Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

EMLAK KONUT
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2024.EGYO.1

Aralık, 2024

FATIH ORKUN SAKALLI
e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali FATIH ORKUN SAKALLI tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 06/01/2025 11:36

CETIN BEGIC
e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali CETIN BEGIC tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 06/01/2025 11:47

Talep Sahibi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	31.12.2024
Rapor Numarası	2024.EGYO.1
Raporun Konusu	İzmir, Konak, Umurbey, 8111 Ada 1 Parsel ile 8113 Ada 1-2 Parseller
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İzmir, Konak, Umurbey, 8111 Ada 1 Parsel ile 8113 Ada 1-2 Parseller Proje Değer Tespiti
• İş bu rapor, Doksanbeş (95) 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.	

İçindekiler

YÖNETİCİ ÖZETİ **5**

1. RAPOR BİLGİLERİ **7**

1.1 Rapor Tarihi 7

1.2 Rapor Numarası 7

1.3 Raporun Türü / Başlık 7

1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzman Yardımcısı ve Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı 7

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı 7

1.6 Değerleme Tarihi 7

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası 7

1.8 Değerleme Raporunun Amacı 7

1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama 7

1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 7

2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI **9**

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri 9

2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri 9

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar 9

2.4. İşin Kapsamı 9

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER **11**

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri 11

3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri: 11

3.1.2. Ulaşım Bağlantıları: 13

3.1.3. Tanımı: 15

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri 15

3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar 15

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu 16

3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.) 16

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki 16

3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu 16

3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama 16

3.7.2 Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş: 17

3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş. 17

3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi, ... 17

3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama 17

3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama 17

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER **19**

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler 19

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler 19

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 22
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri 22
4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler 23
4.7. Taşınmazların Değerine Etken Faktörler 23
4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri 23
4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler 24
4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı 24
4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı 24
4.9.3 Maliyet Yaklaşımı 24
4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri 24
4.11.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri 24
4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi 25
4.13. Maliyet Oluşumları Analizi 25
4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri 25
4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler 27
4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi 28
4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar 29
4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi 29
4.20 Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları 29
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 31
5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri 31
5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri 31
5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş 31
5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş 31
6. SONUÇ 33
6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi 33
6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması 33
6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması, ... 33
6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerleme tarihi itibariyle bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerleme tarihi itibariyle tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi 34
7. EKLER ..... Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	2024.EGYO.1 / 31.12.2024
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıtta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespiti ve bu parsel üzerinde geliştirilen projenin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazların Açık Adresi	Umurbey Mahallesi, 8111 Ada 1 Parsel ile 8113 Ada 1-2 Parsel Konak / İZMİR
Tapu Kayıt Bilgisi	İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi, 8111 Ada 1 Parsel ile 8113 Ada 1-2 Parsel
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	8111 Ada 1 Parsel: Arsa 8113 Ada 1 Parsel: Proje 8113 Ada 2 Parsel: Arsa
İmar Durumu	Değerleme konusu taşınmazlardan 8111 ada 1 parsel ile 8113 ada 1 parselin mer-i imar planına göre "Ticaret + Konut+Turizm Alanı" lejantı içerisinde yer almakta olup, ayrık nizam, 25 kat, E:2.00 ve Hmax: 75.50 m yapılaşma koşullarına sahiptir. Taşınmazlardan 8113 ada 2 parselin mer-i imar planına göre "Eğitim Tesisi Alanı" lejantı içerisinde yer almakta olup, ayrık nizam, 5 kat, E:1.50 ve Hmax: 15.50 m yapılaşma koşullarına sahiptir.
Kısıtlılık Hali	Taşınmazların tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	**TOPLAM: 6.966.044.413 ₺** **(Altımilyar Dokuzyüzaltmışaltımilyon Kırkdörtbin Dörtyüzonüç Türk Lirası)**
Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	**TOPLAM: 8.359.253.295 ₺** **(Sekizmilyar Üçyüzellidokuzmilyon İkiyüzelliüçbin İkiyüzdoksanbeş Türk Lirası)**
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	**TOPLAM: 11.648.772.369 ₺** **(Onbimilyar Altıyüzkırksekizmilyon Yediyüzyetmişikibin Üçyüzaltmışdokuz Türk Lirası)**
Projenin Tamamlanması Durumunda EKGYO Payı	**TOPLAM: 3.844.094.882 ₺** **(Üçmilyar Sekizyüzkırkdörtmilyon Doksandörtbin Sekizyüzsekseniki Türk Lirası)**
Projenin Tamamlanması Durumunda Mevcut Durum Üzerinden EKGYO Payı	**TOPLAM: 3.877.465.500 ₺** **(Üçmilyar Sekizyüzyetmişyedimilyon Dörtyüzaltmışbeşbin Beşyüz Türk Lirası)**
Açıklama	Değerleme konusu taşınmadan 8111 Ada 1 Parsel ile 8113 Ada 2 Parsel mahallen boş parsel olup 8113 Ada 1 Parsel üzerinde mahallen Allsancak Evleri projesi inşaatı bulunmaktadır. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Fatih Orkun SAKALLI - SPK Lisans No: 407060
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Çetin BEGİÇ- SPK Lisans No: 400479

Bölüm 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Rapor Tarihi
1.2. Rapor Numarası
1.3. Raporun Türü / Başlık
1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları
1.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
1.6. Değerleme Tarihi
1.7. Dayanak Sözleşmesi Tarihi ve Numarası
1.8. Değerleme Raporunun Amacı
1.9. Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama
1.10. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi : 31.12.2024

1.2 Rapor Numarası : 2024.EGYO.1

1.3 Raporun Türü / Başlık : Anlatım Özellikli Rapor

1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzman Yardımcısı ve Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı

Fatih Orkun SAKALLI (Spk Lisans No: 407060)

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı

Çetin BEGİÇ (Spk Lisans No: 400479)

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından yerinde, ilgili kurum ve kuruluşlarda 26.12.2024 ile 27.12.2024 tarihleri arasında incelemeler yapılmıştır.

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası

26.12.2024 / 2024.EGYO.1

1.8 Değerleme Raporunun Amacı

Bu rapor, **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine; İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi, 8111 Ada 1 Parsel "Müştemilatlı İki Kargir Ev ve Depo ve Arsa" ile 8113 Ada 1-2 Parseller "Arsa" vasıflı taşınmazların mevcut piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

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

1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Değerleme raporu; **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)' in 1. maddesi 2. fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar özelinde şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde rapor düzenlenmemiştir.

Bölüm 2

DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
2.2. Müşteri Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar
2.4. İşin Kapsamı

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 01.12.2006 tarih ve 6695 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanan şirket ana sözleşmesine göre; taşınmazlar ve buna bağlı her tür taşınır malların yerinde incelemelerini gerçekleştirmek, bunlara bağlı ekspertiz raporlarını düzenlemek ve her türlü değerleme konusunda tüm özel ve kamu kuruluşlarına danışmanlık hizmeti vermek amacı ile 300.000,00 ₺ sermaye ile kurulmuştur. Şirketimiz güncel sermayesi 21.000.000 ₺'dir

Şirketimiz, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 27.07.2007 tarih ve B.02.1.SPK.0.15.534 sayılı yazısı ile SPK mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirketimiz, Yelken Plaza Balgat Mahallesi Mevlana Bulvarı No: 139 A - Blok 6. Kat Daire: 27 Çankaya / ANKARA adresinde faaliyetlerine devam etmektedir.

2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri

Şirket Unvanı : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket Adresi : Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2B Ataşehir / İSTANBUL

Şirket Amacı : Yurtiçi gayrimenkul sektörüne yön veren öncü kuruluşlardan birisi olarak, sektördeki gelişmeleri ve yenilikleri yakından takip etmek. Toplumsal değerleri ve müşteri memnuniyetini önemseyerek, huzurlu ve güvenli yaşanabilecek mekanların olduğu, çağdaş şehircilik anlayışına sahip, planlı, nitelikli ve çevreye duyarlı yerleşim merkezleri üretmek. Personelin ve hissedarların, maddi ve manevi memnuniyetini önemsemek.

Sermayesi : 3.800.000.000,-₺

Halka Açıklık : % 50,66

Telefon : 0216 579 15 15

E-Posta : info@emlakkonut.com.tr

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması Sermaye piyasası değerleme standartlarına uygun olarak yapılmış, standartlar haricinde herhangi bir müşteri talebi olmamıştır. Konu taşınmazlara ait tapu kayıtları Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza iletilmiştir.

2.4. İşin Kapsamı

İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi, 8111 Ada 1 Parsel olan "Müştemilatlı İki Kargir Ev ve Depo ve Arsa" vasıflı taşınmaz İle 8113 Ada 1-2 Parseller "Arsa" Vasıflı Gayrimenkulün Günümüz Ekonomik Koşullarında Pazar Değerinin Belirlenmesi

Bölüm 3

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri
3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri
3.1.2. Ulaşım Bağlantıları
3.1.3. Tanımı
3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dokümanlar
3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu
3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)
3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu
3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama
3.7.2 Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş
3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.
3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,
3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama
3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri

3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:

<u>İzmir İli:</u>

İzmir, Türkiye'nin batısında yer alan, köklü tarihi, stratejik konumu, ekonomik çeşitliliği ve kültürel zenginliğiyle ülkenin en önemli şehirlerinden biridir. Sanayi, tarım, turizm ve ticaret sektörlerinde çeşitlilik gösteren İzmir ekonomisi, Türkiye'nin en büyük limanlarından birine sahip olması sayesinde uluslararası ticarette de önemli bir paya sahiptir. İklimsel koşulları tarım ve turizm sektörlerine katkı sağlarken, kentteki kültürel zenginlikler ve antik yapılar, İzmir'i turizm açısından da cazip hale getirmektedir. Ulaşım altyapısı ve eğitim düzeyi yüksek nüfusu ile İzmir, Türkiye'nin kalkınmasında stratejik öneme sahip bir kent olmaya devam etmektedir.

İzmir, Türkiye'nin batısında Ege Denizi kıyısında yer almakta ve Ege Bölgesi'nin en büyük, Türkiye'nin ise üçüncü büyük ili konumundadır. Ege Denizi'ne 629 km kıyısı bulunan İzmir, Aliağa'dan başlayarak Çeşme, Karaburun, Foça, Urla gibi birçok ilçeyi içine alır. İlin doğusunda Manisa, güneydoğusunda ise Aydın illeri bulunur. İzmir'in kıyı şeridi boyunca uzanan düzlükler ve iç kısımlarındaki dağlık alanlar coğrafi yapısına çeşitlilik katmaktadır. Gediz Nehri ve Küçük Menderes Ovası, ilin verimli tarım alanlarının başında gelir. Ayrıca Yamanlar Dağı, Spil Dağı ve Bozdağ gibi yükseltiler, ilin doğal peyzajına karakteristik özellikler kazandırmaktadır. İzmir'in en büyük doğal limanlarından biri olan İzmir Körfezi, şehrin hem ticaret hem de turizm açısından önemi artıran bir coğrafi unsurdur. Körfez boyunca uzanan sahil alanları, İzmir'in deniz turizmi potansiyelini desteklerken, geniş liman olanakları da ticaret ve taşımacılık faaliyetleri için önemli fırsatlar sunmaktadır.

İzmir'de Akdeniz iklimi hakimdir. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar ise ılıman ve yağışlı geçer. Özellikle yaz aylarında sıcaklıklar 35°C'nin üzerine çıkabilir. Kış aylarında ise genellikle yağmur şeklinde görülen yağışlar, ilin su kaynaklarını besler. Yıllık ortalama yağış miktarı 700 mm civarındadır. İç kesimlerde, kıyı bölgelerine kıyasla daha az nem oranı görülse de, Akdeniz ikliminin genel karakteristiği olan sıcak ve kurak yazlar ile ılıman kışlar her bölgede gözlenir. Bu iklim, zeytin, üzüm, incir gibi Akdeniz'e özgü tarımsal ürünlerin yetişmesine elverişlidir.İklimin elverişliliği İzmir'in tarımsal çeşitliliğine ve ekoturizm potansiyeline katkı sağlamaktadır. Tarımsal ürünlerin yüksek kalitede yetişmesi için ideal iklim şartlarına sahip olan İzmir, aynı zamanda yaz aylarında artan turist sayısıyla da ekonomisini desteklemektedir.

Balıkesir'de inşaat ve mimari yapı, ilin farklı ihtiyaçlarına cevap verecek şekilde çeşitlilik gösterir. İlin merkezinde modern yapılar, sanayi tesisleri, iş merkezleri ve alışveriş merkezleri bulunurken, kıyı bölgelerinde turistik yapılar, oteller ve tatil köyleri öne çıkar. Balıkesir'de özellikle sahil ilçelerinde geleneksel mimari korunarak, taş evler, ahşap detaylar ve kemerli yapılar kullanılmaktadır. Bu tür yapılar, özellikle Ayvalık ve Cunda Adası'nda görülmektedir. İl genelinde yeni konut

projeleri, kentsel dönüşüm çalışmaları ve sosyal alanlar yaratılmakta, çevreye duyarlı inşaat projelerine önem verilmektedir. Son yıllarda gelişen altyapı projeleri ile modern şehircilik anlayışına uygun yapılar inşa edilmektedir.

Tarihi Özellikler: İzmir'in tarihi, antik çağlara kadar uzanmaktadır. M.Ö. 3000'li yıllarda kurulan şehir, Hititler, İyonlar, Lidyalılar, Persler, Romalılar, Bizanslılar, Selçuklular ve Osmanlılar gibi birçok medeniyete ev sahipliği yapmıştır. Antik dönemde "Smyrna" adıyla bilinen İzmir, İyonya uygarlığının önemli kentlerinden biriydi. Agora, Efes Antik Kenti, Bergama gibi arkeolojik alanlar, İzmir'in antik dönemden bu yana taşıdığı kültürel mirası sergilemektedir. İzmir aynı zamanda Roma İmparatorluğu döneminde önemli bir ticaret merkezi olmuş, Bizans ve Osmanlı dönemlerinde de stratejik konumunu korumuştur. Kurtuluş Savaşı sırasında Yunan işgaline uğrayan İzmir, 9 Eylül 1922'de bağımsızlığına kavuşmuş ve Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluş sürecinde önemli bir simge haline gelmiştir. İzmir'in modern tarihinde, 1930'larda başlayan sanayileşme hamlesi ile kent, Türkiye'nin en gelişmiş şehirlerinden biri haline gelmiştir. Son yıllarda İzmir'de kentsel dönüşüm projeleri de hız kazanmış ve afet riskine karşı daha güvenli yapıların inşası sağlanmıştır. Modern şehircilik ilkelerine uygun olarak yapılan yeni yerleşim projeleri, İzmir'in estetik görünümünü ve altyapısını iyileştirmeye yönelik planlamalar içermektedir. Ayrıca, İzmir'deki tarihi yapıların restorasyonuna büyük önem verilmekte ve UNESCO Dünya Mirası listesinde yer alan alanlar korunmaktadır.

Ekonomik Özellikler İzmir ekonomisi, sanayi, tarım, ticaret, turizm ve hizmet sektörleri olmak üzere geniş bir yelpazede çeşitlilik gösterir. Türkiye'nin en büyük ikinci sanayi bölgesi olan İzmir, özellikle petrokimya, otomotiv, gıda işleme, tekstil ve demir-çelik sektörlerinde önemli bir üretim merkezidir. Aliağa, Petkim ve Tüpraş gibi büyük sanayi tesisleri ve organize sanayi bölgeleri, ilin sanayi yapısını güçlendirmektedir.

Sanayi ve Üretim: İzmir aynı zamanda Türkiye'nin önemli bir ticaret merkezidir. İzmir Limanı, Türkiye'nin en büyük limanlarından biri olup, hem ihracat hem de ithalat açısından büyük öneme sahiptir. Serbest bölgeler ve serbest ticaret alanları da İzmir'i uluslararası bir ticaret merkezi haline getirmiştir. Ege Serbest Bölgesi, çok sayıda yabancı yatırımcıya ev sahipliği yapmaktadır ve ihracat kapasitesini artırmaktadır. Turizm sektörü de İzmir ekonomisinin önemli bir parçasıdır. Özellikle Çeşme, Alaçatı, Foça ve Kuşadası gibi tatil beldeleri, deniz turizmi ve yaz turizmi açısından önemli destinasyonlardır.

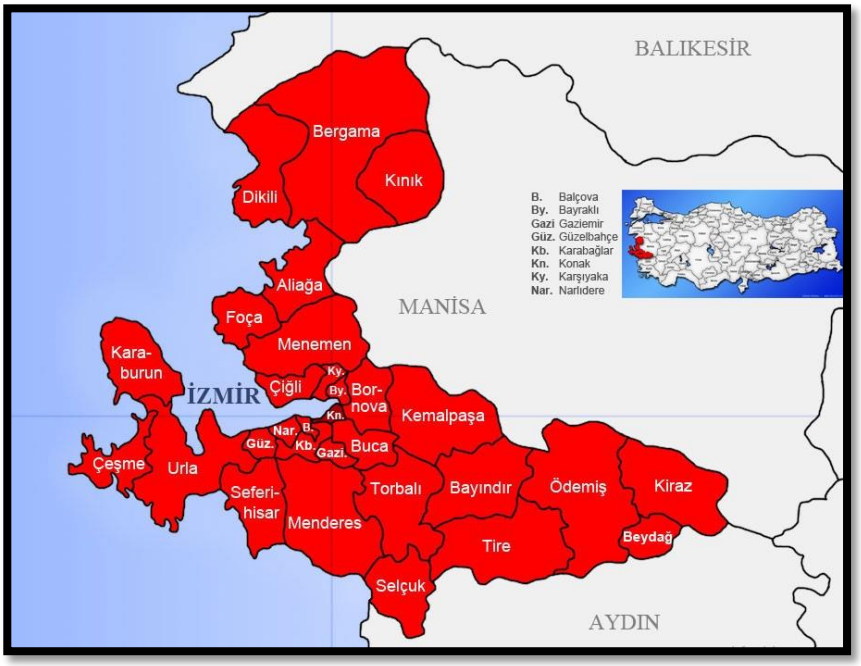
Turizm: İzmir, Ege'nin en büyük turizm merkezlerinden biridir. Efes Antik Kenti, Artemis Tapınağı, Çeşme ve Alaçatı gibi popüler tatil beldeleri, hem kültürel hem de deniz turizmi açısından ilgi çeker. Ayrıca, İzmir'in tarihi dokusu, Konak Meydanı, Kadifekale ve Agora gibi gezilecek yerleriyle de turistlerin ilgisini çeker.

Sosyo-Kültürel Özellikler: İzmir, kozmopolit yapısı, kültürel çeşitliliği ve sanatsal etkinlikleriyle Türkiye'nin sosyo-kültürel açıdan en zengin şehirlerinden biridir. İzmir'in toplumsal yapısı, farklı etnik kökenlerin ve kültürlerin bir arada yaşadığı, hoşgörü ve çeşitliliğin hakim olduğu bir yapıyı yansıtır. Şehir, İzmir Enternasyonal Fuarı gibi uluslararası etkinliklere ev sahipliği yapmakta ve kültür-sanat açısından Türkiye'nin öncü şehirlerinden biri olarak öne çıkmaktadır. zmir'in kültürel mirası, antik dönemlerden günümüze kadar uzanır. Efes Antik Kenti, Agora, Bergama ve Şirince gibi tarihi ve kültürel mekanlar, İzmir'in turizm potansiyelini artıran unsurlardır. Şehir, her yıl binlerce yerli ve yabancı turisti ağırlamakta, kültürel mirası sayesinde ziyaretçilerine tarih ve doğa iç içe bir deneyim sunmaktadır. İzmir'in mutfağı da oldukça zengin olup, Ege ve Akdeniz mutfağının özgün tatlarını barındırır. Zeytinyağlı yemekler, deniz ürünleri, ot yemekleri ve boyoz gibi yöresel lezzetler, İzmir'in mutfak kültürünün temelini oluşturur.

Kentsel Alanlarda Demografik Farklılıklar: İzmir, yaklaşık 4,5 milyonluk nüfusuyla Türkiye'nin en kalabalık illerinden biridir. Nüfusun büyük bir kısmı İzmir merkez ve çevresindeki ilçelerde yoğunlaşmıştır. İzmir, göç alan bir il olarak kozmopolit bir demografik yapıya sahiptir ve bu çeşitlilik sosyal yapıya yansır. İzmir'de okuryazarlık oranı ve eğitim seviyesi Türkiye ortalamasının üzerindedir. Şehirde Ege Üniversitesi, Dokuz Eylül Üniversitesi gibi köklü üniversiteler bulunmakta, bu da İzmir'i eğitim ve genç nüfus açısından cazip hale getirmektedir.

Ulaşım ve Altyapı: İzmir, gelişmiş ulaşım altyapısı ile hem Türkiye içinde hem de uluslararası alanda kolay ulaşılabilir bir konuma sahiptir. İzmir Adnan Menderes Havalimanı, ilin yurtiçi ve yurtdışı uçuş bağlantılarını sağlar ve yoğun bir yolcu trafiğine sahiptir. İzmir Limanı, Türkiye'nin en büyük ticaret limanlarından biri olarak, deniz taşımacılığında önemli bir

merkezdir. Ayrıca şehir içi ulaşımda İZBAN ve İzmir Metro, tramvay hatları ile gelişmiş bir toplu taşıma ağı bulunmaktadır. Çevre yolu, otoban ve otoyol bağlantıları ile İzmir, Ege Bölgesi'nin ulaşım düğüm noktasıdır.



Konak İlçesi:

Konak, İzmir'in hem ekonomik hem de kültürel anlamda kalbi olarak öne çıkan bir ilçedir. Tarihi yapıları, sosyo-kültürel olanakları, gelişmiş ulaşım altyapısı ve canlı ticaret hayatı ile Konak, İzmir'in en önemli merkezlerinden biridir. Sahip olduğu zenginliklerle hem yerel halkın hem de turistlerin ilgi odağı olan Konak, İzmir'in tarihi ve modern yüzünü bir araya getirerek şehrin en değerli bölgelerinden biri olarak konumlanmaktadır.

Konumsal Özellikler: Konak, İzmir Körfezi'nin güney kıyısında yer alır ve batıda Balçova, güneyde Buca, doğuda Bornova ve kuzeyde körfezle çevrilidir. Konumu nedeniyle, İzmir'in iç körfeze açılan ve birçok önemli ticaret yolunun kesişim noktası olan merkezi bir bölge niteliğindedir. İzmir'in denize açılan kapısı olan Konak, hem kara hem de deniz ulaşımı açısından büyük bir avantaja sahiptir. Konak Meydanı, İzmir'in önemli simgelerinden biri olan Saat Kulesi ile ilçenin merkezi kabul edilmektedir.

Tarihî Gelişim: Konak, tarih boyunca Ege'nin en önemli liman kentlerinden biri olan İzmir'in merkezi olarak kabul edilmiştir. İlçenin tarihi, Antik Çağ'a kadar uzanmakta olup Roma, Bizans, Osmanlı ve Cumhuriyet dönemlerinde önemli bir yerleşim yeri olmuştur. Osmanlı döneminde İzmir'in ticaret ve kültürel merkezi haline gelen Konak, özellikle Kemeraltı Çarşısı ve Hisar Camii gibi yapılarıyla tarihî dokusunu günümüzde de korumaktadır. Konak ilçesi, geçmişten günümüze pek çok medeniyetin izlerini taşıyan, İzmir'in tarihî zenginliğini yansıtan en önemli ilçelerden biridir.

Ekonomik Yapı: Konak, İzmir'in ticaret ve hizmet sektörünün yoğunlaştığı bir bölgedir. Kemeraltı Çarşısı gibi büyük ticaret merkezleri, Konak'ın ekonomik faaliyetlerinde önemli bir yere sahiptir. Aynı zamanda, Alsancak ve Pasaport bölgeleri gibi alanlar, ilçede turizm açısından büyük bir hareketlilik sağlamaktadır. Turizm, hizmet sektörü ve ticaret, ilçenin ekonomik yapısının temelini oluşturmaktadır. Çeşitli otel, restoran, alışveriş merkezi ve kafeler, yerli ve yabancı turistler için cazibe noktaları oluşturmaktadır. Konak'ın ekonomik yapısında sanayi ve üretimden ziyade, ticaret ve hizmet sektörleri ağırlıklıdır.

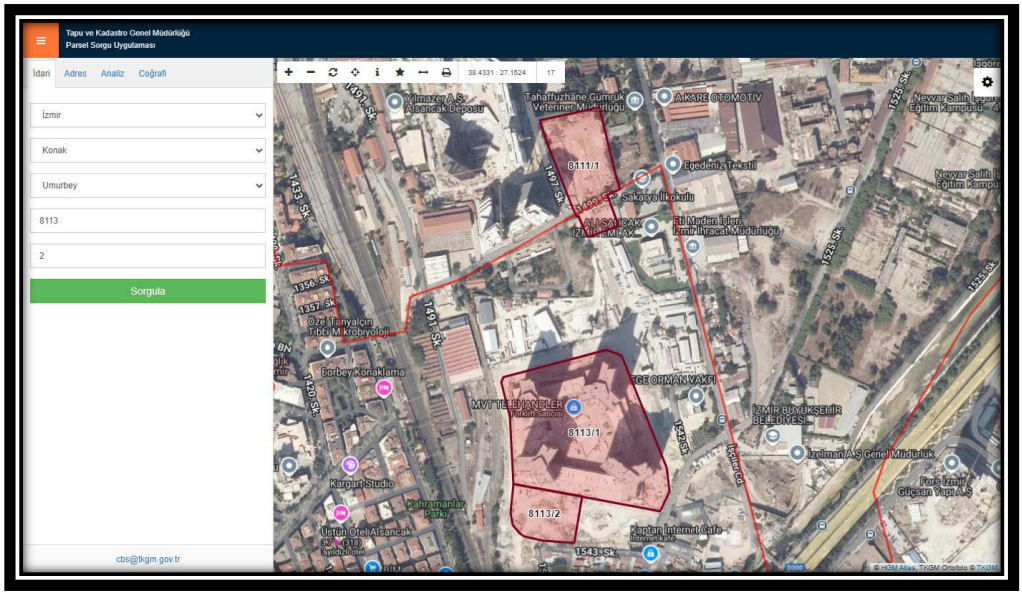
Sosyo-Kültürel ve Kültürel Zenginlikler: Konak, İzmir'in kültür ve sanat merkezi olarak kabul edilir. İzmir Devlet Opera ve Balesi, İzmir Devlet Tiyatrosu, İzmir Resim Heykel Müzesi gibi sanatsal mekânlar, ilçenin kültürel kimliğini güçlendirmektedir. Kemeraltı Çarşısı gibi tarihi çarşıları, Agora Antik Kenti ve Saat Kulesi gibi tarihi yapıları ile Konak, hem yerel halka hem de turistlere hitap eden çeşitli kültürel zenginliklere sahiptir. İzmir Kültürpark, fuar ve kültür etkinlikleri

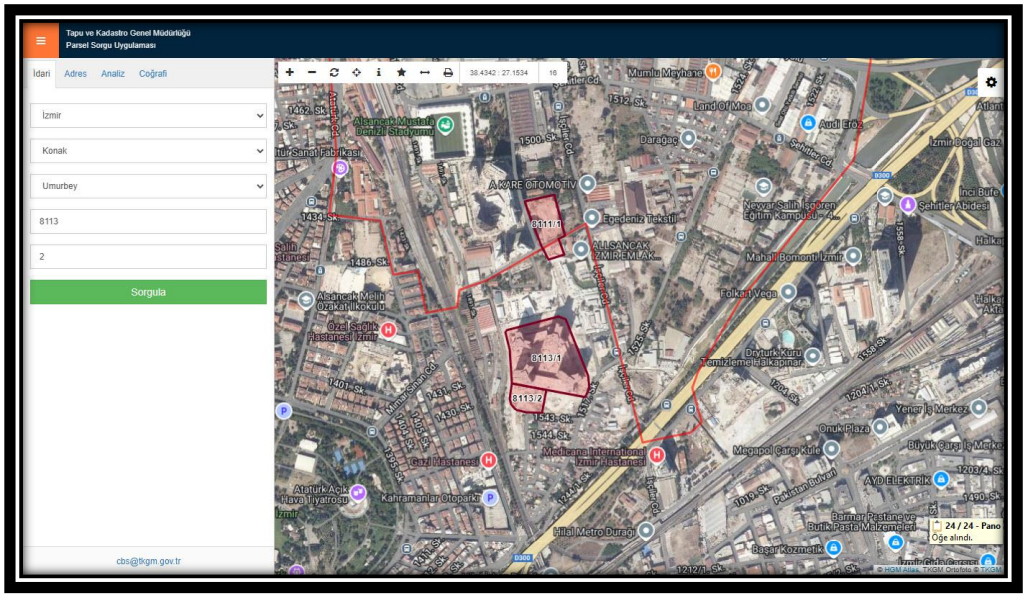
için kullanılan bir alan olarak Konak'ta yer almakta ve her yıl İzmir Enternasyonal Fuarı gibi büyük etkinliklere ev sahipliği yapmaktadır.

Demografik Özellikler: Konak, İzmir'in en yoğun nüfuslu ve kozmopolit yapıya sahip ilçelerinden biridir. İlçede eğitim, sağlık, ticaret ve hizmet sektörlerinin gelişmiş olması, nüfus yoğunluğunun yüksek olmasında etkili olmuştur. İlçe nüfusu, farklı sosyal ve kültürel geçmişe sahip bireylerden oluşmakta, bu da Konak'ı zengin bir sosyal yapıya kavuşturmaktadır. Ayrıca, ilçede bulunan üniversite ve yükseköğretim kurumları, Konak'ta genç nüfus oranının yüksek olmasını sağlamaktadır.

Ulaşım ve Altyapı: Konak, İzmir'in ulaşım ağının merkezi konumundadır. İzmir Metro, İzban ve şehir içi otobüs hatları, ilçeyi İzmir'in diğer bölgelerine bağlamaktadır. Aynı zamanda, Konak İskelesi'nden feribot seferleri ile İzmir Körfezi'nin karşı kıyısındaki semtlerle ulaşım sağlanmaktadır. Konak, Alsancak Garı ile şehirlerarası tren bağlantılarına da sahiptir ve İzmir Adnan Menderes Havalimanı'na kolay ulaşım imkânı bulunmaktadır. İlçenin merkezinde yoğun bir ulaşım ağı bulunmakta olup, kentsel altyapı hizmetleri oldukça gelişmiştir.

3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:





İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi, 8111 Ada 1 Parsel olan "Müştemilatlı İki Kargir Ev ve Depo ve Arsa" taşınmaz ile 8113 Ada 1-2 Parseller olan "Arsa" vasıflı taşınmazlardır. Taşınmazlar konum olarak, Konak ilçesinin merkezinde konumludur. Bölgede genel olarak apartman tipi evler bulunmakta olup, bölgede ayrıca kamu kurum binaları da mevcuttur. Bölgede yapılaşma genel olarak 4-5 katlı ve yapı yaşı 10-20 arasında olan apartmanlar ile sanayi tesisleri mevcuttur. Bölgede kısmen parsel bazında kentsel dönüşüm yapıldığından az sayıda yeni bina mevcuttur.

3.1.3. Tanımı:

Değerlemeye konu taşınmazlar, İzmir ili, Konak ilçesi, Umurbey Mahallesi, konut + ticari ünitelerinin oluşturduğu Allsancak Emlak Konutları projesidir. Projedeki bağımsız bölümün yer aldığı ana gayrimenkul; 32.589,18 m^2 yüzölçümüne sahip 8113 ada, 1 parsel üzerinde 4/A yapı sınıfında betonarme karkas yapı tarzında ayrık nizamda inşa edilmiş 7adet bloktan (A, B, C, D, E, F ve G) meydana gelmiştir. Sitenin ortalama inşaat alanı ~%74,23 seviyesindedir.

- A-B-C-D- Blok; 1 Bodrum + Zemin Kat + 24 Normal Kat olarak inşa edilmektedir.
- E-F-G Blok; Zemin Kat + 3 Normal Kat Olarak inşa edilmektedir.

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

TAPU BİLGİLERİ	
İL	İzmir
İLÇE	Konak
MAHALLE	Umurbey
MEVKİİ	-
TARİH	12.12.2019
YEVMİYE	35011

SIRA	TAŞINMAZ ID	NİTELİK	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜM	MALİK	HİSSE PAY/PAYDA	CİLT	SAHİFE
1	108352223	Müştemilatlı İki Kargir Ev ve Depo Ve Arsa	8111	1	10.493,77 m²	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	471	35011
2	108352231	Arsa	8113	1	32.589,18 m²	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	1/1	472	1392
3	108352267	Arsa	8113	2	5.590,78 m²	Maliye Hazinesi	1/1	472	1393

3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar

Değerleme konusu taşınmazların ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Konak Kadastro Müdürlüğü'nde incelenen kadastro paftasından tespit edilmiştir.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından tarafımıza Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce hazırlanmış ve resmi olarak iletilen imar durum yazısı incelenmiştir.

Konak Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre değerleme konusu taşınmazlar hakkında olumsuz evrak bulunmamaktadır.

E-Devlet Portalı üzerinden yapılan sorgulamada değerleme konusu taşınmazlara ait enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

7702 ADA 1 PARSEL (8113/1) YENİ YAPI RUHSATLARI											
SIRA NO	**ADA**	**PARSEL**	**BELGE TÜRÜ**	**BLOK**	**İKAMET HARİCİ**	**MESKEN**	**OFİS VE İŞYERİ**	**TOPLAM BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI**	**TOPLAM KAT ADEDİ**	**İNŞAAT ALANI**	**YAPI SINIFI**
1	**7702-8113**	**1**	YENİ YAPI RUHSAT	A	3	211	4	218	27	41.274,24 m²	5/A
2	**7702-8113**	**1**	YENİ YAPI RUHSAT	B	0	232	7	239	27	46.287,84 m²	5/A
3	**7702-8113**	**1**	YENİ YAPI RUHSAT	C	3	327	12	342	27	55.184,21 m²	5/A

4	**7702-8113**	**1**	YENİ YAPI RUHSAT	D	0	225	0	225	27	44.477,38 m²	5/A
5	**7702-8113**	**1**	YENİ YAPI RUHSAT	E	0	18	7	25	6	6.315,43 m²	4/A
6	**7702-8113**	**1**	YENİ YAPI RUHSAT	F	0	15	5	20	6	4.854,77 m²	4/A
7	**7702-8113**	**1**	YENİ YAPI RUHSAT	G	0	41	0	41	6	9.647,28 m²	4/A

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

21.11.2024 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetleri Parsel Sorgu Uygulamasından edinilen bilgilere göre değerleme konusu taşınmazlar olan Umurbey Mahallesi, 8111 Ada 1 Parsel olan "Müştemilatlı İki Kargir Ev ve Depo ve Arsa" vasıflı taşınmaz, 8113 Ada 2 Parsel olan "Arsa" vasıflı taşınmazlar boş arsa olup, mevcut kullanımı durumu uygundur. Taşınmazlardan Umurbey Mahallesi, 8113 ada 3 Parsel olan "Arsa" vasıflı taşınmaz inşaat halinde proje olup, mevcut kullanım durumu oluşmamıştır.

3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)

Değerlemesi talep edilen taşınmazlar halihazırda kullanılmamaktadır. Tapu Müdürlüğü'nde ve TAKBIS sisteminden temin edilen tapu kayıt belgelerinden temin edilen bilgilere göre rapor konusu taşınmazlar 12.12.2019 tarih 35011 yevmiye numarası ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına İmar (TSM) işlemiyle tescil olmuştur.

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

Konu taşınmazlara ait tapu kayıtları Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza iletilmiştir.

Beyanlar Hanesinde

- Taşınmazlardan 8111 ada 1 parsel üzerinde " 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır." beyanı bulunmaktadır. (20.10.2017 - 26217)

Şerhler Hanesinde:

- Taşınmazın üzerinde herhangi bir şerh bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Taşınmazın üzerinde herhangi bir hak ve mükellefiyetler bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

- Taşınmazın üzerinde herhangi bir rehin bulunmamaktadır.

3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu

Değerleme konusu taşınmazların ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Konak Kadastro Müdürlüğü'nde incelenen kadastro paftasından, Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından ve T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Online CBS haritalarından tespit edilmiştir.

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından tarafımıza resmi olarak iletilen ve Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Servisi'nden 15.11.2024 tarihinde alınan imar durum bilgilerine göre;

Değerleme konusu taşınmazlardan 8111 ada 1 parsel ile 8113 ada 1 parselin mer-i imar planına göre "Ticaret + Konut + Turizm Alanı" lejantı içerisinde yer almakta olup, ayrık nizam, 25 kat, E:2.00 ve Hmax: 75.50 m yapılaşma koşullarına sahiptir.

Taşınmazlardan 8113 ada 2 parselin mer-i imar planına göre "Eğitim Tesisi Alanı" lejantı içerisinde yer almakta olup, ayrık nizam, 5 kat, E:1.50 ve Hmax: 15.50 m yapılaşma koşullarına sahiptir.

3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama

Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye istinaden taşınmazlar özelinde herhangi bir cezai tutanak, durdurma kararı vb. bulunmadığı bilgisi şifahen alınmıştır.

3.7.2 Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş:

Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye istinaden değerleme konusu taşınmazların kadastral durumunda son 3 yıl içerisinde değişiklik bulunmamaktadır.

3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III 48.1 sayılı ''Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ''nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının

a) "Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir."

d) "Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme şirketleri tarafından tespit edilmiş olması gerekir." bendi gereği taşınmazların "Proje" başlığı altında GYO portföyde bulundurulmasında bir engel yoktur.

3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

Değerleme konusu taşınmazlar yapı denetim hakkında kanun kapsamındadır. Bu Kanunun amacı; can ve mal güvenliğini teminen, imar plânına, fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara uygun kaliteli yapı yapılması için proje ve yapı denetimini sağlamak ve yapı denetimine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir. Taşınmazlardan 8113 ada 1 parsel üzerindeki projeye ait yapı denetim firmasının MAT YAPI DENETİM LİMİTET ŞİRKETİ olduğu belirlenmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 8111 ada 1 parsel tapuda "Müştemilatlı İki Kargir Ev ve Depo ve Arsa" nitelikli taşınmaz ile 8113 ada 2 parsel tapuda "Arsa" nitelikli olup henüz kat irtifakı / kat mülkiyeti tesis edilmemiştir. Değerleme konusu taşınmazlardan 8113 ada 1 parselde henüz kat irtifakı kurulmuştur. Belediyesinde ve yerinde yapılan tespitlerde 8113 ada 1 parsel üzerinde Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından yürütülen Allsancak Emlak Konutları isimli karma proje geliştirilmektedir. Değerleme, projedeki oluşmuş bağımsız bölümlere yönelik yapılmıştır.

3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama

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

Bölüm 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler
4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
4.9. Değerlemede Kullanılan Yöntemler
4.9.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
4.9.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı
4.9.3. Maliyet Yaklaşımı
4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntem/ler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri
4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi
4.13. Maliyet Oluşumları Analizi
4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri
4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar
4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları

4

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerlemeye konu taşınmazlar, İzmir ili, Konak ilçesi, Umurbey Mahallesi, 8111 Ada 1 Parsel olan "Müştemilatlı İki Kargir Ev ve Depo ve Arsa" vasıflı taşınmaz ile 8113 Ada 2 Parsel olan "Arsa" vasıflı taşınmazlar ile 8113 Ada 1 Parsel olan projedir. Konak Allsancak Projesi, İzmir'in merkezi ilçelerinden Konak'ta, Alsancak bölgesinin tam kalbinde yer alan prestijli bir yaşam alanıdır. Proje, Alsancak'ın dinamik ve modern yapısını yansıtarak, bölgedeki tarihi dokuyu da koruyan bir konumda bulunur. Etrafında, İzmir'in en popüler alışveriş caddelerinden olan Kıbrıs Şehitleri Caddesi'ne yakın, birçok restoran, kafe, bar ve mağaza ile çevrilidir. Konak Allsancak, aynı zamanda şehrin kültürel ve sosyal hayatına oldukça yakın bir konumda yer alır; Alsancak'taki tiyatrolar, sanat galerileri ve etkinlik alanları, sakinlerine sürekli bir kültürel zenginlik sunar. Bölge, denize ve İzmir Körfezi'ne de oldukça yakındır, sahil yürüyüş yolları ve meydanlar ile sakinlerine deniz manzaralı dinlenme alanları sağlar. Ayrıca, Konak ve Karşıyaka arasında önemli bir ulaşım bağlantısı sağlayan vapur iskelesi ve otobüs durakları da yürüme mesafesindedir. İzmir'in en önemli iş ve ticaret merkezlerinden olan Alsancak, ulaşım açısından oldukça avantajlıdır; İzmir Metrosu'nun Alsancak İstasyonu, sadece birkaç dakika uzaklıktadır. Konak Allsancak Projesi'nin çevresi, modern şehir yaşamının sunduğu tüm olanakları, sosyal hayatı ve ulaşımı bir arada sunarak, sakinlerine hem huzurlu hem de aktif bir yaşam imkanı sağlar.

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

2023 yılında küresel ekonomi hedeflerin üzerinde seyreden enflasyon, sıkı finansal koşullar, büyüme endişeleri ve jeopolitik sorunların etkisinde kalırken uygulanan farklı makroekonomik politikalarla ülkeler düzeyinde iktisadi faaliyetin görünümünde ayrışmalar gözlenmiştir. Başta ABD ve Avrupa ülkeleri olmak üzere birçok gelişmiş ekonomide beklenenden daha uzun süre uygulanan yüksek politika faizi küresel durgunluk endişelerini gündeme getirmiştir. Gelişmekte olan ülkelerin de önemli bir kısmı söz konusu sıkılaşma adımlarına eşlik etmiştir. Bu süreçte Rusya-Ukrayna savaşıyla zirveye çıkan emtia fiyatları, sıkılaşan finansal koşullar ve azalan talep ile yeniden tarihsel ortalamalarına yakınsamıştır. Tedarik sorunlarının azalmasıyla imalat sanayii ve turizm başta olmak üzere hizmet sektörlerinde toparlanma belirginleşmiştir. 2024 yılının ilk yarısında iktisadi faaliyet, gelişmiş ekonomiler içerisinde ABD'nin görece güçlü performansı, enerji fiyatlarındaki ivme kaybı ve Çin ekonomisinin kısmi toparlanmasının etkisiyle ılımlı seyretmiştir. Ancak, küresel ölçekte direncini koruyan enflasyona yönelik uygulanan sıkı para politikaları nedeniyle iktisadi faaliyette ülkeler arasındaki ayrışma devam etmiştir.

Avro Bölgesinde imalat sanayii görünümünün yılın ilk yarısında yavaşlamaya işaret etmesi, Avrupa Merkez Bankasının uzun bir aradan sonra Haziran 2024 itibarıyla politika faizini indirmesine yol açmıştır. ABD Merkez Bankası ise faiz indirimleri konusunda daha temkinli bir duruş sergilemektedir. ABD ekonomisinde toparlanma devam ederken Avro Bölgesi hizmet faaliyetleri öncülüğünde görece pozitif bir görünüm kaydetmiştir. Diğer taraftan Çin ekonomisi, canlanan iç tüketim ve küresel talep sayesinde artan ihracatı bir miktar toparlansa da görece zayıf bir büyüme performansı sergilemektedir. Finansal koşullardaki sıkı duruş devam etmesine rağmen, 2024 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla küresel iktisadi faaliyet halen ılımlı bir görünüm arz etmektedir. Gelişmiş ekonomilerde uzun süreye yayılan sıkı para politikaları iktisadi yavaşlamanın bu ülke grubunda daha fazla hissedilmesine yol açmaktadır. Hane halkı tüketiminin ve yatırımların azalması gelişmiş ekonomilerde yavaşlamaya yol açmıştır. Küresel düzeyde enflasyonla mücadelede belirli kazanımlar sağlanmakla birlikte fiyat artışlarındaki düşüş süreci beklenenden yavaş seyretmektedir. Yüksek seviyelerinden gerilemesine rağmen ABD enflasyonunun politika yapıcılarının öngördüğü patikayla tam uyumlu seyretmemesi, faiz indirimlerini ötelemektedir. Manşet enflasyonun beklentilere daha uyumlu bir görünüm izlediği Avro Bölgesi ve diğer gelişmiş ekonomiler, parasal gevşeme döngüsü açısından ABD'nin önünde yer almaktadır. Birçok gelişmekte olan ülke merkez bankaları ise dışsal riskler nedeniyle, politika faiz oranlarını düşürme konusunda temkinli davranmaya devam etmektedir.

Küresel makroekonomik gelişmelere paralel olarak, 2023 yılında yüzde 3,3 oranında büyüyen dünya ekonomisinin Uluslararası Para Fonu (IMF) tahminlerine göre 2024 yılında yüzde 3,2 oranında büyümesi, 2025 yılında istikrarlı görünümünü koruyarak yüzde 3,3 oranında büyüme kaydetmesi beklenmektedir. 2023 yılında yüzde 1,7 oranında büyüyen gelişmiş ülke grubunun ise 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 1,7 ve yüzde 1,8 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Türkiye'nin önemli ticaret ortağı olan Avro Bölgesinin 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 0,9 ve 1,5 oranında, Avrupa'nın lokomotif ekonomilerinden Almanya'nın ise yüzde 0,2 ve 1,3 oranında büyümesi öngörülmektedir. Birleşik Krallık'ın sırasıyla yüzde 0,7 ve 1,5 oranında büyümesi beklenirken Japonya'nın yüzde 0,7 ve 1,0 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. ABD'nin ise 2024 yılında yüzde 2,6 oranında büyümesi öngörülmekteyken 2025 yılında yüzde 1,9 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir.

2023 yılında yüzde 4,4 büyüyen gelişmekte olan ülkelerin 2024 ve 2025 yıllarında IMF tahminlerine göre yüzde 4,3 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Gelişmekte olan ülkeler arasında öncü konumda olan Çin'in 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 5,0 ve 4,5 oranında, Hindistan'ın ise yüzde 7,0 ve 6,5 oranında büyümesi öngörülmektedir. Çin ekonomisi son dönemlerde artan teşvikler, iyileşen tüketici güveni ve güçlü dış talepten olumlu etkilenmiş ve beklentilere yakın bir performans sergilemiştir. Ancak gayrimenkul sektörü gibi devam eden yapısal sorunlar ve olası ticaret gerilimleri Çin ekonomisinde baskı unsuru olmaktadır. Diğer taraftan, süregelen Rusya-Ukrayna savaşının Avrupa'ya, Gazze'de yaşanan savaşın ise Orta Doğu'ya yayılma ihtimali küresel büyüme üzerinde ilave baskı oluşturmaktadır. Önümüzdeki dönemde enflasyon oranlarının istenilen seviyelere yaklaşması ve verilerin iktisadi faaliyetteki yavaşlamaya daha güçlü bir şekilde işaret etmesi nedeniyle küresel finansal koşullarda ılımlı gevşeme olabileceği değerlendirilmektedir. Jeopolitik sorunlar, başlıca ülkelerde seçim dönemiyle ilişkili politik belirsizlikler, enerji ve gıda piyasalarındaki olası dalgalanmalar ile finansal sıkılaşmanın azaltılmasına yönelik kararların takvimi ve boyutu, ülkelerin büyüme performansları üzerinde etkili olmaya devam edecektir.

Küresel ekonomik aktivitedeki eğilim 2024 yılında bir önceki yıla benzer şekilde ılımlı seyrederken, dünya ticaret hacminde belirgin bir toparlanma öngörülmektedir. 2024 yılında mal ve hizmet ticaret hacminin küresel düzeyde yüzde 3,1, gelişmiş ülkelerde yüzde 2,5, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 4,2 oranında artış kaydedeceği tahmin edilmektedir. 2025 yılında ise küresel mal ve hizmet ticaretindeki artış hızının ivme kazanarak yüzde 3,4 olması beklenmektedir. Bu dönemde mal ve hizmet ticaretinin gelişmiş ülkelerde yüzde 2,8, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 4,5 oranında artacağı tahmin edilmektedir.

Son iki yılda sıkılaşan finansal koşullara rağmen küresel enflasyon, ağırlıklı olarak hizmet fiyatları kaynaklı dirençli bir görünüm arz etmektedir. Zayıflayan talep koşulları, manşet enflasyondaki düşüşü desteklese de çekirdek enflasyon birçok ekonomide yüksek seyretmekte ve manşet enflasyonun tarihsel ortalamasına yakınsamasını güçleştirmektedir. Bu doğrultuda, merkez bankaları çoğunlukla yüksek politika faizi seviyesini korumayı tercih etmiştir. Mayıs 2024'ten itibaren ise bazı gelişmiş ve gelişmekte olan ülke merkez bankalarının ve Haziran 2024'te Avrupa Merkez Bankasının politika faizlerinde indirime gittiği gözlenmiştir. Yakın dönemde Çin, parasal gevşeme amaçlı ılımlı faiz indirimine giderken Japonya ise politika faizini artırmıştır. Hâlihazırda devam eden finansal sıkılık doğrultusunda küresel enflasyonun bir önceki yıla göre aşağı yönlü olması tahmin edilmektedir. Küresel enflasyonun ise 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla ortalama yüzde 5,9 ve 4,4 oranında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

Önümüzdeki dönemde, jeopolitik gerilimlerin ve pek çok ülkedeki seçimler sonrasına yönelik politika belirsizliklerinin, küresel ticarette korumacılık eğilimlerini ve tedarik zincirlerinde bozulmaları besleme olasılığı halen devam etmektedir. Ayrıca, finansal koşullarda sıkılaşmanın seyri ve beklenen gevşeme döngüsünün takvimi, küresel risk iştahı ve gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımları üzerinde belirleyici olacaktır. Son olarak, iklim değişikliğine bağlı kuraklık gibi doğal afetlerin sıklığının artması ve boyutlarının büyümesi küresel enflasyon beklentilerinde arz yönlü bozulmalara neden olabilecektir.

Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Büyüme Küresel düzeyde devam eden enflasyonla mücadeleye yönelik politikaların neden olduğu zayıf dış talep koşulları ve Orta Doğu'da yaşanan savaş başta olmak üzere jeopolitik gerilimler ile 11 ilimizi etkileyen deprem felaketi, Türkiye ekonomisinin 2023 yılında karşı karşıya kaldığı önemli zorluklar olmuştur. Deprem felaketinin yol açtığı hasarın büyüklüğüne rağmen ekonomik büyümenin ivme kaybetmemesinde deprem bölgesinde iktisadi faaliyeti canlandırmak amacıyla uygulanan tedbirler ve yürütülen yeniden yapılanma faaliyetleri etkili olmuştur. 2023 yılı boyunca ekonomideki üretkenliği artıran makine ve teçhizat yatırımları ile kapasite kullanım oranlarında artış sağlanması ve yılın ikinci yarısında dezenflasyon sürecinin teminine yönelik başlatılan sıkı para ve maliye politikası uygulamalarıyla yıl sonuna doğru özel tüketimin ivme kaybetmesiyle büyüme kompozisyonunda sürdürülebilir bileşenlerin katkısı artmıştır.

Böylelikle, Türkiye ekonomisi 2023 yılında küresel, bölgesel ve ulusal düzeyde yaşanan pek çok olumsuz gelişmeye rağmen güçlü görünümünü korumuş ve yılın tamamında yüzde 5,1 oranında büyüme kaydetmiştir. 2023 yılında iktisadi faaliyet kollarına göre milli gelir incelendiğinde, yıl genelinde inşaat dâhil hizmetler sektörü milli gelir büyümesine en fazla katkı sağlayan üretim sektörü olmaya devam etmiştir. 2023 yılının tamamında inşaat dâhil hizmetler sektörü ve sanayi sırasıyla yüzde 5,4 ve yüzde 1,7 oranlarında katma değer artışı sergilemiş olup bu sektörlerin büyümeye katkıları ise sırasıyla 3,5 puan ve 0,3 puan olmuştur. Ayrıca, son beş yıldır daralma gösteren inşaat sektörü bu dönemde, deprem bölgesindeki yeniden yapılanma faaliyetlerinin de etkisiyle yüzde 7,2 oranında güçlü bir büyüme kaydetmiştir. Diğer taraftan, tarım sektörü yıl genelinde yüzde 0,2 oranında sınırlı düzeyde artarak milli gelire katkı sağlayamamıştır.

Türkiye ekonomisi 2023 yılının ilk yarısında yaşanan deprem felaketine rağmen yıllık bazda yüzde 4,6 oranında büyüyerek nispeten ılımlı bir performans sergilemiştir. Bu dönemde ivme kaybetmekle birlikte hizmetler sektörü milli gelir büyümesinin temel sürükleyicisi olurken sanayi sektörü ise Şubat depremleri ve zayıf seyreden dış talebe bağlı olarak milli geliri daraltıcı yönde etkide bulunmuştur. Hizmetler sektörü yılın ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,4 oranında büyüme kaydederken sanayi sektörü aynı dönemde yüzde 1,0 oranında küçülmüştür. Bahse konu dönemde ticaret, ulaştırma ve konaklama hizmetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri ise sırasıyla yüzde 10,4 oranında ve yüzde 10,9 oranında büyüyerek iktisadi faaliyete önemli katkı sunmaya devam etmiştir. Tarım sektörü ise yüzde 1,5 oranında küçülerek milli gelir büyümesine katkı sağlayamamıştır.

2023 yılının ikinci yarısında ise milli gelir katma değer büyümesi, yüzde 5,6 seviyesinde gerçekleşerek iktisadi faaliyetteki canlılığın ivme kazanarak sürdüğünü göstermiştir. İnşaat dâhil hizmetler sektörü hafif ivme kaybetmesine karşın yüzde 5,3 oranında büyüme kaydederek üretim yönünden iktisadi faaliyetin bu dönemde de hizmetler sektörü öncülüğünde gücünü koruduğuna işaret etmiştir. Sanayi sektörü ise güçlü şekilde toparlanarak yüzde 4,3 oranında büyüme kaydetmiş olup milli gelire yüzde 0,8 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Böylelikle, hizmetler sektörü ivme kaybederken sanayi sektörünün hafif toparlanması uygulanan dezenflasyonist politikaların etkili olduğunu ve ekonomik aktivitedeki dengelenmenin başladığını teyit etmiştir. Ayrıca, bu dönemde inşaat sektörü büyümesi hız kazanarak yüzde 8,4 oranında artış kaydetmiş olup deprem bölgesinde yürütülen yeniden yapılanma çalışmalarının etkisini ortaya koymuştur. Tarım sektörü bu dönemde yüzde 0,7 oranında artış kaydederek büyümeye sınırlı katkı sunmuştur.

2024 yılının ilk çeyreğinde GSYH artış hızı yüzde 5,3 oranında gerçekleşmiş olup iktisadi faaliyetteki canlı seyrin sürdüğü gözlenmiştir. Milli gelir üretim yönünden değerlendirildiğinde, inşaat dâhil hizmetler sektörü artan kamu harcamalarının etkisiyle yüzde 5,4 oranında artış kaydederek büyümenin arkasındaki itici güç olmaya devam etmiştir. Bununla birlikte, ılımlı bir şekilde toparlanma kaydeden dış talep sayesinde sanayi katma değeri bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,2 oranında artarak ivme kazanmıştır. Tarım sektörü de bu dönemde yüzde 4,9 oranında büyüyerek son yılların en yüksek artış oranını kaydetmiştir.

2024 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye ekonomisi yüzde 2,5 oranında ılımlı bir büyüme kaydetmiştir. Bu dönemde sanayi katma değeri yüzde 1,8 oranında küçülerek büyümeye yüzde 0,4 puan daraltıcı etkide bulunurken, hizmetler katma değeri yüzde 2,5 oranında artarak büyümeye 1,6 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Tarım sektörü ise yüzde 3,7'lik katma değer artışı sergileyerek önemli bir büyüme oranı kaydetmiştir. Böylece, 2024 yılı ilk yarısındaki ekonomik büyüme yüzde 3,8 oranında gerçekleşmiştir.

2023 yılı ilk yarısında TÜFE yıllık enflasyonu enerji grubunda daha belirgin olmak üzere baz etkisiyle yavaşlama eğilimine girmiş ve Haziran ayında yüzde 38,2 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde, Mayıs ayından itibaren doğal gazda uygulanan ilave sübvansiyon, enerji fiyatlarını belirgin bir şekilde düşürürken görece istikrarlı seyreden döviz kuru, gıda ve temel mal fiyatlarındaki ılımlı görünümü desteklemiştir. Diğer taraftan, ücret gelişmeleri ve fiyat katılıkları hizmet enflasyonunun yüksek seyrini sürdürmesine neden olmuştur. Toplam talep koşulları yılın ikinci yarısında ivme kaybetmekle birlikte, enflasyonist düzeyde seyretmeye devam etmiştir. Bununla birlikte kalıcı dezenflasyon sürecinin temini için geçiş dönemi gereklilikleri ve deprem nedeniyle ortaya çıkan ek finansman ihtiyacının sağlanması için alınan kararlar TÜFE yıllık artış oranına ivme kazandırmıştır. Bu doğrultuda, uygulanan vergi ayarlamaları ve ücret artışları ile kurlarda gözlenen yukarı yönlü seyrin enflasyona etkisiyle 2023 yılı sonunda TÜFE yıllık artış oranı yüzde 64,8 olarak gerçekleşmiştir.

2024 yılı Ocak-Ağustos döneminde birikimli TÜFE artış oranı yüzde 31,9 olarak kaydedilmiştir. TÜFE artış oranı, büyük ölçüde doğal gaz sübvansiyonunun katkısıyla oluşan baz etkisi kaynaklı yükselişini sürdürmüş ve Mayıs ayı itibarıyla yüzde 75,5 ile zirve noktasını görmüştür. Haziran ayından itibaren ise dezenflasyon süreci başlamış olup TÜFE yıllık artış oranı 2024 yılı Temmuz ayı itibarıyla yüzde 61,8, Ağustos ayı itibarıyla ise yüzde 52,0 olarak kaydedilmiştir. TÜFE yıllık artış oranının yıl sonunda yüzde 41,5 seviyesine gerileyeceği öngörülmektedir.

2024 yılının ilk yedi ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,1 oranında artarak 148,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu gelişmede ihracat birim değerindeki düşüşe rağmen dış talep ve küresel mal ticaretindeki görece olumlu seyir sonrasında reel ihracatta yaşanan artış belirleyici olmuştur. 2024 yılı ihracatının yüzde 3,3 oranında artarak 264 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmesi tahmin edilmektedir. 2024 yılının ilk yedi ayında ithalat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 8,3 oranında azalarak 198,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. 2024 yıl genelinde ithalatın yüzde 4,7 oranında azalarak 345 milyar dolar seviyesine gerileyeceği tahmin edilmektedir.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Yapı tarzı	Betonarme ☑	Çelik ☐	Yığma ☐	Prefabrik ☐
İnşaat Nizamı	Ayrık Nizam	**Güvenlik**	Var ☑	Yok ☐
Yapım yılı	2024	**Otopark**	Var ☑	Yok ☐
Elektrik	Şebeke	**Yüzme Havuzu**	Var ☐	Yok ☑
Su	Şebeke	**Asansör**	Var ☑	Yok ☐
Kanalizasyon	Şebeke	**Yangın Merdiveni**	Var ☑	Yok ☐
Doğalgaz	Şebeke	**Dış Cephe**	Dış Cephe Kaplaması	
Su Deposu-Hid.	Var (Projede)	**Çatı Tipi**	Teras Çatı	
Yangın Tesisatı	Var (Projede)	**Jeneratör**	Var ☑	Yok ☐

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazların;

- Konum ve cephe özellikleri,
- Ulaşım imkanları,
- Cephe özellikleri baz alınmıştır.

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Konum Özelliği	: Konut Bölgesi
Yapılaşma Yoğunluğu	: % 100
Çevresel Gelişim Hızı	: Yüksek
Yapılaşma Türü	: Parsel Bazlı
İnşaat Tarzı	: Betonarme, Yığma, Prefabrik
İnşaat Nizamı	: Ayrık
Binanın Kat Adedi	A-B-C-D Blok : 26 (1 Bodrum Kat + Zemin Kat + 25 Normal Kat) E-F-G Blok : 5 (1 Bodrum Kat + Zemin Kat + 3 Normal Kat)
Yapı Sınıfı	: 4/A
Deprem Bölgesi	: 1. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Hasarsız
Onarım/Güçlendirme	: -
İskan Belgesi	: Yok
Yaşı	: 0
Malzeme Durumu	: İyi
İşçilik Durumu	: İyi
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Otopark	: Var
Asansör	: Var
Jeneratör	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Merdiveni	: Var

4.7. Taşınmazların Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler:

- Taşınmazların yenilenen bölgede olması
- Bölgede kamu kurumlarına yakın olması
- Yeni binada yer alması

Olumsuz Etkenler:

- İnşa halinde olması
- Piyasadaki ekonomik dalgalanmalar

4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme çalışmasında değer takdiri mevcut alanlar ve mevcut satışlar ile kiralamalar dikkate alınarak yapılmıştır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.

- Taraflar değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerleme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" yöntemleridir.

4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemde değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Taşınmazların değeri yalnızca getirmesi mümkün olan gelirlere göre saptanabiliyorsa, sürüm bedellerinin bulunması için gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılır. Bu yöntemde, üzerinde yapı bulunan bir taşınmazların değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. İlgili gayrimenkulün gelirinin yıllar itibari ile nasıl bir gelişme ve değişim izleyebileceği, gerekli çalışmalar sonucu tahmin edilerek, genel giderler, işletme maliyetleri, vergiler, işletme sermaye ihtiyaçları ve yatırım harcamaları düşüldükten sonra taşınmazlar gelir değerine ulaşılır. Taşınmazlar gelir değerinin yerel piyasa koşullarına uygun hale getirilmesi için gerekli artırım ve azaltım işlemleri yapılarak sürüm değeri elde edilir.

4.9.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise "hiçbir şahıs ona istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmasında, taşınmazlar için önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" kullanılmıştır.

4.11.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Bölgede müteahhit girişimi, yapılaşma bulunmamaktadır. Proje geliştirme ile ilgili herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

Konu taşınmazlar için öneri imar planına göre nakit/gelir akışına esas bir çalışma yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlar için yapılan Nakit Akış Akımı Analizinde;

- Bölgedeki konutların m² birim fiyatının 72.500,-₺/m² olduğu ve ticari alanların m² birim fiyatının 120.000,-₺/m² olduğu
- İnşaat hakkına ek olarak emsal harici satılabilir alan oranı %118,85 olarak alınmıştır.
- Proje ve satışın 3 yıl süreceği tahmin edilmiş olup, meskenlerde ilk yıl %45 artış olacağı, ikinci yıl ise %50 artış olacağı ve son olan üçüncü yılda artışın %30 olacağı baz alınmıştır.
- Proje ve satışın 3 yıl süreceği tahmin edilmiş olup, ticari ünitelerde ilk yıl %40 artış olacağı, ikinci yıl ise %40 artış olacağı ve son olan üçüncü yılda artışın %40 olacağı baz alınmıştır.
- Projedeki meskenlerin ilk yıl saha işlemlerinin ardından ikinci yıl %50 sinin biteceği ve son olan üçüncü yılda kalan %50 sinin biteceği baz alınmıştır.
- Projedeki dükkanlarda ilk yıl saha işlemlerinin ardından ikinci yıl %50 sinin biteceği ve son olan üçüncü yılda kalan %50 sinin biteceği baz alınmıştır.
- Projedeki hasılat paylaşım oranının %33 olduğu ve iskonto oranının %35 olduğu belirlenmiştir.

Tespit edilen değer, arsanın "Geliştirilmiş Haliyle" yani üzerinde herhangi bir yapı ya da proje olmadan önceki değerini ifade etmektedir. Bu değer, arsanın bulunduğu konum, büyüklük, potansiyel kullanım alanları ve mevcut piyasa koşulları gibi faktörler dikkate alınarak belirlenmiştir. Ancak, bu değer, yalnızca geliştirilmiş arsa olarak değerlendirilmiş olup, arsanın mevcut durumu ve gelecekteki gelişim potansiyeli göz önüne alındığında, **riskler** de önemli bir rol oynamaktadır.

Bu riskler arasında, genel piyasa koşullarındaki dalgalanmalar, imar planı değişiklikleri, olası hukuki engeller, çevresel düzenlemeler, altyapı yetersizlikleri gibi çeşitli faktörler yer almaktadır. Bu tür belirsizlikler ve olumsuz durumlar, arsanın değeri üzerinde olumsuz bir etki yaratabilir. Bu sebeple, "Boş Arsa" (yani üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan arsa veya inşaatı devam eden proje) değeri, tespit edilen ***geliştirilmiş arsa değerinden*** iskonto yapılmamıştır.

4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

Konu çalışma maliyet oluşumları analizine esas bir çalışmadır. Belirtilen modele esas çalışma yapılmıştır. Hesap detayı rapor eklerinde yer almaktadır.

4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

Bölgede yapılan emsal araştırması, konut, arsa ve dükkan gibi farklı gayrimenkul türlerine yönelik kapsamlı bir analiz sürecini içermektedir. Bu araştırma kapsamında, konut ve arsa satış fiyatları, kiralama bedelleri ve dükkanların ticari değerleri yerel piyasa koşulları doğrultusunda incelenmiş, benzer özelliklere sahip emsal gayrimenkuller ile karşılaştırmalar yapılmıştır. Ayrıca, her bir gayrimenkul türü için, bölgedeki arz ve talep durumu, imar durumu, altyapı olanakları ve çevresel faktörler de göz önünde bulundurularak, potansiyel yatırım getirileri ve kısa-orta vadeli gelişim beklentileri değerlendirilmiştir. Bu analiz, yatırımcılar ve alıcılar için bölgedeki gayrimenkul piyasasına dair detaylı bir perspektif sunmakta ve gelecekteki değer artışlarını tahmin etmeye yönelik önemli veriler sağlamaktadır.

KONUT EMSAL TABLOSU					
EMSAL NO	**İLAN VEREN KİŞİ**	**AÇIKLAMA**	**SATIŞ FİYATI (₺)**	**BRÜT ALAN (m²)**	**BİRİM FİYAT (₺/m²)**
1	Coldwell Banker Smart Yatırım Danışmanlığı 0 (534) 866 70 70	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, Evora İzmir sitesinde bulunan binanın 9. normal katında yer alan 1+1 kullanım tertibinde, yaklaşık 74 m2 brüt kullanım alanlı mesken 6.189.000 TL bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	6.189.000 ₺	74,00 m²	83.635,14 ₺/m²
2	Remax West Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, Evora İzmir sitesinde bulunan binanın 9. normal katında yer alan 2+1 kullanım	8.750.000 ₺	95,00 m²	92.105,26 ₺/m²

	0 (506) 724 24 24	tertibinde, yaklaşık 95 m2 brüt kullanım alanlı mesken 8.750.000 TL bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.			
3	Coldwell Banker Yön Gayrimenkul 0 (535) 832 22 49	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, Evora İzmir sitesinde bulunan binanın 2. normal katında yer alan 2+1 kullanım tertibinde, yaklaşık 115 m2 brüt kullanım alanlı mesken 11.987.000 TL bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	11.987.000 ₺	115,00 m²	104.234,78 ₺/m²
4	Coldwell Banker Life Gayrimenkul 0 (545) 217 86 68	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, Evora İzmir sitesinde bulunan binanın 6. normal katında yer alan 2+1 kullanım tertibinde, yaklaşık 115 m2 brüt kullanım alanlı mesken 10.500.000 TL bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	10.500.000 ₺	115,00 m²	91.304,35 ₺/m²
5	All Rent Gayrimenkul 0 (532) 455 93 51	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, Allsancak sitesinde bulunan binanın 6. normal katında yer alan 1+1 kullanım tertibinde, yaklaşık 75 m2 brüt kullanım alanlı mesken 6.500.000 TL bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	6.500.000 ₺	75,00 m²	86.666,67 ₺/m²
6	Martı Takım Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı 0 (532) 161 50 80	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, Allsancak sitesinde bulunan binanın 20. normal katında yer alan 1+1 kullanım tertibinde, yaklaşık 75 m2 brüt kullanım alanlı mesken 6.200.000 TL bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	6.200.000 ₺	75,00 m²	82.666,67 ₺/m²
7	Sold Urla Gayrimenkul 0 (507) 730 22 00	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede, Folkart Vega sitesinde bulunan binanın 15. normal katında yer alan 1+1 kullanım tertibinde, yaklaşık 78 m2 brüt kullanım alanlı mesken 5.700.000 TL bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	5.700.000 ₺	78,00 m²	73.076,92 ₺/m²

KONUT EMSAL ANALİZİ TABLOSU

EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4	EMSAL-5	EMSAL-6	EMSAL-7
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
İLANA VEREN KİŞİ	Coldwell Banker Smart Yatırım Danışmanlığı	Remax West Gayrimenkul	Coldwell Banker Yön Gayrimenkul	Coldwell Banker Life Gayrimenkul	All Rent Gayrimenkul	Martı Takım Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı	Sold Urla Gayrimenkul
İLANA VEREN TELEFON NO	0 (534) 866 70 70	0 (506) 724 24 24	0 (535) 832 22 49	0 (545) 217 86 68	0 (532) 455 93 51	0 (532) 161 50 80	0 (507) 730 22 00
DAİRE TİPİ	1+1	2+1	2+1	2+1	1+1	1+1	1+1
SATIŞ FİYATI (₺)	6.189.000 ₺	8.750.000 ₺	11.987.000 ₺	10.500.000 ₺	6.500.000 ₺	6.200.000 ₺	5.700.000 ₺
PAZARLIK ORANI	15%	15%	15%	15%	15%	15%	10%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	5.260.650 ₺	7.437.500 ₺	10.188.950 ₺	8.925.000 ₺	5.525.000 ₺	5.270.000 ₺	5.130.000 ₺
BRÜT ALAN (m²)	74,00 m²	95,00 m²	115,00 m²	115,00 m²	74,00 m²	75,00 m²	78,00 m²
BİRİM FİYAT (₺/m²)	71.089,86 ₺/m²	78.289,47 ₺/m²	88.599,57 ₺/m²	77.608,70 ₺/m²	74.662,16 ₺/m²	70.266,67 ₺/m²	65.769,23 ₺/m²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%	0%	5%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
YAPI YAŞI DURUMU	YENİ	YENİ	YENİ	YENİ	YENİ	YENİ	YENİ
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%	0%	5%
KAT DURUMU	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT
KAT DÜZELTMESİ	0%	0%	-5%	-5%	0%	0%	0%
KONUM DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KONUM DÜZELTMESİ	0%	0%	-5%	-5%	0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	0%	0%	-10%	-10%	0%	0%	10%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	71.089,86 ₺/m²	78.289,47 ₺/m²	79.739,61 ₺/m²	69.847,83 ₺/m²	74.662,16 ₺/m²	70.266,67 ₺/m²	72.346,15 ₺/m²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	73.748,82 ₺/m²						

DÜKKAN EMSAL TABLOSU

EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM FİYAT (₺/m²)
1	Hayy Gayrimenkul 0 (531) 982 45 01	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede bulunan, binanın zemin katında yer alan, 50 m2 brüt kullanım alanı bulunan dükkan 6.500.000,-TL bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	6.500.000 ₺	50,00 m²	130.000,00 ₺/m²
2	Alsancak/Talatpaşa Turyap 0 (532) 438 02 20	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede bulunan, binanın zemin katında yer alan, 175 m2 brüt kullanım alanı bulunan dükkan 40.000.000,-TL bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	40.000.000 ₺	175,00 m²	228.571,43 ₺/m²
3	Alesta Viya Orsa 14 0 (545) 885 02 42	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede bulunan, binanın bodrum + zemin katında yer alan, brüt 100 m2 bodrum, 130 m2 zemin olup toplamda brüt 230 m2 dükkan 13.000.000,-TL bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır. Emsale konu taşınmazın bodrum kat alanı 1/5 oranında zemine indirgenmiş olup taşınmaz toplam 150 m2 brüt alandan oluşmaktadır.	13.000.000 ₺	230,00 m²	56.521,74 ₺/m²
4	Startkey Yalı 2 Gayrimenkul 0 (553) 774 16 66	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede bulunan, binanın zemin + 1. katında yer alan, brüt 110 m2 zemin, 40 m2 üst kat olup toplamda brüt 150 m2 dükkan 9.500.000,-TL bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır. Emsale konu taşınmazın üst kat alanı 1/3 oranında zemine indirgenmiş olup taşınmaz toplam 123 m2 brüt alandan oluşmaktadır.	9.500.000 ₺	150,00 m²	63.333,33 ₺/m²
5	Sahibinden 0 (532) 284 98 28	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede bulunan, binanın zemin katında yer alan, 125 m2 brüt kullanım alanı bulunan dükkan 19.000.000,-TL bedel ile pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	19.000.000 ₺	125,00 m²	152.000,00 ₺/m²

DÜKKAN EMSAL ANALİZİ TABLOSU

EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4	EMSAL-5
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
İLANA VEREN KİŞİ	Hayy Gayrimenkul	Alsancak/Talatpaşa Turyap	Alesta Viya Orsa 14	Startkey Yalı 2 Gayrimenkul	Sahibinden
İLANA VEREN TELEFON NO	0 (531) 982 45 01	0 (532) 438 02 20	0 (545) 885 02 42	0 (553) 774 16 66	0 (532) 284 98 28
DÜKKAN TİPİ	TEK KAT	TEK KAT	DEPOLU	İKİ KATLI DÜKKAN	TEK KAT
SATIŞ FİYATI (₺)	6.500.000 ₺	40.000.000 ₺	13.000.000 ₺	9.500.000 ₺	19.000.000 ₺
PAZARLIK ORANI	10%	10%	10%	10%	10%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	5.850.000 ₺	36.000.000 ₺	11.700.000 ₺	8.550.000 ₺	17.100.000 ₺
TOPLAM BRÜT ALAN (m²)	50,00 m²	175,00 m²	230,00 m²	150,00 m²	125,00 m²
BODRUM KAT ALANI (m²) (1/5)	0,00 m²	0,00 m²	100,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
ZEMİN KAT ALANI (m²) (1/1)	50,00 m²	175,00 m²	130,00 m²	110,00 m²	125,00 m²
ASMA KAT ALANI (m²) (1/3)	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
1. KAT ALANI (1/3)	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	40,00 m²	0,00 m²
ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN	50 m²	175 m²	150 m²	123 m²	125 m²
BİRİM FİYAT (₺/m²)	117.000,00 ₺/m²	205.714,29 ₺/m²	78.000,00 ₺/m²	69.324,32 ₺/m²	136.800,00 ₺/m²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMSIZ	BAKIMSIZ	BAKIMLI
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	5%	0%	30%	30%	5%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	5%	0%
YAPI YAŞI DURUMU	YENİ	YENİ	YENİ	YENİ	YENİ
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	5%	0%	0%	0%	5%
CEPHE DURUMU	CADDE CEPHE	ÇİFT CEPHE	SOKAK CEPHE	SOKAK CEPHE	BULVAR CEPHE
CEPHE DÜZELTMESİ	0%	-20%	10%	20%	-10%
TİCARİ POTANSİYEL DURUMU	BENZER	YOĞUN	SEYREK	SEYREK	YOĞUN
TİCARİ POTANSİYEL DÜZELTMESİ	-5%	-20%	10%	10%	-15%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	5%	-40%	50%	65%	-15%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	122.850,00 ₺/m²	123.428,57 ₺/m²	117.000,00 ₺/m²	114.385,14 ₺/m²	116.280,00 ₺/m²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	118.788,74 ₺/m²				

ARSA EMSAL TABLOSU					
EMSAL NO	**İLAN VEREN KİŞİ**	**AÇIKLAMA**	**SATIŞ FİYATI (₺)**	**BRÜT ALAN (m²)**	**BİRİM FİYAT (₺/m²)**
1	Coldwell Banker Motto 0 (544) 244 53 71	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın bölgede bulunan Konut yapılaşma alanlı, Hmax: 32 kat yapılaşma koşullarına sahip arsanın 60 m2 yüzölçümlü hissesi 4.250.000 TL bedelle pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	4.250.000 ₺	60,00 m²	70.833,33 ₺/m²
2	Turpa Yalı Prime 0 (533) 195 63 40	Değerlemeye konu taşınmazlara yakın bölgede bulunan Konut yapılaşma alanlı, Hmax: 5 kat yapılaşma koşullarına sahip 150 m2 yüzölçümlü arsa 6.000.000 TL bedelle pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	6.000.000 ₺	150,00 m²	40.000,00 ₺/m²
3	Alsancak Turyap 0 (532) 234 89 60	Değerlemeye konu taşınmaza yakın bölgede bulunan Ticaret + Konut yapılaşma alanlı, Hmax: 5 kat yapılaşma koşullarına sahip 144 m2 yüzölçümlü arsa 14.000.000 TL bedelle pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	14.000.000 ₺	144,00 m²	97.222,22 ₺/m²
4	Başkut Gayrimenkul 0 (553) 698 38 98	Değerlemeye konu taşınmaza yakın bölgede bulunan Ticaret + Konut yapılaşma alanlı, Hamx: 3 kat yapılaşma koşullarına sahip 203 m2 yüzölçümlü arsa 6.500.000 TL bedelle pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	6.500.000 ₺	203,00 m²	32.019,70 ₺/m²
5	Sahibinden 0 (543) 765 67 53	Değerlemeye konu taşınmaza yakın bölgede bulunan Ticaret + Konut yapılaşma alanlı, Hmax: 3 kat yapılaşma koşullarına sahip 192 m2 yüzölçümlü arsa 6.500.000 TL bedelle pazarlanmakta olup pazarlık payı bulunmaktadır.	6.500.000 ₺	192,00 m²	33.854,17 ₺/m²

ARSA EMSAL ANALİZİ TABLOSU					
EMSAL NO	**EMSAL-1**	**EMSAL-2**	**EMSAL-3**	**EMSAL-4**	**EMSAL-5**
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA
İLANA VEREN KİŞİ	Coldwell Banker Motto	Turpa Yalı Prime	Alsancak Turyap	Başkut Gayrimenkul	Sahibinden
İLANA VEREN TELEFON NO	0 (544) 244 53 71	0 (533) 195 63 40	0 (532) 234 89 60	0 (553) 698 38 98	0 (543) 765 67 53
İMAR DURUMU	KONUT	KONUT	KONUT+TİCARET	KONUT+TİCARET	KONUT+TİCARET
SATIŞ FİYATI (₺)	4.250.000 ₺	6.000.000 ₺	14.000.000 ₺	6.500.000 ₺	6.500.000 ₺
PAZARLIK ORANI	10%	10%	10%	10%	5%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	3.825.000 ₺	5.400.000 ₺	12.600.000 ₺	5.850.000 ₺	6.175.000 ₺
ARAZİ ALANI (m²)	60,00 m²	150,00 m²	144,00 m²	203,00 m²	192,00 m²
BİRİM FİYAT (₺/m²)	63.750,00 ₺/m²	36.000,00 ₺/m²	87.500,00 ₺/m²	28.817,73 ₺/m²	32.161,46 ₺/m²
TOPOĞRAFİK DURUMU	DÜZ	DÜZ	DÜZ	DÜZ	DÜZ
TOPOĞRAFİK DURUM DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	KÜÇÜK	KÜÇÜK	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	-10%	-10%	10%	10%	-20%
YAPILAŞMA DURUMU	YOĞUN	YOĞUN	YOĞUN	YOĞUN	YOĞUN
YAPILAŞMA DÜZELTMESİ	20%	25%	0%	0%	0%
LEJANT DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
LEJANT DÜZELTMESİ	0%	0%	-20%	-15%	-20%
KONUM DURUMU	CADDE-SOKAK	SOKAK	CADDE-SOKAK	SOKAK	SOKAK
KONUM DÜZELTMESİ	10%	70%	-10%	150%	150%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	20%	85%	-20%	145%	110%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	76.500,00 ₺/m²	66.600,00 ₺/m²	70.000,00 ₺/m²	70.603,45 ₺/m²	67.539,06 ₺/m²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	**70.248,50 ₺/m²**				

4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili Kira Değeri Analizi yapılmamıştır.

4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konusu taşınmazlara ilişkin her herhangi bir olumsuz hukuki durum söz konusu değildir.

4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar

Değerleme konusu gayrimenkullerin mer-i imar durumu doğrultusunda projelerin yapılması ve yapılaşması en verimli kullanımı olacaktır.

4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Niteliği gereği değerleme konusu taşınmazların imar durumuna göre kullanımının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazlar tam hisseye sahip olup, Müşterek veya Bölünmüş Kısımlara Esas Değerleme Analizi söz konusu değildir.

4.20 Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları

Taşınmazların yer aldığı il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %25 ile %30 arasında değişebildiği, hasılat paylaşımı modelinde ise girişimci kar beklentisinin genellikle %30 seviyelerinde olduğu belirlenmiştir. Bu oranlar, taşınmazların büyüklüğü, yapılacak projenin kapsamı, toplam getiri potansiyeli ve projenin niteliği gibi faktörlerden etkilenmektedir. Ayrıca, projenin lokasyonu da bu oranlar üzerinde önemli bir etkiye sahiptir; örneğin, daha merkezi veya cazip bölgelerdeki taşınmazlar, daha yüksek kat karşılığı oranları veya daha yüksek kar beklentileriyle değerlendirilebilmektedir. Taşınmazların konumu, altyapı olanakları ve çevredeki gelişmeler gibi unsurlar, projenin getirisini etkileyen temel faktörlerdir. Bunun yanı sıra, projenin büyüklüğü ve karmaşıklığı, yani inşa edilecek yapının niteliği ve ölçeği, girişimcinin kar beklentisini doğrudan etkileyebilir. Özetle, bu oranlar, taşınmazların özelliklerine ve proje detaylarına göre farklılık göstererek, her bir proje için özelleştirilmiş bir değerlendirme gerektirmektedir.

Bölüm 5
ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1 Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri
5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri
5.3 Gayrimenkulün Yasal Gerekliliklerı, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş
5.4 Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

Taşınmazların değerlemesinde, bölgede elde edilen güncel emsal bilgileri, konumu, kullanım alanı, mülkiyet durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, fiziksel özellikleri, cephesi, altyapı ve ulaşım imkanları, emsallerin pazarlık payları gibi etkenler göz önüne alınarak değer tespiti yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımında emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlemesi yapılan taşınmazların tamamen aynı özelliklere sahip olmaması, yapı inşaat malzemesi, arsa alanı, konum ve şerefiye farkı göz önünde bulundurulmuştur.

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş

Parseller üzerinde ruhsatlı yapılar mevcuttur. Parselin imar uygulama işlemleri tamamlanmıştır.

5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III 48.1 sayılı ''Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ''nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının

a) "Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir."

d) "Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme şirketleri tarafından tespit edilmiş olması gerekir." bendi gereği taşınmazların "Proje" başlığı altında GYO portföyde bulundurulmasında bir engel yoktur.

Bölüm 6

SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

6.2. Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması,

6.3 Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,

6.4 Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerleme tarihi itibariyle bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerleme tarihi itibariyle tamamlanmış kısmının arsa değeri dâhil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi.

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

6. SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

Taşınmazların değerlemesinde emsal karılaştırma metodu yaklaşımının kullanılması uygun bulunmuş, diğer yöntemler imar mevzuatı çerçevesinde değerlendirilememiştir. Değerleme konusu taşınmazların konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, günün geçerli piyasa rayiç fiyatlarına göre oluşturulan satış kabiliyeti ve emsal fiyatları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır.

Taşınmazların satış kabiliyeti "SATILABİLİR" durumdadır.

6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yapılması planlanan bağımsız bölümlerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım–satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmıştır. Taşınmazların mevcut durumu, konum özellikleri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

Taşınmazlardan 8111 Ada 1 Parsel olan "Müştemilatlı İki Kargir Ev ve Depo ve Arsa" vasıflı taşınmaz ile 8113 Ada 1 Parsel olan "Arsa" vasıflı taşınmazların mer-i imar planı esas alınarak birim m^2 değeri 90.000,00 ₺ hesaplanmıştır.

Kullanılan Kriterler

Bölgede yer alan satılık arsa nitelikli taşınmazlar incelenmiş ve emlakçı görüşlerine de başvurulmuştur. Değerlemeye konu taşınmazların Konak Belediyesi İmar Müdürlüğünde imar durumu incelenmiştir. Bölgede yapılaşmanın çok düşük olması ve bölgeye müteahhit talebinin düşük olması dikkate alınarak proje geliştirme işlemi uygulanmıştır. Şerefiye çalışmasına konu olan taşınmazlar için öncelikli olarak benzer tipte avantajlı-dezavantajlı arsalar göz önünde bulundurularak değere etki edebilecek kriterler belirlenmiştir.

Sonuç olarak değerleme konusu taşınmazlara;

PROJE DEĞERİ			
NİTELİK	**DEĞER**	**USD**	**EURO**
PROJENİN KDV HARİÇ MEVCUT DURUM DEĞERİ	6.966.044.413 ₺	197.116.682,17 $	188.964.510,73 €
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDEKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	11.648.772.369 ₺	329.622.842,55 $	315.990.602,53 €
Merkez bankasının 30.12.2024 taşınmazın değerleme günü olan gösterge niteliğindeki verileri esas alınmıştır.		35,3397 ₺	36,8643 ₺

İndirgenmiş Nakit Akışlar Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yapılmış olan yapıların özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım–satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmakta olup, indirgenmiş nakit akışlar yöntemi raporda kullanılmamıştır.

6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması

Kıymet takdirlerine etken oluşturan kıstasların her birinin gayrimenkulün değerine olan etkisi göz önünde bulundurularak çalışma sonuçlandırılmıştır. Sonuç olarak değerleme konusu taşınmazlara;

PROJE DEĞERİ			
NİTELİK	**DEĞER**	**USD**	**EURO**
PROJENİN KDV HARİÇ MEVCUT DURUM DEĞERİ	6.966.044.413 ₺	197.116.682,17 $	188.964.510,73 €
PROJENİN KDV DAHİL MEVCUT DURUM DEĞERİ	8.359.253.295 ₺	236.540.018,60 $	226.757.412,88 €
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDEKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	11.648.772.369 ₺	329.622.842,55 $	315.990.602,53 €
TAMAMLAMASI DURUMUNDA EKGYO HİSSE PAYI	3.844.094.882 ₺	108.775.538,04 $	104.276.898,83 €
MEVCUT EKGYO HİSSE PAYI	3.877.465.500 ₺	109.719.819,35 $	105.182.127,42 €
Merkez bankasının 30.12.2024 taşınmazın değerleme günü olan gösterge niteliğindeki verileri esas alınmıştır.		35,3397 ₺	36,8643 ₺

6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerleme tarihi itibariyle bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerleme tarihi itibariyle tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi

Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir. İş bu rapor 31.12.20204 tarihinde 95 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerleme bilgilerinize saygı ile sunarız.

Fatih Orkun SAKALLI Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 407060)	Çetin BEGİÇ Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400479)

EKLER

- **EMSAL KARŞILAŞTIRMA DEĞER DETAY TABLOSU**
- **TAKYİDAT BELGESİ**
- **İMAR DURUM GÖRÜNTÜSÜ**
- **SAHA FOTOĞRAFLARI**
- **GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ**
- **MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ**