

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2020



İzmir Konak 2.Etap Projesi
Konak / İZMİR

2020/0506
31.12.2020

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 02.11.2020 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 31.12.2020 tarihinde, 2020/0506 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan Sorumlu Değerleme Uzmanı Barış BARUTÇU ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilara SÜRMEYEN'in beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülk ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını ve gelecekte ilişkisinin bulunmayacağını;
- Rapor konusu gayrimenkul/gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;
- Rapor içeriğinde belirtilen analizler ve sonuç değerine giden yolda Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uyulduğunu

beyan ederiz.

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	02.11.2020
DEĞERLEME TARİHİ	29.12.2020
RAPOR TARİHİ	31.12.2020
RAPOR NO	2020/0506
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Umurbey Mahallesi 8111/1, 8113/1 ve 8113/2 no.lu ada/parseller üzerinde yer alan İzmir Konak 2.Etap Projesi Konak / İZMİR
KOORDİNATLARI	(8111/1) 38.435131°, 27.153766° (8113/1) 38.431854°, 27.153872° (8113/2) 38.430837°, 27.153235°
TAPU BİLGİLERİ	Parselin TAKBİS belgesi ekte sunulmuş olup raporumuz 3.2. bölümünde detayları aktarılmıştır.
İMAR DURUMU	Bkz. Raporumuz 3.4. bölümü
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen İzmir Konak 2.Etap Projesi'nin mevcut durumda ve tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitine yöneliktir. Ayrıca, iş bu rapor, proje kapsamındaki 1104 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuyla Toplam Değeri	346.660.000	47.100.543
Projenin Mevcut Durumuyla KDV (% 18) Dâhil Toplam Değeri	409.058.800	55.578.641
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri	323.122.000	43.902.446
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	1.591.889.448	216.289.327
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin Bugünkü Değeri	726.000.000	98.641.304

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 7,36-TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Barış BARUTÇU (SPK Lisans No:400271)	Dilara SÜRME (SPK Lisans No:401437)

Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

- ✓ Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- ✓ Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- ✓ Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- ✓ Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- ✓ Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- ✓ Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- ✓ Bu raporda mülk üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.
- ✓ Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- ✓ Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

İçindekiler

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2.	Rapor Türü	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar	6
1.4.	Değerleme Tarihi	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.7.	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
BÖLÜM 2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	8
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	8
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	9
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	9
BÖLÜM 3	GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER	10
3.1.	Çevre ve Konum	10
3.2.	Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi	11
3.2.1.	Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi	11
3.3.	Gayrimenkullerin İmar Bilgisi	12
3.4.	Parsellerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumdaki Değişiklikler	15
3.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi	15
3.4.2	Belediye İncelemesi	15
3.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	17
3.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler	19
3.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	19
3.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	19
3.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	20
3.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları	20
3.10.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş	20
3.11.	Proje İle İlgili Genel Bilgiler	21
3.12.	Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler	22

BÖLÜM 4	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR.....	23
4.1.	Değerleme Yöntemleri.....	23
4.1.1.	Pazar Yaklaşımı.....	23
4.1.2.	Gelir Yaklaşımı.....	24
4.1.3.	Maliyet Yaklaşımı.....	25
4.1.4.	Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi.....	26
BÖLÜM 5	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER.....	28
5.1.	Türkiye Demografik Veriler.....	28
5.2.	Ekonomik Durum Genel Değerlendirme.....	30
5.3.	2020 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası.....	33
5.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi.....	39
5.4.1	İzmir İli.....	39
5.4.2.	Konak İlçesi.....	41
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ.....	42
6.1.	Pazar Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti.....	42
6.2.	Projenin Maliyet Yaklaşımı İle Mevcut Durum Değeri Tespiti.....	44
6.3.	Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değerinin Tespiti.....	48
6.3.1.	Nakit Akışı Tablosu İçin Kullanılan Veriler, Kabuller ve Varsayımlar.....	48
6.4.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş.....	51
6.4.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler.....	51
6.4.2.	Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler.....	52
6.4.3.	Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş.....	52
6.4.4.	Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş.....	52
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ.....	53

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz değerlendirme uzmanları tarafından 31.12.2020 tarihinde 2020/0506 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi 8111/1, 8113/1 ve 8113/2 no.lu ada/parseller üzerinde geliştirilen İzmir Konak 2.Etap Projesi'nin; mevcut durumu itibarıyla değeri, tamamlanması durumunda bugünkü değeri ile birlikte proje kapsamındaki 1104 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı ve sözleşme gereği anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumunda güncel piyasa rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanları Barış Barutçu ile Dilara SÜRMEYEN tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 31.12.2020 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak No: 7/2 B Ataşehir/İSTANBUL adresindeki Emlak Konut GYO A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 02.11.2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş. talebine istinaden, Şirket portföyünde bulunan projenin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Düzenlemeleri Kapsamında (Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasına Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında) hazırlanmıştır.

1.7. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkullerin daha önce tarafımızca Sermaye Piyasası Kurulu Düzenlemeleri Kapsamında aşağıdaki değerlendirme raporları hazırlanmıştır. Hazırlanan rapor bilgileri rapor ekinde tablolar halinde sunulmuştur.

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

ÜNVANI	: Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ	: İçerenköy Mahallesi Hal Yolu Caddesi Sağlık Sokak Erdoğanlar Apt. No:1 Kat:4 D:18 Ataşehir / İstanbul
İLETİŞİM	: 0 216 573 96 96 (Tel) 0 216 577 75 34 (Faks) info@atakgd.com.tr (e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 14.04.2011
SERMAYESİ	: 300.000,-TL
TİCARET SİCİL NO'SU	: 773409 (İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu)
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi, özel, gerçek ve tüzel kuruluşlara ait her türlü gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, bu değerleri etkileyen gayrimenkullerin niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, ulusal ve uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları ve esasları çerçevesinde değerlendirme raporlarını hazırlamak .
İZİNLER/YETKİLERİ	: Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17/02/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de Seri: VIII, No: 35 ile yayımlanan "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 16.02.2012 tarih ve 7 sayılı toplantısında uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 05.06.2014 tarih ve 5888 sayılı Kararı ile Şirketimize "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ÜN VAN I	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ADRES İ	: Barbaros Mahallesi Mor Sümbül Sokak No:7/2B Ataşehir / İSTANBUL
İLETİŞİM	: 0 216 579 15 15 (Tel) 0 216 456 48 75 (Faks) info@emlakkonut.com.tr (e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 1953 Yılında kurulmuştur.
FAALİYET KONUSU	: Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
HALKA ARZ TARİHİ	: 02.12.2010
GYO TESCİL TARİHİ	: 22.07.2002
SERMAYESİ	: 3.800.000.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)
PORTFÖY BİLGİLERİ	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

HALKA AÇIKLIK ORANI : % 50,66

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi 8111/1, 8113/1 ve 8113/2 no.lu ada/parseller üzerinde geliştirilen İzmir Konak 2.Etap Projesi'nin mevcut durumu itibariyle değeri ve tamamlanması durumunda bugünkü değeri ile proje kapsamındaki 1104 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı ve sözleşme gereği anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumunda güncel piyasa rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

Değerleme raporuyla ilgili tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER

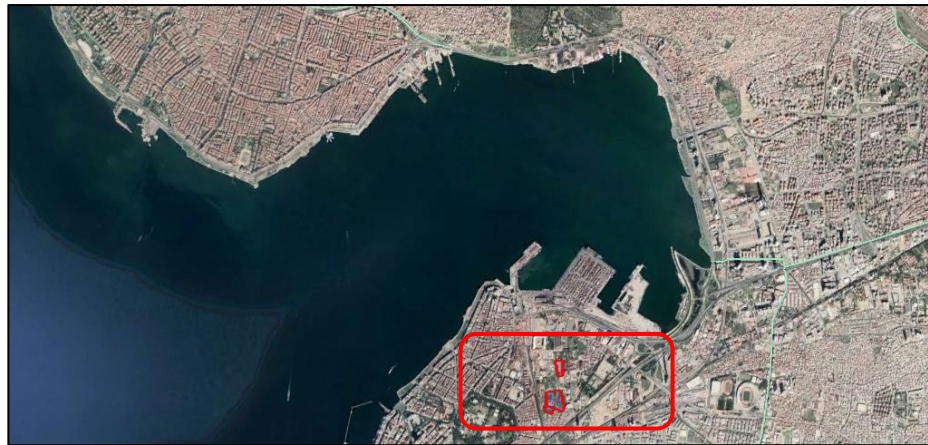
3.1. Çevre ve Konum

İş bu rapor, İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi sınırları içerisindeki 8111 ada 1 nolu parsel, 8113 ada 1 nolu parsel ve 8113 ada 2 nolu parsellerin üzerinde yer alan İzmir Konak 2.Etap Projesi'ni kapsamaktadır.

Parseller İzmir Konak İlçesi Ege Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Bölge İzmir Limanı ve Alsancak Stadyumunun hemen güneyinde, Mürselpaşa Bulvarının kuzeyinde, Kültür Park (Fuar Alanı) ve Alsancak Garı ve tren yolunun doğusunda yer almaktadır.

Parsellere ulaşım Liman Caddesi, Şehirler Caddesi ve İşçiler Caddeleri kullanılarak sağlanmaktadır.

Parsellerin bulunduğu alan eski Tariş Fabrikaları bölgesidir. Bölgede dönüşüm faaliyetleri devam etmekte olup yakın çevresinde, Alsancak Stadyumu, Evora İzmir Projesi, Alsancak Liman Tesisleri, Alsancak Garı gibi belirgin lokasyonlar bulunmaktadır.



3.2. Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

Rapora konu taşınmazların tapu kayıt bilgileri TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt belgelerine istinaden düzenlenmiş aşağıda tablo olarak gösterilmiştir. Söz konusu tapu kayıt belgeleri raporumuz ekinde tarafınıza sunulmuştur.

İLİ	İzmir		
İLÇESİ	Konak		
MAHALLESİ	Umurbey		
MEVKİİ	-		
PAFTA NO	-		
ADA NO	8111	8113	8113
PARSEL	1	1	2
YÜZÖLÇÜMÜ	10493.77	32589.18	5590.78
MALİK	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Maliye Hazinesi
HİSSESİ	Tam	Tam	Tam
TAPU TARİHİ	12.12.2019	12.12.2019	12.12.2019
YEVMIYE NO	35011	35011	35011
CİLT NO	471	472	472
SAHİFE NO	1389	1392	1393
MALİKİ	Müştemilath İki Kargir Ev ve Depo ve Arsa	Üç Kargir Ev, Çırçır Fabrikası, Fabrika, Üstü Ev Altında Bir Dükkan ve Ayrıca Dokuz Kargir Ev, 2 Kerpiç Ev, Dam ve Arsa	Arsa

3.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi

TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen ve raporumuz ekinde sunulan Tapu Kayıt Belgelerine göre rapor konusu parseller üzerinde müştereken;

8111 Ada 1 Nolu Parsel

- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (20.10.2017 tarih 26217 yevmiye.)

8113 Ada 1 Nolu Parsel

- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (13.02.2017 tarih 3764 yevmiye.)
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (13.02.2017 tarih 3792 yevmiye.)

8113 Ada 2 Nolu Parsel

- Eğitim Tesis Alanı olarak DOP tan karşılanmıştır. (12.12.2019 tarih 35011 yevmiye.)

Parseller üzerinde tasarrufa engel bir takyidat bulunmamaktadır. Parsellerden 8113 ada 2 nolu parsel DOP alanı olup Maliye Hazinesi mülkiyetindedir.

Parsellerden 8111 ada 1 nolu parsel “Müştemilatlı İki Kargir Ev ve Depo ve Arsa” ve 8113 ada 1 nolu parsel “Üç Kargir Ev, Çırçır Fabrikası, Fabrika, Üstü Ev Altında Bir Dükkan ve Ayrıca Dokuz Kargir Ev, 2 Kerpiç Ev, Dam ve Arsa” niteliğindedir. Taşınmazlar üzerindeki yapılar için 6306 sayılı kanun gereği riskli yapı kararı alınmıştır. Mevcut durumda da parseller arsa niteliğindedir. Taşınmazların cins değişikliği ile nitelikleri arsa olarak değiştirilebilecektir.

Rapor konusu projenin gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyünde “proje” başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

3.3. Gayrimenkullerin İmar Bilgisi

Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nde ve İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünde incelemeler yapılmıştır. Ayrıca ilgili kurumlardan imar durum bilgisi talep edilmiştir. Konak Belediyesi Etüd Proje Müdürlüğünün 25.09.2020 tarihli yazısında; 17.06.2019 onay tarihli İzmir İli Konak İlçesi Kuruçay, Umurbey Mahalleleri Muhtelif Parsellere İlişkin 1/5.000 ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu planlarının İzmir 1.İdare Mahkemesinin 2019/1085 esas ve 2020/654 K sayılı kararları ile iptal edildiği ifade edilmiştir.

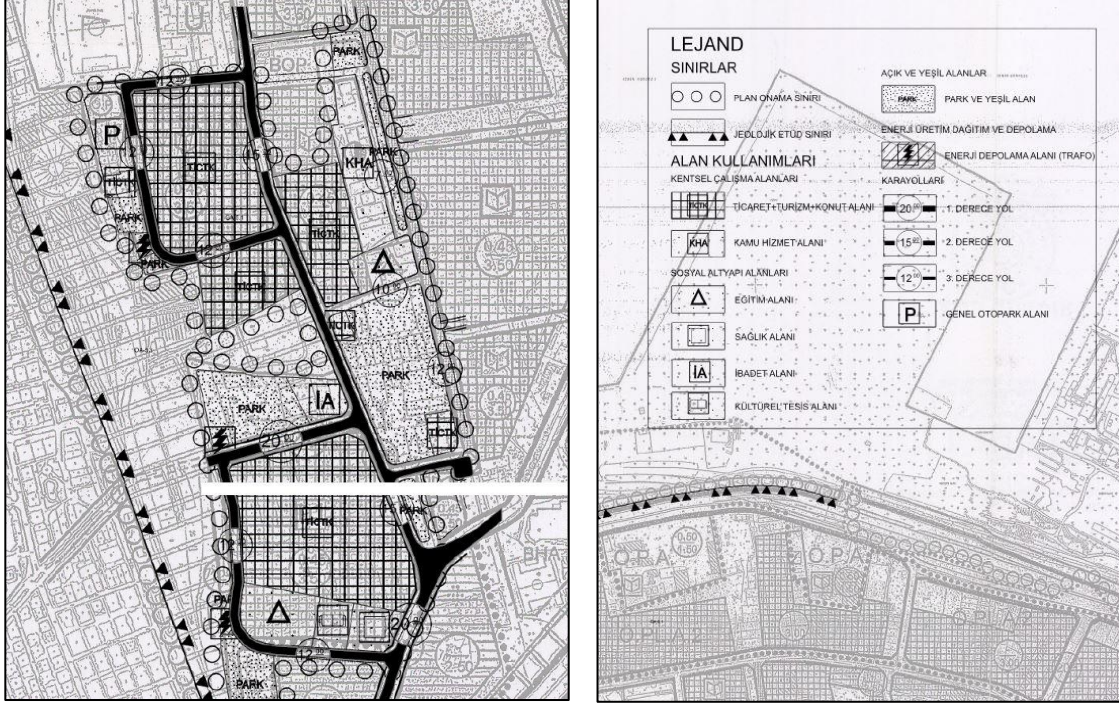
Ancak, en son, iptal gerekçeleri doğrultusunda planlar tekrar hazırlanmış ve onaylanmış, İzmir Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü’nün 2020/44 sayılı duyurusuna bahsedildiği üzere 29.09.2020 onay tarihli plan 01.10.2020 ila 30.10.2020 tarihleri arasında askıya çıkartılarak ilan edilmiştir.

Bu plan doğrultusunda rapor konusu parsellerin imar fonksiyonları ve yapılaşma koşulları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları		Emsal İnşaat Alanı (m ²)
				Emsal	Yençok (m)	
8111	1	10,493.77	Ticaret+Turizm+Konut Alanı	2.00	Z+24 Kat	20,987.54
8113	1	32,589.18	Ticaret+Turizm+Konut Alanı	2.00	Z+24 Kat	65,178.36
8113	2	5,590.78	Eğitim Tesis Alanı	1.50	5 Kat	8,386.17

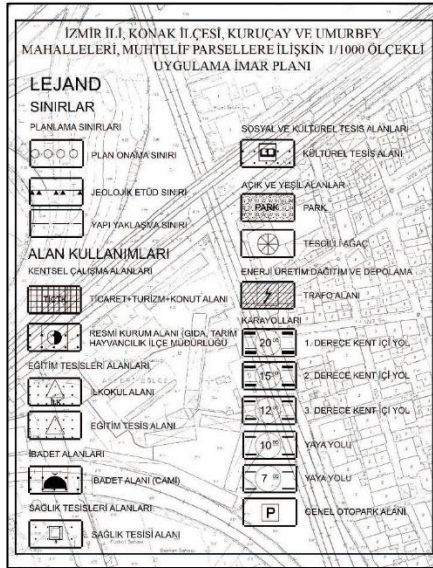
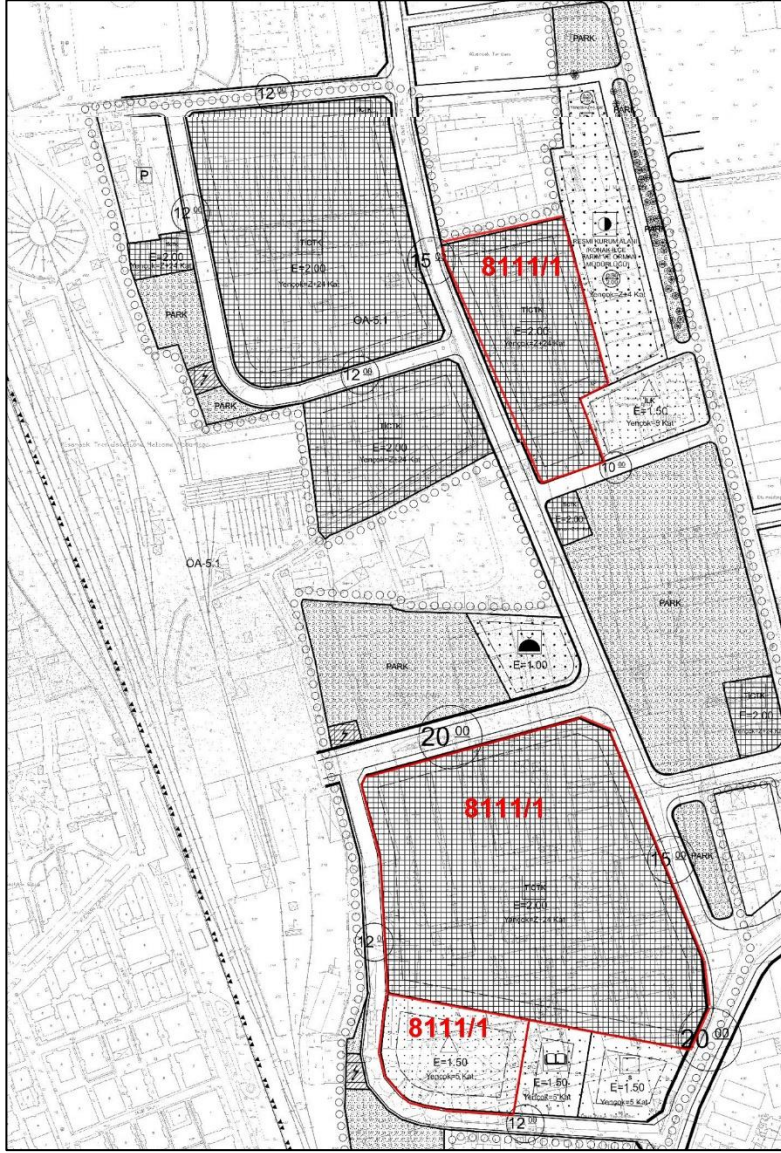
Plana dair plan görselleri ve plan notları ayrıntılı olarak rapor ekinde, ayrıca aşağıda görsel olarak sunulmuştur.

1/5000 ÖLÇEKLİ PLAN



1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN

<p>B. ÖZEL HÜKÜMLER</p> <p>B.1. TİCARET + TURİZM + KONUT ALANLARI</p> <ol style="list-style-type: none">1. TİCARET + TURİZM + KONUT ALANLARINDA KAKS:2.00 VE YENÇOK:ZEMİN+24 KAT OLUP, BU ALANLARDA ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, EĞLENCE YERLERİ, HER TÜRLÜ TİCARET VE TURİZM TESİSİ, OTEL, APART ÜNİTE, MOTEL VB. KONAKLAMA TESİSLERİ, KREŞ, YURTI, KÜLTÜREL TESİS, OFİS, BÜRO VE YÖNETİM MERKEZLERİ, KONUT VE REZİDANS YER ALABİLİR. AYRI AYRI KİŞİ YA DA KURULUŞLARCA KULLANILACAK BİÇİMDE BÜRO, OFİS VB. NİN YAPILACAKI YAPILARDA 100 M²DEN KÜÇÜK, 5000 M²DEN BÜYÜK BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ.2. MALİKLERİ AYNI OLAN İMAR ADALARINDA VE/VEYA PARSELLERİNDE, İMAR PLANINDA BELİRLENEN YAPILAŞMA HAKKI AŞILMAMAK KAYDIYLA, KULLANIMLAR ARASI TRANSFER YAPILABİLİR. BU DURUMDA BİR ADADA VE/VEYA PARSELDE ANILAN KULLANIMLARIN BİR VEYA BİRKAÇI YER ALABİLİR.3. BU ALANLARDA YAPI İNŞAAT ALANININ %40 İNA KADAR KONUT YAPILABİLİR.4. TİCARET+TURİZM+KONUT ALANLARINDA YAPI NİZAMI, BİNA ŞEKLİ VE EBATLARI, YAPI VE KAT YÜKSEKLİKLERİ, TABAN OTURUMU, BLOKLAR ARASI ÇEKME MESAFELERİ, PARSELDEN ÇEKME MESAFELERİ, KOT ALINACAK NOKTALAR T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NCA ONAYLANACAK KENTSEL TASARIM PROJESİ İLE BELİRLENECEK OLUP; ONAYLANACAK KENTSEL TASARIM RAPORU BU PLAN VE PLAN NOTLARI İLE BİR BÜTÜNDÜR.5. 03.08.2018 TARİHLİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TARAFINDAN ONAYLANAN KENTSEL TASARIM PROJESİNDE SINIRLARI BELİRTİLEN 15000 M² AÇIK VE YEŞİL ALANLAR KAMUSAL KULLANIMA AÇIK OLARAK DÜZENLENECEKTİR. BU ALANLARIN REVİZE EDİLMESİNDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI YETKİLİDİR.
<p>B.3. EĞİTİM TESİS ALANI</p> <ol style="list-style-type: none">1. EĞİTİM TESİS ALANINDA KAKS:1.50 OLUP, YENÇOK:5 KATTIR.2. EĞİTİM TESİS ALANINDA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA YÜKSEKÖĞRENİM HARİÇ HER TÜRLÜ EĞİTİM TESİSİ VE BUNA BAĞLI TESİSLER YAPILABİLİR.



3.4. Parsellerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumdaki Değişiklikler

3.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Rapor konusu parsellerden 8111 ada 1 nolu parsel ve 8113 ada 1 nolu parsel, imar uygulaması işlemi ile 12.12.2019 tarihindeki T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına tescil edilmiştir. 8113 ada 2 nolu parsel de aynı tarihli işlem ile Maliye Hazinesi mülkiyetine tescil edilmiştir. Rapor konusu parsellerin son üç yılda mülkiyetinde oluşan değişiklikler aşağıda açıklanmış olup, tablo olarak raporun 3.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi başlığında gösterilmiştir.

- Rapor konusu 8111/1 ve 8113/1 ada/parsel nolu taşınmazlar, Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetindeki 7699/1 7702/1, 7702/2 ve 7702/3 parsellerden 12.12.2019 tarihinde oluşmuştur. 8113/2 ada/parsel sayılı taşınmaz bu uygulama ile DOP parseli olarak oluşmuştur.
- 7699/1, 7702/1, 7702/2, 7703/1 nolu parseller 31.01.2018 tarih 2887 yevmiye numaralı imar uygulaması ile oluşmuşlardır.

3.4.2 Belediye İncelemesi

- Taşınmazların imar durumuna dayanak olan 1/5.000 ölçekli imar planı 21.01.2011 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Bu plana istinaden 16.12.2011 tarih 05.1114 sayı ile onaylı 1/1.000 ölçekli planlar hazırlanmıştır.
- 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planına ait Plan Notları 08.09.2014 tarih 05.792 nolu plan tadilatı ile kısmen değiştirilmiştir. Bu değişiklikler açılan dava sonucunda İzmir İdare Mahkemesinin 2015/1186 sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Mahkemenin iptal kararı sonrasında İzmir Büyükşehir Belediyesi 18.12.2015 tarih 05/1349 nolu meclis kararı ile mahkeme kararını uygulamış ve planları tadil etmiştir. 14.03.2016 tarih 05/250 nolu meclis kararı ile MİA Merkezi İş Alanı lejantına ait plan notlarında değişiklik yapılmıştır.
- Süreç içerisinde 7840 ada 1 parsel, 1445 ada 2, 3, 4, 5, 6, 7, 32 nolu parselleri içeren imar adalarının birleştirilmesine yönelik 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Konak Belediye Meclisinin 03.12.2014 tarih ve 174/2014 sayılı kararı ile uygun bulunarak İzmir Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 09.03.2015 tarih 05.245 sayılı kararı ile onaylanmıştır..
- İzmir Büyükşehir Belediyesi 1/5.000 ölçekli planda plan notu değişikliği ile ilgili tadilat planı hazırlamış ve 05/1061 nolu 14.10.2016 tarihli meclis kararı ve 24.11.2016 onama tarihi ile 07.12.2016 ila 05.01.2017 tarihleri arasında askıda kalmıştır. Bu plana ait

1/1.000 ölçekli plan tadilatları yapılmamıştır. Bu değişiklik ile Turizm+Ticaret+Kültür Alanı için plan notu değişikliği gerçekleştirilmiştir. 13.03.2017 tarih 95/270 sayılı ve 14.04.2017 tarih 05/427 sayılı kararlar ile 1/1000 ölçekli planlarda yer alan Turizm+Ticaret ve MİA lejantları için plan notu değişikliği yapılmıştır.

- İzmir 6.İdare Mahkemesinin 2017/202 sayılı kararına göre, Davacı belediye tarafından İzmir İli, Konak İlçesi, Kuruçay ve Umurbey Mahalleleri sınırları içinde bulunan 1384 ada 1, 2, 4, 14, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 37, 39, 41, 45, 46, 48, 50, 51, 52 ve 1445 ada 2, 3, 4, 5, 6, 7, 32 ile 1448 ada 15, 7839 ada 1 ve 7840 ada 1 parsel sayılı taşınmazların bulunduğu alanı kapsayan alanda uygulanmış olan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 03.10.2017 tarih ve 17218 sayılı bakanlık oluru ile onaylanan 1021 numaralı parselasyon planının yürütmesinin durdurulmasına karar verilmiştir.
- 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarına tabi olan 21.01.2011 tarihli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda yer alan plan notları, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.09.2014 tarih 05.792 nolu, 18.12.2018 tarih 05/1349 nolu, 14.03.2016 tarih 05/250 nolu kararları ile tadilatlar görmüştür . 1/5000 Ölçekli Nazım İmar planının plan notlarına yer alan "Turizm+Ticaret+ Kültür Alanı" fonksiyonlarına ilişkin olan yapılaşma hükümleri İzmir 1.İdare Mahkemesinin 30.09.2015 tarih 2015/1186 sayılı kararı ile iptal edilmiştir. İzmir Büyükşehir Belediyesi 18.12.2015 tarih 05/1349 nolu meclis kararı ile bu mahkeme kararını uygulamıştır. Ayrıca 5.İdare Mahkemesinin 2015 tarih 1177 nolu dosyası ile 1/1000 ölçekli planların plan notlarına dava açılmıştır. İlgili plan notu İzmir 5.İdare Mahkemesinin 2015/1177 esas sayılı davada verilen 05.10.2017 tarihli ve 2017/1346 sayılı kararla iptal edilmiştir.
- 10.05.2017 tasdik tarihli İzmir İli, Konak İlçesi Kuruçay ve Umurbey Mahalleleri 7839 ada 1 parsel, 7840 ada 1 parsel, 1384 ada muhtelif parseller, 1455 ada muhtelif parseller, 1448 ada muhtelif parseller ve yakın çevresine ilişkin 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında uygulamaya açılmıştır.
- Tüm yukarıda bahse konu değişiklikler sonucunda İzmir 6.İdare Mahkemesinin 2019/188 kararı ile iptaline karar verilen İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey ve Kuruçay mahallelerindeki muhtelif parseller için Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 17.06.2019 tarihli onayı ile 18.06.2019 – 18.07.2019 tarihleri arasında askıda kalarak kesinleşen 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı revizyonu yürürlüğe girmiştir.

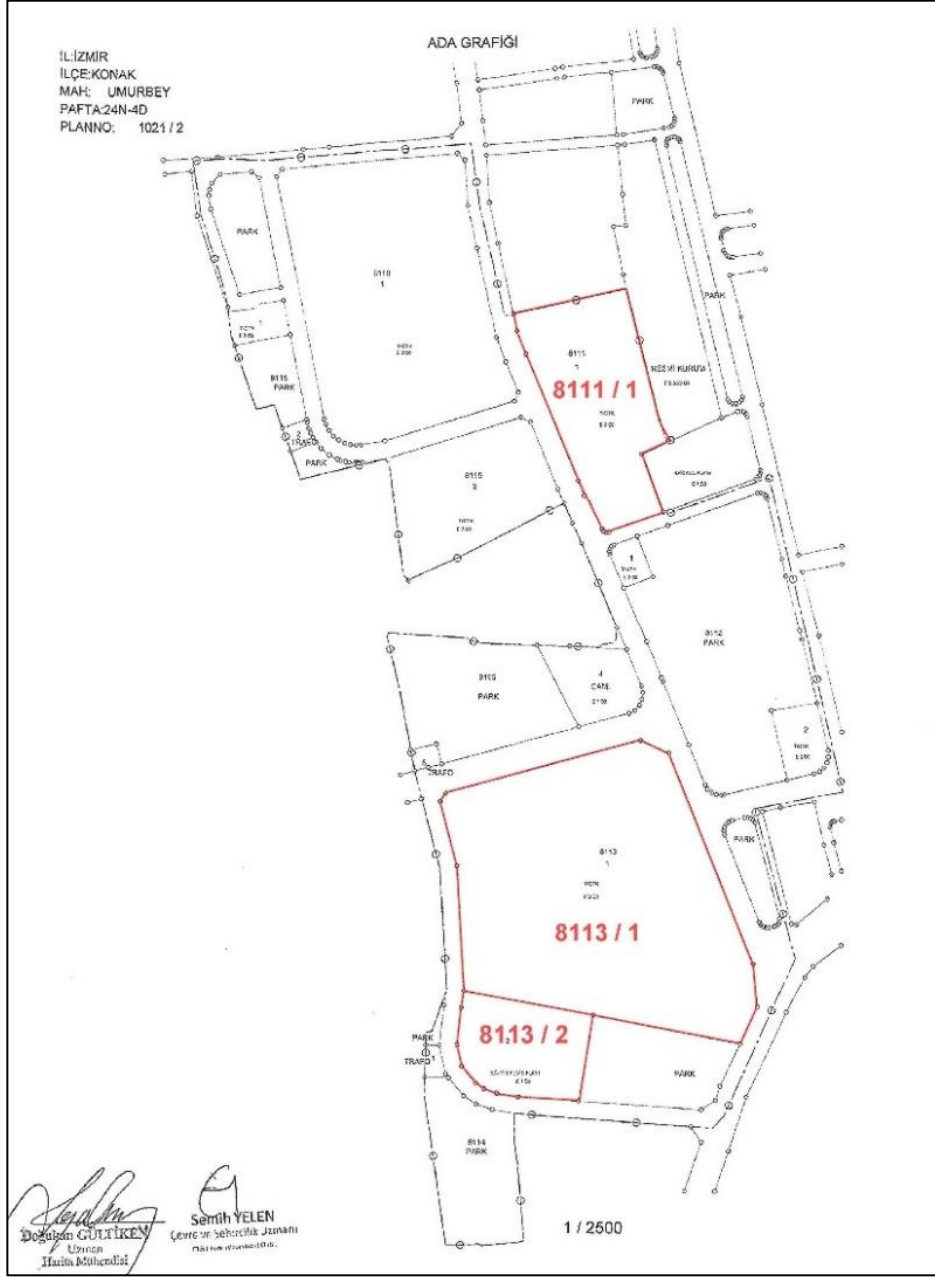
- İzmir İli, Konak İlçesi, Kuruçay ve Umurbey Mahalleleri sınırları içinde bulunan 1384, 1445, 1448, 7839, 7840 adalardaki muhtelif parsellere ilişkin olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 02.10.2019 tarih 228952 sayılı oluru ile 07.10.2019 tarih 07.11.2019 tarihler arasında askıda kalan 3194 sayılı imar kanununun 18.madde uygulamasına dair geri dönüşüm ve parselasyon planı yürürlüğe girmiştir .
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 17.06.2019 tarih 139032 sayılı yazısı ile 18.06.2018 tarih 18.07.2019 tarihleri arasında askıda kalan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı revizyonu planına ilişkin itirazlar sonucunda İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarının Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 23.07.2019 tarih 9444 sayılı kararı üzerine; İzmir İli, Konak İlçesi Kuruçay ve Umurbey Mahalleleri sınırları içinde bulunan muhtelif parsellerde 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda “ İzmir 1.Numaralı Koruma Bölge Kurulu'nun 23.07.2019 tarih ve 9444 sayılı kararına göre uygulama yapılacaktır” şeklinde plan notu eklenmiştir.
- Bu şekilde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 08.08.2019 tarihinde onaylanmış 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planların değişiklik yapılmayan kısımları kesinleşmiştir.
- Planlar İzmir 1.İdare Mahkemesinde 2019/1085 Esas ve 2020/654 Karar sayılı ilamı ile iptal edilmiştir. Bu karar için istinaf yoluna başvurulmuş olup sonuçlanmamıştır. Ayrıca İzmir 3.İdare Mahkemesine açılan yürütmenin durdurulması ve iptal davasında mahkeme talebin reddine karar vermiştir.
- Son olarak güncel imar planları onaylanmış ve askıya çıkartılarak yürürlüğe girilmiştir.

3.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Rapor konusu parseller, imar uygulaması işleminden oluşmuştur. Bölgede imar planı ve imar uygulamaları sonucunda oluşan parseller ve hangi parsellere dönüşüp, hangi parsellerden oluştuğu aşağıda tablo halinde belirtilmiştir.

Ada/Parsel	İşlem Gördükleri Kadastral Parseller
8111/1	1384/46-50, 1448/15
8113/1	1384/23-45, 1384/1-2-4-14-23-24-26-28-29-30-37-39-41-45-48-49-51-52
8113/2	DOP'tan oluşmuştur.

Ada/Parsel	Oluşturdukları Kadastral Parseller
7699/1	1384/23-45-46-50, 1448/15
7702/1	1384/1-2-4-23-24-26-28-29-30-37-41-48-49-51-52
7702/2	1445/32, 1384/1-2-4-14-23-24-25-26-28-29-30-37-39-41-45-46-48-49-50-51-52-1445/2-3-4-5-6-7-15, 1448/15, 7839/1, 7840/1
7703/1	1384/1-2-4-26-28-29-30-37-41-49-51-52



3.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Rapor konu proje kapsamında 8111 ada 1 nolu parsel için 10.12.2018 tarih ve 78 sayılı yapı ruhsatları alınmıştır. Söz konusu ruhsatlara ilişkin bilgiler aşağıda tablo olarak gösterilmiştir.

BLOK NO	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	B.B. ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
A	Yeni Yapı	V-A	41,274.24	Mesken	211	27
				Ofis ve İşyeri	4	
				İkamet Harici	3	
B	Yeni Yapı	V-A	46,287.84	Mesken	232	27
				Ofis ve İşyeri	7	
C	Yeni Yapı	V-A	55,184.21	Mesken	327	27
				Ofis ve İşyeri	12	
				İkamet Harici	3	
D	Yeni Yapı	V-A	44,477.38	Mesken	225	27
E	Yeni Yapı	IV-C	6,315.43	Mesken	18	6
				Ofis ve İşyeri	7	
F	Yeni Yapı	IV-C	4,854.77	Mesken	15	6
				Ofis ve İşyeri	5	
G	Yeni Yapı	IV-C	9,647.28	Mesken	41	6
			208,041.15		1,110	

* Yapı ruhsatları bünyesinde yer alan 1110 adet bağımsız bölümün 6 adeti “İkamet Harici” niteliğinde olup değerlemeye tabi değildir. Raporla toplam 1104 adet bağımsız bölüm değerlendirilmiştir.

3.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Rapor konusu projenin alınan ruhsatları itibarı ile yapı denetim işleri “Şehitler Caddesi No:18 K:2 Alsancak İzmir” adresinde konumlu olan Mat Yapı Denetim Ltd. Şti. (1491) tarafından yapılmaktadır.

3.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Rapora konusu projenin konumlu olduğu parsellerin, sahip oldukları mevcut teknik ve fiziksel özellikleri dikkate alındığında en etkin ve verimli kullanım şeklinin içerisinde ticari üniteler de barındıran bir konut projesi geliştirilmesi olacağı kanaatindeyiz.

3.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu proje bünyesindeki taşınmazlar için henüz kat irtifakı ve kat mülkiyetinin kurulmamış olması nedeni ile projedeki her bir bölümün değerlendirilmesi yapılmamıştır. Yalnızca Emlak Konut GYO A.Ş. talebi doğrultusunda proje bünyesinde yer alan 1104 adet bağımsız bölümün piyasa rayiç değerleri tespit edilmiştir. Emlak Konut GYO A.Ş. firmasından proje üzerinde kat irtifakına esas olan bağımsız bölüm listesi temin edilmiş olup değerlemede bu liste dikkate alınmıştır. Onaylı bağımsız bölüm listesi rapor ekinde sunulmuştur.

3.9. Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları

Değerleme konusu parseller üzerinde hasılat paylaşımı modeli proje geliştirilmektedir. Söz konusu parseller için Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından açılan ihaleyi Pekintaş Yapı San. ve Tic. Ltd. Şti. & Burakcan İnş. Ve Tic. Ltd. Şti. İş Ortaklığı kazanmıştır. Yapılan teklife göre;

- ✓ **Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) = 2.200.000.000 TL + KDV**
- ✓ **Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Geliri Oranı (ASKŞTPO) = % 33**
- ✓ **Arsa Satışı Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞTPG) = 726.000.000,-TL** şeklindedir.

3.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu; Mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi sınırları içerisindeki 8111/1 ve 8113/1 nolu parseller üzerinde geliştirilmekte olan İzmir Konak 2. Etap Projesinin (8113/2 mülkiyeti Maliye Hazinesidir.) Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde **“Proje”** başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

3.11. Proje İle İlgili Genel Bilgiler

- Rapora konu parseller, İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi sınırları içinde yer almaktadır. Yerel idarede bölge Ege Mahallesi olarak adlandırılmıştır. Proje kapsamındaki parsel bilgileri aşağıda tabloda gösterilmiştir.

Ada/Parsel	Yüzölçümü(m ²)
8111/1	10.493,77
8113/1	32.589,18
8113/2	5590,78
TOPLAM	43.082,95

- Parseller, İzmir Liman arkası bölgede, düz eğimsiz arazi yapısına sahiptir. Düzgün geometrik şekle sahiptirler.
- Proje kapsamındaki parsellerden 8113 ada 1 parsel için yapı ruhsatları alınmıştır.
- Parseller üzerinde herhangi bir faaliyet bulunmamaktadır.
- Konu proje halihazırda %3,95 genel inşaat seviyesine sahiptir.
- Proje kapsamındaki parsellerden ruhsat alınan 8113 ada 1 nolu parselin bünyesinde toplam 7 adet blok bulunmaktadır.
- Ruhsatlar ile ilgili bilgiler tabloda gösterilmiştir.

BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	İNŞAAT ALANI (m ²)	TOPLAM ALANI (m ²)
A	Mesken	211	22.884,73	41.274,24
	Ofis ve İşyeri	4	1.032,11	
	İkamet Harici Alan	3	45,51	
	Ortak Alan		17.311,89	
B	Mesken	232	25.187,53	46.287,84
	Ofis ve İşyeri	7	1.941,65	
	Ortak Alan		19.158,66	
C	Mesken	327	27.485,08	55.184,21
	Ofis ve İşyeri	12	5.270,05	
	İkamet Harici Alan	3	53,10	
	Ortak Alan		22.375,98	
D	Mesken	225	26.108,15	44.477,38
	Ortak Alan		18.369,23	
E	Mesken	18	2.277,78	6.315,43
	Ofis ve İşyeri	7	1.447,47	
	Ortak Alan		2.590,18	
F	Mesken	15	1.818,89	4.854,77
	Ofis ve İşyeri	5	1.045,72	
	Ortak Alan		1.990,16	
G	Mesken	41	5.380,57	9.647,28
	Ortak Alan		4.266,71	

- Proje kapsamında ruhsatları alınmış olan 8113 ada 1 parselde, farklı tip ve nitelikte üniteler bulunmaktadır. Bağımsız bölüm tiplerine göre adetler ve kullanım aralıkları tablo halinde sunulmuştur.

Bağımsız Bölüm Tipi	Adedi	Kullanım Alanı Aralığı (m ²)	Toplam Kullanım Alanı (m ²)
1+1	476	56,61 – 114,68	34.515,79
2+1	281	103,66 – 158,90	35.071,79
2+1 Dupleks	11	173,54 – 191,97	1.993,55
3+1	221	169,10 – 184,37	39.191,49
3+1 Dupleks	11	261,05 – 287,03	2.957,24
4+1	44	233,12 – 234,53	10.289,39
5+1	25	301,27 – 311,84	7.782,67
Dükkan	10	39,95 – 223,00	1.103,08
Asma Katlı Dükkan	24	184,98 – 507,24	6.339,22
3 Katlı Dükkan	1	3398,90	3.398,90
			142.643,12

Not: Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin hesaplanmasında yukarıda detayları belirtilen proje verileri kullanılmış olup rapor konusu parseller üzerinde farklı bir proje geliştirilmesi durumunda iş bu değer farklı olacaktır.

3.12. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- Bölgenin yeni kent merkezi olarak nitelendirilen nitelikli, yüksek katlı ve lüks konut/işyeri bölgesinde yer alması,
- Alsancak, Bayraklı gibi bölgelere yakın konumda olması,
- Kentin en merkezi konumunda ve yüksek kotlarda deniz körfez manzaralı olması,
- Projede çarşı ve sosyal donatı alanlarının mevcut olması,
- Proje bünyesinde alternatif daire tiplerinin ve ticari ünitelerin mevcut olması,

Olumsuz Özellikler

- Projenin şehir merkezine uzak olması ve ulaşım imkânlarının alternatifli olmaması,
- Henüz kat irtifakının tesis edilmemişi olması,
- İnşaat seviyesinin çok düşük olması,
- Bölgede benzer projelerin inşaatlarının tamamlanmış ve/veya devam ediyor olması,

BÖLÜM 4 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR

4.1. Değerleme Yöntemleri¹

Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi'nin yayınlamış olduğu 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'na göre; Aşağıda bahsi geçen üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

Bu yaklaşımlar;

(a) Pazar Yaklaşımı, (b) Gelir Yaklaşımı, ve (c) Maliyet Yaklaşımı şeklindedir.

4.1.1. Pazar Yaklaşımı

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.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmeyle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir.

Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

¹ 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'ndan alınmıştır.

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

4.1.2. Gelir Yaklaşımı

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) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,

(c) değerlendirme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya

(d) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeye giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

4.1.3. Maliyet Yaklaşımı

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.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmeyle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma

önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığını teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

4.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi

Bu standart bağlamında geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- (a) binaların inşaatı,
- (b) altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- (c) daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- (d) mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- (e) nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

Geliştirme amaçlı mülk değerlemesinde *UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri* standardında tarif edilen üç temel değerlendirme yaklaşımı da uygulanabilir. Geliştirme amaçlı mülk değerlendirme ile ilgili iki temel yaklaşım bulunmaktadır. Bunlar:

- (a) pazar yaklaşımı,
- (b) pazar, gelir ve maliyet yaklaşımının bir karışımı olan kalıntı yöntemidir

Bu yaklaşım tamamlanmış “brüt geliştirme değeri”nden geliştirme maliyetleri ile geliştirici kârının geliştirme amaçlı mülkün kalıntı değerine ulaşabilmek için düşülmesine dayanır.

Kalıntı Yöntemi:

Kalıntı yöntemi, geliştirmenin tamamlanması için gerekli olduğu bilinen ve beklenen tüm maliyetler, projenin tamamlanmasıyla ilgili riskler dikkate alınmak suretiyle, projenin tamamlandıktan sonraki beklenen değerinden düşüldükten sonra kalan kalıntı tutarı ifade etmesi nedeniyle bu şekilde adlandırılır. Hesaplanan bu tutar kalıntı değer olarak nitelendirilir. Kalıntı yönteminden türetilen kalıntı değer geliştirme amaçlı mülkün mevcut haliyle pazar değerine eşit olabilir veya olmayabilir.

BÖLÜM 5

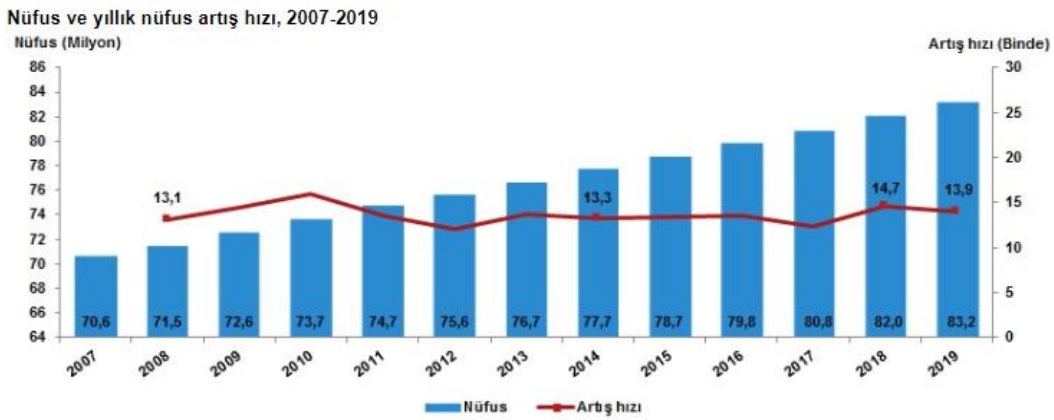
GENEL VE BÖLGESEL VERİLER

5.1. Türkiye Demografik Veriler²

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 320 bin 146 kişi artarak 1 milyon 531 bin 180 kişi oldu. Bu nüfusun %50,8'ini erkekler, %49,2'sini kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2018 yılında binde 14,7 iken, 2019 yılında binde 13,9 oldu.



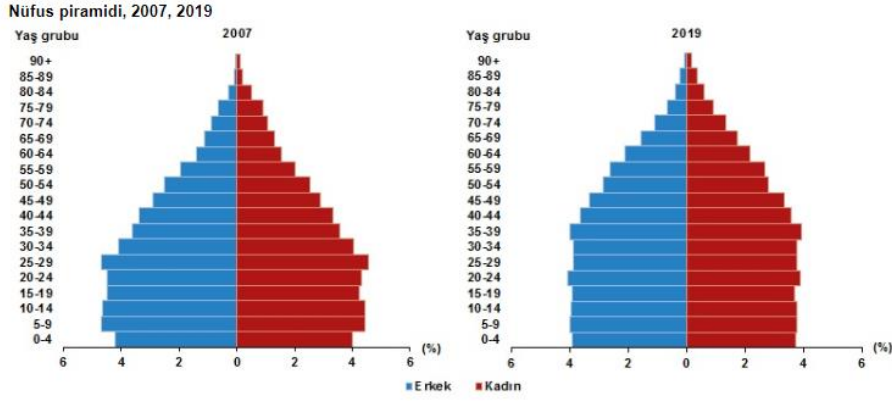
Türkiye'de 2018 yılında %92,3 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2019 yılında %92,8 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7,7'den %7,2'ye düştü.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 451 bin 543 kişi artarak 15 milyon 519 bin 267 kişiye ulaştı. Türkiye nüfusunun %18,66'sının ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 639 bin 76 kişi ile Ankara, 4 milyon 367 bin 251 kişi ile İzmir, 3 milyon 56 bin 120 kişi ile Bursa ve 2 milyon 511 bin 700 kişi ile Antalya izledi.

Tunceli, 84 bin 660 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Tunceli'yi, 84 bin 843 kişi ile Bayburt, 97 bin 319 kişi ile Ardahan, 142 bin 490 kişi ile Kilis ve 164 bin 521 kişi ile Gümüşhane takip etti.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2019 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

² Demografik veriler TÜİK'nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları raporundan alınmıştır.



Türkiye'de 2018 yılında 32 olan ortanca yaş, 2019 yılında 32,4'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 31,4'ten 31,7'ye, kadınlarda ise 32,7'den 33,1'e yükseldiği görüldü.

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2019 yılında %67,8'e yükseldi. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %23,1'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,1'e yükseldi.

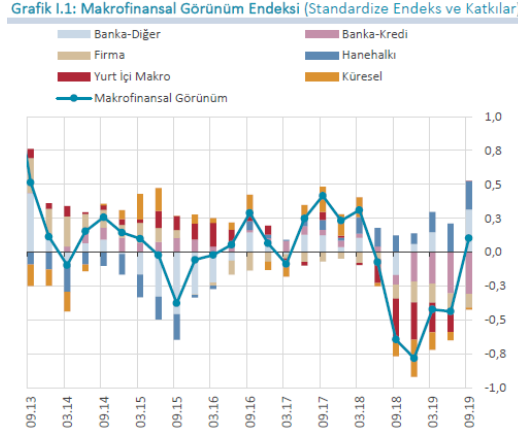
Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2018 yılına göre 1 kişi artarak 108 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 987 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 541 kişi ile Kocaeli ve 364 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 57, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 320 olarak gerçekleşti.

5.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme³

Makrofinansal görünüm 2019 yılı başından itibaren iyileşmeye başlamış, söz konusu eğilim Haziran ayından itibaren belirginleşmiştir. Makrofinansal görünüm 2019 yılı üçüncü çeyreğinde kayda değer iyileşme sergilemiş; hesaplanan endeks tarihsel ortalamasının üzerine çıkmıştır. (Grafik I.1)



Bu gelişmede, küresel koşulların ılımlı desteği, yurt içi makroekonomik dengelenme süreci, finansal olmayan kesimin borçluluğundaki azalma eğilimi ve banka finansallarındaki olumlu gidişat etkili olmuştur. Banka kredilerine dair göstergeler ise, 2019 yılı Eylül ayına kadar tarihsel ortalamalarına göre bir miktar olumsuz seyretmeye devam etmiştir. Ancak, önümüzdeki dönemde kredi büyümesindeki canlanmanın ve iktisadi faaliyetteki ılımlı toparlanmanın bankacılık sektörü aktif kalitesine olumlu katkı yapması beklenmektedir. Nitekim yüksek frekanslı güncel verilere göre, Eylül ayında başlayan kredi büyümesindeki canlanma banka grupları ve kredi türleri bazında genele yayılarak sürmektedir.

Bir önceki dönemden bu yana, gelişmiş ülke ve gelişmekte olan ülke (GOÜ) büyüme beklentileri aşağı yönlü güncellenmiştir. Gelişmiş ülke merkez bankaları, büyüme ve enflasyon görünümündeki değişimin etkisiyle genişleyici para politikalarına yönelmiştir. Küresel büyümeye ilişkin endişeler, küresel ticaret politikalarındaki korumacılık eğilimleri ve jeopolitik gelişmeler, küresel iktisadi politika belirsizliğini artırmaktadır. Küresel borçluluk, özellikle artan reel sektör ve kamu sektörü borçluluğu nedeniyle gelişmiş ülke ve GOÜ'lerde önemli bir kırılganlık unsuru olmaya devam etmektedir. Bankacılık sektörü sermaye kârlılıklarının küresel finansal kriz öncesi döneme kıyasla genel olarak düşük seyretmesi bir diğer kırılganlık unsurudur. Gelişmiş ülke merkez bankaları tarafından uygulanan genişleyici para politikalarının etkisiyle yataylaşan getiri eğrileri, küresel iktisadi faaliyetteki zayıflık ile aktif kalitesi görünümünün bozulması gibi ülke ve bankalara özgü koşullar karlılık oranlarındaki bu durum

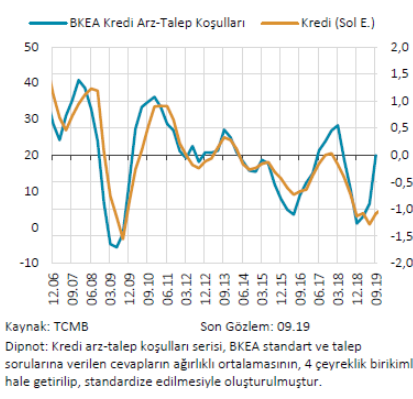
³ T.C.M.B Finansal İstikrar Kasım 2019 raporlarından derlenmiştir.

üzerinde etkili olmuştur. 2019 yılı üçüncü çeyreğinde, küresel finansal koşulların ılımlı seyri ile yurt içi enflasyon ve enflasyon beklentilerindeki düşüş sonucunda Türkiye'nin risk primi ve kur oynaklığı gerilemiştir. Yurt içi iktisadi faaliyette yılın ilk yarısında temelde net ihracat kaynaklı toparlanma gözlenirken, yılın üçüncü çeyreğinde toparlanmanın asıl sürükleyicisi tüketim harcamaları olmuştur. Enflasyondaki düşüş eğilimi ve enflasyon beklentilerindeki iyileşme sonucu faiz oranlarındaki gerileme ve finansal koşullardaki olumlu seyir iktisadi faaliyeti desteklemektedir. Türkiye, küresel büyüme görünümündeki zayıflamaya karşın, firmaların ihracat pazarlarını çeşitlendirme esnekliği ile dış ticarete rekabet gücünü korumaktadır. İktisadi faaliyetteki toparlanma ve kredi faizlerindeki gerileme ile birlikte son aylarda kredi talebinde artış gözlenmiştir. Banka Kredileri Eğilim Anketi'nden (BKEA) derlenen kredilere ilişkin göstergeler de, 2019 yılı üçüncü çeyreğinde kredi arz ve talep koşullarında belirgin iyileşme olduğuna işaret etmektedir (Grafik I.2). Kredi koşullarındaki iyileşmenin iç talebe yansımalarının 2019 yılı dördüncü çeyreğinden itibaren güçlenmesi beklenmektedir.

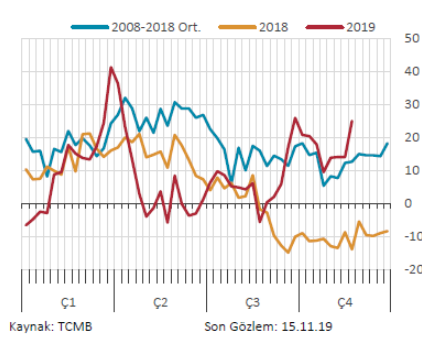
Makroekonomik Görünüm

Gelişmiş ülke merkez bankalarının büyüme ve enflasyon görünümünün etkisiyle genişleyici para politikalarına yönelmeleri küresel finansal koşullarda iyileşmeye katkı sağlamış, GOÜ'lere yönelik risk iştahında artış yaşanmıştır. Ancak küresel finansal koşullardaki iyileşmeye rağmen, küresel politikadaki belirsizlikler nedeniyle GOÜ'lere yönelen portföy akımları dalgalı seyretmektedir. GOÜ hisse senedi piyasalarından portföy çıkışı, gelişmiş ülke tahvil piyasalarındaki düşük faiz ortamında GOÜ tahvil piyasalarına ise sınırlı portföy girişi gözlenmektedir. Küresel iktisadi faaliyette yaşanan yavaşlama, yüksek borçluluk, küresel ticaret geriliminin sürmesi, Brexit belirsizliği ve jeopolitik gelişmeler küresel finansal istikrar üzerinde aşağı yönlü risk oluşturmaya devam etmektedir. Mevcut Rapor döneminde, küresel finansal koşulların görece olumlu seyri, yurt içi makroekonomik göstergelerdeki ve beklentilerdeki iyileşme ile para politikasındaki temkinli duruşun etkisiyle Türkiye'nin risk primi ve kur oynaklığındaki gerileme eğilimi sürmüştür. Yurt içi iktisadi faaliyet, 2019 yılının ilk yarısında temelde net ihracat, yılın üçüncü çeyreğinde ise temelde tüketim harcamaları kaynaklı olarak ılımlı ve kademeli bir toparlanma sergilemiştir. Enflasyondaki düşüş eğilimi ve enflasyon beklentilerindeki düzelme sonucu faiz oranlarındaki gerileme ve finansal koşullardaki iyileşme kredi talebini ve iktisadi faaliyeti desteklemektedir. Son aylarda, başta ihtiyaç ve konut kredilerinde olmak üzere TL kredi talebinde artış gerçekleşmiştir. Küresel büyüme görünümündeki zayıflamaya karşın firmaların ihracat pazarlarını çeşitlendirme esnekliği ile Türkiye dış ticarete rekabet gücünü korumaktadır.

Grafik 1.2: Kredi Koşulları ve Kredi Büyümesi (4 Çeyreklik Birikimli Standardize, KEA Yıllık %)



Grafik 1.3: Haftalık Toplam Kredi Gelişmeleri (Yıllıklandırılmış, KEA 4 HHO %)



Küresel iktisadi politika belirsizliği, 2019 yılının ilk dört ayında düşüş eğilimi gösterdikten sonra küresel büyümeye dair endişeler, artan korumacı ticaret politikaları ve jeopolitik risklerin etkisiyle yeniden artış eğilimi sergilemiştir. ABD Merkez Bankası (Fed) para politikasındaki yaklaşım değişikliği, Çin ile süren ticaret gerilimi ve iç politika gelişmeleri, ABD'nin iktisadi politika öngörülebilirliği üzerinde etkili olmaktadır. Avrupa Birliği (AB) iktisadi politika belirsizliğinde ise bir önceki Rapor döneminde görülen düşüş eğilimi, Brexit gelişmeleri ve AB ekonomisine ilişkin endişelerin etkisiyle tersine dönmüştür. Fed, para politikası duruşunu değiştirerek 2019 yılı Temmuz, Eylül ve Ekim aylarında politika faizinde toplam 75 baz puan indirim yapmıştır. Büyümeye ilişkin aşağı yönlü riskler, enflasyonun seyri ve iş gücü piyasasındaki gelişmelere bağlı olarak alınan bu kararlar ile Fed, bilanço küçültme sürecini de durdurmuştur. Federal Açık Piyasa İşlemleri Komitesi (FOMC) üyelerinin medyan politika faizi tahminlerinde aşağı yönlü sınırlı bir güncelleme görülmektedir. Öte yandan, piyasa beklentileri politika faiz indirimlerinin süreceğine işaret etmektedir. Piyasa oyuncularının 2020 ve 2021 yıllarında FOMC üyelerine göre daha fazla faiz indirimi bekledikleri görülmektedir. Avrupa Merkez Bankası (ECB), 2019 yılı Eylül ayında politika faizinde indirime giderken 2018 yılı sonu itibarıyla sonlandırdığı varlık alım programına bu yılın Kasım ayında tekrar başlama kararı almıştır. Yaşanan politika değişiminde başta Almanya ve Fransa kaynaklı olmak üzere AB ekonomisinde büyümeye dair endişeler, Brexit görüşmelerine dair belirsizlikler ile artan kamu ve reel sektör borçluluğunun etkili olduğu değerlendirilmektedir. Japonya ekonomisindeki ılımlı büyümeye rağmen zayıf dış talep gelişmeleri ve enflasyon görünümü nedeniyle Japonya Merkez Bankası'nın genişleyici para politikasını sürdüreceği değerlendirilmektedir. Çin Merkez Bankası ise büyüme endişeleri, zayıf dış talep, ABD ile yaşanan ticaret gerilimine bağlı olarak gümrük tarifelerindeki değişiklikler ve artan borçluluk nedenleriyle zorunlu karşılıkları esas alan kredi piyasasını destekleyici bir politika uygulamaktadır.

5.3. 2020 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası⁴

2019 yılı son çeyreği gerek ekonomik gerekse ticari faaliyetlerin oldukça canlı olduğu bir dönem olmuştur. Süreç 2020 yılının ilk iki aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2020 Mart ayı itibarı ile küresel bir boyuta ulaşan salgın diğer ülkeler gibi Türkiye'yi de etkilemiştir. Mayıs ayında açıklanan 2020 yılı ilk çeyreğine ait büyüme rakamları da yukarıda ifade ettiğimiz tespiti doğrular nitelikte gerçekleşmiştir. Buna göre; GSYH 2020 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,5 yükselmiştir.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde ise 2020 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %12,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri %10,7, sanayi %6,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %4,6, hizmetler %3,4, tarım %3,0, gayrimenkul faaliyetleri %2,4, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %1,9 ve finans ve sigorta faaliyetleri %1,6 arttı. İnşaat sektörü ise %1,5 azalmıştır.

Pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca alınan önlemler, proaktif yaklaşımlar sektöre can suyu olmuş, toparlanma eğilimini güçlendirmiştir. İnşaat sektöründe %1,5 seviyesinde yaşanan gerileme ise hızlı yaşanan küçülmelerden sonra eğilim değişiminin ilk işareti olarak adlandırılabilir. Sektörü bu bağlamda büyük bir yük trenine benzetebiliriz, ivmelenmesi ve durması diğer sektörlerle göre biraz daha zaman almaktadır. İkinci çeyrekte sektörlerin tanımına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir. Söz konusu toparlanma işaretlerini konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir.

2019 yılının ilk yarısında toplam konut satışları 505 bin olurken 2020 yılının aynı döneminde 624 bin rakamına ulaşarak %23,5'lik bir artış sağlamıştır. Artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir. Yılın ilk yarısı itibarıyla ipotekli konut satış rakamlarına baktığımızda 266 bin değerine ulaştığı görülmektedir. Söz konusu rakam bir önceki yılın aynı dönemine göre %221'lik bir artışı ifade etmektedir.

⁴ Gyoder Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2019 3. Çeyrek raporlarından derlenmiştir.

2020 yılına görece olumlu bir başlangıç yapan Türkiye ekonomisinde Mart ayı ile birlikte, COVID-19 salgınının yayılmasını sınırlamaya dönük alınan tedbirlerin etkisiyle ivme kaybı gözlenmiştir. 2020 ilk çeyrekte GSYH yıllık büyümesi %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2019 sonunda 753,7 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar cinsi GSYH, 2020 ilk çeyrek itibarıyla 758,1 milyar dolara çıkmıştır.

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gellr (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gellr (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2014	2.044.466	26.489	933.546	12.112	5,17	2,19
2015	2.338.647	29.899	861.467	11.019	6,09	2,71
2016	2.608.526	32.904	862.744	10.883	3,18	3,02
2017	3.110.651	38.732	852.618	10.616	7,47	3,65
2018	3.724.388	45.750	789.043	9.693	3,10	4,72
2019	4.280.381	51.834	753.693	9.127	0,90	5,68
2020*	1.071.098	-	176.146	-	4,50	6,08

GSYH 2020 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,5 arttı.
Kümülatif olarak baktığımızda 1. çeyrek sonu itibarıyla zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100) bir önceki yılın aynı dönemine göre %4 arttı.

Kaynak: TÜİK

*2020 1.Çeyrek verisidir.

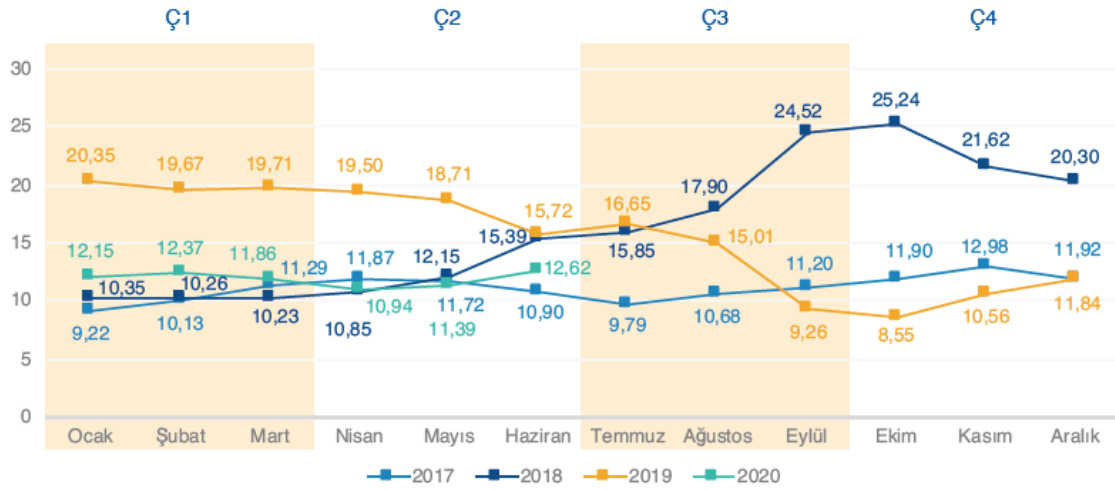
**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Öncü veriler Nisan'da iktisadi faaliyetin sert daraldıktan sonra Mayıs ve Haziran aylarında normalleşme sürecinin etkisiyle toparlanmaya başladığına işaret etmektedir. Nisan'da bir önceki aya göre %30,2 daralan sanayi üretimi, Mayıs'ta %17,4 oranında artış kaydetmiştir.

Benzer şekilde, perakende satışlar ve ciro endeksi Nisan'daki sert daralışların ardından Mayıs'ta kademeli bir şekilde toparlanma göstermiştir. Haziran ayı ile başlayan normalleşme sürecinde ekonomik aktivitedeki toparlanma daha belirgin hale gelmeye başlamıştır. Nisan'da 33,4 ile dip seviyeleri gören imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran itibarıyla 53,9 ile son iki buçuk yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Sektörel güven endeksleri hizmetler ve perakendede görece daha yavaş bir toparlanma olduğuna işaret ederken, inşaat ve imalat sanayinde hızlı bir iyileşmeye işaret etmektedir. Söz konusu gelişmede Haziran ile konut ve taşıt kredilerinde başlatılan kampanyaların etkili olduğu değerlendirilmektedir. Uluslararası emtia fiyatlarındaki düşüşün etkisiyle Nisan'da gerilemeye devam eden tüketici enflasyonu Mayıs ve Haziran aylarında normalleşme sürecinin etkileriyle yükselmeye başlamıştır. 2020 ilk çeyrek sonunda %11,86 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu, Nisan'da %10,94'e inmiştir.

Ancak Mayıs ve Haziran aylarında sırasıyla %11,39 ve %12,62 seviyelerine çıkmıştır. Öte yandan, üretici fiyatları endeksinde (ÜFE) enflasyon dalgalı bir seyir izlemektedir. Mart'ta %8,50 olan genel ÜFE yıllık enflasyonu Nisan ve Mayıs'ta gerilemeye devam ederek %5,53'e inmiştir. Haziran'da ise %6,17 seviyesine çıkmıştır. Salgın sürecinde dış talebin iç talepten daha zayıf bir görünüm sergilemesiyle dış ticaret dengesinde bozulma ikinci çeyrekte de sürmüştür. İkinci çeyrekte dış ticaret açığı 2019'un aynı dönemindeki 7,9 milyar dolardan 10,8 milyar dolara çıkmıştır. İlk yarı genelinde ise yıllık bazda ihracatta %15,1 küçülme yaşanırken, ithalat %3,2 gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise 2019 ilk yarıdaki 13,8 milyar dolardan 2020 ilk yarıda 23,8 milyar dolara genişlemiştir. Salgının etkilerini sınırlamak üzere Mart ayı ile birlikte, faiz indiriminin yanında likidite tedbiri alan TCMB, bu adımlara ikinci çeyrekte yavaşlayarak da olsa devam etmiştir. Nisan'daki 100 baz puanlık indirimin ardından TCMB Mayıs ayında 50 baz puan daha indirmeye gitmiştir. Ancak Haziran'da enflasyon görünümü üzerinde artan riskleri dikkate alarak indirimlere ara vermiştir.

Yıllık Enflasyon*



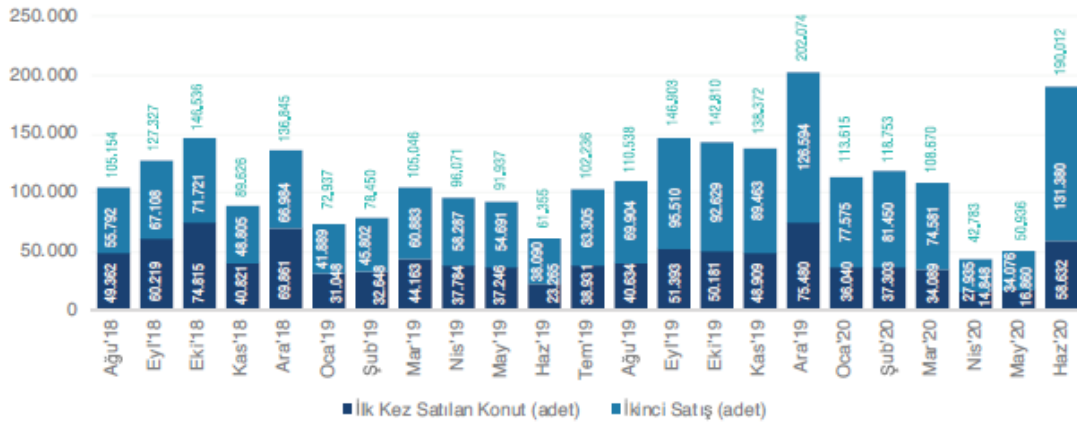
Enflasyon yıllık yüzde 12,62, aylık yüzde 1,13 arttı. Enflasyonda 2020 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %1,13, bir önceki yılın Aralık ayına göre %5,75, bir önceki yılın aynı ayına göre %12,62 ve on iki aylık ortalamalara göre %11,88 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK
*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

2020 yılı ikinci çeyrek konut satışları, küresel salgın nedeniyle Nisan ve Mayıs aylarında görülen ekonomik durgunluğa karşın bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %14'lük bir artış göstererek 283.731 adet seviyesinde kapanmıştır. Özellikle, Haziran ayı itibarıyla kamu bankaları tarafından başlatılan konut kredisi kampanyası konut satışlarını olumlu yönde etkilerken, küresel salgın nedeniyle ertelenen talebin de etkisiyle Mayıs ayı itibarıyla konut fiyatlarında aylık %6,4 ile bugüne kadarki en yüksek aylık değişim görülmüştür.

2020 yılı ikinci çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre, ilk el satışlarda %8,1 oranında düşüş, ikinci el satışlarda ise %28,0 oranında artış yaşanmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, bir önceki çeyreğe göre artış göstererek çeyreklik bazda %31,8 olarak gerçekleşmiş olsa da Haziran ayında %30,9 ile bu oran veri setindeki en düşük seviyesine gerilemiştir. İpotekli satışlarda konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %206,7 oranında bir artış gerçekleşirken, diğer satışlarda ise verilerin açıklanmaya başlanmasından bu yana çeyreklik bazda en düşük satış sayısı görülmüş ve geçen yılın aynı dönemine göre %28,3 oranında gerileme kaydedilmiştir. Konut kredisi kampanyası ve ertelenen talebin etkisiyle talepte görülen artış ikinci çeyrek itibarıyla konut fiyatlarına olumlu yansımış ve Mayıs ayı itibarıyla reel bazda yıllık %10,6 artış görülmüştür. Nominal bazda, geçtiğimiz yıl Mayıs ayında konut fiyat endeksinde yıllık artış %1,5 seviyesinde iken, endeks bu yıl Mayıs ayında yıllık bazda %23,1 oranında artış göstermiştir.

Aylık Bazda Konut Satışları (adet)



Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı 2020 Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 152,0 artarak 58.632 oldu. İkinci el konut satışları 2020 Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 244,9 artış göstererek 131.380 oldu.

Kaynak: TÜİK

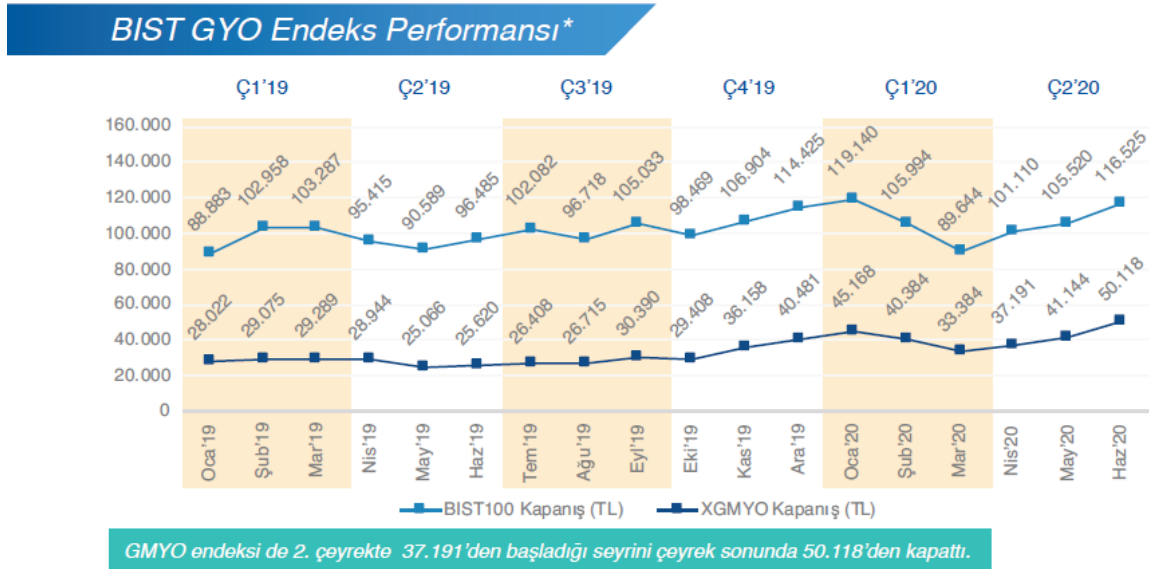
İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticilerle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.

İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

Yabancılara yapılan satışların ise, iç talebin yüksek olması, küresel salgın ve uçuş sınırlamaları nedeniyle toplam satışlar içerisindeki oranı gerilemeye devam etmiş ve %0,9 olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, Haziran ayında aylık bazda %93,5 oranında artış görülmüştür. İkinci çeyrekte yabancılara yapılan satışlarında ilk sırada %46,1 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %16,8 pay ile Antalya bulunmaktadır.

Mart sonunu 33.384 puandan kapatan GYO endeksi Haziran sonunda %50,12'lik bir artışla 50.118 puana yükselmiştir. GYO endeksiyle %70'in üzerinde korelasyonu olan BIST 100 endeksi ise aynı dönemde %30'luk bir artış sağlamıştır. Halka açıklık oranının %52 mertebesinde olduğu GYO endeksinin piyasa değeri de %59'luk artışla 36,5 milyar TL'ye yükselmiştir. Bununla birlikte 2. Çeyrekte yabancı yatırımcı oranında Borsa İstanbul'un genelinde olduğu gibi bir kayıp olduğunu ve %2'lik bir düşüşle bu oranın %17'lere gerilediğini görmekteyiz. Ayrıca bireysel ve kurumsal yatırımcı oranlarının da neredeyse eşit olduğunu ifade edebiliriz. Bu çeyrekte GYO'ların temettü dağıtmadığını ancak hisselerdeki yükselişin sonraki çeyrekler için temettü dağıtımını anlamında da pozitif bir yansımasının olabileceğini söylemek mümkün. Yabancı yatırımcı ülke sıralamasında ABD ilk sıradaki yerini korurken Bahreyn ve Kuveyt'in ilk 5 içerisine yükseldiğini gözlemliyoruz.

Endeksin 3. çeyrekte kar satışları ile birlikte bir miktar gerilemesi ve Covid-19'un seyrine göre artı ya da eksi yönde ivmelenmesi mümkün. Yeni bir dalganın gelmesi tüm borsalarda olduğu gibi GYO endeksini de olumsuz etkileyecekken salgınla ilgili sinyallerinin olumlu olması durumunda endeksin artış trendinin artması muhtemel gözükmektedir. Faiz oranlarındaki indirimin pozitif yansımaları döviz kurlarının artmasıyla ve faiz oranlarının tekrar yükselme trendine geçmesiyle birlikte ikinci çeyrekteki artış yerini 3. çeyrekte nispi bir gerilemeye bırakabilir. Endeksteeki artışın kalıcı olması ve iskontolu işlem gören GYO'ların gerçek değerini bulabilmesi ancak uzun vadeli yabancı yatırımcıların piyasada daha uzun süre yer almasıyla mümkün olacaktır.



Ağustos ayında yaşanan döviz kurundaki dalgalanmaların ardından Cumhurbaşkanlığı tarafından alınan Türk Parası Kıymetini Koruma kararı gereğince kira kontratları yabancı para birimlerinden TL'ye çevrilmiştir. Kira kontratlarının TL'ye çevrilmesinin yanı sıra enerji ve işgücü maliyetlerindeki kayda değer artış nedeniyle alışveriş merkezi yatırımcılarının giderlerinin gelirlerinden daha yüksek bir oranda arttığı gözlenmiştir. Perakendeciler için kira, operasyon giderler, genel giderler TÜFE/Enflasyon bazlı artmasına karşın ciroların tatmin edici oranlarda artmaması önemli sorunlardan biri olarak ön plana çıkmaktadır ve bu durum sürdürülebilirlik açısından risk teşkil edebilmektedir. Bazı perakendeciler; belirli 'ciro/kira' hedefleri belirleyerek verimsiz mağazaları kapatma kararını daha agresif bir şekilde uygulamaya başlamıştır. Bu noktada ciroların gerek perakendeci gerekse AVM yatırımcısı tarafından dikkatli analiz ve projekte edilmesi gerekmektedir. Ciroların takibi perakendeciler için; $Ciro/(kira + ortak alan giderleri)$ dengesini test edebilmek, AVM yatırımcısı açısından ise TL'ye dönüş ile birlikte ciro farkı kirası, m² ve kategori bazında verimliliği ölçebilmesi önemlidir.

Ayrıca bu süreç sürdürülebilirlik açısından; perakendeci için verimsiz mağazaların tespiti, AVM yatırımcısı için ise riskli kategori/mağazalar için gerekli operasyonel müdahalelerin yapılması için imkân sağlamaktadır. Bu noktada 32 sayılı tebliğin AVM yatırımcısı ve kiracısı açısından etkisi belirlemek için gerek son dönemde hızla artan E-ticaret, mevcut AVM rakipleri, inşaat halinde olan gelecek AVM'ler ve Alışveriş Caddeleri arasındaki yoğun rekabet dikkate alınmalıdır. Sektördeki AVM sahibi yabancı fonların ve yabancı sermayeli perakendecilerin özellikle 2019 yılı içindeki pozisyonları ve hamleleri önemle takip edilmelidir. Bu aşamada bankaların/finans kurumlarının AVM'nin dövize endeksli kontrat gelirleri üzerinden kredilendime sürecini yürüttüğü bu süreçte TL ye geçiş ile güncel kur üzerinden gelir elde edemeyen ve döviz borcu için yeniden bir yapılandırmaya gidemeyen AVM yatırımcıları için zor bir yıl olacağını söylemek yanlış olmayacaktır.

Türkiye genelinde 2019 yılı kasım ayı sonu itibariyle AVM sayısı 454 AVM bulunmaktadır. En fazla Alışveriş Merkezine sahip iller sırasıyla; İstanbul (147 adet), Ankara (39 adet), İzmir (28 adet) şeklindedir. Toplam kiralanabilir alan stoku 13 milyon 508 bin m²'dir. Kiralanabilir alan açısında incelendiğinde, İstanbul toplam stokun yaklaşık %39'unu oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 162 m²'dir

5.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

5.4.1 İzmir İli⁵



İzmir, Ege kıyı bölgesinin tipik bir örneği gibidir. Kuzeyde Madra Dağları, güneyde Kuşadası Körfezi, batıda Çeşme Yarımadası'nın Tekne Burnu, doğuda ise Aydın ve Manisa il sınırları ile çevrilmiş İzmir, batıda kendi adıyla anılan körfezle kucaklaşır.

İl toprakları, 37° 45' ve 39° 15' kuzey enlemleri ile 26° 15' ve 28° 20' doğu boylamları arasında kalır. İlin kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 200 km, doğu-batı doğrultusundaki genişliği ise 180 km'dir. Yüzölçümü 12.012 km².dir. Türkiye'nin üçüncü büyük şehri olan İzmir, çağdaş, gelişmiş, aynı zamanda işlek bir ticaret merkezidir.

Bir liman kenti olan İzmir, Türkiye'nin en önemli dış satım limanlarından biridir. İzmir gerek nüfusu, gerekse ticaret, sanayi, eğitim, kültür, eğlence, sanat, sağlık, finans, ulaşım, turizm vb. işlevleriyle ve bu alanlardaki kurum ve kuruluşlarıyla, etki alanıyla Ege'nin metropolü konumundadır.

İzmir, Cumhuriyetle birlikte pek çok sanayi kuruluşuna ev sahipliği yapan bir kent konumuna bürünmüştür. Kentte sanayinin gelişiminde; hammadde kaynakları, nitelikli işgücü, ulaşım olanakları ile iç ve dış piyasalara yakınlık en büyük etkenlerdir.

Nüfus büyüklüğü bakımından Türkiye'nin üçüncü büyük, Ege Bölgesi'nin ise en büyük kenti olan İzmir ilinin nüfusu 1927-2014 döneminde sürekli artış göstermiştir. İzmir'in yıllık nüfus artış hızı, Türkiye'nin ortalama yıllık nüfus artış hızından yüksektir.

⁵ İl hakkındaki bilgi ve görseller çeşitli internet sayfalarından derlenerek hazırlanmıştır.

İzmir, 2019 yılı itibarı ile açıklanan ADNKS (Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi) sonuçlarına göre 4.407.284 kişi nüfusa sahiptir. Bir önceki yıla göre ilde nüfus 46.732 kişi artarak % 1.08 lik artış göstermiştir. Yüzölçümü 12.007 km² olan İzmir ilinde kilometrekareye **364** insan düşmektedir.

Yıllara Göre İzmir Nüfusu

Yıl	İzmir Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2019	4.367.251	2.174.319	2.192.932
2018	4.320.519	2.152.585	2.167.934
2017	4.279.677	2.133.548	2.146.129
2016	4.223.545	2.104.632	2.118.913
2015	4.168.415	2.078.224	2.090.191
2014	4.113.072	2.050.424	2.062.648
2013	4.061.074	2.027.334	2.033.740
2012	4.005.459	1.999.246	2.006.213
2011	3.965.232	1.979.088	1.986.144
2010	3.948.848	1.985.368	1.963.480
2009	3.868.308	1.933.681	1.934.627
2008	3.795.978	1.897.792	1.898.186
2007	3.739.353	1.872.579	1.866.774

Ülkemizin en önemli petro-kimya tesislerinden olan Petkim İzmir'de faaliyet göstermektedir. Yine Tüpraş, Teco gibi büyük petro kimya tesisleri bulunmaktadır. Bunun yanı sıra kentte, petrol ve kimyevi ürünler, metal, tekstil, makine, otomotiv ile gıda, tütün ve toprağa dayalı sanayi gibi alanlarda ulusal ve uluslararası ölçekte öne çıkan birçok sanayi tesisi bulunmaktadır.

Bunun yanı sıra İzmir gerek kentsel yaşam ve demografik özellikleri, gerek eğitim kültür yapısı ve gerekse Çeşme, Foça, Urla gibi öne çıkan marka turizm alanları ile önemli yaşam ve turizm kenti durumundadır.

İl gerek bünyesinde mevcut olan ve gerekse tüm batı anadolunun tarım ve sanayisinin dünya ile bağlantısını sağlayan merkez konumundadır.

Ülkemizin üç büyük şehrinden biri olan İzmir, coğrafi yerleşim olarak kuzey-güney ve doğu-batı aksları üzerinde konumlanmıştır. Dolayısıyla ulaşım aksları da bu güzergâhlar üzerinde oluşturulmuştur. Tüm ulaşım olanaklarının (kara[karayolu-tren yolu], hava ve deniz yolu) kullanılabilirdiği kent, özellikle limanları ile öne çıkmaktadır.

5.4.2. Konak İlçesi⁶

Konak, İzmir Büyükşehir sınırları içerisinde yer alan merkez ilçedir. Kent merkezinde yer alan ilçe Büyükşehir Belediyesi, Valilik gibi kamu kurumlarının yer aldığı merkezdir. İlçenin batısında Balçova ilçesi, doğusunda Bornova ilçesi, kuzeyinde Bayraklı ilçesi ve İzmir Körfezi, güneyinde Karabağlar ve Buca ilçeleri yer almaktadır. İlçede liman, tren yolu, metro gibi ulaşım sistemlerinin merkezleri yer almaktadır. İlçenin batısı genel olarak konut ağırlıklı kullanıma sahip iken batısı ticaret ağırlıklı kullanım özelliklerine sahiptir.

Antik çağdan günümüze taşınmış eserlerle, Osmanlı döneminden kalan eserlerle, ama en çok Cumhuriyet döneminin eserleriyle karakterize olur. Konak, İzmir'in kültür, sanat ve eğlence merkezi olması nedeniyle yerli ve yabancı tüm turistlerin uğrak yeri durumundadır. Özellikle Kemeraltı Çarşısı İlçe ekonomisine ve İzmir'in tanıtımına önemli katkılar yapar. Konak ilçesinde bulunan antik Smyrna kentinin Romalılardan kalma Agora ören yeri turistlerin ziyaretine açıktır.

9 Eylül 1922'de göndere çekilen bayrak ile yalnız İzmir'in değil Türkiye'nin kurtuluşunun simgelerinden biri olmuş Hükümet Konağı, Konak Meydanı'ndadır. Hükümet Konağı 1868-1872 tarihleri arasında inşa edilmiştir.

Yapılışından günümüze İzmirli'lerin buluşma noktalarından biri olan Saat Kulesi, Konak Meydanı'ndadır. II. Abdülhamit'in tahta çıkışının 25. yılı için 1901'de Sadrazam Mehmet Said Paşa tarafından Alman Konsolosluk binasını yapan mimara yaptırılan kule 25 metre yüksekliğindedir. Kulenin saati Alman İmparatoru II. Wilhelm'in hediyesidir.

Konak, ayrıca başta Karşıyaka gelmek üzere, İzmir'in diğer iskeleleri ile denizden bağlantıyı sağlayan Konak İskelesi ve Konak Meydanı ile de ünlüdür. Konak sahil yolu, yürüyüş parkurları özellikle hafta sonları kentin önemli sosyalleşme alanlarındandır.

Konak ilçesi İzmir şehrinin merkezi durumundadır. İzmir Körfezinde yer alan ilçe, Konak Meydanı, Saat Kulesi, Büyükşehir Belediye, Merkez Bankası, Kafidekale, Alsancak ve İzmir limanı gibi yerleri barındırmaktadır. İlçenin geniş sahil şeridinde sahip olması, Konak ve Alsancak İskeleleri ile birlikte Metro hattının da bulunması sebebi ile aynı zamanda kentin ulaşım merkezi durumundadır.

İlçe bu günkü sınırlarından daha geniş alana sahip iken, 6 Mart 2008 tarihinde kabul edilen 5747 sayılı Bakanlar Kurulu kararıyla Konak ilçesinden 55 mahalle ve 2 köy Karabağlar ilçesine bağlanmıştır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine (ADNKS) göre ilçenin nüfusu 351.572 kişidir.

⁶ İlçe hakkındaki bilgi ve görseller çeşitli internet sayfalarından derlenerek hazırlanmıştır.

BÖLÜM 6 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

Gayrimenkullerin değerlemesinde genel itibarı ile kullanılabilir olan üç farklı ana değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bunlar “**Pazar Yaklaşımı**”, “**Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı**” ve “**Maliyet Oluşumları Yaklaşımı**” yöntemleridir. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesinde de bahsi geçen bu üç yaklaşım dolaylı olarak kullanılmaktadır.

Raporumuza konu projeye ilişkin, projenin üzerinde yer aldığı parsellerin arsa değerleri, projenin mevcut durum değeri ve projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değeri ayrı ayrı irdelenmiştir.

Proje bünyesindeki arsaların değerlerinin belirlenmesi için “Pazar Yaklaşımı” ile “Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi” kapsamında “Kalıntı Yöntemi” kullanılmıştır. Projenin mevcut durum değeri için “Maliyet Yöntemi” ve projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin belirlenmesi için “Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi” kapsamında “Gelir Yaklaşımı” kullanılmıştır.

6.1. Pazar Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti

Pazar Yaklaşımında, yakın dönemde pazara çıkartılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerlendirme yapılmıştır. Bulunan emsaller, kullanım amacı, büyüklüğü, imar fonksiyonu, yapılaşma koşulları gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, ayrıca mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

Rapor konusu proje bünyesindeki arsaların değer tespitine altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiş ve elde edilen veriler aşağıda tablo olarak özetlenmiştir.

Sıra No	Mah.	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	İmar Fonk.	Emsal	Satışa Sunulan		Satış Yetkilisi	
							Değer (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	Firma	Telefon
1	Alsancak	1281	2	1,273.00	TM	1.00	12,850,000.00	10,094.27	Remax Fil	533 5213951
2	Umurbey	1404	2	55.00	TİCK	2.50	210,000.00	3,818.18	Nurten Kurnaz	533 3018588
3	Umurbey	7695	10	132.00	TİCK	3.00	1,750,000.00	13,257.58	DS Gayrimenkul	532 7315116
4	Kültür	7402	1	2,800.00	TM	2.00	47,500,000.00	16,964.29	Ayvalık Emlak	537 8810662
5	Halkapınar	8510	2	47.00	TİCK	3.50	250,000.00	5,319.15	Asansör Emlak	531 5211517
6	Adalet	1141	10	7,000.00	TİCK	3.50	97,000,000.00	13,857.14	Rıfat Ra	532 2453273
7	Alsancak	0	0	4,000.00	TİCK	3.00	45,000,000.00	11,250.00	Royal Estate	532 2879772
8	Mersinli	8572	5	1,089.00	TİCK	3.00	11,000,000.00	10,101.01	Modda Rent Em	530 7387678

Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu gayrimenkul ile benzer sayılabilir özelliklere sahip 8 adet satılık emsale ulaşılmıştır. Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internetten aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Ayrıca şirketimiz mevcut data bilgileri ile mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir. Bulunan emsal taşınmazların rapor konusu parsellere göre konumlarını gösterir emsal krokisi aşağıda sunulmuştur.



Arsa değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiştir. Elde edilen emsal verileri konumları, imar özellikleri, topoğrafik yapıları ve benzer özellikleri çerçevesinde rapor konusu parseller ile kıyaslanmış ve parsellerin değerine ulaşmak için bu kriterler doğrultusunda düzeltmeler getirilmiştir. Bu düzeltmeler ilişkin hazırlanan tablolar aşağıda sunulmuştur.

Söz konusu tablolarda rapor konusu parselin birim değerine ulaşmak için emsal taşınmazların satışa sunulun birim değerlerine emsal taşınmazların konu parsele oranla olumlu özellikleri için negatif (-) düzeltme oranları, olumsuz özellikleri için pozitif (+) düzeltme oranları uygulanmıştır.

	Alanı (m ²)	İmar Fonk.	Yapılaşma Şartları	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değer (TL/m ²)	Büyükük Mülkiyet Fiziksel Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	İmar Verilerine Göre Düzeltme	Düzeltilmiş Birim Değer
Emsal 1	1.273	TM	1.00	12.850.000	10.094	10%	9.085	-10%	-30%	20%	7,268
Emsal 2	55	ÖPA	2.50	210.000	3.818	10%	3.436	-10%	20%	100%	7,216
Emsal 3	132	TİCK	3.00	1.750.000	13.258	10%	11.932	-10%	-20%	-10%	7,159
Emsal 4	2.800	TM	2.00	47.500.000	16.964	10%	15.268	0%	-50%	0%	7,634
Emsal 5	47	TİCK	3.50	250.000	5.319	10%	4.787	-10%	35%	40%	7,899
Emsal 6	7.000	TİCK	3.50	97.000.000	13.857	10%	12.471	0%	-20%	-20%	7,483
Emsal 7	4.000	TİCK	3.00	45.000.000	11.250	20%	9.000	0%	10%	-20%	8,100
Emsal 8	1.089	TİCK	3.00	11.000.000	10.101	10%	9.091	-10%	10%	-20%	7,273
Ortalama Birim Değer (TL/m²)											7,504

Elde edilen tüm bu veriler ışığında yukarıdaki tablodan m² birim değeri ~ 7.500 TL/m² olarak bulunmuştur. Rapor konusu proje bünyesindeki arsaların hesap ve takdir edilen KDV hariç birim ve toplam değerleri aşağıda sunulmuştur.

Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları		Toplam Değer (~ TL)
				Emsal	Yençok (m)	
8111	1	10,493.77	Ticaret+Turizm+Konut Alanı	2.00	Z+24K	~ 323.122.000,-
8113	1	32,589.18	Ticaret+Turizm+Konut Alanı	2.00	Z+24K	
		43,082.95				

6.2. Projenin Maliyet Yaklaşımı İle Mevcut Durum Değeri Tespiti

Bu yaklaşımda, mevcut yapının günümüz ekonomik koşullarında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Projenin pazar değerinin tespitinde arsa değeri ve arsa üzerindeki inşai yatırımların mevcut durumu itibarıyla değeri ayrı ayrı irdelenmiştir. Bu değerler tek başına satışa esas alınabilecek değerler olmayıp projenin toplam değerine ışık tutmak adına hesaplanmıştır.

Arsa Değeri:

Maliyet Yaklaşımı bileşenlerinden biri olan arsa değerinin tespitinde, raporumuz 6.1. maddesinde yer alan pazar yaklaşımı ile ulaşılan arsa değerinin kullanılması uygun görülmüştür. Bu yöntemde proje bünyesinde yer alan 8111 ada 1 nolu parsel ve 8113 ada 1 nolu parsellerin toplam değerleri için KDV hariç toplam **323.122.000,-TL** değer hesap ve takdir edilmiştir.

Arsa Üzerindeki İnşai Yatırımların Mevcut Durumu İtibari İle Değeri:

Rapor konusu İzmir Konak 2.Etap Projesi'nin bünyesinde yer alan parsellerden 8113 ada 1 nolu parsel için yasal izinler alınmış ancak inşaatı henüz başlamamış durumdadır. Emlak Konut GYO A.Ş.'den elde edilen bilgiye göre projenin genel inşaat seviyesinin %3,95 olduğu öğrenilmiştir. Mevcut durum değeri bu bilgi doğrultusunda hesaplanmıştır.

Proje kapsamında yer alan 8111 ada 1 nolu parsel için halihazırda ruhsat alınmamıştır. Bu parsel ile ilişkin kullanılan inşaat alanı bilgisi meri imar planı doğrultusunda yaklaşık olarak tarafımızca hesaplanmıştır.

Parsel Alanı (m ²)	10,493.77
Emsal	2.00
Emsale Dahil İnşaat Alanı (m ²)	20,987.54
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	52,468.85

* Bu tablo 6.3.1. deki tablodan alınmıştır.

8113 ada 1 nolu parsel ile ilişkin alınan ruhsat bilgileri aşağıda tabloda özetlenmiştir.

BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	B.B. ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
A	10.12.2018	78	Yeni Yapı	V-A	41,274.24	Mesken	211	27
						Ofis ve İşyeri	4	
						İkamet Harici	3	
B	10.12.2018	78	Yeni Yapı	V-A	46,287.84	Mesken	232	27
						Ofis ve İşyeri	7	
C	10.12.2018	78	Yeni Yapı	V-A	55,184.21	Mesken	327	27
						Ofis ve İşyeri	12	
						İkamet Harici	3	
D	10.12.2018	78	Yeni Yapı	V-A	44,477.38	Mesken	225	27
E	10.12.2018	78	Yeni Yapı	IV-C	6,315.43	Mesken	18	6
						Ofis ve İşyeri	7	
F	10.12.2018	78	Yeni Yapı	IV-C	4,854.77	Mesken	15	6
						Ofis ve İşyeri	5	
G	10.12.2018	78	Yeni Yapı	IV-C	9,647.28	Mesken	41	6
208,041.15							1,110	

Yukarıda özetlenen bilgiler doğrultusunda rapor konu İzmir Konak 2.Etap Projesi'nin toplam inşaat alanı **260.510 m²** olarak hesaplanmıştır. Bu değer raporun ileri kısımlarında 6.3.1. maddesindeki tablodan alınmıştır.

Projeye ilişkin alınan yapı ruhsatında yapıların V-A ve IV-C sınıfında olduğu görülmektedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2020 yılı için açıklamış olduğu yapı yaklaşık birim maliyet tablolarına göre V-A sınıfına giren yapıların birim maliyeti için 2.400,-TL/m² IV-C için ise 2.000,-TL/m² belirlenmiştir.

Projenin detayları ve mahal listesi incelendiğinde günümüz ekonomik koşullarında yukarıda bahsi geçen birim değerlerin raporumuza konu proje için uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Bu nedenle projenin inşaat maliyeti için bu değerler kullanılacaktır.

Proje kapsamında oluşacak tüm yapıların maliyetleri aşağıda tabloda hesaplanmıştır.

Yapılar	Yapı Alanları	Birim İnşaat Maliyetleri (TL/m ²)	Toplam Yapı Maliyeti (TL)
8111 Ada 1 Parsel Toplam İnşaat Alanı	52.468,85	2.000,-	104.937.700.-
8113 Ada 1 Parsel VA Yapı Alanı	187.223,67	2.400,-	449.336.808.-
8113 Ada 1 Parsel IVC Yapı Alanı	20.817,48	2.000,-	41.634.960.-
	260.510,00	TOPLAM	595.909.468.-

Bu doğrultuda projenin mevcut genel inşaat seviyesi (%3,95) itibariyle gerçekleşmiş olan maliyet değeri aşağıda hesaplanmıştır.

$$595.909.468 \text{ m}^2 \times (\%3,95) = (23.538.424) \sim \mathbf{23.538.000,-TL}$$

Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Proje'nin Mevcut Hali İle Değeri

Arsa Toplam Değeri (TL)	323.122.000,-
Arsa Üzerindeki Yatırımların Güncel Durumu İle Değeri (TL)	23.538.000,-
Proje'nin Mevcut Hali İle Toplam Değeri (TL)	346.660.000,-

Sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş.'nin asgari şirket payı gelir oranı % 33 ve asgari şirket payı toplam geliri 726.000.000,-TL'dir. Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetine sahip olduğu arsaları hasılat paylaşımı karşılığında yükleniciye tahsis ederek projeyi gerçekleştirmektedir. Projeler için sözleşme gereği her türlü inşaat maliyetine yüklenici firma katlanmaktadır. Sözleşmenin feshi durumunda yüklenici firma o ana kadar yapmış olduğu tüm inşaat maliyetini hukuki yollarla Emlak Konut GYO A.Ş.'den talep edebilmektedir. Bu bilgiden hareketle mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan arsanın değerinin, mevcut durum itibariyle Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değere karşılık geldiği ve bu değer minimum değer olacağı kanaatine varılmıştır.

Projenin Mevcut Hali İle Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değeri (TL)	323.122.000,00
--	-----------------------

6.3. Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değerinin Tespiti

Geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında gelir yaklaşımı ve kalıntı yöntemi kullanılarak rapor konusu projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerine ve proje bünyesindeki arsaların değerlerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

Bu yöntemde, mevcut projenin tamamlanması için gereken tüm maliyetler ve gelirlerin proje ile ilgili riskleri de dikkate alınarak bir nakit akış tablosuna yansıtılması beklenilmektedir.

Ancak bu projede arsa maliki Emlak Konut GYO A.Ş. ile yüklenici firma Pekintaş Yapı San. ve Tic. Ltd. Şti. & Burakcan İnş. Ve Tic. Ltd. Şti. İş Ortaklığı arasında bir hasılat paylaşımı sözleşmesi mevcuttur. Bu sözleşmeye göre arsa maliki Emlak Konut GYO A.Ş.'nin toplam hasılat payı oranı %33, yüklenici firma Pekintaş Yapı San. ve Tic. Ltd. Şti. & Burakcan İnş. Ve Tic. Ltd. Şti.'nin toplam hasılat payı oranı %67'dir. Yüklenici firma hasılat payı projenin tamamlanması için gerekli olan tüm maliyetleri, yüklenici karını ve proje ile ilgili riskleri kapsamaktadır.

Bu nedenle nakit akışları tablosuna projenin tamamlanması için gerekli olan tüm maliyetler ve yüklenici firma karı yansıtılmamış olup nakit akışları tablosunda proje gelirleri irdelenmiştir.

Projeden elde edilecek toplam gelirlerin bugünkü değeri hesaplanmış ve bu değer projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerini yansıtacağı kabul edilmiştir. Ayrıca proje bünyesindeki arsaların değerine ulaşabilmek için elde edilen tüm gelirlerden arsa maliki olan Emlak Konut GYO A.Ş.'nin toplam hasılatı payı oranı (%33) kullanılarak Emlak Konut GYO A.Ş.'nin toplam hasılat payı hesaplanmış ve hesaplanan bu değer üzerinden Şirket karı düşülmüştür.

6.3.1. Nakit Akışı Tablosu İçin Kullanılan Veriler, Kabuller ve Varsayımlar

- Proje kapsamındaki parsellerden 8113 ada 1 nolu parsel için tarafımıza iletilen onaylı çarşaf listelerde yer alan satılabilir alan verileri kullanılmıştır. 8111 ada 1 nolu parsel için rapor tarihi itibarıyla yapı ruhsatları alınmamış ve çarşaf listeler oluşturulmamıştır. Bu nedenle söz konusu parsel ile ilişkin satılabilir alan verileri, meri imar planı doğrultusunda tarafımızca hesaplanmıştır. Proje için ulaşılan toplam satılabilir alan verileri aşağıda tablo olarak özetlenmiştir.

İnşaat Alanları Özet Tablosu

8113/1	
Konut Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)	131.801,92
Ticaret Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)	10.841,20
Toplam Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)	142.643,12
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	208.041,15

8111/1	
Parsel Alanı (m ²)	10.493,77
Emsal	2,00
Emsale Dahil İnşaat Alanı (m ²)	20.987,54
Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)	41.975,08
Konut Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)	16.790,03
Ticaret Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)	18.888,79
Turizm+Kültür Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)	6.296,26
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	52.468,85

Proje Toplam Alanları	
Konut Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)	148.591,95
Ticaret Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)	29.729,99
Turizm+Kültür Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)	6.296,26
Toplam Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)	184.618,20
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	260.510,00

- Proje bünyesinde üretilecek olan bağımsız bölümlerin ortalama birim satış değerlerinin tespiti için rapora konu projenin yakın çevresinde konumlu olan söz konusu bağımsız bölümlere emsal teşkil etmek üzere satılmış/satışa sunulmuş benzer gayrimenkuller araştırılmıştır. Yapılan araştırmalar sonucu elde edilen veriler aşağıda tablo olarak özetlenmiştir.

Konut Nitelikli Emsal Taşınmazlar										
Sıra No	Konumu (Proje)	Daire Tipi	Katı	Yaşı	Net Alanı (m ²)	Brüt Alanı (m ²)	Satışa Sunulan Fiyat (TL)	Satışa Sunulan Birim Fiyat (TL/m ²)	İlan Sahibi ve İletişim Bilgileri	
1	Alsancak	3+1	6	10	272	242	2.650.000	10.950	By Aktan GM	553 7080078
2	Çınarlı	3+1	20	3	195	165	2.475.000	15.000	Mistral Satış Of.	232 4440418
3	Alsancak	3+1	17	10	180	140	3.300.000	23.571	Remax Joker	216 5724646
4	Adalet	3+1	6	1	193	150	2450000	16.333	Ege Perla S.O.	530 0310015
5	Adalet	1+1	1	0	72	50	891.500	17.830	Ege Perla S.O.	530 0310015
6	Adalet	2+1	16	3	125	100	1.250.000	12.500	444 Merkez GM.	232 3477444
7	Halkapınar	1+1	10	0	89	76	613.925	8.078	Mahal Bomonti	530 7969128
8	Halkapınar	2+1	10	0	117	99	851.825	8.604	Mahal Bomonti	530 7969128
9	Halkapınar	3+1	10	0	183	156	1.248.520	8.160	Mahal Bomonti	530 7969128
10	Adalet	1+1	10	2	106	85	800.000	9.411	Myinvest/Folkart	533 2019130

Ticari Nitelikli Emsal Taşınmazlar									
Sıra No	Konumu (Proje)	Bölüm Sayısı	Zemin Kullanım Alanı (m ²)	Asma/Üst Kullanım Alanı (m ²)	Bodrum Kullanım Alanı (m ²)	Toplam Kullanım Alanı (m ²)	Satışa Sunulan Fiyat (TL)	Satışa Sunulan Birim Fiyat (TL/m ²)	İlan Sahibi ve İletişim Bilgileri
1	Çınarlı	1	440	0	0	440	5.000.000	11.363	Ufuk İnelbars 533 5227030
2	Alsancak	1	70	0	0	70	675.000	9.643	Centry21 530 8274849
3	Alsancak	1	50	0	0	50	695.000	13.900	Sinan Saydık 532 1665842
4	Adalet	1	58	0	0	58	1.100.000	18,965	Avcılar İnş. 533 0336410
5	Mansuroğlu	2	110	0	110	220	5.750.000	26.136	Coldwell 532 4678335

Yukarıda özetlenen emsal taşınmaz verileri raporumuza konu proje bünyesinde üretilecek bağımsız bölümler ile konum, büyüklük, teknik ve mimari özellikler, ticari potansiyel vb. kriterler doğrultusunda kıyaslanmış ve proje bünyesindeki bağımsız bölümler için ortalama satış birim değerleri takdir edilmiştir. Proje bünyesinde yer alan konut nitelik bağımsız bölümler için ortalama birim satış değerinin 9.000,-TL/m², ticari nitelikli bağımsız bölümler için ortalama birim satış değerinin 12.000,-TL/m², kültür turizm nitelikli bağımsız bölümler için 6.000,-TL/m² olacağı uygun görülmüştür.

- Projede henüz satış gerçekleşmemiş olup projenin tahmin edilen yıllara yaygın satış hızlarının ise aşağıdaki gibi olacağı kabul edilmiştir. Bu satış hızları hesaplanırken güncel konut satış ve faiz kampanyaları da dikkate alınmıştır.

SATIŞ HIZLARI					
Yıllar	2020	2021	2022	2023	2024
Konut	30%	40%	20%	10%	0%
Dükkan	0%	0%	0%	50%	50%
Turizm Kültür	0%	0%	0%	50%	50%

- Türk Lirası enflasyon artış oranı %11 olarak kabul edilmiştir.
- İskonto oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamları olup 0,17 olarak alınmıştır. Buna göre 01 Ekim 2025 vadeli 6 aylık kupon ödemeli devlet iç borçlanma senedi baz alınmıştır. (Kupon Faizi: 6.30 Kupon Dönemi: 6 ay, Risksiz Getiri Oranı: Kupon Faizi x Kupon Dönemi=6,30 x 2 =12,60 alınmış olup Risk Primi: 4,40 olarak kabul edilmiştir.)
- Aşağıda yapılan kabuller ve hesaplanan değerlere göre projenin indirgenmiş nakit akımları analizi rapor ekinde sunulmuştur.
- Nakit akışları hesapları yapılırken tüm gelir ve giderler Türk Lirası bazındadır.
- Kullanılan tüm varsayımlar, tablolara formül yoluyla işlenerek rakamların görünen ondalık basamak sayısı kısıtlanmış ve yuvarlanmıştır.
- Yukarıda yapılan kabuller ve hesaplanan değerlere göre projenin indirgenmiş nakit akımları analizinin özet tablosu aşağıda gösterilmiş olup tamamı rapor ekinde sunulmuştur.

6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş

6.4.1. Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler

Rapor konusu İzmir Konak 2.Etap Projesi'nin üzerinde konumlandığı Umurbey Mahallesi 8111 ada 1 parsel, 8113 ada 1 parsellerin toplam arsa değerine "Pazar Yaklaşımı" ve geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında "Kalıntı Yöntemi" kullanılarak ulaşılmaya çalışılmıştır. Arsaların KDV hariç toplam değeri "Pazar Yaklaşımı" ile 323.122.000,-TL, "Kalıntı Yöntemi" ile 393.992.638,-TL olarak bulunmuştur. "Kalıntı Yöntemi" ile arsa değerine ulaşırken bir kabul, varsayım ve geleceğe dönük tahmini veriler kullanılmıştır. Bu nedenle toplam "Arsa" değeri için "Pazar Yaklaşımı" ile ulaşılan değer olan **323.122.000,-TL** takdir edilmiştir.

Projenin mevcut durum değerinin tespiti için "Maliyet Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır. Projenin mevcut durumuyla toplam değeri **346.660.000,-TL**, projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri **323.122.000,-TL** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin tespiti için geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında "Gelir Yaklaşımı" kullanılmış olup projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri için **1.591.889.448,-TL**, projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen gelirlerin bugünkü değeri için **525.323.518,-TL** sonuçlarına ulaşılmıştır.

Raporumuz konusu proje için imzalanan sözleşme ile asgari Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 2.200.000.000,-TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) 726.000.000,-TL+KDV bedellerinde anlaşma sağlanmıştır.

Ancak gelir yaklaşımı ile ulaşılan, projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen gelirlerin bugünkü değeri (525.323.518,-TL), sözleşmeye istinaden taahhüt edilen bedelden (726.000.000,-TL) düşük olduğu için sözleşmede taahhüt edilen asgari bedel **726.000.000,-TL** projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut A.Ş. payına düşen bedel olarak takdir edilmiştir.

Yanı sıra Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi doğrultusunda proje bünyesindeki 1104 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki bugünkü değerlerinin toplamı için değeri KDV hariç **1.095.897.300,-TL** bedel takdir edilmiştir. Bu değerlerin her biri tablo halinde raporumuz ekler bölümünde de sunulmuştur.

6.4.2. Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler

Rapor konusu parseller üzerinde geliştirilmekte olan İzmir Konak 2.Etap Projesi'ne ilişkin yasal gereklilikler yerine getirilmiş olup proje kapsamında yer alan parsellerden 8113 ada 1 nolu parcel için yapı ruhsatları alınmıştır. Bu veriler raporumuz 3.5, ve 3.6 no.lu bölümlerinde detaylı olarak aktarılmıştır.

6.4.3. Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde detayları rapor içeriğinde aktarılan bir hasılat paylaşımı sözleşmesi mevcuttur. Tarafların iş bu sözleşme hükümlerindeki hakları saklı kalmak koşulu ile rapor konusu gayrimenkullerin devri mümkündür.

6.4.4. Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş

Üzerinde proje geliştirilmekte parseller üzerinde tasarrufa engel bir takyidat bulunmamaktadır. Parsellerden 8113 ada 2 nolu parcel DOP alanı olup Maliye Hazinesi mülkiyetindedir.

Parsellerden 8111 ada 1 nolu parcel “Müştemilatlı İki Kargir Ev ve Depo ve Arsa” ve 8113 ada 1 nolu parcel “Üç Kargir Ev, Çırçır Fabrikası, Fabrika, Üstü Ev Altında Bir Dükkan ve Ayrıca Dokuz Kargir Ev, 2 Kerpiç Ev, Dam ve Arsa” niteliğindedir. Taşınmazlar üzerindeki yapılar için 6306 sayılı kanun gereği riskli yapı kararı alınmıştır. Mevcut durumda da parseller talep edildiğinde cins değişikliği ile nitelikleri arsa olarak değiştirilebilecektir.

28.05.2013 ve 28660 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)” nin 22. Maddesinin (ç) fıkrası uyarınca parseller üzerinde hasılat paylaşımı modeli ile bir proje geliştirilmektedir. Bu doğrultuda söz konusu taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “Proje” başlığı altında yer almasının uygun olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

BÖLÜM 7

DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUC

Değerleme konusu gayrimenkuller, İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi sınırlarındaki 8111/1, 8113/1 ve 8113/2 no.lu ada/parseller üzerinde geliştirilmekte olan İzmir Konak 2.Etap Projesidir. Rapor konusu projenin bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, ulaşım imkanları, projenin üzerinde konumlandığı parsellerin cepheleri, proje mahal listesi, teknik şartname ve mimari projede belirtilen kriterlerin gerçekleşeceği kabulü ile yapıların inşaat sistemi, işçilik ve malzeme kalitesi gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu proje için piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan değerler aşağıda tablo olarak sunulmuştur.

	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuyla Toplam Değeri	346.660.000	47.100.543
Projenin Mevcut Durumuyla KDV (% 18) Dâhil Toplam Değeri	409.058.800	55.578.641
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri	323.122.000	43.902.446
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	1.591.889.448	216.289.327
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin Bugünkü Değeri	726.000.000	98.641.304

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 7,36- TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Barış BARUTÇU (SPK Lisans No:400271)	Dilara SÜRME (SPK Lisans No:401437)

EKLER

- Şirketimiz Tarafından Hazırlanmış Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosu
- Parsel Değer Tablosu
- 1104 Adet Bağımsız Bölümün Ayrı Ayrı Takdir Olunan Pazar Değeri Tablosu
- Tapu Senedi Suretleri ve Tapu Kayıt (TAKBİS) Belgeleri
- İmar Durumu Örnekleri ve Plan Notları
- Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi
- Yapı Ruhsatları
- Onaylı Bağımsız Bölüm Listesi ve Mahal Listeleri
- Onaylı Yönetim Planı Ekleri
- Uydu Görüntüsü ve Fotoğraflar
- Raporu Hazırlayanların Özgeçmiş ve SPK Lisans Belgesi Örnekleri