLKKNT-2024-041)



İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	iii
BÖLÜM 1. RAPOR BİLGİLERİ	1
BÖLÜM 2. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
BÖLÜM 3. GENEL VE BÖLGESEL VERİLER.....	4
BÖLÜM 4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	19
BÖLÜM 5. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	25
BÖLÜM 6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	27
BÖLÜM 7. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER	35
BÖLÜM 8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	38
BÖLÜM 9. SONUÇ	41
EKLER.....	42





EVORA İZMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**YÖNETİCİ ÖZETİ**

Talep Sahibi	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi ve Numarası	05.06.2024 / EMLKKNT-2024-041
Sözleşme Tarihi	14.05.2024
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	21.05.2024
Taşınmazın Adresi	Umurbey Mahallesi, Evora İzmir Projesi, Konak/İzmir
Tapu Bilgileri Özeti	İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi, 8110 ada 1 parsel, 8115 ada 3 parsel. 8115 ada 4 parsel
Mülkiyet Bilgisi	8110/1: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/1) 8115/3: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/1) 8115/4: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/1)
İmar Durumu	Değerleme konusu taşınmazdan 8110 ada 1 parsel ve 8115 ada 3 parsel "Ticaret+Turizm+Konut" alanında yer almakta, E:2,00 Yençok: Z+24 Kat olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir. 8115 ada 4 parsel E:1,00 "İbadet Alanı" içerisinde yer almaktadır.
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Emsal Karşılaştırma Yöntemi Maliyet Yaklaşımı Yöntemi Gelir Yaklaşımı Yöntemi
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	4.213.819.878,41 -TL
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	5.056.583.854,09 -TL
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	7.972.687.955,54 -TL
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değeri	1.885.100.910,00 -TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değeri	2.790.440.784,44 -TL
Raporu Hazırlayanlar	Ahmet Burak ÖZEL (SPK Lisans No: 403716)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	İlyas ÖNDER (SPK Lisans No: 409217)





EVORA İZMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



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 rapor 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 edecekler, 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 rapor 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.





EVORA İZMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



- 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 değerleme 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 değerleme 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 aşikar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebilecek mühendislik etütlerinin elde edilmesi için hiçbir sorumluluk alınmaz.
- Rapor içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yerel ve ulusal yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
- Raporun 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 yapılandırmanın 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 değerleme 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, değerleme uzmanının kimliği veya değerleme 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.





BÖLÜM 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 14.05.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından 05.06.2024 tarihli, 041 numaralı rapor olarak tanzim edilmiş olup değerleme çalışmalarına 21.05.2024 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'nde yer alan 3 adet parselin değerleme tarihindeki piyasa değerinin Türk lirası cinsinden tespiti ve üzerinde geliştirilen projenin anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumunda değerleme tarihindeki piyasa değerinin Türk lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanan değerleme raporudur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazların üzerinde yer alan Evora İzmir Projesinin piyasa değerinin tespitini içeren değerleme 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 değerleme raporu şirketimiz ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 14.05.2024 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 taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre 22.12.2023 tarih, EMLKKNT-2023-089 sayılı ve 12.02.2024 tarih, EMLKKNT-2024002 sayılı 2 adet değerleme raporu düzenlenmiştir.



**BÖLÜM 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 kaydına göre; İzmir ili, Konak ilçesi, Umurbey Mahallesi, 8110 ada 1 parsel, 8115 ada 3 parsel ve 8115 ada 4 parsel numaralı parsellerin değerlendirme tarihindeki piyasa değerinin Türk lirası cinsinden tespiti ve üzerlerinde 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 sınırlarında konumlu rapora konu taşınmazların değerlendirme tarihindeki piyasa değerinin Türk lirası cinsinden tespiti ve parseller üzerinde geliştirilen projenin anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki değerinin Türk lirası cinsinden tespiti amacıyla ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanan değerlendirme raporudur.





BÖLÜM 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.

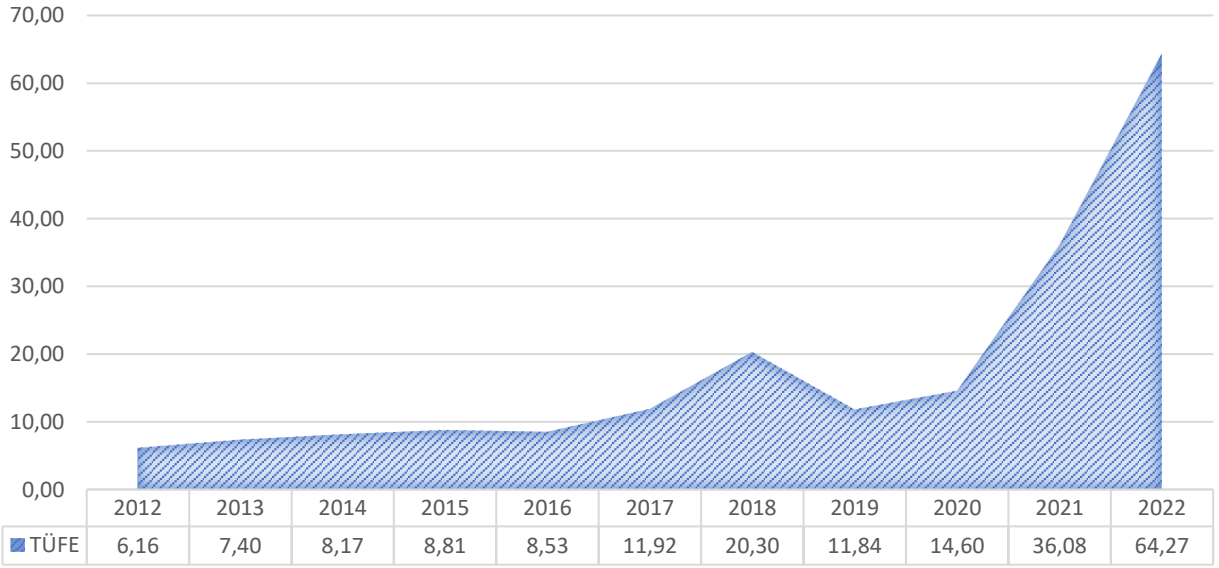
3.1.1 Enflasyon ve Fiyatlar Genel Seviyesi

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.



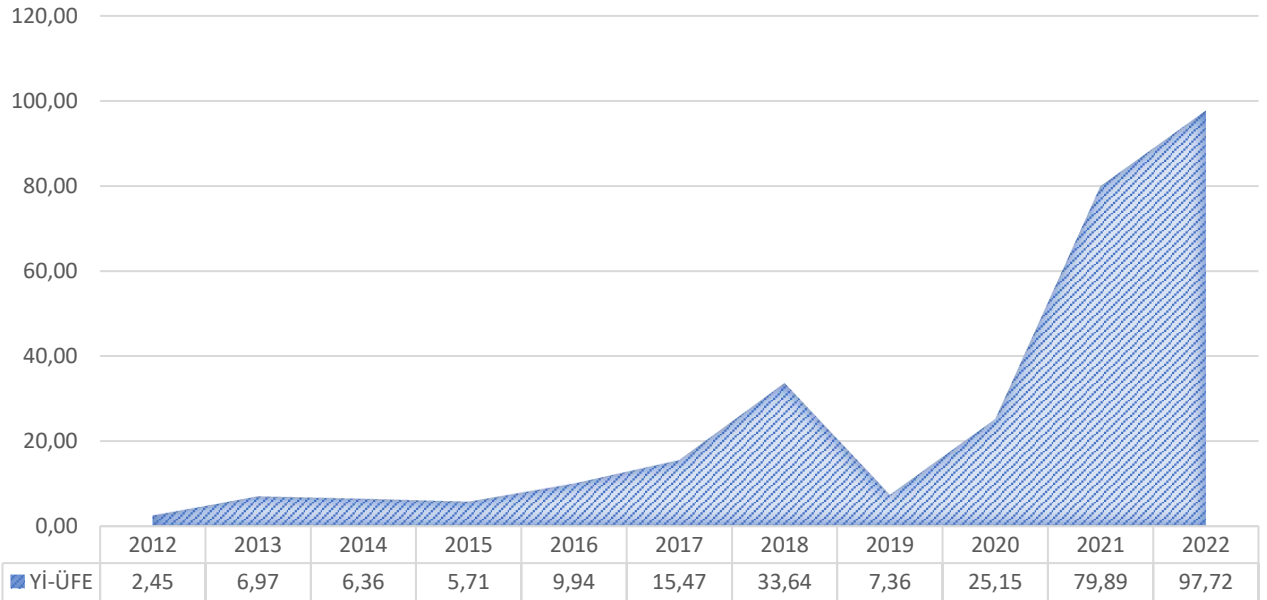


TÜFE-YILLIK DEĞİŞİM



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.

Yİ-ÜFE



3.1.2 Risksiz Piyasa Faiz Oranları

TCMB'nin 1 haftalık repolarda geçerli olan faiz oranı incelendiğinde 2022 yıl sonunda %9 olan faiz

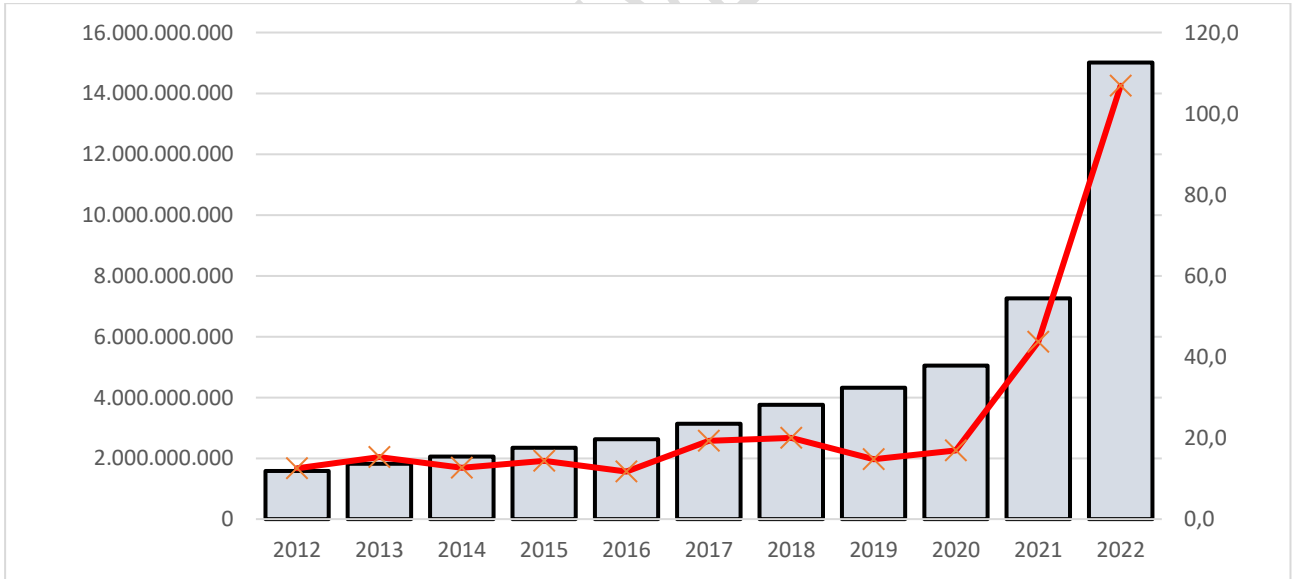


oranının 2023 aralık ayının sonunda %42,50'ye yükseldiği görülmektedir.

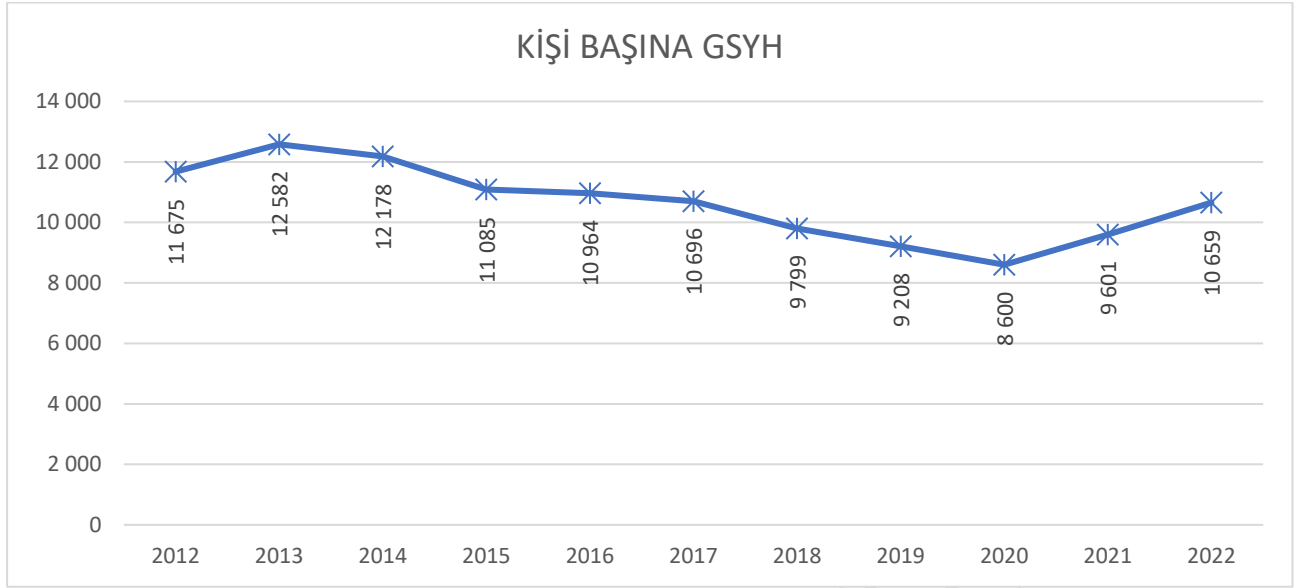
TARİH	FAİZ ORANI
25.11.22	9,00%
24.02.23	8,50%
23.06.23	15,00%
21.07.23	17,50%
25.08.23	25,00%
22.09.23	30,00%
27.10.23	35,00%
24.11.23	40,00%
22.12.23	42,50%

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.

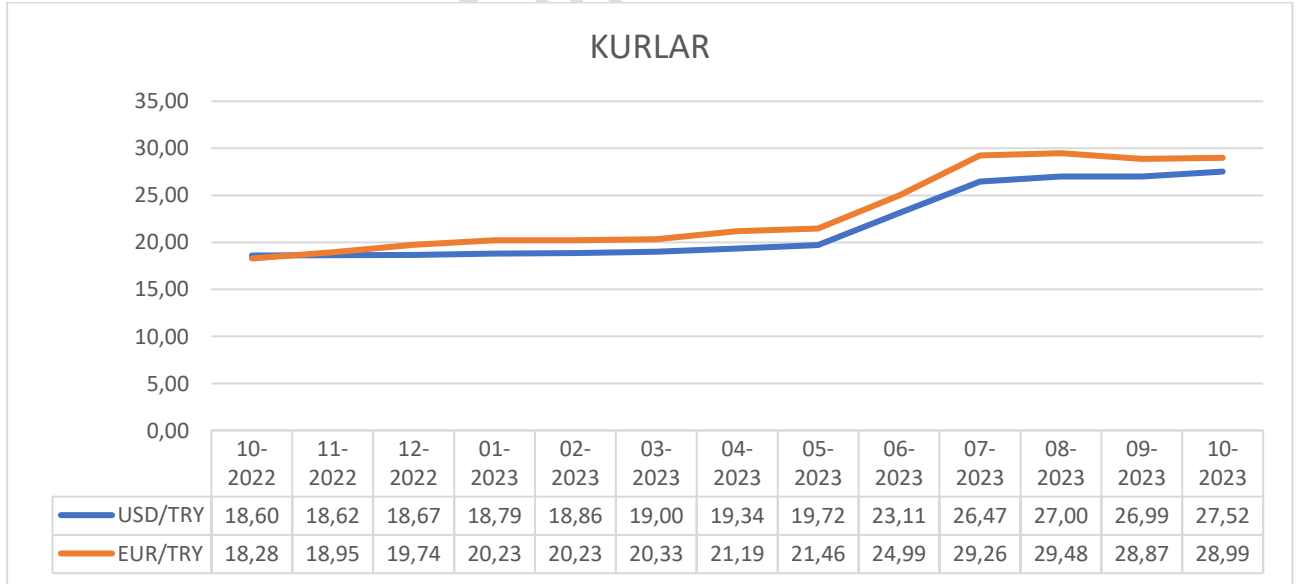


2012 Yılında kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 11.675 USD iken 2022 yılında 10.659 USD olarak gerçekleşmiştir. Kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 12.582 USD olarak en yüksek 2013 yılında gerçekleşmiştir. 2013-2020 yılları arasında GSYH'da düşüş trendi görülürken 2020 yılından sonra tekrar artışa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

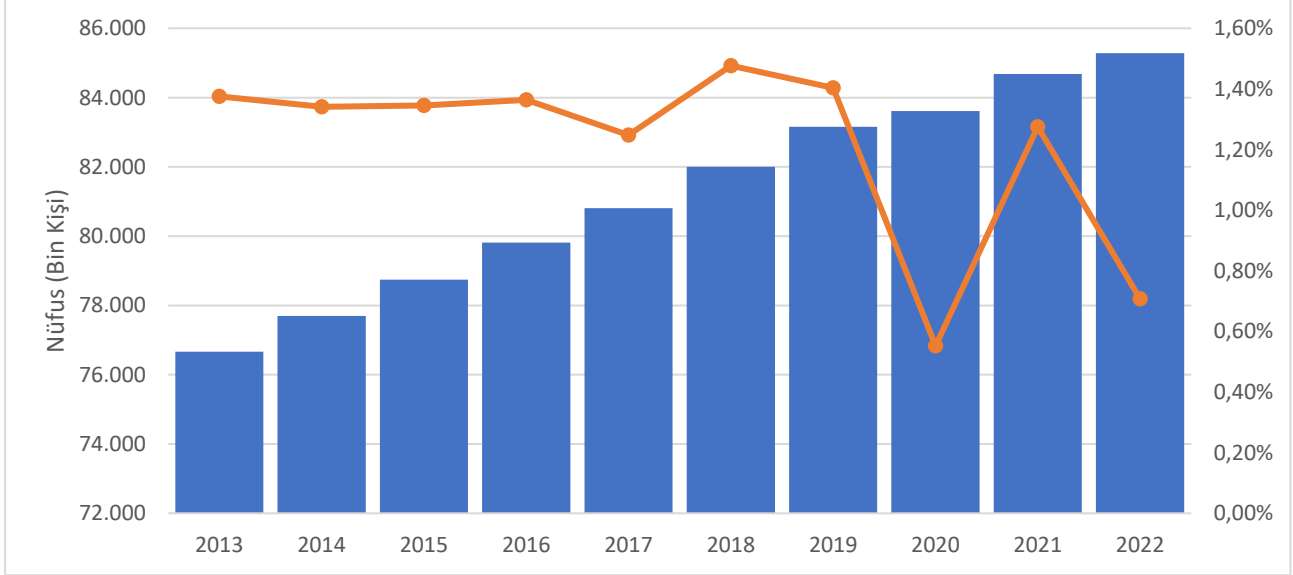


3.2 Türkiye Nüfus ve Demografi Verileri

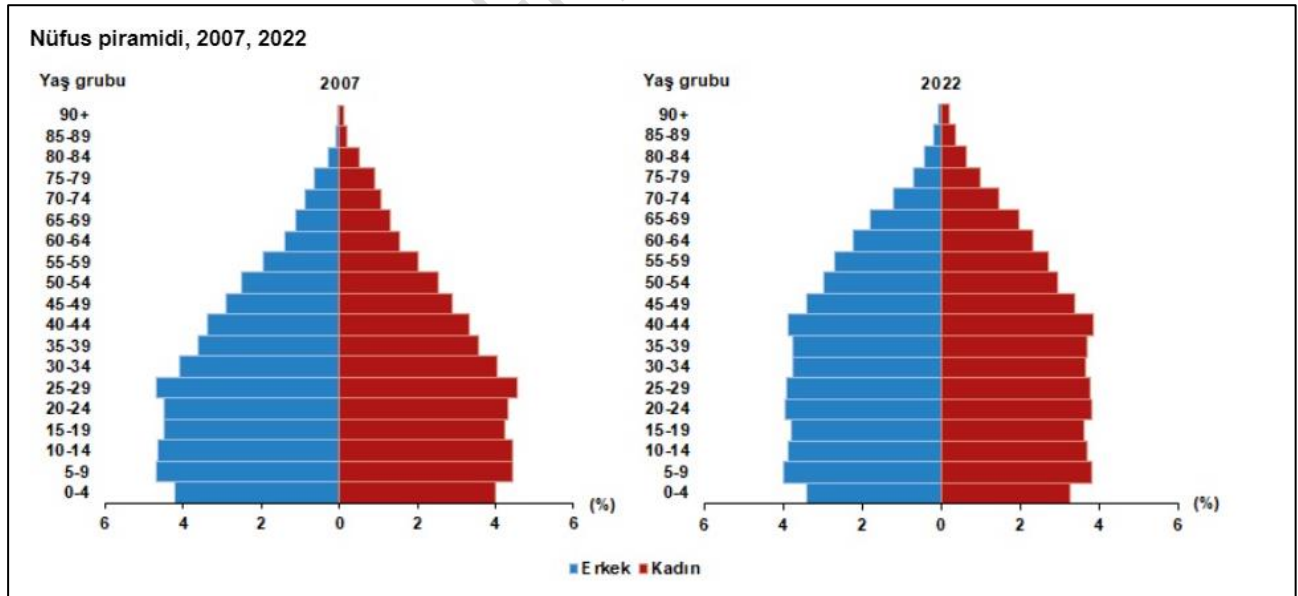
Türkiye nüfusu 2013 yılında 75.627.384 kişi iken 2022 yıl sonunda 85.279.553'e çıkmıştır. Türkiye nüfusu 2013-2022 yılları arasında düzenli olarak artmıştır. Nüfus artış hızı incelendiğinde 2013-2022 yılları



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

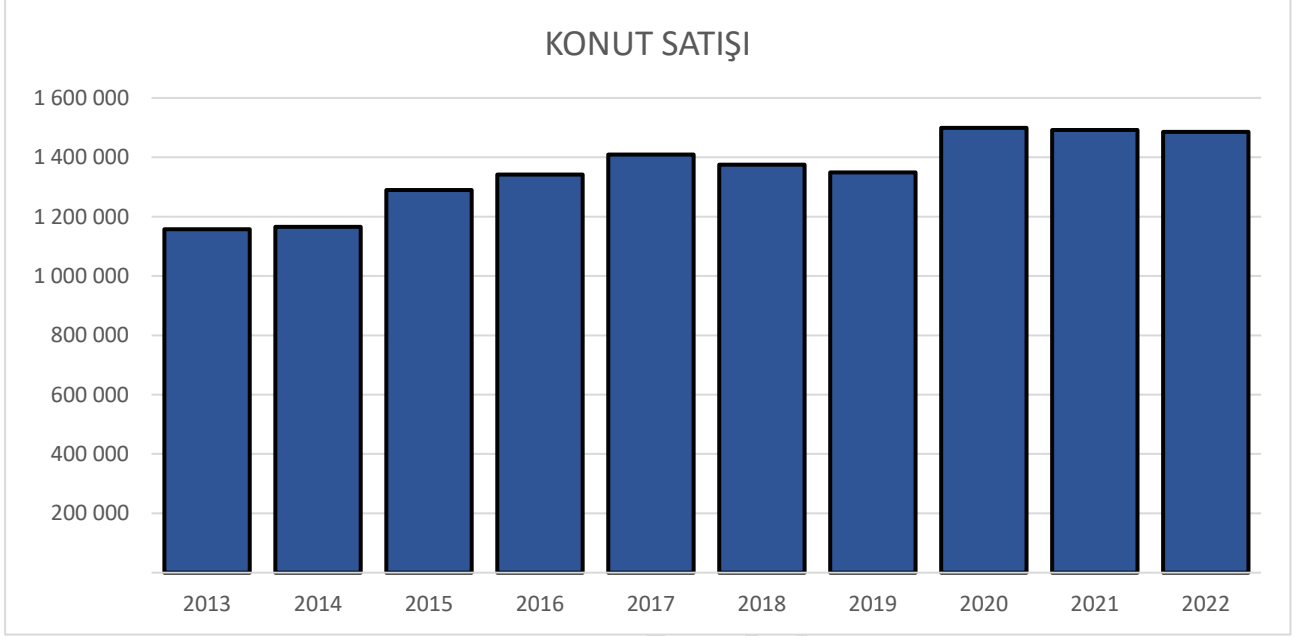
3.3.1 Konut Satış İstatistikleri

Konut satış istatistikleri incelendiğinde adet bazında konut satışlarının 2013-2020 yılları arasında

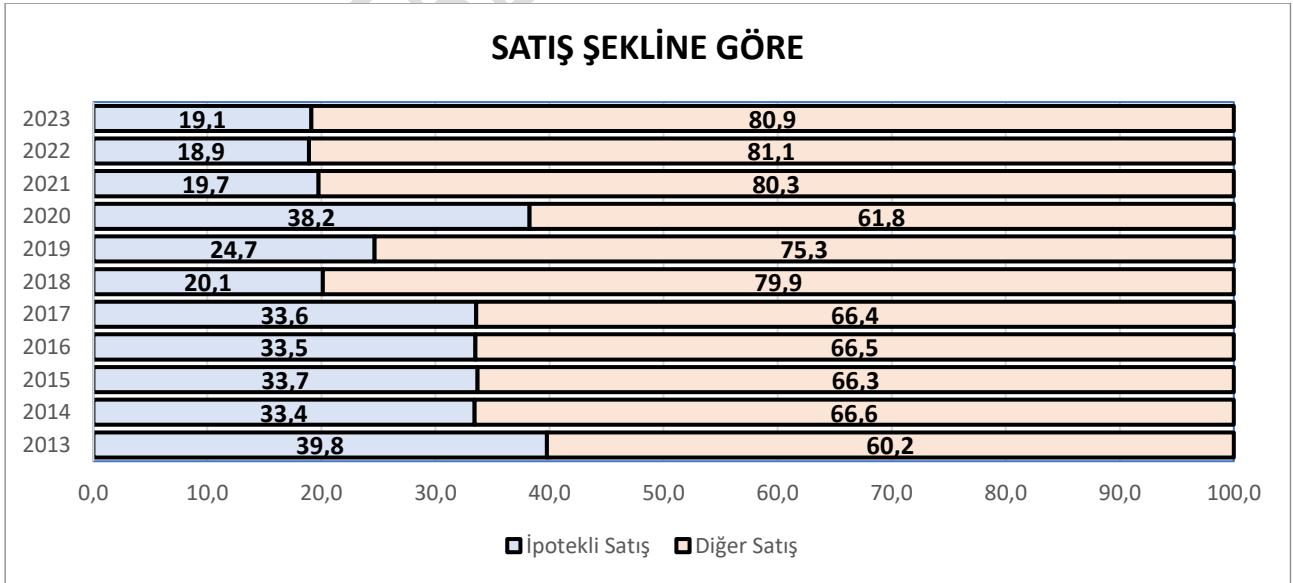




düzenli olarak arttığı ve sonrasında düşüşe geçtiği gözlenmiştir. 2020 yılında 1.499.316 adet konut satılmış iken 2022 yılında 1.485.622 adet konut satılmıştır.



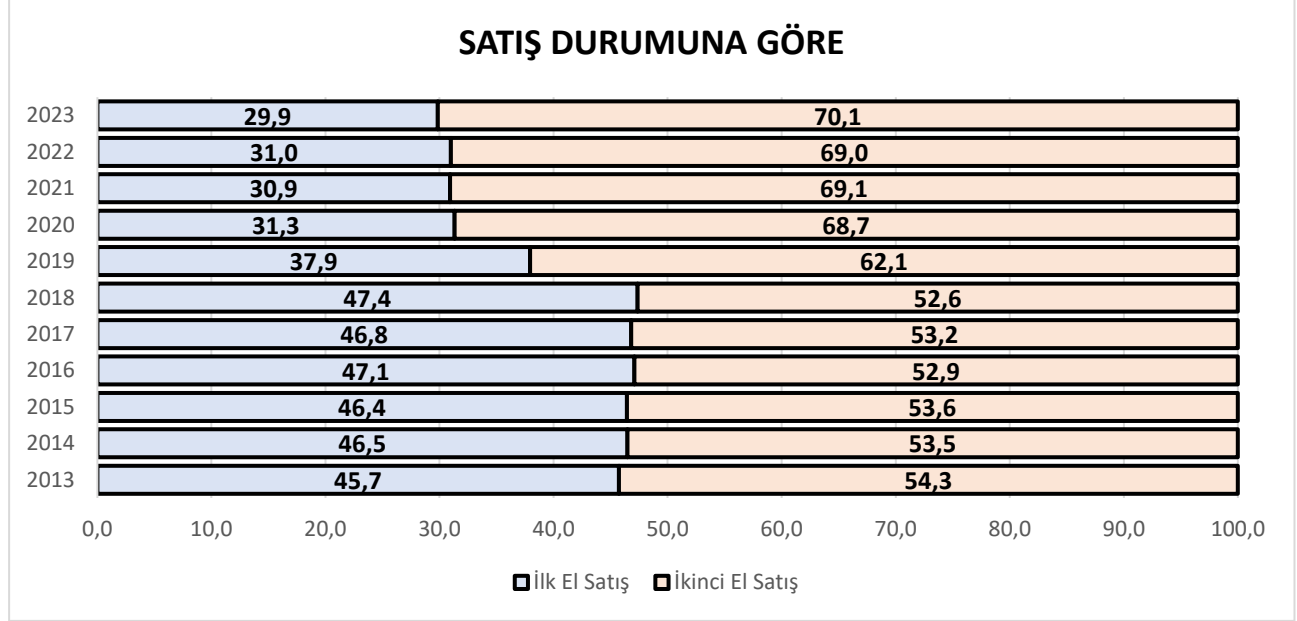
Satış şekline göre konut satış istatistikleri incelendiğinde 2013 yılında konu satışlarının %39,8'ipoteekli olarak satılmışken 2023 yılında bu oran %19,1 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlar 2013 yılından 2019 yılına kadar artarken 2020 yılında artış yaşanmış olup sonra tekrar azalışa geçmiştir. 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

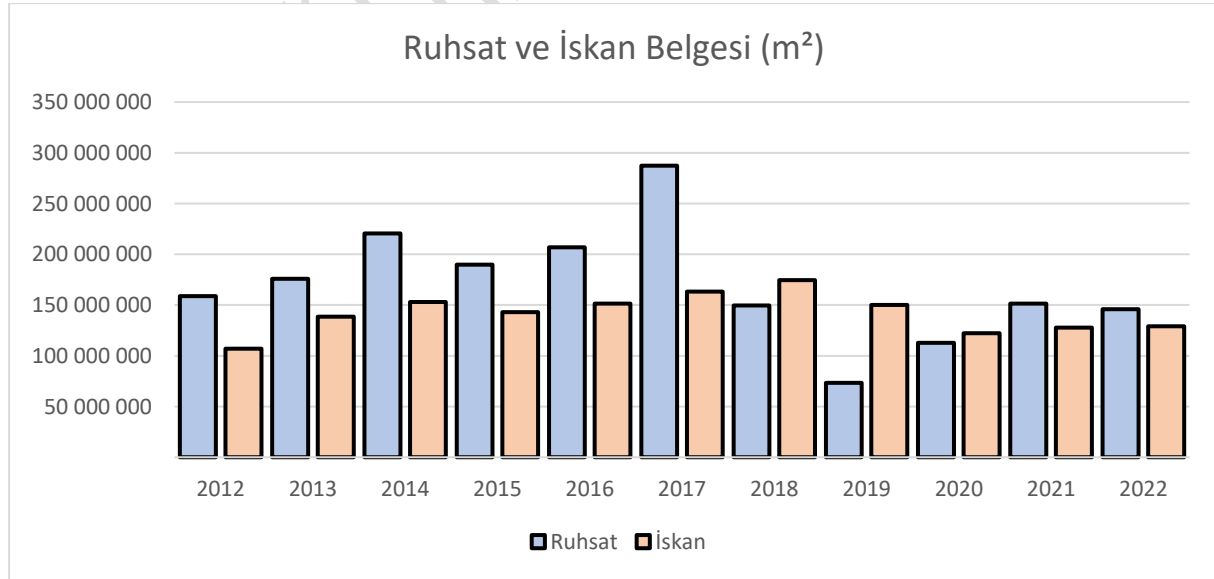


eden yıllarda düşüşe geçmiştir.



3.3.2 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri

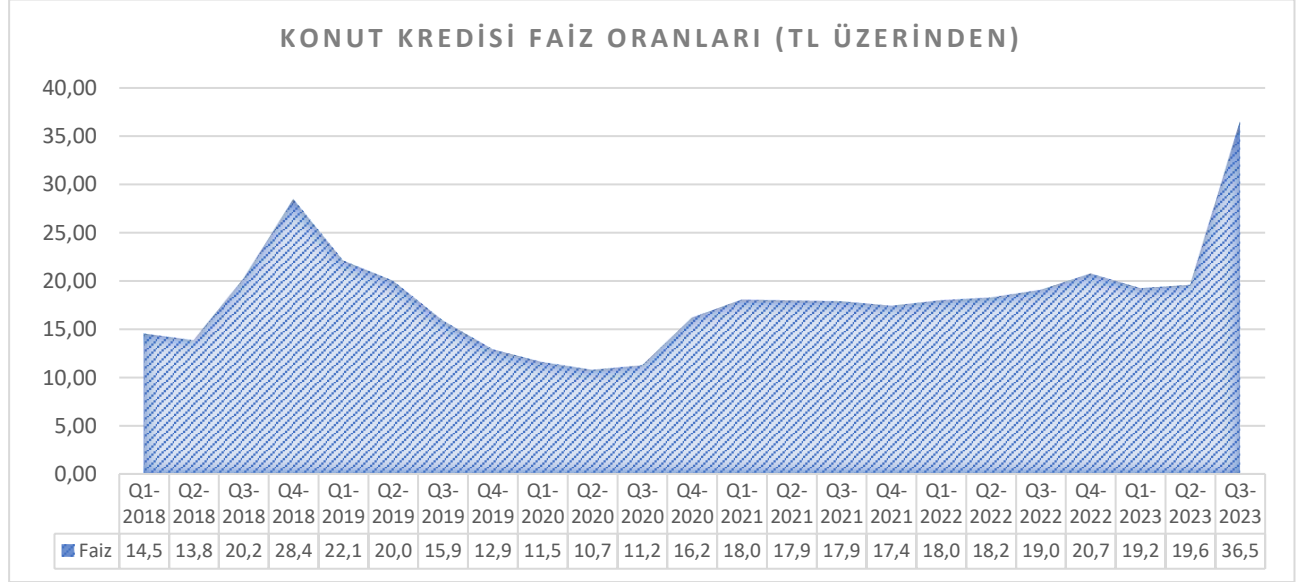
2012 yılında 158.749.723 m² inşaat için yapı ruhsatı 106.950.602 m² inşaat için ise yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş iken 2022 yılında 145.875.756 m² inşaat için yapı ruhsatı, 129.005.328 inşaat için ise yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir.





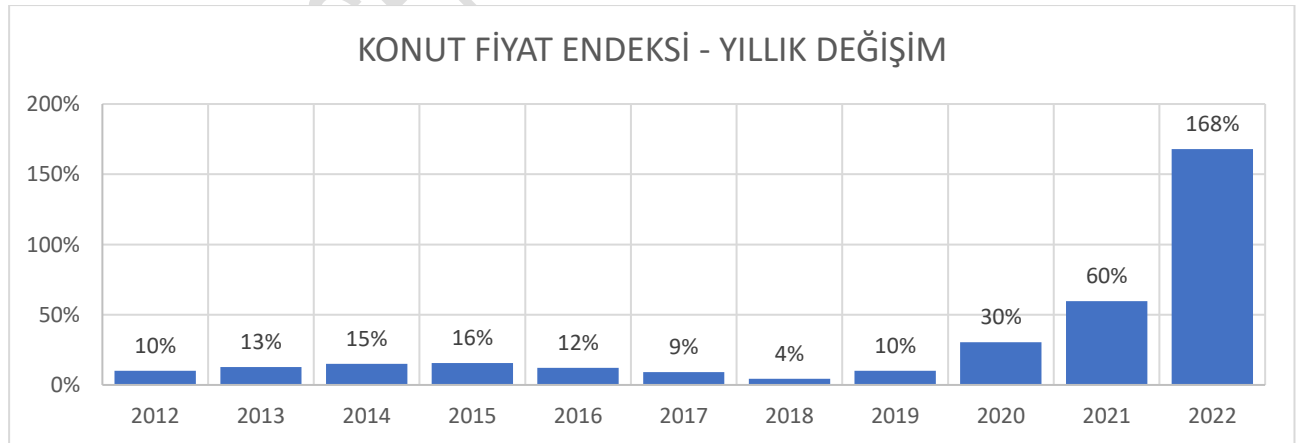
3.3.3 Konut Kredisi Faiz Oranı İstatistikleri

2018 yılının ilk çeyreğinde bankalarca kullanılan 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 İti



İzmir, Türkiye'nin batısında, Ege Denizi kıyısında yer alan ve Türkiye'nin en büyük üçüncü şehri olan bir ildir. Coğrafi konumu, tarih boyunca ticaretin ve kültürel etkileşimin merkezi olmasını sağlamıştır. Şehrin en belirgin doğal özelliği, kuzeyde ve batıda Ege Denizi'nden uzanan derin İzmir Körfezi'dir. Körfez, İzmir'in merkezini çevreleyen bir su kütlesi olarak hem şehre benzersiz bir manzara sunar hem de deniz ticareti için önemli bir liman görevi görür. Körfezin doğal güzelliği ve sığ suları, balıkçılık ve turizm gibi denizle ilgili ekonomik faaliyetleri teşvik eder.

Topografik olarak, İzmir'in genel topografisi hafif engebelerdir. Kuzeyde, kenti kıyıya yakın kesimlerde dağlık alanlar bulunurken, güneyde daha düz ve verimli ovalar uzanır. Bu farklı topografik yapılar, tarım, turizm ve yapılaşma açısından farklı olanaklar sunar. Kıyı kesimlerinde yer alan ovalar, tarım için uygun alanlar olarak kullanılırken, dağlık bölgeler doğal güzellikler ve rekreasyon alanları olarak değerlendirilir.

İzmir'in iklimi, Akdeniz iklimi özelliklerini taşır. Yazlar genellikle sıcak ve kurak geçerken, kışlar ılık ve yağışlıdır. Bu iklim özellikleri, kıyı kesimlerinde zeytin ağaçları, makiler ve çam ağaçları gibi Akdeniz bitki örtüsünün yaygın olmasına olanak tanır. İç kesimlerde ise tarım alanları ve doğal bitki örtüsü farklılık gösterir. İklimin yumuşaklığı ve sahil şeridinin uzunluğu, İzmir'i yılın çoğu döneminde turistik bir cazibe merkezi haline getirir.

Jeolojik olarak, İzmir'in toprakları zengin bir çeşitliliğe sahiptir. Şehrin doğusunda ve güneyindeki alanlar genellikle kalker ve kumtaşı ile kaplıdır. Bu alanlar tarım için verimli topraklar sunar. Ayrıca, bölgede granit, mermer ve bazalt gibi farklı kayalar bulunur. Bu zengin jeolojik yapı, tarih boyunca çeşitli



medeniyetlerin bölgeye yerleşmesine ve maden çıkarma faaliyetlerine olanak tanımıştır.

Sonuç olarak, İzmir'in coğrafi özellikleri, şehrin ekonomik, kültürel ve sosyal yapısını derinden etkiler. Körfezin limanı, tarım alanları, doğal güzellikleri ve Akdeniz iklimi, şehre benzersiz bir karakter kazandırır ve turizm, tarım ve ticaret gibi alanlarda çeşitli fırsatlar sunar.

İzmir, Türkiye'nin önde gelen ekonomik merkezlerinden biri olarak kabul edilir. Şehrin ekonomisi, çeşitli sektörlerde faaliyet gösteren dinamik bir yapıya sahiptir. Sanayi alanında özellikle otomotiv, tekstil, gıda, kimya, metal ve makine sektörleri önemlidir. İzmir Limanı, Ege Denizi'nin en büyük limanı olup, hem yurt içi hem de uluslararası ticaretin merkezi konumundadır, bu da şehrin ticaret hacminin sürekli olarak artmasını sağlar. Turizm, İzmir'in ekonomisine önemli bir katkı sağlar; antik kentler, plajlar, termal turizm merkezleri ve zengin kültürel mirasıyla turistleri cezbetmektedir. Tarım ise şehrin çevresinde verimli arazilere sahip olmasıyla önemli bir sektördür; zeytin, üzüm, incir, pamuk, domates, mandalina ve portakal gibi ürünlerin yetiştiriciliği yapılır. Son olarak, İzmir'deki teknoloji ve inovasyon ekosistemi de hızla gelişmektedir; üniversiteler, araştırma kuruluşları ve teknoloji odaklı şirketlerin bir araya gelmesiyle şehir, Ar-Ge faaliyetleri ve yenilikçi girişimler için önemli bir merkez haline gelmektedir. Bu çeşitlilik gösteren sektörlerin bir araya gelmesi, İzmir'in ekonomik olarak güçlenmesini sağlar ve şehre dinamizm kazandırır.

İzmir, zengin bir sosyo-kültürel dokuya sahip olan Türkiye'nin önemli şehirlerinden biridir. Şehir, tarih boyunca farklı medeniyetlere ev sahipliği yapmış ve bu çeşitlilik günümüze kadar uzanmıştır. Kültürel açıdan zengin bir mirasa sahip olan İzmir'de, antik çağlardan kalma tarihi yapılar, müzeler, festivaller ve sanat etkinlikleri önemli bir yer tutar. Kentin tarihi dokusu, Agora, Smyrna, Efes gibi antik kentlerle ve çeşitli dini yapılarla zenginleşirken, modern sanat galerileri, tiyatro ve konser salonları da kültürel etkinliklere ev sahipliği yapar. Ayrıca, İzmir'de farklı etnik gruplar bir arada yaşar ve bu da şehre kültürel çeşitlilik katar. Geleneksel el sanatları, müzik ve dans gibi kültürel aktiviteler hala önemli bir yer tutar ve şehrin kimliğini güçlendirir. İzmir'in sahip olduğu bu zengin kültürel miras, hem yerel halkı hem de ziyaretçileri kendine çeker ve şehri benzersiz kılar.

İzmir'in yapılaşma durumu, şehrin genel olarak modern ve planlı bir yapılaşmayı yansıtır. Özellikle son yıllarda gerçekleştirilen kentsel dönüşüm projeleriyle birlikte altyapı ve konut alanları geliştirilmiş, şehrin yaşam kalitesi artırılmıştır. İzmir'de yüksek katlı binaların yoğunlaştığı modern siteler, konut kompleksleri ve iş merkezleri bulunur. Bununla birlikte, şehrin tarihi dokusunu koruyan restore edilmiş konaklar, eski semtlerdeki geleneksel Türk evleri ve sokakları da görmek mümkündür. Kent merkezinde geniş bulvarlar, yeşil alanlar ve modern altyapı sistemleri bulunurken, çevre ilçelerde daha çok yerel özelliklere uygun yapılaşma görülür. İzmir'de yapılaşma, genel olarak nüfus yoğunluğu ve taleplere göre şekillenirken, kentin estetik,





çevresel ve sosyal faktörlere duyarlı bir şekilde planlanması ve yönetilmesi önem taşır. Bu da İzmir'in modern ve yaşanabilir bir şehir olma özelliğini güçlendirir.

İzmir, geniş bir eğitim altyapısına sahip olan bir şehirdir. Şehirde birçok devlet ve özel okul bulunmakla birlikte, üniversiteler de önemli bir yer tutar. İzmir'deki üniversiteler arasında Ege Üniversitesi, Dokuz Eylül Üniversitesi, İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü (İYTE), İzmir Ekonomi Üniversitesi ve Gediz Üniversitesi gibi tanınmış kurumlar yer alır. Bu üniversiteler, çeşitli alanlarda lisans, yüksek lisans ve doktora programları sunarak öğrencilere geniş bir eğitim yelpazesi sunarlar. Ayrıca İzmir, meslekî eğitim alanında da gelişmiş bir yapıya sahiptir. Meslek liseleri, meslek yüksekokulları ve teknik eğitim merkezleri, öğrencilere hem teorik hem de pratik eğitim imkanı sunar. Şehirdeki eğitim kurumları, modern tesisler ve donanımlarla donatılmış olup, nitelikli öğretmenler ve akademisyenler tarafından yönetilir. Ayrıca eğitimde teknoloji kullanımı da yaygındır ve dijital öğrenme platformları ve uygulamaları sıkça kullanılır. İzmir'in eğitim yapısı, öğrencilere geniş bir perspektif sunarak kariyerlerine ve kişisel gelişimlerine katkı sağlar.

İzmir, Türkiye'nin en kalabalık üçüncü ili olup, çeşitli etnik, kültürel ve sosyo-ekonomik yapıya sahip geniş bir nüfusa ev sahipliği yapar. Şehir nüfusunun büyük bir kısmı şehir merkezinde yaşamakta olup, ancak kırsal bölgelerde de önemli bir nüfus yoğunluğu bulunmaktadır. İzmir'in nüfus profili son yıllarda sürekli olarak değişmektedir. Özellikle büyükşehir olma statüsü kazanmasının ardından göç alımı hızlanmıştır. Şehir, Türkiye'nin çeşitli bölgelerinden gelen göçmenlerin yanı sıra yabancı uyruklu bireyleri de bünyesinde barındırır. Bu durum, İzmir'in demografik yapısını çeşitlendirir ve kültürel mozaik oluşumuna katkı sağlar. Ayrıca, şehir genelinde genç nüfusun oranı da oldukça yüksektir, çünkü İzmir, bir üniversite şehri olması nedeniyle her yıl binlerce genç öğrenciyi ağırlar. Bu demografik özellikler, İzmir'in dinamik ve çeşitli bir toplumsal dokuya sahip olmasını sağlar, aynı zamanda kentsel planlama ve sosyal hizmetler açısından önemli birer faktördür.

İzmir'in iklimi, tipik olarak Akdeniz iklimi özellikleri gösterir. Yazlar genellikle sıcak ve kurak geçerken, kışlar ılık ve yağışlıdır. Şehirdeki ortalama yaz sıcaklık değerleri 30°C'nin üzerinde seyrederken, kış aylarında ortalama sıcaklıklar 10-15°C arasında değişir. İlkbahar ve sonbahar mevsimleri genellikle ılıman geçer. İzmir'in iklimi, Ege Denizi'ne kıyısı olması nedeniyle deniz etkisine maruz kalır. Bu durum, şehirdeki sıcaklık dalgalanmalarını yumuşatır ve nem oranını artırır. İklimin bu özellikleri, İzmir'i yılın büyük bir bölümünde turistik bir cazibe merkezi haline getirir. Yaz aylarında kıyı bölgelerindeki plajlar yoğun ilgi görürken, kış aylarında ise ılıman iklimi sayesinde şehirdeki etkinlikler devam eder. Ancak, özellikle yaz aylarında zaman zaman sıcak hava dalgaları yaşanabilir ve kuraklık riski bulunur. İzmir'in iklimi, tarım faaliyetleri üzerinde de önemli bir etkiye sahiptir; özellikle kıyı kesimlerinde zeytin, üzüm, incir gibi ürünlerin yetiştiriciliği için uygun bir ortam sunar.





İzmir, Türkiye'nin batısında stratejik bir konuma sahip olması nedeniyle çeşitli ulaşım seçeneklerine sahip bir şehirdir. Şehir, karayolu, demiryolu, denizyolu ve havayolu gibi farklı ulaşım modlarını entegre bir şekilde sunar. İzmir'in ulaşım altyapısı, sürekli olarak geliştirilmekte ve modernize edilmektedir.

Karayolu ulaşımı, İzmir'de oldukça gelişmiştir. Şehir, Ege Bölgesi'nin ana ulaşım akslarından biri olan Ege Otoyolu (O-31) üzerinde yer alır ve İstanbul ve diğer büyük şehirlere kolay erişim sağlar. Ayrıca, şehir içi ulaşımında geniş bir otobüs ve minibüs ağı bulunur. Toplu taşıma araçları, şehirdeki farklı bölgeleri birbirine bağlar ve ulaşımı kolaylaştırır.

Demiryolu ağı da İzmir'de önemli bir yer tutar. Şehir, Türkiye'nin ana demiryolu hatlarına bağlıdır ve hem yolcu hem de yük taşımacılığı için kullanılır. İzmir'de ayrıca banliyö trenleri de hizmet verir ve şehir merkezi ile çevre ilçeler arasında hızlı ve ekonomik bir ulaşım sağlar.

Denizyolu ulaşımı, İzmir'in coğrafi konumu nedeniyle önemli bir taşımacılık seçeneğidir. İzmir Limanı, Ege Denizi'nin en büyük limanı olup, yurt içi ve uluslararası deniz taşımacılığı için kullanılır. Liman, kruvaziyer gemileri ve feribotlar tarafından da kullanılarak turizme de katkı sağlar.

Havayolu ulaşımı da İzmir'de oldukça gelişmiştir. İzmir Adnan Menderes Havalimanı, Türkiye'nin önemli havalimanlarından biridir ve iç hatlar, dış hatlar ve charter uçuşlarına hizmet verir. Havalimanı, şehir merkezine yakın bir konumda yer alır ve otobüs, taksi ve özel araçlarla kolaylıkla ulaşılabilir.

İzmir'in geniş ve çeşitli ulaşım ağı, şehir içi ve şehirler arası hareketliliği kolaylaştırırken, turizm, ticaret ve ekonomik faaliyetlerin gelişimine de katkı sağlar.

İzmir, Türkiye'nin büyükşehir statüsünde olan bir ildir ve idari olarak il merkezi ile birlikte toplam 30 ilçeden oluşur. İlçeler, İzmir Büyükşehir Belediyesi ve ilçe belediyeleri tarafından yönetilir. İzmir Büyükşehir Belediyesi, şehir merkezi ile birlikte ilçeler arasındaki koordinasyonu sağlar ve şehrin genel altyapı projelerinden sorumludur. Ayrıca, Büyükşehir Belediyesi, kent içi ulaşım, çevre koruma, yeşil alanlar, kültür ve turizm gibi konularda da faaliyet gösterir.

İzmir'in ilçeleri, kendi yerel yönetim yapılarına sahiptir. Her ilçe, kendi belediye başkanı ve belediye meclisi tarafından yönetilir. İlçe belediyeleri, yerel altyapı projeleri, çevre temizliği, park ve bahçelerin bakımı, yerel ekonomik kalkınma gibi konularda hizmet sunar. Ayrıca, ilçe belediyeleri, mahalle muhtarları ve mahalle sakinlerinin katılımıyla mahallelerdeki ihtiyaçlara çözüm bulmaya çalışır.

İzmir, aynı zamanda bir valilik merkezidir ve İzmir Valiliği, ilin merkezi idari otoritesini temsil eder. Valilik, Türkiye Cumhuriyeti'nin yasalarını uygular, kamu düzenini sağlar ve şehrin genel idari işlerinden sorumludur.





Valilik, İzmir'deki güvenlik, sağlık, eğitim ve diğer kamu hizmetlerinin koordinasyonunu sağlar.

İzmir'in idari yapısı, yerel yönetimlerin güçlü bir şekilde organize olduğu ve şehrin genel yönetiminin sağlam bir şekilde yapılandırıldığı bir sistemi yansıtır. Bu idari yapı, şehrin etkin bir şekilde yönetilmesini sağlar ve hizmetlerin adil bir şekilde dağıtılmasını temin eder.

İzmir, zengin tarihi mirası, doğal güzellikleri, benzersiz kültürel dokusu ve modern altyapısıyla Türkiye'nin önemli turizm merkezlerinden biridir. Şehir, tarih boyunca birçok medeniyete ev sahipliği yapmış olup, bu da zengin bir tarihi mirası ortaya çıkarmıştır. İzmir'deki turistik cazibe merkezlerinden biri antik kentlerdir. Özellikle Efes Antik Kenti, dünyanın en önemli arkeolojik sit alanlarından biri olarak kabul edilir ve yılda milyonlarca turist çeker. Ayrıca, Bergama, Sardes, Priene ve Milet gibi önemli antik yerleşimler de İzmir'in tarihî mirasını zenginleştirir.

İzmir, aynı zamanda muhteşem kıyıları ve plajlarıyla da dikkat çeker. Çeşme, Alaçatı, Urla, Foça gibi kıyı kasabaları, temiz denizi, güneşi ve rüzgarıyla yıl boyunca yerli ve yabancı turistlerin ilgisini çeker. Ayrıca, İzmir'in termal turizm potansiyeli de oldukça yüksektir. Şifalı sularıyla ünlü termal tesisler, sağlık turizmi için önemli bir merkez oluşturur.

Kültürel etkinlikler ve festivaller de İzmir'in turizm çekiciliğini artırır. İzmir Uluslararası Fuarı, İzmir Enternasyonal Kısa Film Festivali, İzmir Caz Festivali gibi etkinlikler, şehre her yıl binlerce ziyaretçi çeker. Ayrıca, yöresel festivaller ve etkinlikler de yerel kültürünü ve geleneklerini tanıtmak için düzenlenir.

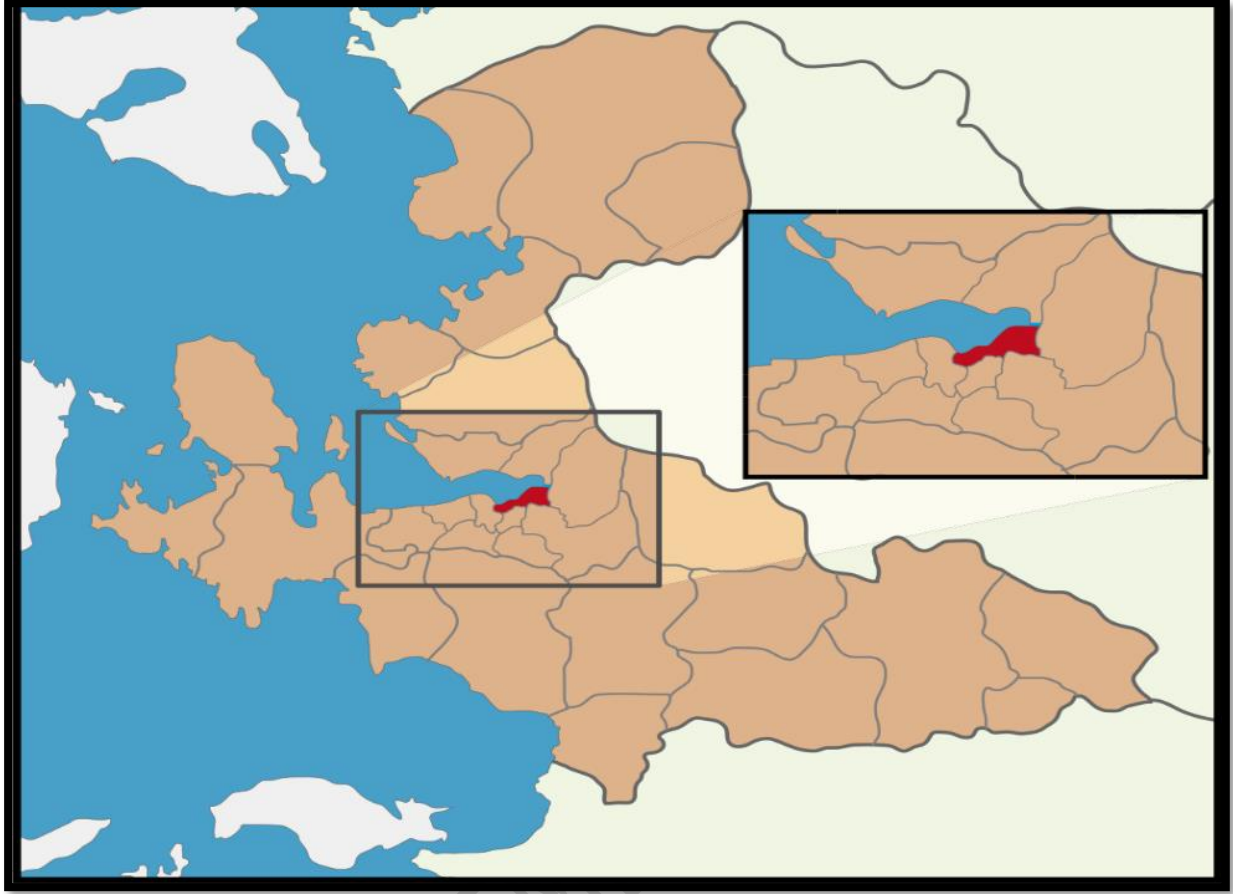
İzmir'in turizm altyapısı da oldukça gelişmiştir. Şehirde lüks oteller, butik konaklama tesisleri, restoranlar, alışveriş merkezleri ve gece hayatı için birçok seçenek bulunur. Ayrıca, ulaşım imkanlarının geniş olması, şehri turistler için erişilebilir kılar.

Sonuç olarak, İzmir'in tarihi, kültürel ve doğal güzellikleri dolu bir turizm destinasyonu olması, şehri her yıl milyonlarca yerli ve yabancı turisti ağırlamaya teşvik eder. Şehrin turizm potansiyeli, sadece şehrin ekonomisine katkı sağlamakla kalmaz, aynı zamanda kültürel değişim ve tanıtım açısından da önemli bir role sahiptir.





3.4.2 Konak İlçesi



Konak, İzmir'in merkezi ilçelerinden biri olarak Ege Denizi kıyısında konumlanmıştır. İlçe, genellikle düz araziye sahip olup, kuzeyde Ege Denizi ile çevrili kıyı şeridiyle dikkat çeker. Ekonomik açıdan canlı bir bölge olan Konak, ticaret, hizmet sektörleri ve turizm faaliyetleriyle öne çıkar. Alışveriş merkezleri, restoranlar ve çeşitli işletmeler, ilçenin ekonomik çeşitliliğine katkıda bulunur.

Sosyo-kültürel açıdan zengin bir geçmişe sahip olan Konak, tarihi dokusu, müzeleri, tiyatroları ve sanat galerileri ile kent kültürüne büyük katkı sağlar. Etkinlikler ve festivaller, ilçenin sosyal hayatını renklendirir ve canlı tutar. Konak'ın yapılaşma durumu yoğun ve karmaşıktır; tarihî konakları, modern apartmanları ve iş merkezlerini içeren çeşitli yapı tiplerine ev sahipliği yapar.

Eğitim alanında da öne çıkan Konak, İzmir Fen Lisesi ve İzmir Kız Lisesi gibi prestijli okullara ev sahipliği yapar. Demografik yapısı ise öğrenci nüfusu, yerel halk ve işçi kesimleri arasında çeşitlilik gösterir. İzmir'in merkezi konumundaki Konak, tipik olarak Akdeniz iklimi etkisi altında bulunup, sıcak ve kuru yazları ile ılıman ve yağışlı kışlarıyla bilinir.

Ulaşım imkanları bakımından Konak, İzmir'in merkezi bir ilçesi olması nedeniyle kapsamlı bir ağa



sahiptir. Toplu taşıma, metro, otobüs ve vapur gibi seçeneklerle sağlanır. Emlak ve gayrimenkul durumu çeşitli konut tiplerini içerir; tarihi konaklar, modern daireler ve iş merkezleri ilçenin çeşitli yapılarını oluşturur.

İdari yapısı bakımından Konak, yerel bir belediye başkanlığı tarafından yönetilir. Turistik açıdan da zengin olan ilçe, Saat Kulesi, Konak Meydanı ve Kemeraltı Çarşısı gibi önemli noktalarıyla İzmir'in turistik cazibe merkezlerinden biridir. Tarihi, kültürel ve ekonomik zenginlikleriyle Konak, İzmir'in önemli bir yaşam merkezidir ve hem yerel halka hem de ziyaretçilere çeşitli deneyimler sunar.



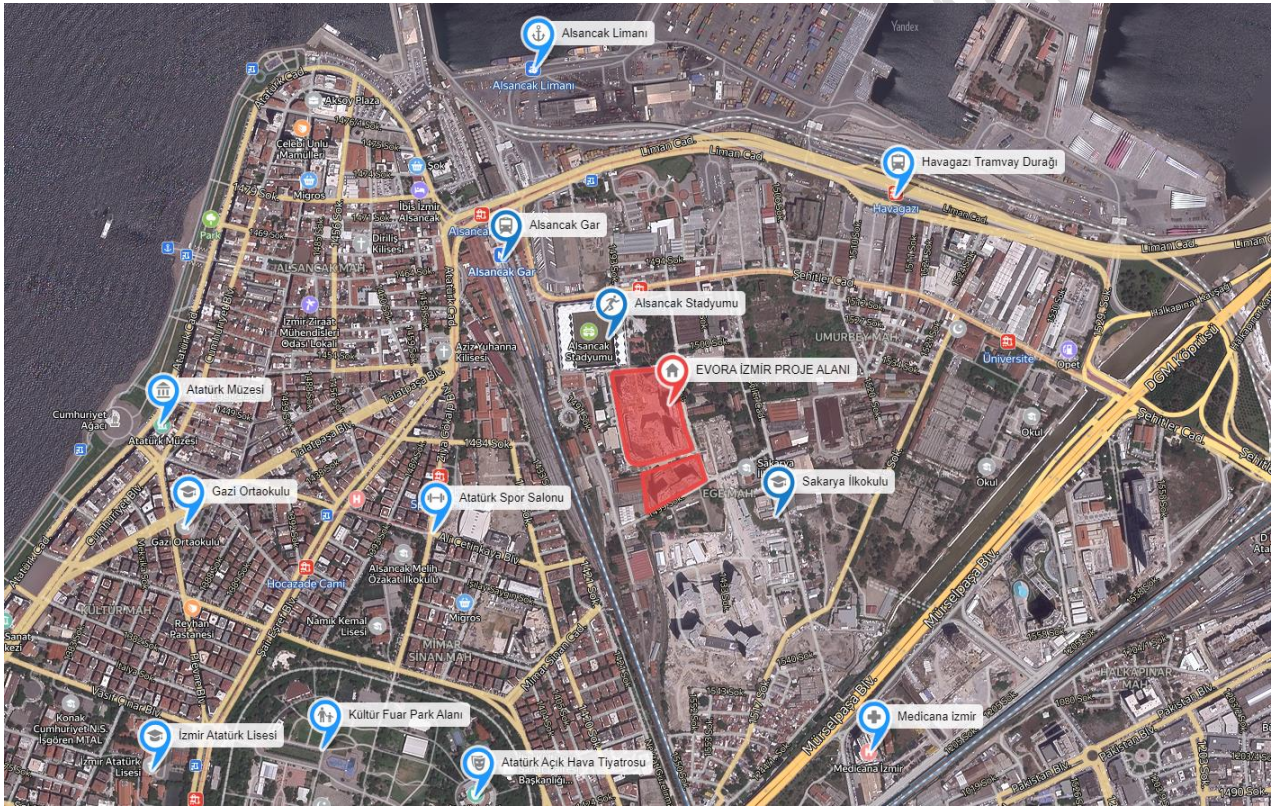


BÖLÜM 4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; İzmir ili, Konak ilçesi, Umurbey Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

Taşınmazlara ulaşım tarifi; Alsancak Gar yanında bulunan 1491.Sokak üzerinde güney yönünde yaklaşık 350 metre ilerledikten sonra sola dönülür. Dönüş tamamlandıktan sonra doğu yönünde 100 metre ilerlendiğinde Evora İzmir proje alanı yolun sağında konumlanır.



Taşınmaza yakın mesafede Sakarya İlkokulu, Alsancak Stadyumu, Alsancak Gar, Alsancak Limanı, Havagazi Tramvay Durağı, Atatürk Spor Salonu, Atatürk Açık Hava Tiyatrosu, Kültür Park Fuar Alanı, Gazi Ortaokulu, İzmir Atatürk Lisesi, Atatürk Müzesi, Medica İzmir Hastanesi bulunmaktadır. Taşınmazlara ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlarla kolaylıkla sağlanabilmektedir.



EVORA İZMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

TAPU BİLGİLERİ									
İL					İZMİR				
İLÇE					KONAK				
MAHALLE					UMURBEY				
MEVKİİ					UMURBEY				
MALİK					EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.				
HİSSE PAY / PAYDA					1/1				
SIRA NO	ZEMİN NO	ADA	PARSEL	ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	CİLT/SAYFA NO	TARİH	YEVMIYE	EDİNME SEBEBİ
1	108352217	8110	1	MÜŞTEMİLATLI KARGİR EV VE ARSA	24.173,12	471/1388	12.12.2019	35011	İmar
2	108352257	8115	3	ÜÇ KARGİR EV, BAĞÇELİ KARGİR EV, MÜŞTEMİLATLI KARGİR EV, KERPIÇ EV VE ARSA	8.469,32	472/1397	12.12.2019	35011	İmar
3	108352676	8115	4	ARSA	2.741,19	472/1398	12.12.2019	35011	İmar

4.3. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş

Kurumunuzca temin edilip tarafımıza iletilen takbis belgelerinde yer alan takyidatlar aşağıdaki gibidir;

Ada	Parsel	Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehdar	Hisse Pay/Payda	Tarih	Yevmiye
8110	1	Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.		1/1	22/06/2016	17904
8110	1	Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.		1/1	19/01/2016	1645
8110	1	Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.		1/1	16/06/2016	17226
8110	1	Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.		1/1	16/06/2016	17225
8110	1	İrtifak	Diğer İrtifak Hakkı : TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 191,78 m2 lik KABLO GEÇİŞ GÜZERGAHI ALANI YAPILMAK AMACI İLE 99 YILLIĞINA TOPLAM 1 TL İZ BEDELLE İRTİFAK HAKKI VARDIR.		1/1	25/12/2023	55554
8115	3	Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.		1/1	16/06/2016	17225
8115	3	İrtifak	Diğer İrtifak Hakkı : Bu parsel aleyhine Tedaş lehine 437,61 m2 lik kablo geçiş güzergahı alanı yapılmak amacı ile 99 yıllığına irtifak hakkı tesisi		1/1	25/12/2023	55557
8115	4	Beyan	Cami Alanı Olarak DOP'tan karşılanmıştır.		1/1	12/12/2019	35011





4.4. Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları

Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü ve Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nde yapılan araştırmada, 8110 ada 1 parsel ve 8115 ada 3 parsel 29.09.2020 tarih onaylı uygulama imar planına göre Ticaret+Turizm+Konut Alanı, E:2.00, Hmaks: Z+24 Kat olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir. Taşınmazlardan 8115 ada 4 parsel E:1.00 'İbadet Alanı' içerisinde kalmaktadır.

4.5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

8110 ada 1 parsel 24.173,12 m2 yüzölçümüne sahip, geometrik olarak dikdörtgene şekle sahip, topografik olarak eğimsiz bir yapıdır. Parsel üzerinde Evora İzmir Proje inşası devam etmektedir.

8115 ada 3 parsel; 8.469,32 m2 yüzölçümüne sahip, geometrik olarak yamuk şekle sahip, topografik olarak eğimsiz bir yapıdır. Parsel üzerinde Evora İzmir Proje inşası devam etmektedir.

8115 ada 4 parsel; 2.741,19 m2 yüzölçümüne sahip, geometrik olarak yamuk şekle sahip, topografik olarak eğimsiz bir yapıdır. Parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

8110 ada 1 parsel üzerinde A, B1, B2, B3, C, D, E ve F olmak üzere 8 adet blok bulunmaktadır. A blok 79 adet apart otel, 5 adet ofis ve işyeri olmak üzere toplam 84 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. B1 blokta 100 adet konut ve 5 adet ofis ve işyeri olmak üzere toplam 105 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. B2 blok 132 adet konut ve 4 adet ofis ve işyeri olmak üzere toplam 136 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. B3 blok 126 adet konut ve 6 adet ofis ve işyeri olmak üzere toplam 132 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. C blok 176 adet konut ve 13 adet ofis ve işyeri olmak üzere toplam 189 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. D blok 1 adet dükkan ve 2 adet asma katlı dükkan olmak üzere toplam 3 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. E ve F blokların her birinde 1 adet dükkan olmak üzere toplam 2 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

8115 ada 3 parsel üzerinde H, K, L ve M olmak üzere 4 adet blok bulunmaktadır. H blok 35 adet apart otel ve 8 adet ofis ve işyeri nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır. K blok 240 adet konut ve 11 adet ofis ve işyeri nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır. L blok 211 adet konut ve 8 adet ofis ve işyeri nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır. M blok 31 adet ofis nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır.



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

Rapora konu olan parseller üzerinde Evora İzmir proje inşası devam etmektedir.

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

Takyidatlı tapu kayıt örneği üzerinde yapılan incelemelerde taşınmazlar üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Rapor konusu taşınmazların hukuki durumunda son 3 yıl içerisinde bir değişiklik bulunmamaktadır.

4.9. Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler

Rapora konu olan parseller için Emlak Konut GYO A.Ş. ile Teknik Yapı Teknik Yapılar San. ve Tic. A.Ş. – Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. iş ortaklığı arasında sözleşme imzalanmıştır. Değerleme konusu parseller üzerinde yer alan proje hasılat paylaşımı modeli ile gerçekleştirilmektedir.

Sözleşmeye göre Arsa Satışı Karşılığı Toplam Geliri(ASKSTG) 1.672.000.000 TL+KDV(BirmilyaraltıyüzyetmişikimilyonTürkLirası), Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı(ASKŞPGO) %35(Yüzdeotuzbeş), Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri(ASKŞPTG) 585.200.000,00 - TL+KDV(BeşyüzseksenbeşmilyonikiyüzbinTürkLirası) olarak belirlenmiştir.

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

Değerleme tarihinde konu taşınmazlar üzerinde Evora İzmir projesi yer almakta ekspertiz tarihinde taşınmazın yerinde yapılan incelemede ruhsatlara aykırı herhangi bir durum tespit edilememiştir.

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

Rapora konu taşınmazlar için düzenlenmiş olan mimari proje ve yapı ruhsatı bulunmaktadır. Taşınmazlara ait ruhsatların listesi aşağıdaki tabloda yer almaktadır.





EVORA İZMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



SIRA NO	GENEL BİLGİLER						İNŞAAT ALANI (m ²)	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	KAT ADEDİ	YAPI SINIFI
	RUHSAT TÜRÜ	TARİH	BELGE NO	ADA	PARSEL	BLOK				
1	YENİ YAPI	2.11.2018	75	7698	1	C BLOK	32.608,43	189	28	V-A
2	YENİ YAPI	2.11.2018	75	7698	1	B3 BLOK	31.647,36	132	28	V-A
3	YENİ YAPI	27.09.2018	71	7700	1	L BLOK	32.608,43	189	27	V-A
4	YENİ YAPI	27.09.2018	71	7700	1	K BLOK	21.627,71	240	27	V-A
5	YENİ YAPI	30.06.2020	75	8110	1	A BLOK	27.343,51	51	26	V-A
6	YENİ YAPI	30.06.2020	75	8110	1	B1 BLOK	23.547,97	89	26	V-A
7	YENİ YAPI	30.06.2020	75	8110	1	B2 BLOK	33.700,90	115	26	V-A
8	YENİ YAPI	30.06.2020	75	8110	1	D BLOK	824,38	3	1	III-A
9	YENİ YAPI	30.06.2020	75	8110	1	E BLOK	124,43	1	1	III-A
10	YENİ YAPI	30.06.2020	75	8110	1	F BLOK	73,84	1	1	III-A
11	YENİ YAPI	30.06.2020	71	8115	3	H BLOK	13.484,47	1	11	V-B
12	YENİ YAPI	30.06.2020	71	8115	3	M BLOK	7.434,89	1	2	IV-B
1	TADİLAT	11.04.2022	75/2020	8110	1	A BLOK	27.698,73	84	27	V-A
2	TADİLAT	11.04.2022	75/2020	8110	1	B1 BLOK	24.774,21	105	27	V-A
3	TADİLAT	11.04.2022	75/2020	8110	1	B2 BLOK	35.065,08	136	28	V-A
4	TADİLAT	11.04.2022	75/2020	8110	1	D BLOK	824,94	3	1	III-A
5	TADİLAT	11.04.2022	71/2020	8115	3	H BLOK	12.860,86	43	11	V-B
6	TADİLAT	11.04.2022	71/2018	8115	3	K BLOK	21.889,99	251	27	V-A
7	TADİLAT	11.04.2022	71/2018	8115	3	L BLOK	20.134,17	219	27	V-A
8	TADİLAT	11.04.2022	71/2020	8115	3	M BLOK	7.020,49	31	6	IV-B

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

Rapora konu taşınmazların üzerinde bulunduğu projenin inşaatı, değerlendirme tarihinde, ruhsatlarına ve eki projesine uygun devam etmektedir. Bu durum itibari ile yeniden ruhsat alınması gerektiren durum bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmazlar 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 taşınmazların bulunduğu projeye ilişkin yapı denetimi sağlayacak şirket, Kazımdirik Mahallesi 159.Sokak Bahriye Hanım Blok No:38 İç kapı No: 1 Bornova/İzmir adresinde konumlu Özsoylu Yapı Denetim A.Ş.'dir.

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 olan taşınmazlardan 8110 ada 1 parsel ve 8115 ada 3 parselleri üzerinde Evora İzmir proje inşası devam etmektedir. Projede; apart ünite ticaret, daire, dükkân, ofis ve işyeri konseptinde yapılar bulunmaktadır.

4.17. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme işlemi rapora konu taşınmazın günümüz koşullarında rayiç 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 henüz tamamlanmış yapı bulunmadığından enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.





BÖLÜM 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 indirgenmiş 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 değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.





BÖLÜM 6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

6.1. Değerleme Yöntemleri

Taşınmazların piyasa değerlerinin tespitinde, “**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. 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 kira 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 taşınmazlarda 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 ve konut+ticari emsalleri araştırılmıştır. Taşınmazların konumları, alanları, imar özellikleri itibari ile yapılaşmaya uygun konumda olmaları ve İzmir’in gelişmekte olan alanlarından birinde konumlanmakta olmaları göz önünde bulunarak piyasa araştırması yapılmıştır.

6.2.1. 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 değerin 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 itibari 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.

6.2.2. 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)
1	SAHİBİNDEN 0 (554) 640 00 34	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 162,00 m ² yüzölçümlü ticaret+konut imarlı, KAKS: 0,40 Hmax: 3,50 yapılaşma koşullarına sahip olan arsanın fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	13.000.000	162	80.246
2	COLDWELL BANKER 360 0 (530) 664 70 63	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 876,00 m ² yüzölçümlü ticaret+konut imarlı, KAKS:3,00 yapılaşma koşullarına sahip olan arsanın fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	94.000.000	876	107.305
3	CUMBA GAYRİMENKUL 0 (501) 355 51 52	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 238,00 m ² yüzölçümlü ticaret+konut imarlı, KAKS: - Hmax: - yapılaşma koşullarına sahip olan arsanın fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	18.750.000	238	78.781
4	ALESTA VİYA ORSA 6 0 (532) 700 72 94	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 105,00 m ² yüzölçümlü ticare+konut imarlı, KAKS: - Hmax: - yapılaşma koşullarına sahip olan arsanın fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	4.750.000	105	45.238





❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü



❖ 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	SAHİBİNDEN	COLDWELL BANKER 360	CUMBA GAYRİMENKUL	Alesta Viya Orsa 6
İlana Veren Tel. No.	0 (554) 640 00 34	0 (530) 664 70 63	0 (501) 355 51 52	0 (532) 700 72 94
Satış Fiyatı (TL)	13.000.000,00	94.000.000,00	18.750.000,00	4.750.000,00
Pazarlık Oranı	15%	15%	15%	15%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	11.050.000,00	79.900.000,00	15.937.500,00	4.037.500,00
Yüzölçümü (m ²)	162,00	876,00	238,00	105,00
İmar Durumu	Lejant	Ticaret + Konut	Ticaret + Konut	Ticaret + Konut
	TAKS	-	-	-
	KAKS	0,40	3,00	-
	Hmax	3,5	-	-
Birim Fiyat (TL/m ²)	68.209,88	91.210,05	66.964,29	38.452,38
Konum Karşılaştırması	Benzer	İyi	Benzer	Kötü
Konum Şerefiyesi	0%	-20%	0%	10%
Alan Karşılaştırması	Küçük	Küçük	Küçük	Küçük
Alan Şerefiyesi	-15%	-15%	-15%	-15%
Geometri ve Topografya Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Geometri ve Topografya Şerefiyesi	0%	0%	0%	0%
İmar Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Benzer	Kötü
İmar Şerefiyesi	0%	0%	0%	40%
Toplam Şerefiye	-15%	-35%	-15%	35%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	57.978,40	59.286,53	56.919,64	51.910,71
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	56.523,82			





❖ 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	TÜREV GAYRİMENKUL 0 (536) 644 64 95	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 233,00 m ² brüt alanlı, 3+1 odalı, ara katta bulunan konutun fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	21.000.000	233	90.128
2	FAST BUY GAYRİMENKUL 0 (554) 929 35 46	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 182,00 m ² brüt alanlı, 3+1 odalı, ara katta bulunan konutun fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	12.200.000	182	67.032
3	EXEN GAYRİMENKUL 0 (507) 095 82 57	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 300,00 m ² brüt alanlı, 4+1 odalı, ara katta bulunan konutun fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	25.000.000	300	83.333
4	FAST BUY GAYRİMENKUL 0 (554) 929 35 46	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 205,00 m ² brüt alanlı, 4+1 odalı, ara katta bulunan konutun fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	15.750.000	205	76.829

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Konut Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü





EVORA İZMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Konut Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu

EMSAL NO	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	EMSAL 4
Emsalin Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
PROJE-KONUM BİLGİSİ	Mahall Bomonti	Mahall Bomonti	Folkart Vega	Folkart Vega
Tip	3+1	3+1	4+1	3+1
İlan Veren Kurum/Kişi	TÜREV GAYRİMENKUL	FAST BUY GAYRİMENKUL	EXEN GAYRİMENKUL	FAST BUY GAYRİMENKUL
İlana Veren Tel. No.	0 (536) 644 64 95	0 (554) 929 35 46	0 (507) 095 82 57	0 (554) 929 35 46
Satış Fiyatı (TL)	21.000.000,00	12.200.000,00	25.000.000,00	15.750.000,00
Pazarlık Oranı	15%	15%	15%	15%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	17.850.000,00	10.370.000,00	21.250.000,00	13.387.500,00
Brüt Alan (m ²)	233,00	182,00	300,00	205,00
Birim Fiyat (TL/m ²)	76.609,44	56.978,02	70.833,33	65.304,88
Konum Karşılaştırması	İyi	İyi	İyi	İyi
Konum Şerefiyesi	-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%
Alan Karşılaştırması	Normal	Normal	Normal	Normal
Alan Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat
Kat Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Bina Yaşı	Sıfır	Sıfır	Sıfır	Sıfır
Bina Yaşı Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Toplam Şerefiye	-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	65.118,03	48.431,32	60.208,33	55.509,15
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	57.316,71			

❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Ofis Emsallerinin Açıklama Tablosu

EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM FİYATI (TL/m ²)
1	LİMAN EMLAK 0 (532) 445 51 46	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 80,00 m ² brüt alanlı, ara katta bulunan ofisin fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır	3.850.000	80	48.125
2	STARTKEY HOBBY GAYRİMENKUL 0 (507) 069 95 85	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 120,00 m ² brüt alanlı, ara katta bulunan ofisin fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır	5.200.000	120	43.333
3	OFFICE 88 0 (506) 029 93 80	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 50,00 m ² brüt alanlı, ara katta bulunan ofisin fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır	2.750.000	50	55.000
4	SAHİBİNDEN -	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 50,00 m ² brüt alanlı, ara katta bulunan ofisin fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır	2.250.000	50	45.000



❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Ofis Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü**❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Ofis 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	LİMAN EMLAK	STARTKEY HOBBY GAYRİMENKUL	OFFICE 88	SAHİBİNDEN
İlana Veren Tel. No.	0 (532) 445 51 46	0 (507) 069 95 85	0 (506) 029 93 80	-
Satış Fiyatı (TL)	3.850.000,00	5.200.000,00	2.750.000,00	2.250.000,00
Pazarlık Oranı	10%	10%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	3.465.000,00	4.680.000,00	2.475.000,00	2.025.000,00
Brüt Alan (m ²)	80,00	120,00	50,00	50,00
Birim Fiyat (TL/m ²)	43.312,50	39.000,00	49.500,00	40.500,00
Konum Karşılaştırması	İyi	Benzer	İyi	İyi
Konum Şerefiyesi	-20,00%	0,00%	-20,00%	-15,00%
Alan Karşılaştırması	Normal	Normal	Normal	Normal
Alan Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat	Ara Kat
Kat Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Bina Yaşı	30 ve üzeri	30 ve üzeri	31 ve üzeri	31 ve üzeri
Bina Yaşı Şerefiyesi	30,00%	30,00%	30,00%	30,00%
Toplam Şerefiye	10,00%	30,00%	10,00%	15,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	47.643,75	50.700,00	54.450,00	46.575,00
Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	49.842,19			





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

NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)
1	SAHİBİNDEN 0 (533) 418 04 62	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 36,00 m ² brüt alanlı dükkânın fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	3.500.000	36	97.222
2	MOREPROPERTY İZMİR GAYRİMENKUL 0 (532) 240 94 64	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 150,00 m ² brüt alanlı dükkânın fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	12.000.000	150	80.000
3	İZMİR ÜÇYOL TURYAP 0 (532) 435 81 45	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 89,00 m ² brüt alanlı dükkânın fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	7.500.000	89	84.269
4	SOLD URLA GAYRİMENKUL 0 (553) 919 03 07	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 75,00 m ² brüt alanlı dükkânın fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	7.000.000	75	93.333

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





EVORA İZMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Dükkan 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	SAHİBİNDEN	MOREPROPERTY İZMİR GAYRİMENKUL	İZMİR ÜÇYOL TURYAP	SOLD URLA GAYRİMENKUL
İlana Veren Tel. No.	0 (533) 418 04 62	0 (532) 240 94 64	0 (532) 435 81 45	0 (553) 919 03 07
Satış Fiyatı (TL)	3.500.000,00	12.000.000,00	7.500.000,00	7.000.000,00
Pazarlık Oranı	10%	10%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	3.150.000,00	10.800.000,00	6.750.000,00	6.300.000,00
Zemin Kat Alanı	36,00	150,00	89,00	75,00
Asma Kat Alanı	0,00	0,00	0,00	0,00
İndirgenmiş Asma Kat Alanı	50%	0,00	0,00	0,00
Depo Alanı	0,00	0,00	0,00	0,00
İndirgenmiş Depo Alanı	30%	0,00	0,00	0,00
Toplam Brüt Alan (m ²)	36,00	150,00	89,00	75,00
Zemine İndirgenmiş Alan	36,00	150,00	89,00	75,00
Birim Fiyat (TL/m ²)	87.500,00	72.000,00	75.842,70	84.000,00
Zemine İndirgenmiş Birim Fiyat	87.500,00	72.000,00	75.842,70	84.000,00
Konum Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Konum Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Alan Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Alan Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
İç Yapı Karşılaştırması	Kötü	Kötü	Kötü	Kötü
İç Yapı Şerefiyesi	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Toplam Şerefiye	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	96.250,00	79.200,00	83.426,97	92.400,00
Zemine İndirgenmiş Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)	96.250,00	79.200,00	83.426,97	92.400,00
Ort. Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	87.819,24			
Ort. Zemine İndirgenmiş Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	87.819,24			





6.2.3. 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 üzerinde üretilebilecek birim inşaat hakkı üzerinden uygulanmış ve bölgedeki ortalama birim inşaat hakkı tespit edilmiştir. Yapılan araştırmalar sonucunda bölgedeki **konut ve konut + ticaret alanı lejantlı parsellerin birim değerinin 55.000 – 60.000 TL/m²** arasında olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Rapora konu parsel için emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan **toplam piyasa değeri 1.885.100.910,00-TL** olarak tespit ve takdir edilmiştir. Değerleme işlemine ilişkin detay tabloları rapor ekinde yer almaktadır.

6.3. Maliyet Yöntemi

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde inşaat faaliyetlerin başladığı, yapı ruhsatı ve projelerin onaylandığı ilgili belediyesinde öğrenilmiştir. Yerinde yapılan incelemeler ve Emlak Konut GYO AŞ'den alınan bilgiye göre 8110 ada 1 parsel ve 8115 ada 3 parseller üzerinde inşaatın başladığı genel inşaat seviyesinin %51,19 olduğu öğrenilmiştir. Mevcut durum değeri bu bilgiler ışığında hesaplanmıştır.

Rapora konu parseller üzerinde yeni yapı ruhsatlarına göre tespit edilen toplam inşaat alanı **214.187,72 m²**'dir. İlgili ruhsatlara göre yapı sınıfı 3A, 4B, 5A ve 5B'dir. Yapı maliyet bedeli, Çevre Şehircilik Bakanlığı'nın 2024 yılı yapı yaklaşık maliyet tablolarına göre 3/A yapı sınıfının maliyeti **12.250 TL/m²**, 4/B yapı sınıfının maliyeti **17.400 TL/m²**, 5A yapı sınıfının maliyeti **21.300 TL/m²** ve 5B yapı sınıfının maliyeti **22.250 TL/m²**'dir. Bu durum dikkate alınarak yapı maliyet birim değerinin projede yer alan D, E, F blokları **12.250 TL/m²**, M bloğu **17.400 TL/m²**, A, B1, B2, B3, C, K, L blokları **21.300 TL/m²** ve H bloğu **22.250 TL/m²** olarak alınmasına kanaat getirilmiştir.

Belirlenen birim değer içerisinde projenin her türlü çevre düzenlemesi, altyapı maliyetleri vs. de dikkate alınmıştır. Bu doğrultuda projenin genel inşaat seviyesi (%51,19) itibarıyla gerçekleşmiş olan maliyet değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.





6.3.1. Maliyet Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Toplam Arsa Değeri: 1.885.100.910,00-TL

Parsel Üzerindeki Yapıların Güncel Değeri: 2.328.718.968,41-TL

Proje'nin Toplam Mevcut Değeri: 4.213.819.878,41 -TL olarak belirlenmiştir. Sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş. ait hasılat payı 35% olarak belirlenmiştir. Sözleşme gereği tüm maliyeti yüklenici firma karşılamaktadır.

6.4. Gelir yaklaşımı Yöntemi

Söz konusu proje bilgileri esas alındığında projenin 2024 yılı itibarıyla başlanan projenin yaklaşık 3 yıllık bir dönemde tamamlanacağı öngörülmüştür.

Projede yer alan konutların, ofislerin ve apart ünitelerin birinci yıl %40, ikinci yıl %30, üçüncü yıl %30, dükkanların ise üçüncü yıl %100 olarak satışlarının tamamlanacağı öngörülmüştür. İlk yıl konutlar için **53.500 TL/m²**, apart üniteler için **56.000 TL/m²**, ofisler için **49.500 TL/m²**, dükkanlar için **71.000 TL/m²** belirlenmiştir. Sonraki her bir yılda sırasıyla %40, %35, %30 birim değer artışları olacağı düşünülmektedir. Projenin tamamlanması durumunda net bugünkü değeri **7.972.687.955,54 -TL** olarak öngörülmüştür. Nakit akışı tablosu ve proje bilgileri rapor ekinde verilmiştir.

6.4.1. 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 %40, ortalama borçlanma maliyetinin ise %45 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 %40 kullanılmıştır.

Yapılan hesaplar sonucunda Emlak Konut GYO iskonto oranının %36,00 olduğu tespit edilmiştir. İskonto oranının hesaplanması ile ilgili detaylı tablolar rapor eklerinde yer almaktadır.

6.4.2. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Belirtilen varsayımlar doğrultusunda projenin tamamlanması durumunda net bugünkü değeri **7.972.687.955,54 -TL** olarak hesaplanmıştır. Hasılat paylaşımı sözleşmesine göre Emlak Konut GYO A.Ş. payı %35 olarak belirlenmiştir. Bu doğrultuda projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değer **2.790.440.784,44 -TL** olarak öngörülmüştür.

Geliştirilmiş arsaların toplam bugünkü değeri **2.790.440.784,44 TL**'dir. Taşınmaz üzerindeki projenin inşaatı devam ediyor olması, ekonomik, politik vb. risklerden dolayı arsanın değerlendirme tarihindeki değerinin geliştirilmiş arsa değerinin %70'ine tekabül edeceği düşünülmüş ve gelir yöntemine göre değerlendirme konusu arsaya **1.953.308.549,11-TL** değer takdir edilmiştir





BÖLÜM 7. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

7.1.Takdir Edilen Kira Değerleri

İlgili rapor bir gayrimenkul değerleme raporu olduğundan herhangi bir kira tespit çalışması yapılmamıştır.

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

Taşınmazların bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %35-%40 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı yönteminde ise girişimci kar beklenti oranlarının %10- %15 oranlarında olduğu tespit edilmiştir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişiklik göstermektedir.

7.3.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu parsel üzerinde yapılması planlanan projenin 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 iyi ve Verimli Kullanma Analizi

Değerleme konusu parsellerin mevcut durumu dikkate alındığında, projelerine uygun şekilde yapılaşarak kullanılmasının en uygun ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.





BÖLÜM 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 1.885.100.910,00-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 4.213.819.878,41 -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 7.972.687.955,54 -TL ve Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değer 2.790.440.784,44 -TL olarak 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.





6.5. 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 taşınmazlar ile ilgili “Evora İzmir” projesinin ruhsatları onaylanmış ve inşaa çalışmaları devam etmektedir.

6.6. 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.

6.7. 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 taşınmazların tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekilleri 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 vaat 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 ‘Proje’ olarak bulunmasına engel bir durum bulunmamaktadır.





BÖLÜM 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 ve Umurbey Mahallesi, 8110 Ada 1 parsel, 8115 Ada 3 parsel ve 8115 ada 4 parselin 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 taşınmazın 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	4.213.819.878,41	
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	5.056.583.854,09	
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	7.972.687.955,54	
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değeri	1.885.100.910,00	
Projenin Tamamlanması Durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değeri	2.790.440.784,44	

* Merkez Bankası Efektif Satış Kuru 05.06.2024: 1 USD = 32.5619 TL'dir

*KDV oranı %20 olarak esas alınmıştır.

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

EKLER

- ❖ EK-1 BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞER DETAYI
- ❖ EK-2 TAŞINMAZ LİSTESİ
- ❖ EK-3 ARSA DEĞER DETAY TABLOSU
- ❖ EK-4 MALİYET DETAY TABLOSU
- ❖ EK-5 NAKİT AKIŞ DEĞER DETAY TABLOSU
- ❖ EK-6 TAKBİS BELGELERİ
- ❖ EK-7 TAHSİS LİSTESİ VE TAHSİS PLANLARI
- ❖ EK-8 GAYRİMENKULE İLİŞKİN SÖZLEŞMELER
- ❖ EK-9 RUHSAT BELGELERİ
- ❖ EK-10 SAHA FOTOĞRAFLARI
- ❖ EK-11 GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ
- ❖ EK-12 MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ

