



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İzmir, Konak, 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi
(Evora İzmir) Projesi

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2023 - 497

Mayıs, 2023



Talep Sahibi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	11.05.2023
Rapor Numarası	Özel 2023 - 497
Raporun Konusu	İzmir, Konak, 1. Etap Arsa Satışı Karşılığında Gelir Paylaşımı İşİ (Evra İzmir Projesi)
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi, ARSA' nitelikli 8110 ada 1 parsel, 8115 ada 3 parsel, 8115 ada 4 nolu parsellerin ve bu parseller üzerinde geliştirilen projenin piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Üç Yüz Seksen Üç (383) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	6
1.2 Değerlemenin Amacı.....	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2.4 İşin Kapsamı	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları.....	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	10
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	10
3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler.....	10
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	11
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirilmiyorsa, 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.....	12
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	12
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	13
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	13

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	14
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	23
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	23
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	23
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	23
4.7	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	23
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	23
5.1	Pazar Yaklaşımı.....	26
5.2	Maliyet Yaklaşımı	31
5.3	Gelir Yaklaşımı.....	32
5.4	Diğer Tespit ve Analizler.....	34
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	35
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	35
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ...	35
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	35
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	35
6.5	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.....	35
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi.....	35
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	35
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	36
7.	SONUÇ	37
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	37
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	37
8.	UYGUNLUK BEYANI.....	38
9.	RAPOR EKLERİ.....	38

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2023 - 497 / 11.05.2023
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespiti ve bu parseller üzerinde geliştirilen projenin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Evora İzmir Projesi, Umurbey Mahallesi, Konak / İzmir
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi, 8110 ada 1 parsel, 8115 ada 3 parsel, 8115 ada 4 parsel.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Evora İzmir Projesi mahallinde inşa halindedir.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu taşınmazlar ile ilgili Konak Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada 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.
<u>Kısıtlılık Hali</u> (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Taşınmazların tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
<u>Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri</u>	TOPLAM: 1.977.154.130,07 TL
<u>Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri</u>	TOPLAM: 2.333.041.873,48 TL
<u>Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değeri</u>	TOPLAM: 1.150.000.000,00 TL
<u>Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri</u>	TOPLAM: 6.585.941.843,57 TL
<u>Projenin Tamamlanması Durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değeri</u>	TOPLAM: 2.305.079.645,25 TL
<u>Açıklama</u>	Taşınmazlar yerinde görülmüş, kullanım durumu incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak Barış - SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 05.05.2023 itibariyle başlanmış 11.05.2023 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 11.05.2023 tarihinde Özel 2023-497 rapor numarasıyla yapılarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi, 8110 ada 1 parsel, 8115 ada 3 parsel, 8115 ada 4 parselin mevcut durumdaki değer tespiti ile bu parseller üzerinde geliştirilen projenin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 05.05.2023 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak Barış tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha önce değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 6.000.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2B Ataşehir/İSTANBUL
Şirket Amacı : Müşterilerine ve hissedarlarına sürekli katma değer yaratmak, GYO sektörünün gelişimine katkıda bulunmak ve küresel ölçekte saygın bir kurum haline gelmek.
Sermayesi : 3.800.000.000,-TL
Halka Açıklık : % 50,6
Telefon : 0216 579 15 15
E-Posta : info@emlakkonut.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi, 8110 ada 1 parsel, 8115 Ada 3 parsel, 8115 ada 4 parselin mevcut durumdaki değer tespiti ile bu parseller üzerinde geliştirilen projenin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesi müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar, İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi, 8110 ada 1 parsel ve 8115 Ada 3 parsel ve 8115 ada 4 parselde yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazların çevresi konut ve ticari nitelikli gelişmiştir. Söz konusu yapıların yakın çevresinde İzmir Limanı, Cumhuriyet Meydanı, İzmir Atatürk Stadyumu, Kemeraltı Çarşısı, Kültürpark İzmir bulunmaktadır. Bölge yapılaşmasını büyük ölçüde tamamlamıştır. Bölgeye ulaşım toplu taşıma ve özel araçlar ile kolaylıkla sağlanabilmektedir. Taşınmazlara ulaşım için Mürselpaşa Bulvarı üzerinde güney-batı yönde ilerlerken sağa İşçiler Caddesi'ne girilir. Bu cadde üzerinde ilerlerken yaklaşık 540m. sonra sola ayrılan 1499. sokağa girilerek taşınmazlara ulaşım sağlanır.



Koordinatlar

8110 Ada 1 Parsel Enlem: 38.4366 Boylam: 27.1513

8115 Ada 3 Parsel Enlem: 38.4348 Boylam: 27.1522

8115 Ada 4 Parsel Enlem: 38.4354 Boylam: 27.1524

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İzmir - Konak
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Umurbey
CİLT - SAYFA NO	: 471 / 1388
ADA - PARSEL	: 8110 / 1
YÜZÖLÇÜM	: 24.173,12 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Müştemilatlı Kargir Ev Ve Arsa
TAŞINMAZ ID	: 108352217
MALİK - HİSSE	: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ / TARİH-YEVMIYE	: 12.12.2019 – 35011 (İmar)

İL – İLÇE	: İzmir - Konak
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Umurbey
CİLT - SAYFA NO	: 472 / 1397
ADA - PARSEL	: 8115 / 3
YÜZÖLÇÜM	: 8.469,32 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Üç Kargir Ev, Bahçeli Kargir Ev, Müştemilatlı Kargir Ev, Kerpiç Ev Ve Arsa
TAŞINMAZ ID	: 108352257
MALİK - HİSSE	: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ / TARİH-YEVMIYE	: 12.12.2019 – 35011 (İmar)

İL – İLÇE	: İzmir - Konak
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Umurbey
CİLT - SAYFA NO	: 472 / 1398
ADA - PARSEL	: 8115 / 4
YÜZÖLÇÜM	: 2741,19 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ARSA
TAŞINMAZ ID	: 108352676
MALİK - HİSSE	: MALİYE HAZİNESİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ / TARİH-YEVMIYE	: 12.12.2019 – 35011 (İmar)

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden alınan Tapu Kaydına göre taşınmazlar üzerinde yer alan takyidat bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

8110 ada 1 parsel Beyanlar Hanesinde:

-6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (22.06.2016 - 17904)

-6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (19.06.2016 - 1645)

-6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (16.06.2016 - 17225)

-6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (16.06.2016 - 17226)

8115 ada 3 parsel Beyanlar Hanesinde:

-6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (16.06.2016 - 17225)

8115 ada 4 parsel Beyanlar Hanesinde:

-CAMİ ALANI OLARAK DOPTAN KARŞILANMIŞTIR. (12.12.2019 - 35011)

*8110 ada 1 parsel ve 8115 ada 3 parsel üzerinde yer alan kayıtlar, parseller üzerinde evvelce yer almış yapılar ile ilgili olup herhangi bir olumsuzluk teşkil etmemektedir.

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

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

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

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.

3.6 Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkuller için Konak Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde olumsuz herhangi bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür. Taşınmazların tapu kayıtlarında belirtilen '6306 sayılı Kanun gereği riskli yapıdır' beyanlarına esas yapıların yerinde olmadığı tespit edilmiştir.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu parseller üzerinde yer alan proje hasılat paylaşımı modeli ile gerçekleştirilmektedir. Proje için Emlak Konut GYO A.Ş. İle Teknik Yapı Teknik Yapılar San. ve Tic. A.Ş. – Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. iş ortaklığı arasında sözleşme imzalanmıştır. Sözleşmeye göre arsa satışı karşılığı toplam gelir 1.784.358.400 TL+KDV, arsa satışı karşılığı şirket payı gelir oranı %35, arsa satışı karşılığı şirket payı toplam geliri 624.525.440,-TL olarak belirlenmiştir.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazlar ile ilgili yapılan araştırmalarda Evora İzmir Projesi için alınmış yapı ruhsatlarına ilişkin bilgi aşağıda tablo olarak verilmiştir.

Ayrıca proje ile ilgili 06.08.2018 tarihli, 15.06.2020 tarihli mimari projeler incelenmiştir.

YENİ YAPI RUHSATLARI											
ADA PARSEL	BLOK	KULLANIM AMACI	B.B. SAYISI	TOPLAM B.B. SAYISI	KULLANIM ALANI (m2)	ORTAK ALAN(m2)	TOPLAM ALAN(m2)	KAT SAYISI	TARİH	SAYI	YAPI SINIFI
8110/1	A	Apart Otel	45	51	8.865,60	11.638,67	27.343,51	26	30.06.2020	75	5/A
		Otel	1		4.041,10						
		Ofis	5		2.798,14						
	B1	Mesken	84	89	11.797,53	10.163,67	23.547,97	26	30.06.2020	75	5/A
		Ofis	5		1.404,77						
	B2	Mesken	111	115	12.227,04	20.022,73	33.700,90	26	30.06.2020	75	5/A
Ofis		4	1.451,13								
7698/1 (8110/1)	B3	Mesken	126	132	13.950,25	15.878,37	31.647,38	28	2.11.2018	75	5/A
		Ofis	6		1.820,74						
	C	Mesken	176	189	18.019,39	11.398,52	32.608,43	28	2.11.2018	75	5/A
Ofis	13	3.190,52									
8110/1	D	Sanat Galerisi	3	3	824,38	0,00	824,38	1	30.06.2020	75	3/A
	E	Ofis	1	1	124,43	0,00	124,43	1	30.06.2020	75	3/A
	F	Ofis	1	1	73,84	0,00	73,84	1	30.06.2020	75	3/A
8115/3	H	Otel	1	1	13.484,47	0,00	13.484,47	11	30.06.2020	71	5/B
	M	Kültür Merkezi	1	1	7.434,89	0,00	7.434,89	2	30.06.2020	71	4/B
7700/1 (8115/3)	K	Mesken	240	240	12.794,40	8.833,31	21.627,71	27	27.09.2018	71	5/A
	L	Mesken	211	211	11.652,81	7.687,66	19.340,47	27	27.09.2018	71	5/A

İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATLARI											
ADA PARSEL	BLOK	KULLANIM AMACI	B.B. SAYISI	TOPLAM B.B. SAYISI	KULLANIM ALANI (m2)	ORTAK ALAN(m2)	TOPLAM ALAN(m2)	KAT SAYISI	TARİH	SAYI	YAPI SINIFI
8110/1	B3	Mesken	126	132	13950,25	15878,37	31647,38	28	4.01.2021	75/2018	5/A
		Ofis ve İşyeri	6		1820,74						
	C	Mesken	176	189	18019,39	11398,52	32608,43	28	4.01.2021	75/2018	5/A
		Ofis	13		3190,52						
8115/3	H	Otel	1	1	13484,47	0	13484,47	11	4.01.2021	75/2018	5/A
	M	Kültür Merkezi	31	31	3039,64	3980,85	7020,49	6	4.01.2021	71/2020	4/B
	K	Mesken	Mesken	240	240	12794,4	8833,31	21627,71	4.01.2021	71/2018	5/A
	L	Mesken	Mesken	211	211	11652,81	7687,66	19340,47	4.01.2021	71/2018	5/A

TADİLAT RUHSATLARI											
ADA PARSEL	BLOK	KULLANIM AMACI	B.B. SAYISI	TOPLAM B.B. SAYISI	KULLANIM ALANI (m2)	ORTAK ALAN(m2)	TOPLAM ALAN(m2)	KAT SAYISI	TARİH	SAYI	YAPI SINIFI
8110/1	A	Apart Otel	79	51	13.959,18	10.563,00	27.698,73	27	11.04.2022	75/2020	5/A
		Ofis	5		3.176,55						
	B1	Mesken	100	105	13.996,49	8.891,61	24.774,21	27	11.04.2022	75/2020	5/A
		Ofis	5		1.886,11						
	B2	Mesken	132	115	14.349,18	18.727,96	35.065,08	28	11.04.2022	75/2020	5/A
		Ofis	4		1.451,13						
8110/1	D	Ofis	1	1	824,94	0,00	824,94	1	11.04.2022	75/2020	3/A
8115/3	H	Apart Otel	35	43	4.950,26	6.307,04	12.860,86	11	11.04.2022	71/2020	5/B
		Ofis	8		1.603,56						
	M	Ofis	31	31	3.039,64	3.980,85	7.020,49	6	11.04.2022	71/2020	4/B
	K	Mesken	240	251	12.794,40	8.076,96	21.889,99	27	11.04.2022	71/2018	5/A
		Ofis	11		1.018,63						
	L	Mesken	211	219	11.652,81	7.568,11	20.134,17	27	11.04.2022	71/2018	5/A
Ofis		8	913,25								

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Proje için Özsoyulu Yapı Denetim A.Ş. ile çalışılmaktadır. İlgili firmanın adresi: Kazım Dirik Mahallesi, 159 Sokak, No:38/1 Bornova İzmir.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerın tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerın farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Rapora konu taşınmazlar ile ilgili olarak hazırlanan projeler tarafımıza gönderilmiştir. Değerleme bu projelere istinaden yapılmıştır. Parseller üzerinde inşa edilen Evora İzmir Projesi ile ilgili bazı bilgiler aşağıda verilmiştir.

Evora İzmir Projesine konu parseller topoğrafya açısından düz bir yapıya sahip olup şekil olarak da düzgün geometrik yapıdadırlar. Projenin yer aldığı 8110 ada 1 parsel 24.173,12m², 8115 ada 3 parsel 8.469,32m² yüzölçümüne sahiptir.

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 ve 5 adet ofis olmak üzere toplamda 84 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. B1 blok 100 adet konut, 5 adet ofis olmak üzere toplamda 105 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. B2 blok 132 adet konut, 4 adet ofis olmak üzere toplamda 136 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. B3 blok 126 adet konut ve 6 adet ofis nitelikli bağımsız bölümünden oluşmaktadır. C blok 176 adet konut ve 13 adet ofis nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır. D blok 3 dükkan nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır. E ve F blokları ise 1'er adet dükkan bölümünden oluşmaktadır.

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 nitelikli bağımsız bölümünden oluşmaktadır. K blok 240 adet konut ve 11 adet ofis nitelikli bağımsız bölümünden oluşmaktadır. L blok 211 adet konut ve 8 adet ofis nitelikli bağımsız bölümünden oluşmaktadır. M blok 31 adet ofis nitelikli bağımsız bölümünden oluşmaktadır.

Proje halihazırda inşa halindedir. Söz konusu projede konumlu bağımsız bölümlerin net ve brüt kullanım alanı, blok, kat, cephe vb. diğer özellikleri ekler kısmında tablo olarak verilmiştir

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu parseller üzerinde yer alan proje inşaat halinde olup enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İzmir İli Hakkında

Türkiye'nin üçüncü büyük şehri olan İzmir, çağdaş, gelişmiş, aynı zamanda işlek bir ticaret merkezidir. Ege Denizi kıyısında adeta bir inci gibi salınan İzmir 8.500 yıllık geçmişi ile de büyük tarihi ve kültürel zenginliği barındırmaktadır. İzmir; coğrafi konumu, kültürel ve tarihî zenginliği, metropol olması, Türkiye'nin en Avrupalı şehri olması, farklı bölgeler arasında geçiş noktası olması dolayısıyla ulaşımın kolaylığı (hem deniz hem kara hem de hava ulaşımının kullanım kolaylığı ve rahatlığı), turizme uygun iklim yapısı, kültürel faaliyetlere ve sanat etkinliklerine müsait sosyal-kültürel yapısı, 629 kilometrelik kıyı uzunluğu ve bunun 101 kilometrelik bölümünün tamamen doğal plajları içermekte olması ile de farklı turizm çeşitlerine uygundur.

İzmir aynı zamanda farklı kültürlerin, yaşam tarzlarının, inançların (Müslüman, Hıristiyan, Musevi, Ermeni, Rum vb.) binlerce yıldır bir arada barış içinde yaşadığı bir hoşgörü şehri ve kavimler kapısıdır. İzmir; Tepekule (Bayraklı), Symrna, Efes, Pergamon (Bergama), Teos (Sığacık), Lebedos (Ürkmez), Kyme (Aliağa), Alliano (Yortanlı), Thyrea (Tire), Phokaia (Foça), Kolophon (Değirmendere), Erythrai (Çeşme), Klazomenai (Urla), Metropolis (Torbalı), Claros (Ahmetbeyli) ve Myrina (Aliağa) gibi tarihte hüküm sürmüş olan uygarlıkların yaşadığı topraklara ve hâlâ gün yüzüne çıkmamış pek çok uygarlık merkezinin miraslarına sahip binlerce yıllık yerleşim yeridir.

KONAK İLÇESİ

9 Temmuz 1984 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 3030 Sayılı Büyükşehir Belediyeleri'nin yönetimi hakkında kanun hükmünde kararnamenin değiştirilerek kabulü hakkında kanun yürürlüğe girmesiyle Konak Belediyesi 1984 yılında Merkez İlçe belediyesi olarak kurulmuştur. 04.07.1987 tarihli Resmi Gazete 'de yayımlanan 3392 Sayılı 103 İlçe Kurulması Hakkında Kanun ile de Merkez İlçe Belediyesi Konak Belediyesi olarak değiştirilmiştir. Konak Belediyesi Meclis Üyesi sayısı, Başkan hariç 37' dir. 2021 yılı yaklaşık nüfusu 336.545 dir.

Konak Belediyesi'nin Yaklaşık Alanı: 2438 hektardır. İzmir İli, Konak İlçesi'nde toplam 113 mahalle bulunmaktadır. Toplam sokak adedi: 2.905, Cadde adedi: 90, Bulvar adedi: 19, Meydan adedi: 14'dür. Bağlı beldesi yoktur. "Konak", İzmir'de sadece bir semt ya da mahalle adı olmayıp özellikle son iki yüzyıldır şehrin merkezi olmuştur. Bu nedenle Konak Meydanı ve çevresine "İzmir'in Kalbi" diyebiliriz. Meydan ve çevresini oluşturan alanın en önemli yapısı hiç kuşkusuz İzmir Hükümet Konağı'dır.

Konak, ayrıca Saat Kulesi, Belediye Sarayı, Vapur İskelesi, Yalı Camii, Ankara Palas, Anafartalar Caddesi girişi, Askeri Kiraathane, Milli Kütüphane ve özellikle Sarı Kışla başta olmak üzere günümüze kadar ulaşabilmiş ya da geçmişin anıları içinde kalmış birçok mekânı barındırmış bir semttir ve iş merkezi yoğunluğu hem de hemen tüm İzmir'den varılan/ulaşılan son nokta olma ile hemen tüm İzmir'e ulaşmak için yola çıkılan ilk nokta olma özelliğini uzun yıllar koruyarak İzmir'in merkezi olmayı başarmıştır. İzmir kadar büyük bir başka kentte hemen tüm yoğunluğun Konak gibi bir tek alana yığıldığı bir başka örnek bulmak çok zordur.

Konak Nüfusu - İzmir

KONAK
Nüfus: 336.545

Konak nüfusu 2021 yılına göre 336.545.

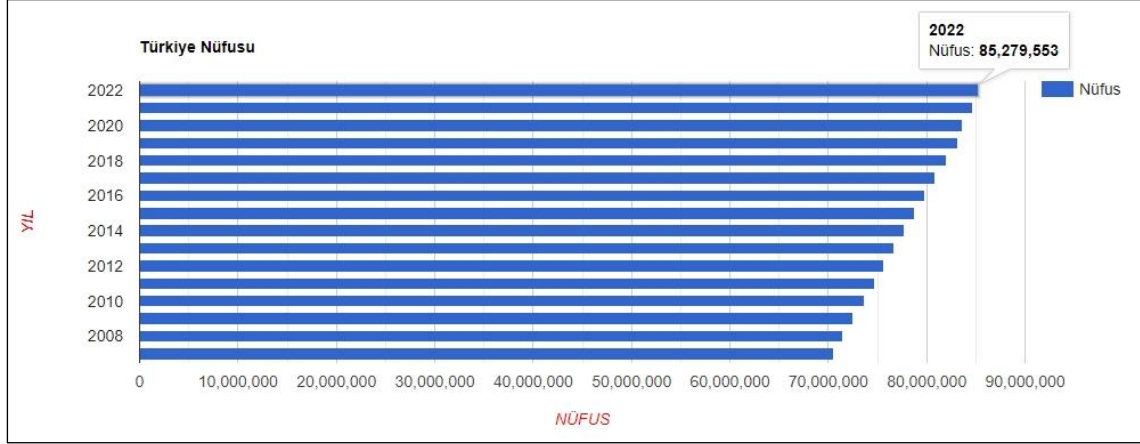
Bu nüfus, 164.439 erkek ve 172.106 kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise: %48,86 erkek, %51,14 kadındır.

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

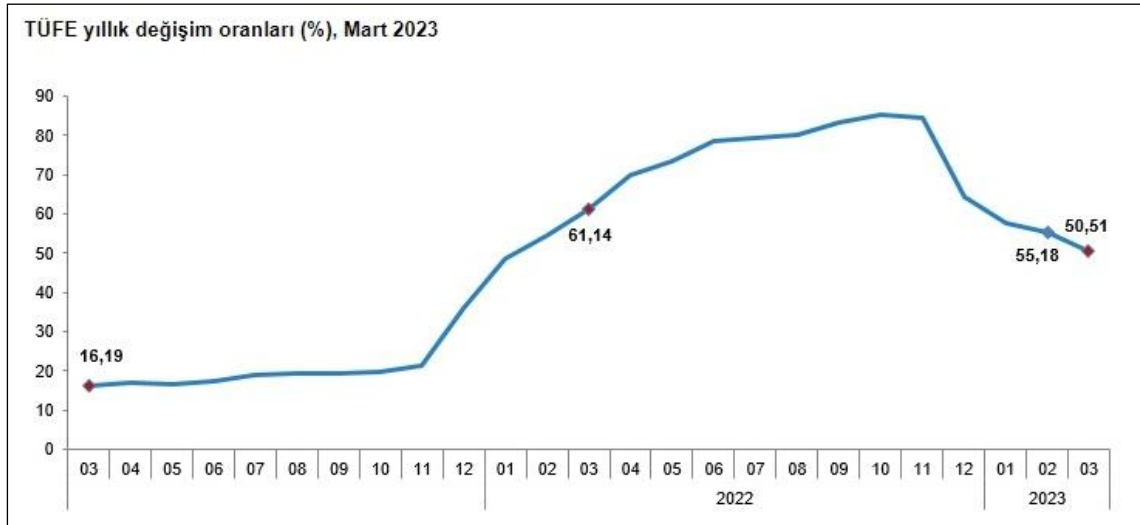
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

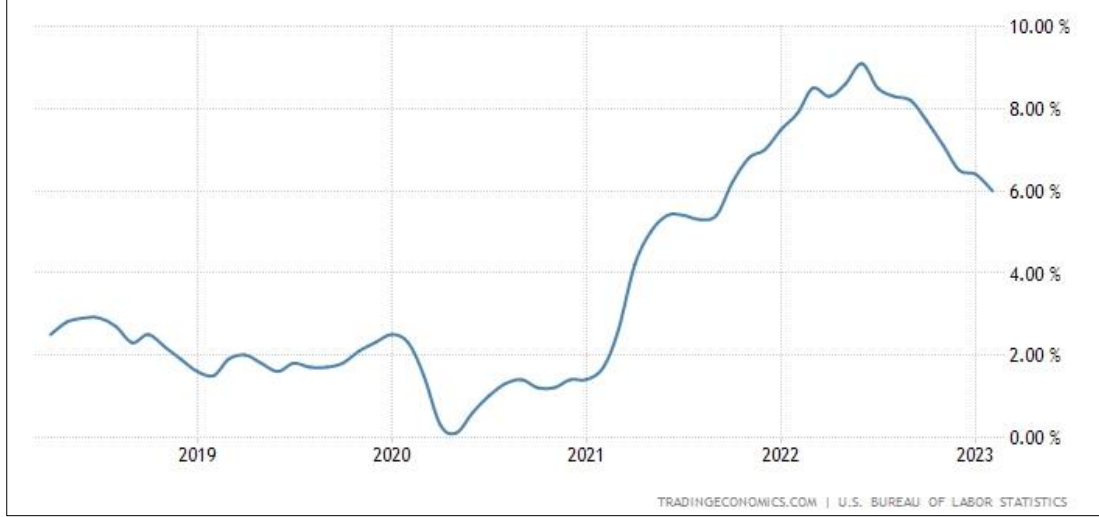


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

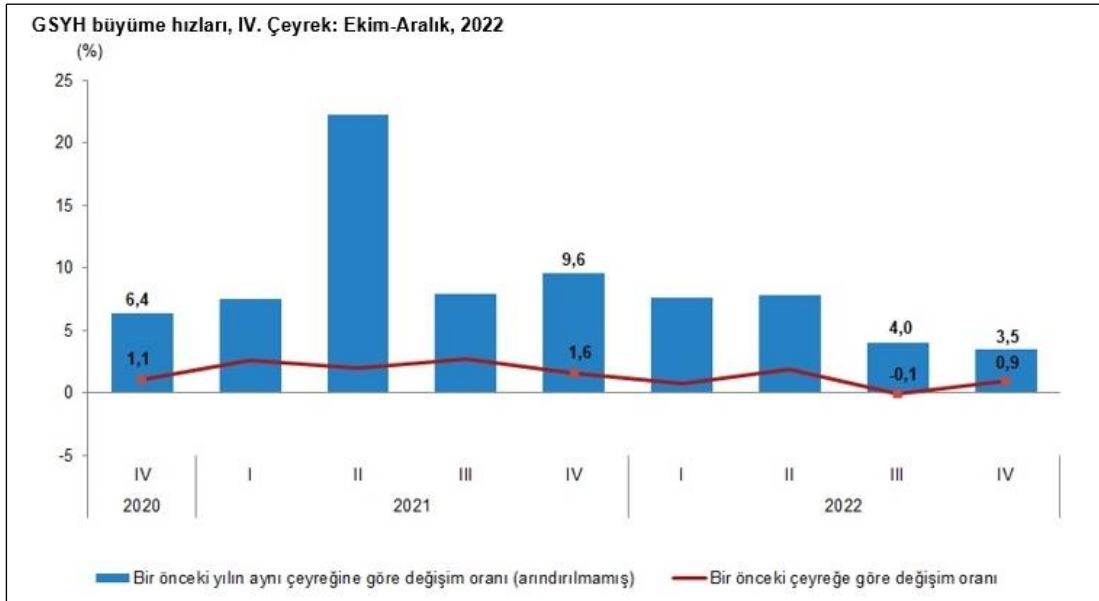


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,29, bir önceki yılın Aralık ayına göre %12,52, bir önceki yılın aynı ayına göre %50,51 ve on iki aylık ortalamalara göre %70,20 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %17,27 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %70,73 ile lokanta ve oteller oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %-1,92 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %6,30 ile eğitim oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,19, bir önceki yılın Aralık ayına göre %12,27, bir önceki yılın aynı ayına göre %52,11 ve on iki aylık ortalamalara göre %63,72 olarak gerçekleşti. (TÜİK.)



A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. 2022 Temmuz itibari ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup 2023 Mart ayı itibariyle %6 seviyesine gelmiştir.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

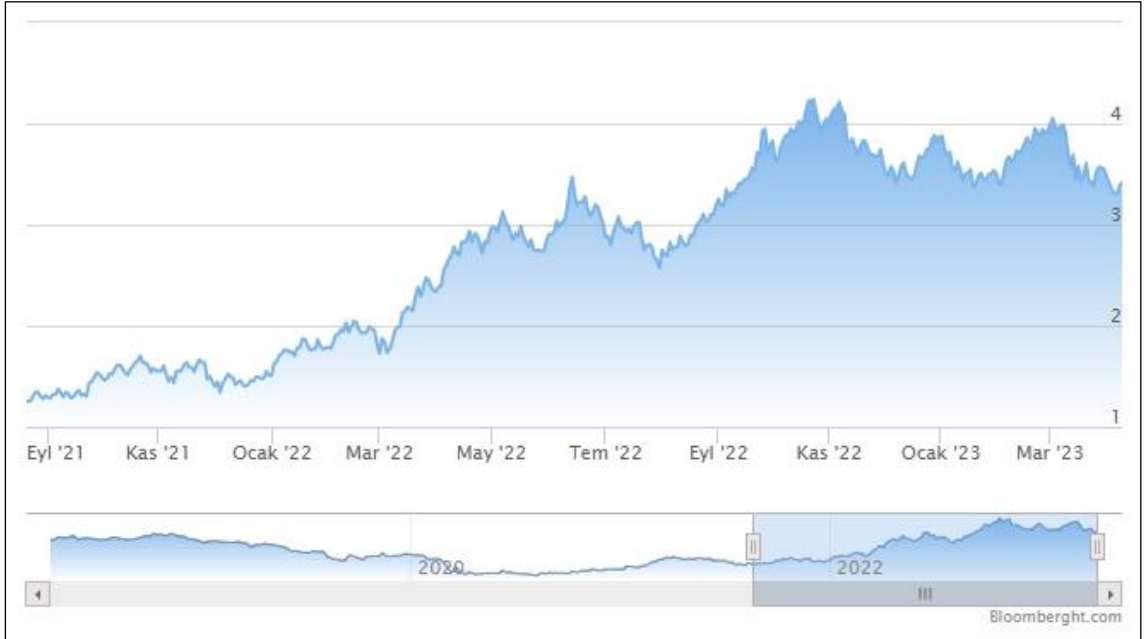


GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2022 yılında bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri %21,8, hizmet faaliyetleri %11,7, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %9,9, bilgi ve iletişim faaliyetleri %8,7, diğer hizmet faaliyetleri %5,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %4,8, gayrimenkul faaliyetleri %4,3, sanayi %3,3 ve tarım sektörü %0,6 arttı. İnşaat sektörü ise %8,4 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,9 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2022 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,5 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2022 yılının dördüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %106,2 artarak 4 trilyon 800 milyar 717 milyon TL oldu. GSYH'nin dördüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 262 milyar 669 milyon olarak gerçekleşti. (TÜİK)

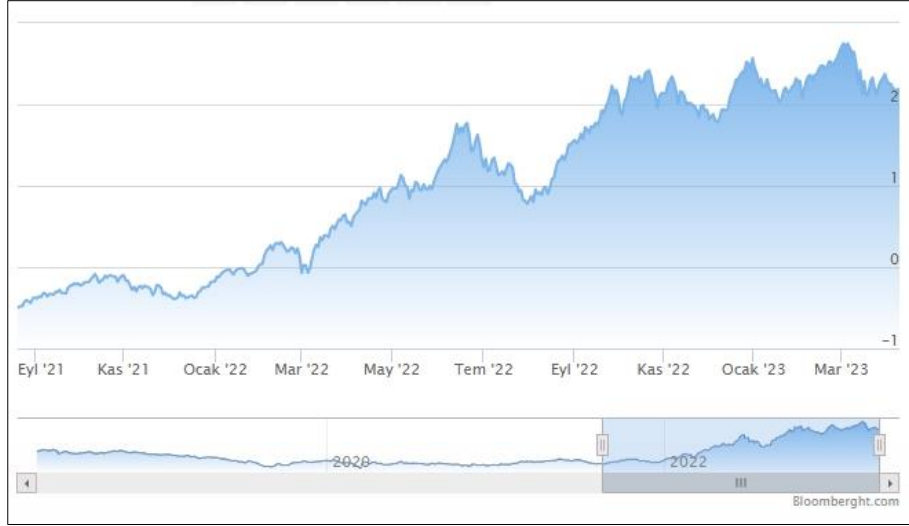
Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;

Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. Çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Daha sonra düşüş eğilimine girmiş olup rapor tarihi itibariyle ortalama %10 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

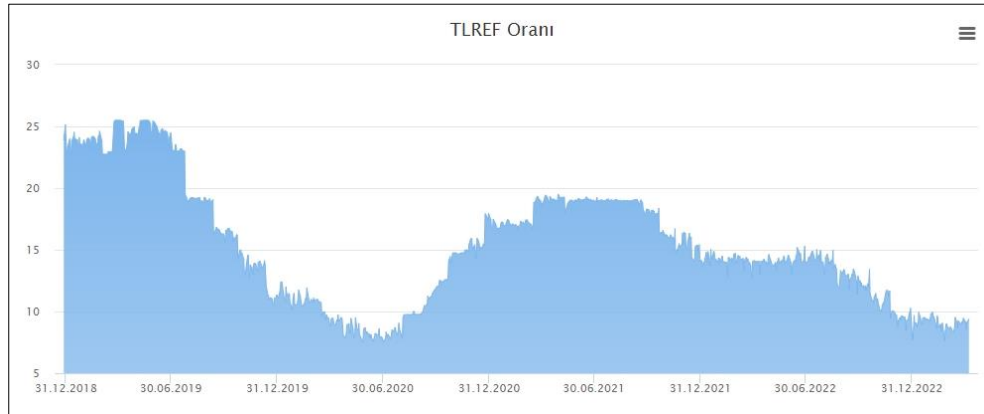


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Ağustos 2020 itibariyle 0,6% ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek ilerlemiş ve rapor tarihi itibariyle ortalama %3,40 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibariyle ortalama %2,20 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi;



Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı son dönemlerde %8,50-10 aralığında seyrine devam etmektedir.

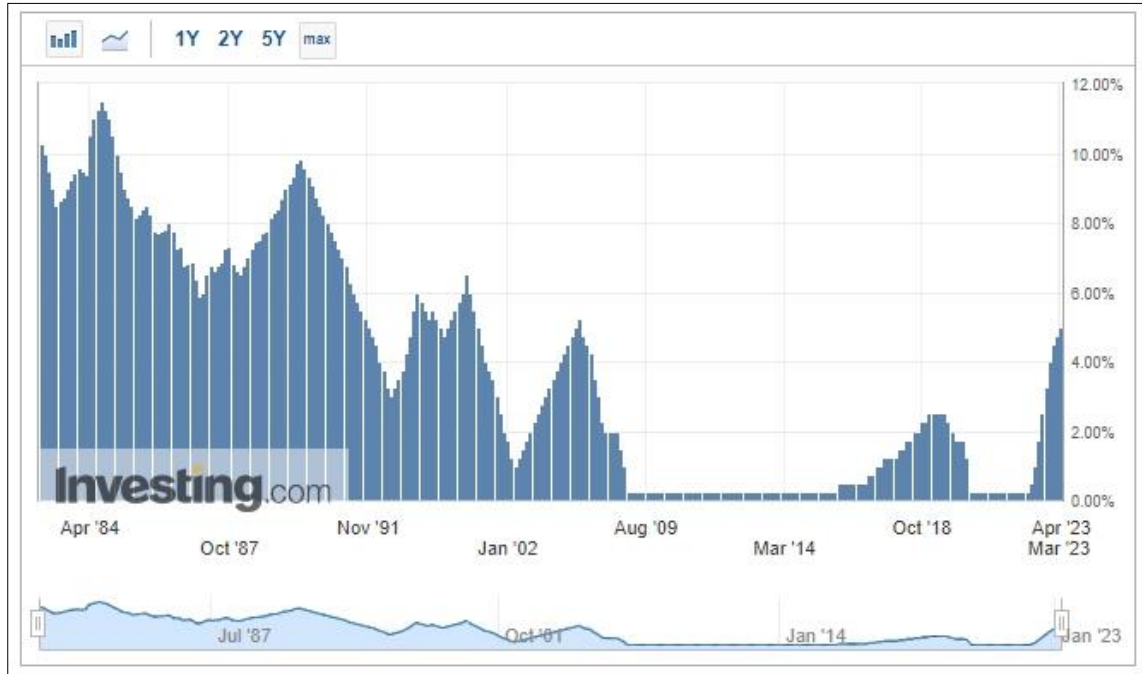


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiş ve rapor tarihi itibari ile %4,80 seviyesine yükselmiştir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



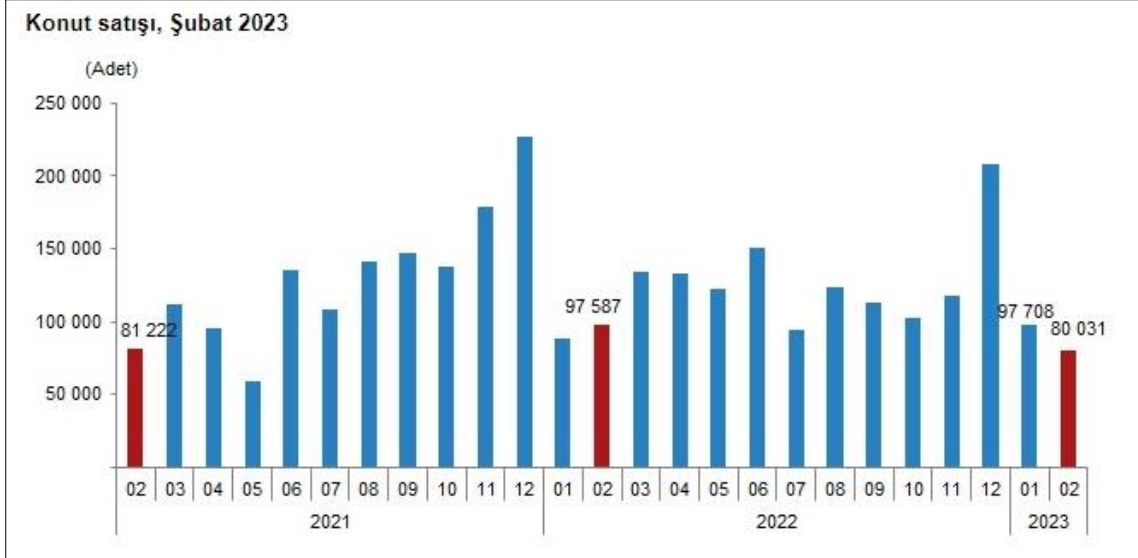
Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 8,50% dir. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüştür. Aralık ayından itibaren %14 olarak belirlenmiş ve uzun süre bu seyrde devam etmiştir. 2021 Ağustos ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup rapor tarihi itibariyle %8,50 seviyesindedir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 5,00% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altına gelmiştir. Nisan ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibari ile 5% seviyesindedir.

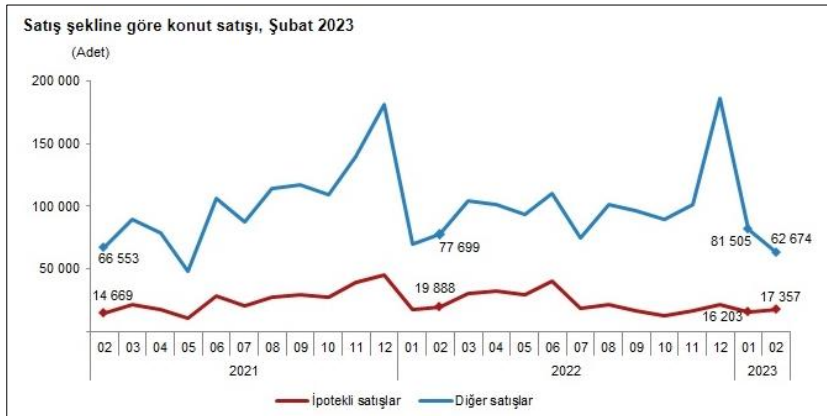
Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

Türkiye genelinde konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,0 azalarak 80 bin 31 oldu. Konut satışlarında İstanbul 14 bin 980 konut satışı ve %18,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 235 konut satışı ve %10,3 pay ile Ankara, 5 bin 31 konut satışı ve %6,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 16 konut ile Hakkari, 30 konut ile Ardahan ve 47 konut ile Tunceli oldu. (TÜİK)

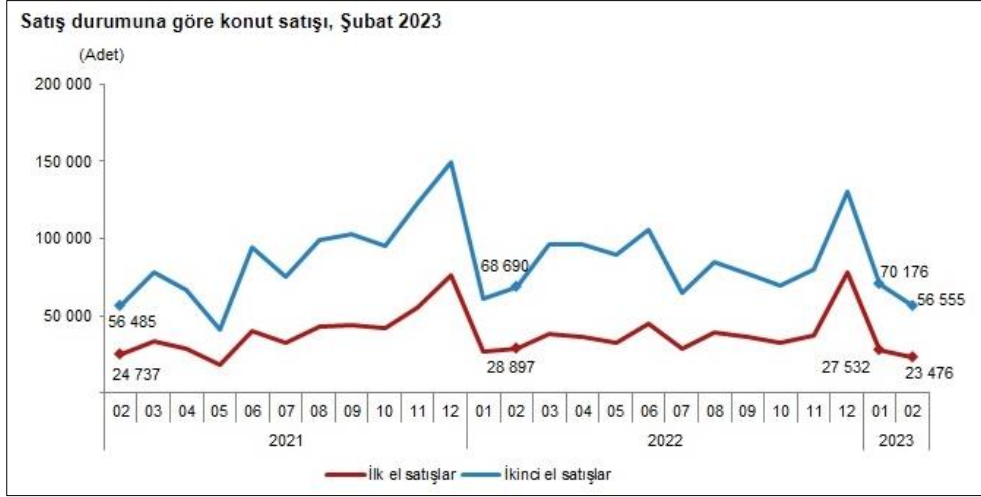


	Şubat			Ocak - Şubat		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	80 031	97 587	-18,0	177 739	185 893	-4,4
İpotekli satış	17 357	19 888	-12,7	33 560	38 071	-11,8
Diğer satış	62 674	77 699	-19,3	144 179	147 822	-2,5
Satış durumuna göre toplam satış	80 031	97 587	-18,0	177 739	185 893	-4,4
İlk el satış	23 476	28 897	-18,8	51 008	56 100	-9,1
İkinci el satış	56 555	68 690	-17,7	126 731	129 793	-2,4

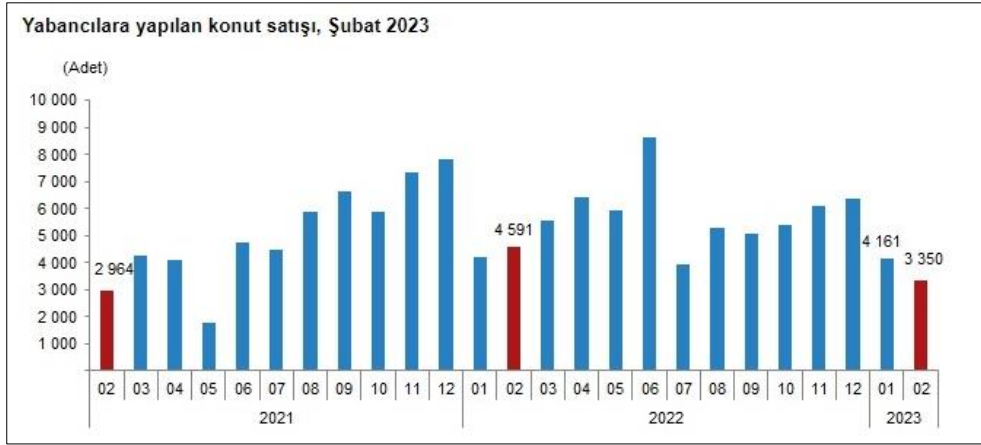
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %12,7 azalış göstererek 17 bin 357 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %21,7 olarak gerçekleşti. Ocak-Şubat döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,8 azalışla 33 bin 560 oldu. Şubat ayındaki ipotekli satışların 5 bin 93'ü; Ocak-Şubat dönemindeki ipotekli satışların ise 9.353'ü ilk el satış olarak gerçekleşti. (TÜİK)



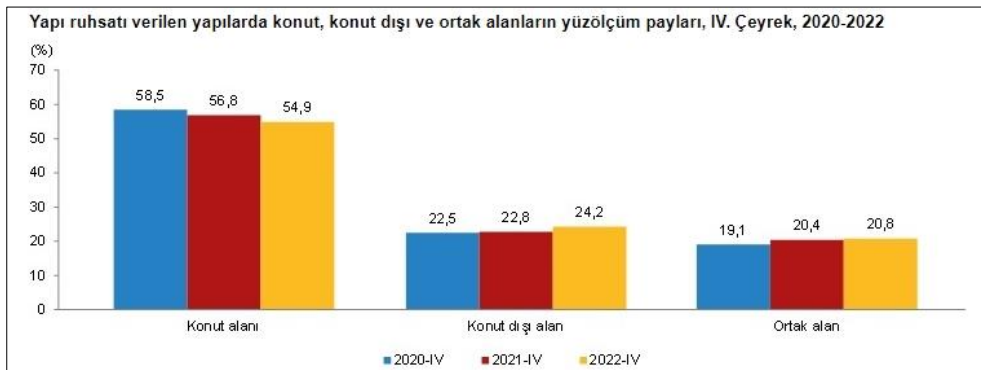
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,8 azalarak 23 bin 476 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %29,3 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Şubat döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %9,1 azalışla 51 bin 8 olarak gerçekleşti. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %70,7 oldu. (TUİK)



Yabancılara yapılan konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %27,0 azalarak 3 bin 350 oldu. Şubat ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %4,2 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 261 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla bin 133 konut satışı ile İstanbul ve 225 konut satışı ile Mersin izledi. (TUİK)



Belediyeler tarafından 2022 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 48,0 milyon m² iken; bunun 26,4 milyon m²'si konut, 11,6 milyon m²'si konut dışı ve 10,0 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TUİK)



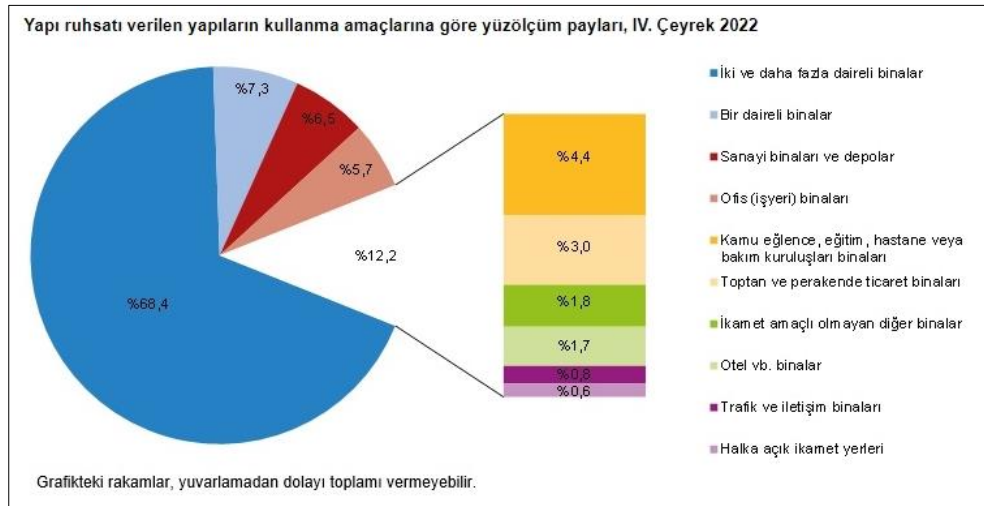
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı IV. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %11,3, daire sayısı %2,1 ve yüzölçümü %7,1 azaldı. (TUİK)



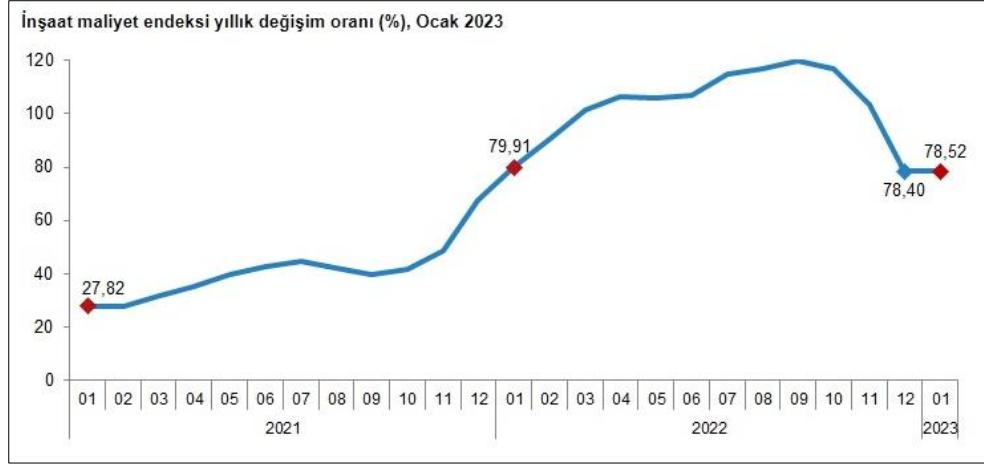
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2020		96 169	72,6	555 132	73,6	112 621 366	53,5
	I	14 164	3,9	80 537	4,8	17 560 075	-9,9
	II	19 616	119,1	137 812	207,4	27 492 577	142,5
	III	25 309	132,3	141 076	154,6	27 871 271	99,1
2021	IV	37 080	66,8	195 707	37,2	39 697 443	39,2
		138 533	44,1	723 201	30,3	151 102 968	34,2
	I	33 611	137,3	174 709	116,9	34 370 948	95,7
	II	30 532	55,6	157 507	14,3	31 752 163	15,5
2022	III	30 441	20,3	149 509	6,0	33 302 656	19,5
	IV	43 949	18,5	241 476	23,4	51 677 202	30,2
		122 231	-11,8	652 677	-9,8	137 733 983	-8,8
	I	26 117	-22,3	128 643	-26,4	27 159 251	-21,0
2022	II	28 957	-5,2	142 702	-9,4	30 552 565	-3,8
	III	28 169	-7,5	144 964	-3,0	32 039 026	-3,8
	IV	38 988	-11,3	236 368	-2,1	47 983 140	-7,1

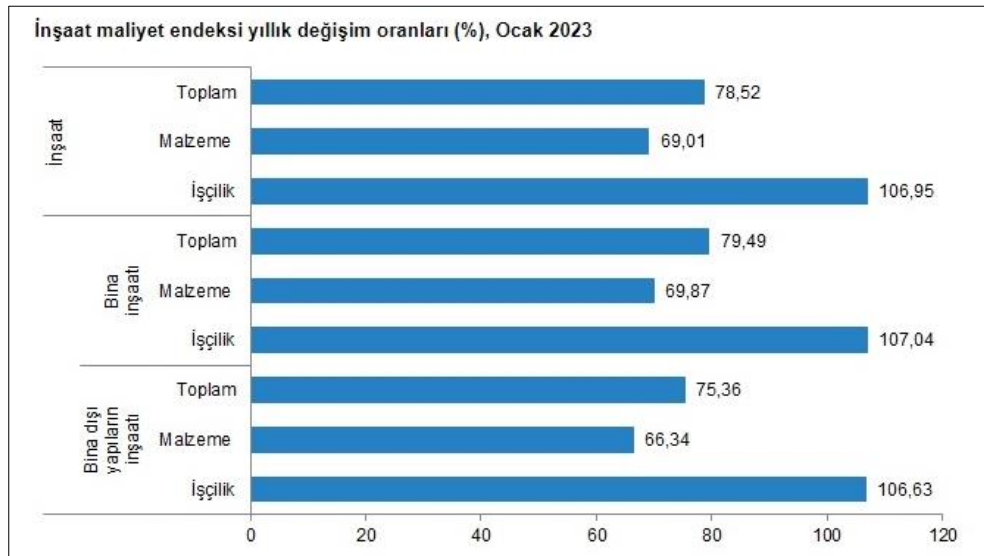
Belediyeler tarafından 2022 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 32,8 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,5 milyon m² ile bir daireli binalar izledi. (TUİK)



İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %15,32, bir önceki yılın aynı ayına göre %78,52 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,79, işçilik endeksi %47,79 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %69,01, işçilik endeksi %106,95 arttı. (TÜİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %15,58, bir önceki yılın aynı ayına göre %79,49 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,61, işçilik endeksi %48,48 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %69,87, işçilik endeksi %107,04 arttı. (TÜİK)



4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Taşınmaz Özellikleri;

8110 ada 1 parsel; 24.173,12 m² yüzölçümüne sahiptir, geometrik olarak düzgün dikdörtgene yakın şekle sahip, topografik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel üzerinde Evora İzmir Proje inşası devam etmektedir.

8115 ada 3 parsel; 8.469,32 m² yüzölçümüne sahiptir, geometrik olarak düzgün yamuk şekle sahip, topografik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel üzerinde Evora İzmir Proje inşası devam etmektedir.

8115 ada 4 parsel; 2741,19 m² yüzölçümüne sahiptir, geometrik olarak yamuk şekle sahip, topografik olarak düz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

Değerleme konusu parseller üzerinde inşa edilen projede konumlu bağımsız bölümlerin net ve brüt kullanım alanı, blok, kat, cephe vb. diğer özellikleri ekler kısmında tablo olarak verilmiştir.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Parseller üzerinde çalışmalarına başlanan proje ruhsat ve eklerine uygun şekilde devam etmektedir.

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

Parseller üzerinde çalışmalarına başlanan proje ruhsat ve eklerine uygun şekilde devam etmektedir. Yeniden ruhsat alınmasını gerektirir bir durum bulunmamaktadır.

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

Söz konusu parseller üzerinde Evora İzmir proje inşası devam etmektedir.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerleme tarihi itibarıyla, pazar değerini tanımladığı tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerleme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar koşullarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan koşullara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmasına veya yükseltmesine yol aabileceğ, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değerini işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değerini tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara ıkartılma zamanı değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işleminde kendi ilgili konularını açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerleme tarihi itibarıyla pazar koşulları dikkate alınarak değerlendirilir.

Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekten* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlendirilmede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(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 ve/veya **(c)** önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal 1 [Satılık Arsa]: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Konut+Ticaret Alanı E:3.20 imarlı ve 2.750 m² yüzölçümüne sahip arsa 230.000.000-TL bedel ile satılıktır.

Not: Değerlemeye konu taşınmazların yüzölçümünün büyük olması nedeni ile birim fiyatı düşüktür.

İlgilisi: 0532 546 13 59

Emsal 2 [Satılık Arsa]: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Konut+Ticaret Alanı 5 Kat imarlı ve 940 m² yüzölçümüne sahip arsa 37.000.000-TL bedel ile satılıktır.

Not: Değerlemeye konu taşınmazların yüzölçümünün büyük olması nedeni ile birim fiyatı düşüktür.

İlgilisi: 0532 656 35 35

Emsal 3 [Satılık Arsa]: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Merkezi İş Alanı E:3.50 imarlı ve 21.600 m² yüzölçümüne sahip arsa 960.000.000-TL bedel ile satılıktır.

Not: Emsal imar durumu bakımından avantajlıdır. Emsal uzun süredir satılık olup pazarlık payı yüksektir.

İlgilisi: 0532 276 16 68

Emsal 4 [Satılık Arsa]: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Konut+Ticaret Alanı E:3.20 imarlı ve 3.050 m² yüzölçümüne sahip arsa 255.000.000-TL bedel ile satılıktır.

Not: Değerlemeye konu taşınmazların yüzölçümünün büyük olması nedeni ile birim fiyatı düşüktür.

İlgilisi: 0532 546 13 59

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	SATILIK ARSA							
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
Brüt alanı (m ²)	2.750,00m ²		940,00m ²		21.600,00m ²		3.050,00m ²	
Satış fiyatı	230.000.000 TL		37.000.000 TL		960.000.000 TL		255.000.000 TL	
m ² birim fiyatı	83.636 TL		39.362 TL		44.444 TL		83.607 TL	
Pazarlık	10%	-	5%	-	10%	-	10%	-
Konum şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
Yüzölçüm ve Diğer Şerefiye	25%	-	25%	-	0%	-	25%	-
İmar Durumu Şerefiyesi	15%	-	0%	-	25%	-	15%	-
İndirgenmiş birim fiyat	41.818 TL		27.553 TL		28.889 TL		41.803 TL	
Ortalama Birim fiyat	35.016TL/m²							

Emsal 5 [Satılık Konut]: Konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu Folkart Vega projesinde yer alan, 322 m² brüt alanlı olduğu beyan edilen daire 18.000.000-TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi: 0507 457 28 77

Emsal 6 [Satılık Konut]: Konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu Mistral İzmir projesinde yer alan, 235 m² brüt alanlı olduğu beyan edilen daire 13.250.000-TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi: 0501 042 78 76

Emsal 7 [Satılık Konut]: Konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu Folkart Time projesinde yer alan, 70 m² brüt alanlı olduğu beyan edilen daire 3.650.000-TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi: 0532 063 78 78

Emsal 8 [Satılık Konut]: Konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu Folkart Vega projesinde yer alan, 205 m² brüt alanlı olduğu beyan edilen daire 9.390.000-TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi: 0554 283 73 91

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	SATILIK KONUT							
İçerik	Emsal 5		Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8	
Brüt alanı (m ²)	322,00m ²		235,00m ²		70,00m ²		205,00m ²	
Satış fiyatı	18.000.000 TL		13.250.000 TL		3.650.000 TL		9.390.000 TL	
m ² birim fiyatı	55.901 TL		56.383 TL		52.143 TL		45.805 TL	
Pazarlık	3%	-	3%	-	3%	-	3%	-
Konum ve Manzara şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+
Kullanım alanı şerefiyesi	0%	-	0%	+	0%	-	0%	-
İnşaat kalitesi şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	54.224 TL		54.691 TL		50.579 TL		44.431 TL	
Ortalama Birim fiyat	50.981TL/m²							

Emsal 9 [Satılık Ofis]: Konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu Folkart Time projesinde yer alan, 80 m² brüt alanlı olduğu beyan edilen ofis 4.100.000-TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi: 0532 280 48 45

Emsal 10 [Satılık Ofis]: Konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu Folkart Towers projesinde yer alan, 110 m² brüt alanlı olduğu beyan edilen ofis 6.500.000-TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi: 0530 320 88 23

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Emsal 11 [Satılık Ofis]: Konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu Ater Tower projesinde yer alan, 203 m² brüt alanlı olduğu beyan edilen ofis 11.950.000-TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi: 0532 543 23 98

Emsal 12 [Satılık Ofis]: Konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu Ater Tower projesinde yer alan, 257 m² brüt alanlı olduğu beyan edilen ofis 15.000.000-TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi: 0505 807 41 93

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	SATILIK OFİS							
	Emsal 9		Emsal 10		Emsal 11		Emsal 12	
İçerik	Emsal 9		Emsal 10		Emsal 11		Emsal 12	
Brüt alanı (m ²)	80,00m ²		110,00m ²		203,00m ²		257,00m ²	
Satış fiyatı	4.100.000 TL		6.500.000 TL		11.950.000 TL		15.000.000 TL	
m ² birim fiyatı	51.250 TL		59.091 TL		58.867 TL		58.366 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	10%	-	5%	-
Konum ve Manzara şerefiyesi	0%	-	0%	+	0%	+	0%	+
Kullanım alanı şerefiyesi	0%	-	0%	+	0%	-	0%	-
İnşaat kalitesi şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	48.688 TL		56.136 TL		52.980 TL		55.447 TL	
Ortalama Birim fiyat	53.313TL/m²							

Emsal 13 [Satılık Dükkan]: Konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu Folkart Vega projesinde yer alan, 60 m² brüt alanlı olduğu beyan edilen dükkan 4.000.000-TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi: 0554 579 09 79

Emsal 14 [Satılık Dükkan]: Konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu Dap Yapı Bornova projesinde yer alan, 108 m² brüt alanlı olduğu beyan edilen dükkan 8.300.000-TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi: 0532 062 58 87

Emsal 15 [Satılık Dükkan]: Konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu Dap Yapı Bornova projesinde yer alan, 92 m² brüt alanlı olduğu beyan edilen dükkan 7.340.000-TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi: 0532 062 58 87

Emsal 16 [Satılık Dükkan]: Konu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu Folkart İncity projesinde yer alan, 80 m² brüt alanlı olduğu beyan edilen dükkan 5.500.000-TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi: 0532 280 48 45

EMSAL DÜZELTME TABLOSU	SATILIK DÜKKAN							
	Emsal 9		Emsal 10		Emsal 11		Emsal 12	
İçerik	Emsal 9		Emsal 10		Emsal 11		Emsal 12	
Brüt alanı (m ²)	60,00m ²		108,00m ²		92,00m ²		80,00m ²	
Satış fiyatı	4.000.000 TL		8.300.000 TL		7.340.000 TL		5.500.000 TL	
m ² birim fiyatı	66.667 TL		76.852 TL		79.783 TL		68.750 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum ve Manzara şerefiyesi	0%	-	0%	+	0%	+	0%	+
Kullanım alanı şerefiyesi	0%	-	0%	+	0%	-	0%	-
İnşaat kalitesi şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	63.333 TL		73.009 TL		75.793 TL		65.313 TL	
Ortalama Birim fiyat	69.362TL/m²							

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Δ Bölgede Bulunan Projeler Hakkında Genel Bilgi**-- Folkart İncity**

Folkart Yapı tarafından inşa edilen Folkart İncity Projesi 32 bin metrekarelik arsa üzerine kuruluyor. 8 bloktan oluşan projede 700 konut ve 42 ticari ünite bulunuyor. Folkart İncity'de 1+0, 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 daireler yer alıyor. Projenin ortak alanları arasında kreş, spor alanları, çocuk oyun alanı, mescit, yüzme havuzu bulunuyor. Güncel durumda konutlar için ortalama satış birim değeri 35.000 TL ile 40.000 TL aralığında değişmektedir.

-- Bornova Varyant Tower Projesi

Bornova Tower Projesi, 166 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bornova Tower projesinde 1+1, 2+1 ve 3+1 daire seçenekleri yer alıyor. Projede dairelerin büyüklükleri 59 metrekare ile 180 metrekare arasında değişiklik gösterecek şekilde tasarlanmıştır. Güncel durumda konutlar için ortalama satış birim değeri 35.000 TL ile 40.000 TL aralığında değişmektedir.

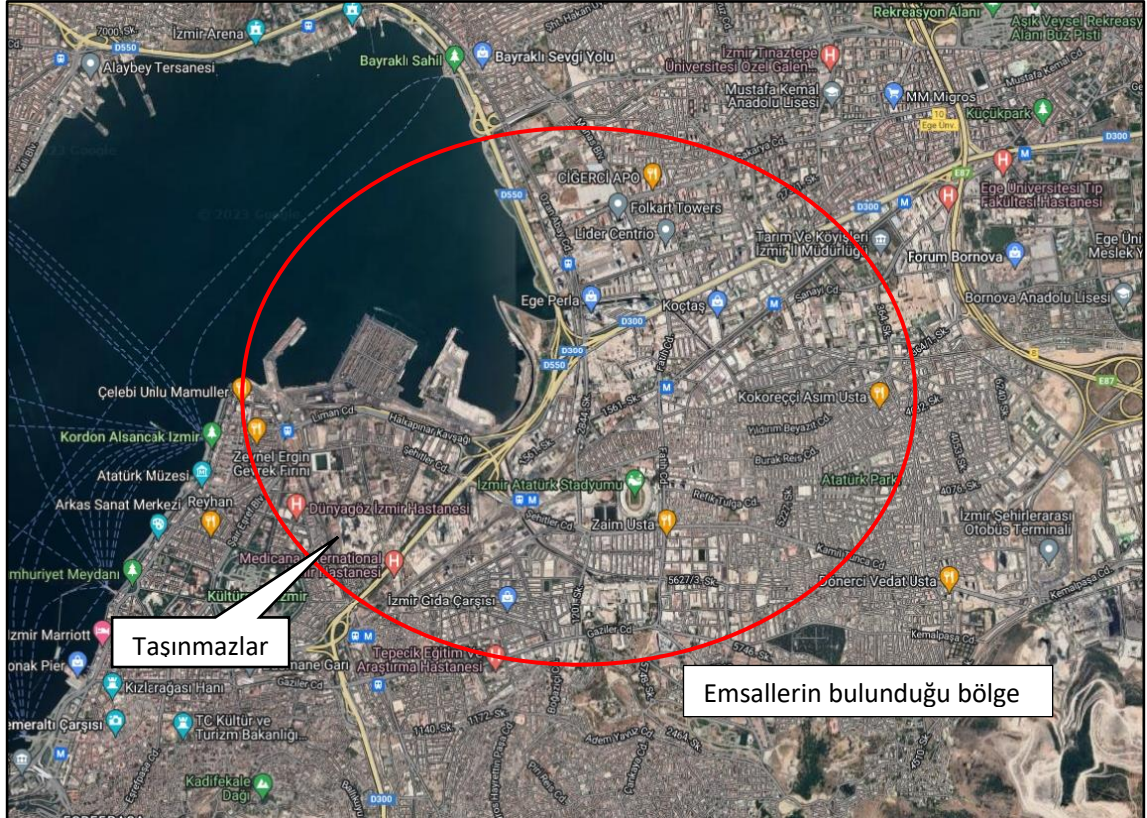
Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

-- Folkart Time Projesi



Folkart Time İzmir Projesi, 271 konut ve ticari alandan oluşmaktadır. Folkart Time İzmir projesinde 1+1, 2+1 ve 3+1 ve 4+1 daire seçenekleri yer alıyor. Projede dairelerin büyüklükleri 55 metrekare ile 255 metrekare arasında değişiklik gösterecek şekilde tasarlanmıştır. Güncel durumda konutların ortalama m² birim değeri 35.000 TL ile 45.000 TL aralığında değişmektedir.

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Pazar yöntemi analizi ile elde edilen emsaller ve bölge emlakçılarından alınan beyanlar sonucunda, ekspertize konu taşınmazların konumu ve mevcut imar durumu da göz önünde bulundurulduğunda **arsa birim değerinin 35.000-TL/m²** civarında olabileceğine kanaat getirilmiştir.

Bilgi amaçlı olarak taşınmazların arsa değerinin tespiti için nakit akışı yöntemi kullanılmıştır. Bölgede konut birim değerleri 45.000 TL/m² – 55.000 TL/m² aralığında, ofis birim değerleri 50.000 TL/m² – 55.000 TL/m² aralığında, dükkan nitelikli gayrimenkullerin birim değerleri ise 65.000 TL/m² – 75.000 TL/m² aralığındadır.

Nakit akış tablosu ile ilgili veriler raporun 5.4 maddesinde bulunmaktadır.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Bölgede, satılık veya yakın dönemde satışı gerçekleşmiş arsa emsalleri üzerinden arsa birim değerine ulaşılmıştır. Yapılan araştırmalar neticesinde bölgede yapılaşmaya açık ticaret+konut imarlı arsa birim değerlerinin, konum, yüzölçümü, yapılaşma hakları vb. diğer özelliklerine göre 35.000 TL/m² civarında değiştiği tespit edilmiştir. Bölge konut ve ticari fonksiyonlu olarak gelişmektedir.

Rapora konu taşınmazlar için mevcut durumda pazar yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan toplam piyasa değeri **1.150.000.000,00-TL** olarak takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu

varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, **(b)** varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(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.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Değerlemeye konu taşınmazların arsa değerine pazar yaklaşımı ve pazar yaklaşımı verileri ile oluşturulan nakit akışı yöntemi ile ulaşılmıştır.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Değerlemeye konu taşınmazlar 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 genel inşaat seviyesinin %35,02 olduğu tespit edilmiştir. Mevcut durum değeri bu bilgiler ışığında hesaplanmıştır.

Rapora konu parseller üzerinde yeni yapı ruhsatlarına göre tespit edilen toplam inşaat alanı 214.722,53 m²'dir. İlgili ruhsatlara göre yapı sınıfı 3A, 4B, 5A'dır. Parseller üzerinde yer alan projenin proje detayları ve mahal listeleri incelendiğinde standart üzeri maliyetlerle üretileceği tespit edilmiştir. Bu durum dikkate alınarak yapı maliyet birim değerinin 11.000,00 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 (%35,02) itibarıyla gerçekleşmiş olan maliyet değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Yapı Değeri: **214.722,53 m² x 11.000,00 TL/m² x 0,3502 (inş. Seviyesi) = 827.154.130,07 TL** olarak belirlenmiştir.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Toplam Arsa Değeri : 1.150.000.000,00 TL

Toplam Yapı Değeri : 827.154.130,07 TL

Proje'nin Toplam Mevcut Değeri: 1.977.154.130,07 TL olarak belirlenmiştir.

Sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş. ait hasılat payı %35 olarak belirlenmiştir. Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetine sahip olduğu arsayı hasılat paylaşımı karşılığında yükleniciye tahsis ederek projeyi gerçekleştirmektedir. Buna göre tespit edilen arsa değerinin Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen değer olarak takdir edilmiştir.

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, 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. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (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.

→ **İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:**

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *içerebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer için değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

İndirgeme oranı belirlenirken UDES kapsamında toplama yöntemi esas alınmış ve aşağıda sıralanan maddeler dikkate alınmıştır.

- a. Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riskler,
- b. Değerlenen varlığı türü,
- c. Pazardaki işlemlerde zımnem yer alan oranlar,
- d. Varlığın coğrafi konumu ve/veya işlem göreceği pazarın konumu,
- e. Varlığın ömrü ve girdilerin tutarlılığı,
- f. Kullanılan nakit akışının türü,

$$\text{İndirgeme Oranı} = \text{Risksiz Getiri Oranı}^* + \text{Risk Primi}^{**}$$

* Risksiz getiri oranı, 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri dikkate alınarak belirlenmiştir. Yapılan incelemelerde son 10 yıllık devlet tahvilleri risksiz getiri oranı %19 civarındadır.

** Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden yaklaşık %1,5-2 civarında sektör riski ve %1,5-2 civarında ülke riski dikkate alınarak belirlenmiştir. Bu doğrultuda 2023 yılı indirgeme oranı %23 olarak belirlenmiştir. Takip eden yılda ise indirgeme oranının %23 bandında olacağına kanaat getirilmiştir.

Δ Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Söz konusu parseller üzerinde direk gelir getirici bir yapı bulunmamaktadır. Ancak hali hazırda ruhsatlarına istinaden hazırlanan projenin tamamlanma süresi ve tamamlanma yüzdeleri dikkate alınarak nakit girişi ve çıkışı hesaplanarak projenin bugünkü değeri hesaplanmıştır.

Söz konusu proje bilgileri esas alındığında projenin 2023 yılı itibariyle başlanan projenin yaklaşık 4 yıllık bir dönemde tamamlanacağı öngörülmüştür.

Projede yer alan konutların ve ofislerin ilk yıl %20, takip eden yıllarda ise sırasıyla %30, %35 ve %15 olarak satışlarının tamamlanacağı, ticari bağımsız bölümlerin tamamının ise satışının son yıl yapılacağı öngörülmüştür. İlk yıl bağımsız bölüm birim değeri konutlar için 50.000 TL/m², ofisler için 52.500 TL/m², dükkanlar için 70.000 TL/m² belirlenmiştir. Sonraki her bir yılda %30 birim değer artışları olacağı düşünülmektedir. Projenin tamamlanması durumunda net bugünkü değeri **6.585.941.843,57 TL** olarak öngörülmüştür. Nakit akışı tablosu ve proje bilgileri rapor ekinde verilmiştir.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Belirtilen varsayımlar doğrultusunda projenin net bugünkü değeri **6.585.941.843,57 TL** olarak öngörülmüştür. Hasılat paylaşımı sözleşmesine göre Emlak Konut GYO A.Ş. payı %35 olarak belirlenmiştir. Bu doğrultuda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen bedel **2.305.079.645,25 TL**'dir.

Bölgede yapılan araştırmalar ve ülke genelinde benzer projelerdeki kar beklenti oranı %40 civarındadır. Kalan %60'lık bedelin arsa bugünkü değeri olduğu kabul edilmiştir.

Bu doğrultuda söz konusu parselin gelir yaklaşımı ve nakit akışı yöntemine göre tespit edilen bugünkü toplam arsa değeri **1.383.047.787,15 TL** olarak belirlenmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu taşınmazlar için tespit edilen bir kira değeri bulunmamaktadır. Bölgede benzer durumda kiralık gayrimenkul bulunmaması sebebiyle taşınmazın kiralanması durumunda kira değerinin ihtiyaç ve kullanıma göre belirleneceğine kanaat getirilmiş ve kira değer tespiti yapılmamıştır.

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

Taşınmazların bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %45-%55 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı yönteminde ise girişimci kar beklenti oranlarının %30-%40 oranlarında olduğu tespit edilmiştir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişiklik göstermektedir.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu parseller üzerinde inşaatına başlanan 'Evora İzmir' projesi ve boş arazi değerleri Pazar yaklaşımı, Maliyet Yaklaşımı 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.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazların mevcut durumu dikkate alındığında onaylı projesine uygun şekilde yapılaşmasının en iyi ve verimli kullanımı olacağı düşünülmektedir.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazların bütünü değerlendirme işlemine konu olmuştur. Müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlene Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Taşınmazların niteliği, kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmazlara ayrı ayrı analiz yapılmış taşınmazların değerlerine ulaşılmıştır.

Pazar yaklaşımı yöntemi ile ilgili parsellerin arsa değeri KDV hariç toplam **1.150.000.000,00 TL** olarak belirlenmiştir. Nakit akışı yöntemi ile tespit edilen arsa değeri ise **1.383.047.787,15 TL** olarak tespit edilmiştir. Nakit akışı yöntem ile tespit edilen arsa değerine ulaşırken, genellikle varsayımlar ve kabuller veri olarak kullanıldığından Pazar yaklaşımı yöntemi ile tespit edilen arsa değeri taşınmazların hali hazır değeri olarak kabul edilmiştir.

Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin tespiti yapılırken gelir yaklaşımı analizi altında varsayımlara dayanarak nakit akışı yöntemi kullanılmıştır. Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değeri **6.585.941.843,57 TL** olarak belirlenmiştir. Hasılat paylaşımı sözleşmesine göre Emlak Konut GYO A.Ş. payı %35 olarak belirlenmiştir. Bu doğrultuda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen bedel **2.305.079.645,25 TL**'dir.

İlave olarak projenin bağımsız bölüm bazında satışa esas anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki bugünkü değerleri de tespit edilmiş ve bu değerler rapor ekinde belirtilmiştir

6.2 Aşgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm aşgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gereklere 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.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmazların tapu kayıtları üzerinde yer alan takyidatlar raporun 3.3 başlığı altında açıklanmıştır. Taşınmazların tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

6.5 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

Taşınmazlar üzerinde devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.6 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' ruhsatları onaylanmış ve inşaa çalışmalarına devam etmektedir.

6.7 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 konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

Değerleme konusu parseller üzerinde ‘Evra İzmir’ proje inşası devam etmektedir. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (ç) bendi “(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz.” ve (d) bendi “Gerçekleştirilecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.” gereği taşınmazların proje olarak GYO portföyünde bulunmasına engel bir durum bulunmamaktadır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu 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 durumdaki değer tespiti ile bu parseller üzerinde geliştirilen projenin değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, yapının ve iç mekânların özellikleri, kullanım amaç ve fonksiyonluğu, yapı sınıfı ve kalitesi, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgedeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazlara değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazların bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda mevcut proje ve arsaların piyasa şartlarına göre tespit edilen ve belirlenen değerleri aşağıda tablo olarak belirtilmiştir.

DEĞER DETAYI	TL
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	₺1.977.154.130,07
Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	₺2.333.041.873,48
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değeri	₺1.150.000.000,00
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	₺6.585.941.843,57
Projenin Tamamlanması Durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değeri	₺2.305.079.645,25

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$: 19,3542 TL 'dir.

Burak Barış Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406713	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Bağımsız Bölüm Bazında Değerler

Δ Onaylı Çarşaf Listeleri

Δ Onaylı Tahsis Alanları

Δ Tapu, Takyidat Belgeleri,

Δ İmar Planları, Plan Notları, Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Yapı Ruhsatları

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri