



**İZMİR İLİ KONAK İLÇESİ UMURBEY  
MAHALLESİNDE YER ALAN EVORA İZMİR PROJESİNİN  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

*Özel 2023-089*

*Aralık, 2023*

## İÇİNDEKİLER

|                                                                                                                                      |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| YÖNETİCİ ÖZETİ.....                                                                                                                  | v  |
| Bağlayıcı ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname .....                                                                                | vi |
| Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar .....                                                                             | vi |
| 1. RAPOR BİLGİLERİ.....                                                                                                              | 1  |
| 1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası .....                                                                          | 1  |
| 1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı.....                                                                                           | 1  |
| 1.3. Raporun Kapsamı.....                                                                                                            | 1  |
| 1.4. Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası .....                                                                                       | 1  |
| 1.5. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler..... | 1  |
| 2. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....                                                                          | 2  |
| 2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler.....                                                                                      | 2  |
| 2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler .....                                                                                               | 2  |
| 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....                                                              | 3  |
| 2.4. İşin Kapsamı .....                                                                                                              | 3  |
| 3. GENEL VE BÖLGESEL VERİLER.....                                                                                                    | 3  |
| 3.1 Genel Ekonomik ve Mali Görünüm .....                                                                                             | 3  |
| 3.1.1 Enflasyon ve Fiyatlar Genel Seviyesi.....                                                                                      | 4  |
| 3.1.2 Risksiz Piyasa Faiz Oranları.....                                                                                              | 5  |
| 3.1.3 GSYH ve Ekonomik Büyüme .....                                                                                                  | 5  |
| 3.1.4 Gösterge Niteliğindeki Kurlar .....                                                                                            | 6  |
| 3.2 Türkiye Nüfus ve Demografi Verileri.....                                                                                         | 7  |
| 3.3 Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü.....                                                                                       | 8  |
| 3.3.1 Konut Satış İstatistikleri .....                                                                                               | 8  |
| 3.3.2 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri .....                                                                | 9  |
| 3.3.3 Konut Kredisi Faiz Oranı İstatistikleri .....                                                                                  | 10 |
| 3.3.4 Konut Fiyat Endeksi.....                                                                                                       | 10 |
| 3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi .....                                                                                   | 11 |
| 3.4.1 İzmir İli .....                                                                                                                | 11 |
| 3.4.2 Konak İlçesi.....                                                                                                              | 13 |
| 4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER.....                                                                                              | 14 |

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |    |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.1.  | Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri.....                                                                                                                                                                                                                                        | 14 |
| 4.2.  | Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri.....                                                                                                                                                                                                                                       | 14 |
| 4.3.  | Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş.....                                                                                                                                                                                                                           | 15 |
| 4.4.  | Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları .....                                                                                                                                                                                                                                               | 16 |
| 4.5.  | Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri.....                                                                                                                                                                                                                                                         | 16 |
| 4.6.  | Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi<br>ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında<br>Bilgi                                                                     | 16 |
| 4.7.  | Gayrimenkulün Tasarrufunu Kısıtlayan veya Engelleyen Herhangi Bir Durum Olup Olmadığı<br>Hakkında Bilgi.....                                                                                                                                                                                  | 16 |
| 4.8.  | Son Üç Yıllık Dönemde Gayrimenkulün Mülkiyetinde ve Hukuki Durumunda Meydana Gelen<br>Değişiklikler                                                                                                                                                                                           | 16 |
| 4.9.  | Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler.....                                                                                                                                                                                                                            | 16 |
| 4.10. | Varsa, Mevcut Yapıya veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara<br>İlişkin Veriler                                                                                                                                                                         | 17 |
| 4.11. | Gayrimenkul İçin Düzenlenmiş Olan Yasal Belgeler ve Geçerlilikleri Hakkında Bilgi.....                                                                                                                                                                                                        | 17 |
| 4.12. | Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi<br>Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....                                                                                             | 17 |
| 4.13. | Gayrimenkul ile İlgili Alınmış Durdurma, Yıkım vb. Kararların Varlığı Hakkında Bilgiler.....                                                                                                                                                                                                  | 17 |
| 4.14. | Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ile Yapı Denetim Şirketi Hakkında Bilgi ve<br>Belgeler                                                                                                                                                                                      | 18 |
| 4.15. | Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....                                                                                                                                                                                                                     | 18 |
| 4.16. | Değerleme Tarihinde Gayrimenkulün Yapılaşma Durumu ve Kullanım Amacı .....                                                                                                                                                                                                                    | 18 |
| 4.17. | Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve<br>söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda<br>bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama ..... | 18 |
| 4.18. | Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi .....                                                                                                                                                                                                                              | 18 |
| 5.    | DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....                                                                                                                                                                                                                                                                     | 19 |
| 5.1.  | Pazar Yaklaşımı.....                                                                                                                                                                                                                                                                          | 19 |
| 5.2.  | Gelir Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                                                         | 19 |
| 5.3.  | Maliyet Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                                                       | 19 |
| 6.    | KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....                                                                                                                                                                                                                                                         | 20 |
| 6.1.  | Değerleme Yöntemleri .....                                                                                                                                                                                                                                                                    | 20 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 6.2. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkullerin Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni.....                                                                                                                                                | 20                                      |
| 6.3. Emsal Karşılaştırma Yöntemi.....                                                                                                                                                                                                                                  | 21                                      |
| 6.3.1. Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller .....                                                                                                                                                                                                            | 21                                      |
| 6.3.2. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç .....                                                                                                                                                                                                                        | 28                                      |
| 6.4. Maliyet Yöntemi .....                                                                                                                                                                                                                                             | 28                                      |
| 6.4.1. Maliyet Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç.....                                                                                                                                                                                                                         | 29                                      |
| 6.5. Gelir Yaklaşımı Yöntemi .....                                                                                                                                                                                                                                     | 29                                      |
| 6.5.1. Kullanılacak İskonto Oranının Tespiti .....                                                                                                                                                                                                                     | 29                                      |
| 6.5.2.....                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Hata! Yer işareti tanımlanmamış.</b> |
| Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç .....                                                                                                                                                                                                                               | 30                                      |
| 7. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER .....                                                                                                                                                                                                                                     | 31                                      |
| 7.1. Takdir Edilen Kira Değerleri .....                                                                                                                                                                                                                                | 31                                      |
| 7.2. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları .....                                                                                                                                                                   | 31                                      |
| 7.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri .....                                                                                                                                                                                          | 31                                      |
| 7.4. Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....                                                                                                                                                                                                           | 31                                      |
| 7.5. En İyi ve Verimli Kullanım Analizi .....                                                                                                                                                                                                                          | 31                                      |
| 8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....                                                                                                                                                                                                                         | 31                                      |
| 8.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması .....                                                                                                                            | 31                                      |
| 8.2. Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....                                                                                     | 32                                      |
| 8.3. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri .                                                                                                                                                                    | 32                                      |
| 8.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....   | 32                                      |
| 8.5. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi .....                                                                        | 32                                      |
| 8.6. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..... | 33                                      |
| 8.7. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....                                   | 33                                      |

|                                                     |    |
|-----------------------------------------------------|----|
| 9. SONUÇ .....                                      | 34 |
| 9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi..... | 34 |
| 9.2. Nihai Değer Takdiri .....                      | 35 |
| EKLER.....                                          | 35 |

**YÖNETİCİ ÖZETİ**

|                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Talep Sahibi</b>                                                                      | EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Rapor Tarihi ve Numarası</b>                                                          | 22.12.2023 / EMLKKNT-2023-089                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Sözleşme Tarihi</b>                                                                   | 01.12.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>                                                       | Bu rapor Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır. |
| <b>Özel Varsayımlar ve Kısıtlamalar</b>                                                  | Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım ve kısıtlama bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>                                                           | Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>İncelemenin Yapıldığı Tarih</b>                                                       | 11.12.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Taşınmazın Adresi</b>                                                                 | Evora İzmir Projesi, Umurbey Mahallesi, Konak / İzmir                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Tapu Bilgileri Özeti</b>                                                              | İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi, 8110 ada 1 parsel, 8115 ada 3 parsel, 8115 ada 4 parsel.                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Mülkiyet Bilgisi</b>                                                                  | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>İmar Durumu</b>                                                                       | Değerleme konusu taşınmazdan 8110 ada 1 parsel ve 8115 ada 3 parsel “Ticaret+Turizm+Konut” alanında yer almakta, E:2,00 Yençok: Z+24 Kat olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir. 8115 ada 4 parsel E:1,00 “İbadet Alanı” içerisinde yer almaktadır.                                                                                                                                            |
| <b>Kullanılan Değerleme Yaklaşımları</b>                                                 | Emsal Karşılaştırma Yöntemi<br>Maliyet Yaklaşımı Yöntemi<br>Gelir Yaklaşımı Yöntemi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri</b>                                 | 3.834.192.085,58-TL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri</b>                                 | 4.601.030.502,69-TL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri</b>                                    | 7.758.443.611,59-TL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değeri</b>         | 1.795.334.200,00-TL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değeri</b> | 2.715.455.264,06-TL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Raporu Hazırlayanlar</b>                                                              | Ahmet Burak ÖZEL (SPK Lisans No: 403716)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>                                                          | İlyas ÖNDER (SPK Lisans No: 409217)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

## Bağlayıcı ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarı ile doğru ve tarafsız, önyargısız profesyonel analiz ve fikirler olduğunu,
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi ve çıkarının olmadığını;
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız/alacağımız ücret, önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeten yönünün geliştirilip rapor edilmesi, değer takdirinin miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu;
- Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haiz olup değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak gayrimenkulün kişisel olarak denetlendiğini;
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme uzmanı değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olmayacaktır. Değerleme uzmanı mülkiyet hakkının iyi ve pazarlanabilir olduğunu varsayar ve bu nedenle de mülkiyet hakkı ile ilgili herhangi bir görüş bildirmez. Söz konusu mülke sorumlu bir mülkiyet altında bulunduğu esasına dayanılarak değer biçilir.
- Değerleme raporunun İlgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümlerine göre hazırlandığını beyan ederiz.

## Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartları ve beyanımızı içermektedir;

- Analizlerimiz, fikirlerimiz ve bunların sonuca bağlanması ile raporun hazırlanması Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca yapılmıştır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkul, yerinde incelenmiş, ilgili belgeler görülmüş ve yorumlanmıştır. Bu yorumlama ile edindiğimiz bilgi ve bulgulara dayalı, şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analiz ve fikirleri ile rapor sonuçlandırılmıştır.
- Bu raporda ifade edilenler, önceden belirttiğimiz varsayım ve hipotetik koşullarla kısıtlıdır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulün mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edeceklerle, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret; Önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeten yönünün geliştirilip rapor edilmesi, Değer takdirinin miktarı, Öngörülen bir sonucun elde edilmesi, Değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesi konularına bağlı değildir.
- Bu rapor şirketimizin vizyonuna, sahip olduğu değerlere, şirketimiz ve değerlendirme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
- Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir;
- Sağlanan yasal tanım veya yasal tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk alınmaz. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
- Aksi beyan edilmedikçe, mülk üzerinde teminat ve alacaklar dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Konu mülkler ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Değerleme uzmanı mülkler üzerinde veya yakınında bulunan-bulunabilecek tehlikeli ve zararlı maddeleri tespit etme yeteneğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilen kadarı ile yer almaktadır.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içerisinde kalmakta olup şirketimizin bu konuda bir ihtisası bulunmadığından detaylı araştırma yapılmamıştır. Ancak yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır. Bu rapordaki parsel planları ve çizim malzemeleri, sadece okuyucunun mülkü görsel olarak canlandırması için dahil edilmiştir.
- Mülkü daha değerli ya da daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebilen mühendislik etütlerinin elde edilmesi için hiçbir sorumluluk alınmaz.
- Değerleme raporu, içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yerel ve ulusal yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
- Değerleme raporunun içinde herhangi bir uygunsuzluğun tanımlanmadığı, belirtilmediği ve dikkate alınmadığı sürece, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ve kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
- Gerekli tüm ruhsatlar, iskan belgeleri, projeler, izinler ve diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum ve kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için, elde edildiği veya elde edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Arazi ve yapılandırmaların kullanımlarının, tanımlanan mülkün sınırları içinde kaldığı ve raporda aksi belirtilmedikçe, bir tecavüz olmadığı varsayılmıştır.
- Bu teknik ve hukuki rapor aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmaktadır;  
Bu raporu veya kopyasını bulundurmamak, beraberinde raporun yayın hakkını vermez.  
Değerleme uzmanı, önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konu ile ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.  
Değerleme uzmanının onayı ve rızası olmadan, bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği veya değerlendirme uzmanının bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuya açıklanıp, yayımlanamaz.  
Rapora dâhil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişkenlik gösterebilir.

*Bu değerlendirme çalışması UDES’e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve ayrıca resmi gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri kapsamında III -62.3 Nolu Tebliği dikkate alınarak hazırlanmıştır.*

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Bu değerleme raporu şirketimiz ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından 22.12.2023 tarihli, 089 numaralı rapor olarak tanzim edilmiş olup değerlendirme çalışmalarına 11.12.2023 tarihinde başlanmıştır.

### 1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi, 8110 ada 1 parsel, 8115 ada 3 parsel, 8115 ada 4 parsel numaralı taşınmazın değerlendirme tarihindeki piyasa değerinin Türk lirası cinsinden tespiti ve parsel üzerinde geliştirilen proje şartlarının yerine getirilmesi durumundaki değerinin Türk lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

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

### 1.3. Raporun Kapsamı

Bu rapor Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

### 1.4. Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak şirketimiz tarafından tanzim edilmiştir.

### 1.5. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

## 2. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

|                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ŞİRKETİN ÜNVANI                                                     | Acar Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| ŞİRKETİN ADRESİ                                                     | Acıbadem Mahallesi, Çeçen Sokak, Akasya B Blok, No: 25B, İç Kapı No: 127, Üsküdar/İSTANBUL                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| TELEFON NO                                                          | 0 216 939 1434                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| FAALİYET KONUSU                                                     | Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve görüş raporu vermektir. |
| KURULUŞ TARİHİ                                                      | 21 Ocak 2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| SERMAYESİ                                                           | 1.200.000,-TL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Ticaret Sicil Numarası                                              | 289170                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Kuruluşun yayınlandığı Ticaret Sicil Gazetesi'nin Tarih ve Numarası | 21 Ocak 2021 / 10250                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

\*\*Kuruluşumuz, 09 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu (**SPK**) tarafından "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır. 18 Kasım 2021 tarihinde de Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (**BDDK**) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.

### 2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

|                     |                                                                    |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------|
| ŞİRKETİN ÜNVANI     | EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.                     |
| ŞİRKETİN ADRESİ     | Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2B Ataşehir/İSTANBUL   |
| TELEFON NO          | +90 (216) 579 15 15                                                |
| SERMAYESİ           | 3.800.000.000,-TL                                                  |
| HALKA AÇIKLIK ORANI | 50,66%                                                             |
| E-POSTA             | <a href="mailto:info@emlakkonut.com.tr">info@emlakkonut.com.tr</a> |

\*\*Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Emlak Konut A.Ş. unvanı ile Türkiye Emlak Bankası A.Ş.'nin bağlı ortaklığı olarak, 6 Mart 1991 tarihinde tescil ve ilan edilerek faaliyetlerine başlamıştır. Şirket'in ana sözleşmesi 19 Mayıs 2001 tarihinde tadil edilmiştir. Şirket'in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüşümü sürecinde, ana sözleşme tadil tasarısı genel kurulun tasvibine sunulmuş, tadil tasarısı 22 Temmuz 2002 tarihli Şirket Olağanüstü Genel Kurul toplantısında kabul edilerek ana sözleşme tadil edilmiştir. Şirket ana sözleşmesi 29 Temmuz 2002 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu nezdinde tescil edilmiş olup, 1 Ağustos 2002 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. (Ticaret Sicil Numarası: 273488- 221070 MERSİS Numarası: 5669- 3333-4423- 6524). Uzun yılların getirdiği ve birçok projeye imza atılarak kazanılan bu marka değeri, 2002 yılında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşerek faaliyetlerine devam etmiştir. Şirket'in 28 Şubat 2006 tarihinde toplanan Genel Kurulu neticesinde, Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olan unvanı, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.

### 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İşbu çalışma tapu kaydına göre; İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi, 8110 ada 1 parsel, 8115 ada 3 parsel, 8115 ada 4 parselin numaralı taşınmazın değerlendirme çalışması ve parsel üzerinde geliştirilen proje şartlarının yerine getirilmesi durumundaki değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik değerlendirme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir. Bu rapor 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri kapsamında III62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

### 2.4. İşin Kapsamı

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine; İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi, 8110 ada 1 parsel, 8115 ada 3 parsel, 8115 ada 4 parsel numaralı taşınmazın ve parsel üzerinde geliştirilen projenin ve günümüz piyasa koşullarında, Türk Lirası cinsinden, nakit veya karşılığı piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanan değerlendirme raporudur.

## 3. GENEL VE BÖLGESEL VERİLER

### 3.1 Genel Ekonomik ve Mali Görünüm

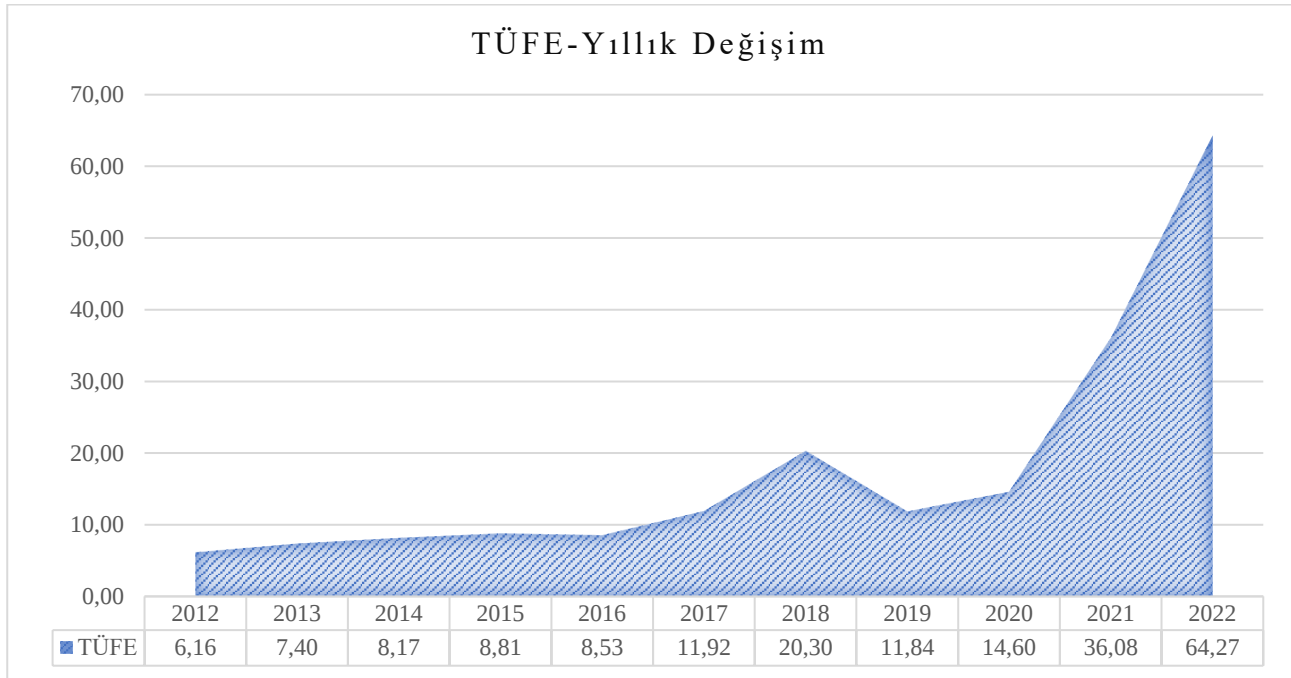
Türkiye ekonomisi, GSYH 2023 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 3,8 oranında büyüme kaydetmiştir. İkinci çeyrekte sanayi sektörü yüzde -2,6 oranında büyüme kaydederken tarım sektörü yüzde 1,2 oranında ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 3,9 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH ise yılın ikinci çeyreğinde yüzde 3,5 oranında büyümüştür. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 5,1 oranında artarken özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 15,6 ve yüzde 5,3 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı ise negatif 6,3 puan olmuştur. Toplam sabit sermaye yatırım (SSY) altında yer alan inşaat yatırımları 2023 yılı ikinci çeyreğinde yüzde 2,5 oranında artarken, makine-teçhizat yatırımları ise yüzde 7,4 oranında artmıştır. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 10,7 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 0,7 puan katkı vermiştir.

Türkiye de 2023 yılı Eylül ayında TÜFE yüzde 4,75 oranında artmıştır. Eylül ayındaki artışla birlikte yıllık enflasyon bir önceki aya kıyasla 2,59 puan artarak yüzde 61,53 düzeyinde gerçekleşmiştir. Yüzde 3,32 oranında artan Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun temel belirleyicisi olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,88 puan olarak gerçekleşmiştir. Yüzde 4,35 oranında artan Ulaştırma grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun diğer temel belirleyicilerinden biri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,78 puan olarak kaydedilmiştir. Yüzde 5,76 oranında artan Konut grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun temel

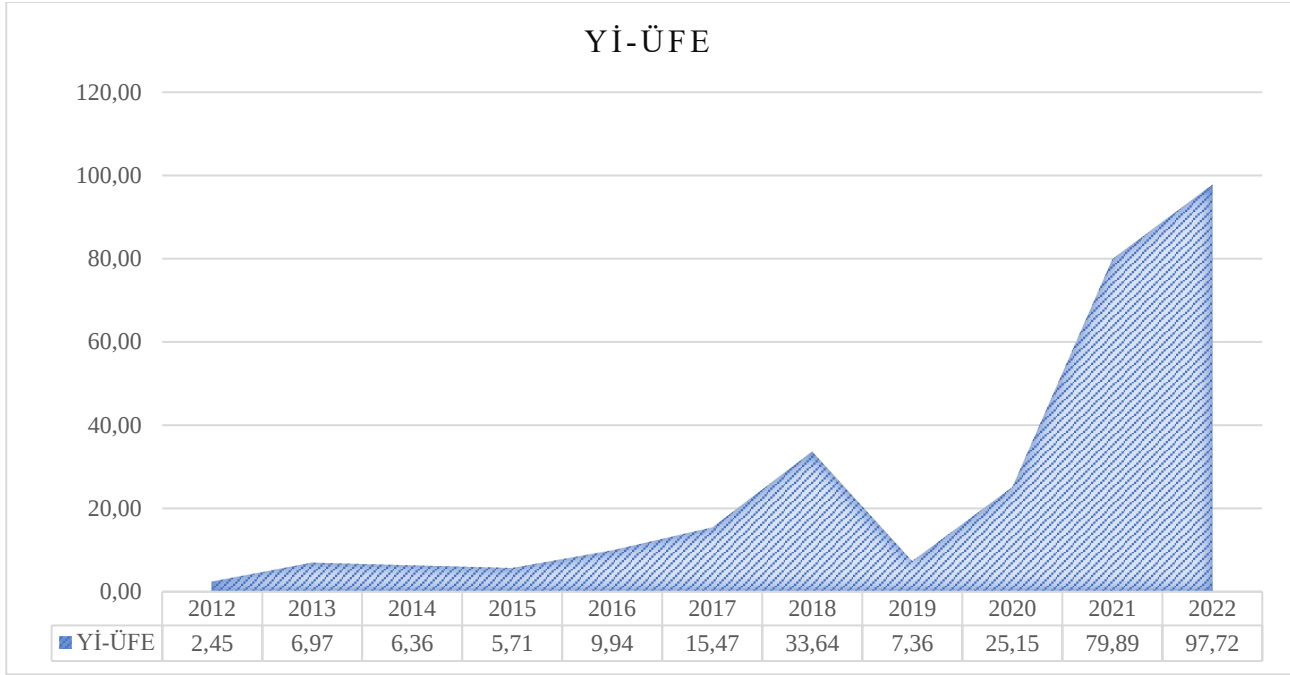
belirleyicilerinden bir diğeri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,71 puan olarak gerçekleşmiştir. Yıllık enflasyona en büyük etki 18,45 puanla Gıda ve Alkolsüz İçecekler, 12,45 puanla Ulaştırma ile 7,13 puanla Lokanta ve Oteller gruplarından gelmiştir. C endeksi, (enerji, gıda, içecek, tütün, altın hariç TÜFE) Eylül ayında yüzde 5,28 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyonun ana alt kalemlerinden Temel Mallar grubu fiyatları yüzde 2,59 oranında artarken, Hizmet grubu fiyatları yüzde 7,88 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyon yıllık artış oranı yüzde 68,93 olarak gerçekleşmiştir. Temel Mallar grubu yıllık fiyat artışı yüzde 53,23, Hizmet grubu yıllık fiyat artışı ise yüzde 86,46 olarak gerçekleşmiştir. Çekirdek enflasyonun 12 aylık ortalama değişim oranı 0,62 puan artışla yüzde 55,06'dan yüzde 55,68'e yükselmiştir.

### 3.1.1 Enflasyon ve Fiyatlar Genel Seviyesi

TÜİK'ten alınan verilere göre 2022 yıl sonunda TÜFE %64,27 olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında %6,16 olarak gerçekleşen TÜFE'de artış trendi görülmektedir. 2012-2022 yılları arasında en yüksek TÜFE oranı 2022 yılında görülmüştür.



TÜİK'ten alınan verilere göre 2022 yıl sonunda Yİ-ÜFE %97,72 olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında %2,45 olarak gerçekleşen Yİ-ÜFE'de artış trendi görülmektedir. 2012-2022 yılları arasında en yüksek Yİ-ÜFE oranı 2022 yılında görülmüştür.



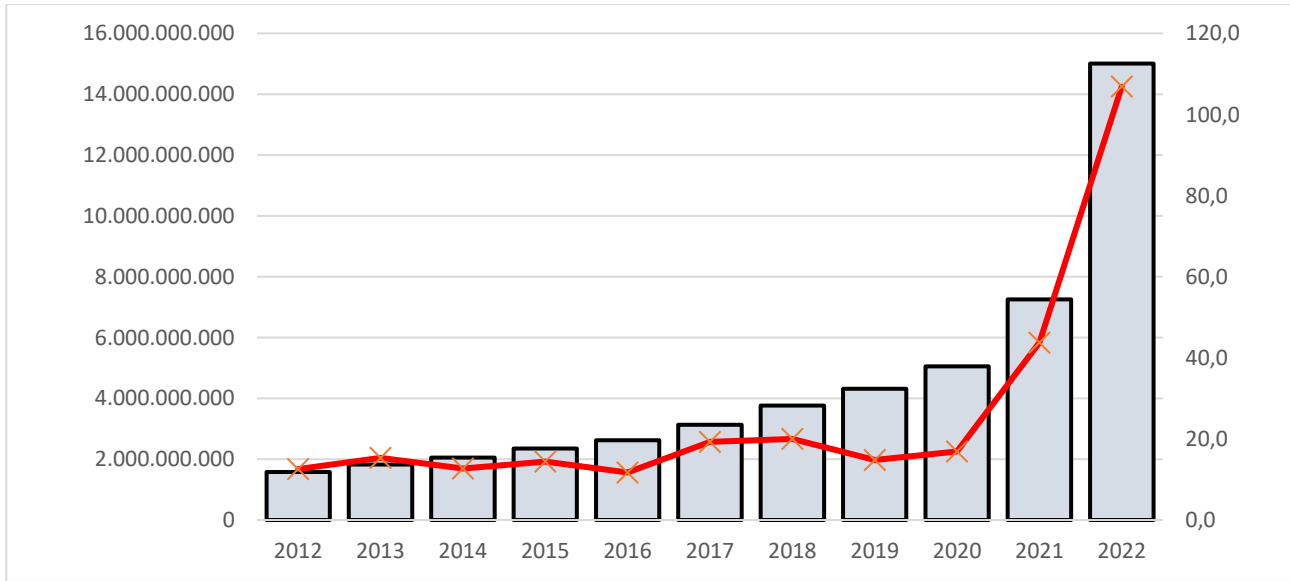
### 3.1.2 Risksiz Piyasa Faiz Oranları

TCMB'nin 1 haftalık repolarda geçerli olan faiz oranı incelendiğinde 2022 yıl sonunda %9 olan faiz oranının 2023 Eylül ayının sonunda %30'a yükseldiği görülmektedir.

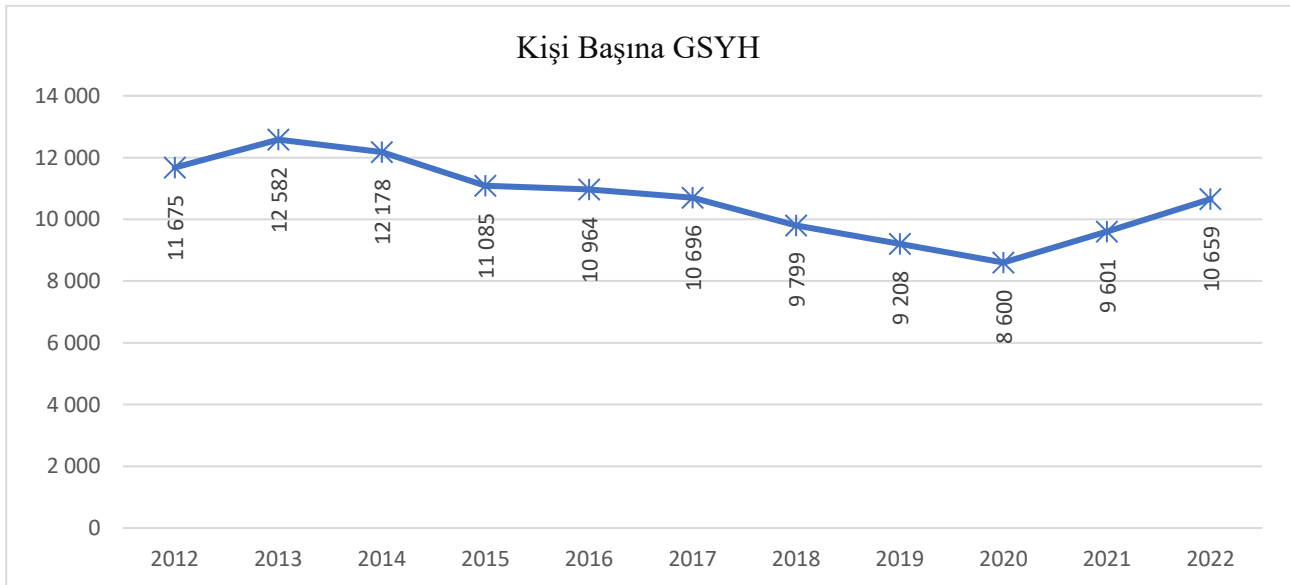
| TARİH    | FAİZ ORANI |
|----------|------------|
| 25.11.22 | 9,00%      |
| 24.02.23 | 8,50%      |
| 23.06.23 | 15,00%     |
| 21.07.23 | 17,50%     |
| 25.08.23 | 25,00%     |
| 22.09.23 | 30,00%     |

### 3.1.3 GSYH ve Ekonomik Büyüme

2022 Yıl sonunda GSYH 4 trilyon 794 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. 2021-2022 yıl sonunda GSYH'da %106,9 artış gözlenmiştir. 2012-2022 yılları arasında GSYH'da düzenli artış görülmektedir. Özellikle 2021-2022 arasında GSYH'da rekor artış görülmüştür.

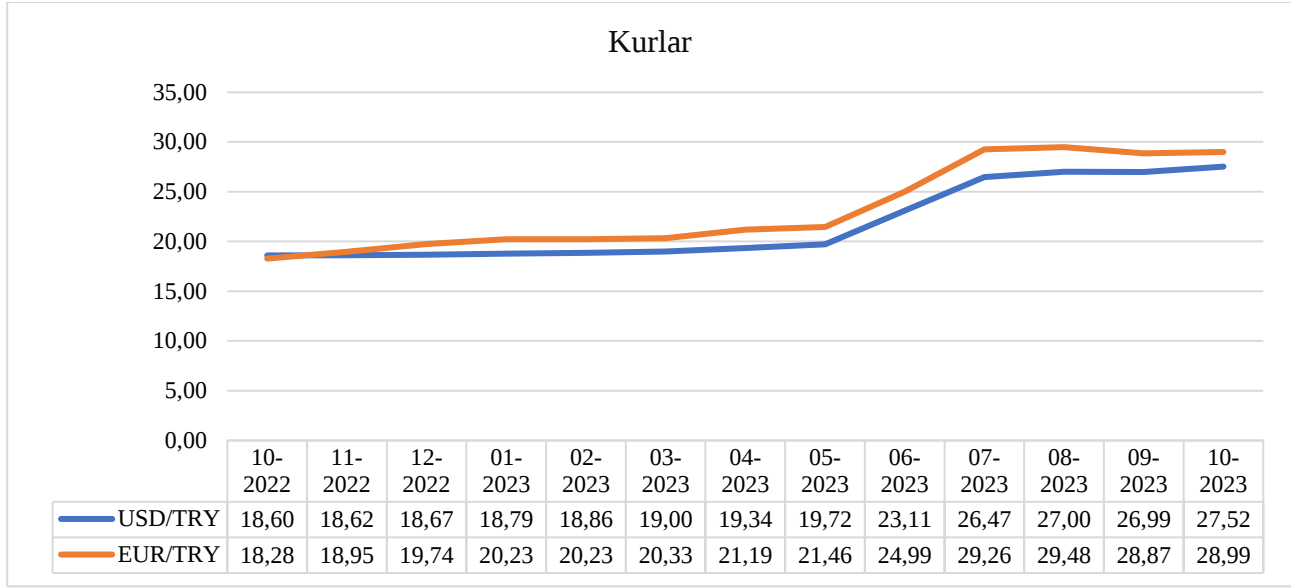


2012 Yılında kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 11.675 USD iken 2022 yılında 10.659 USD olarak gerçekleşmiştir. Kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 12.582 USD olarak en yüksek 2013 yılında gerçekleşmiştir. 2013-2020 yılları arasında GSYH'da düşüş trendi görülürken 2020 yılından sonra tekrar artışa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



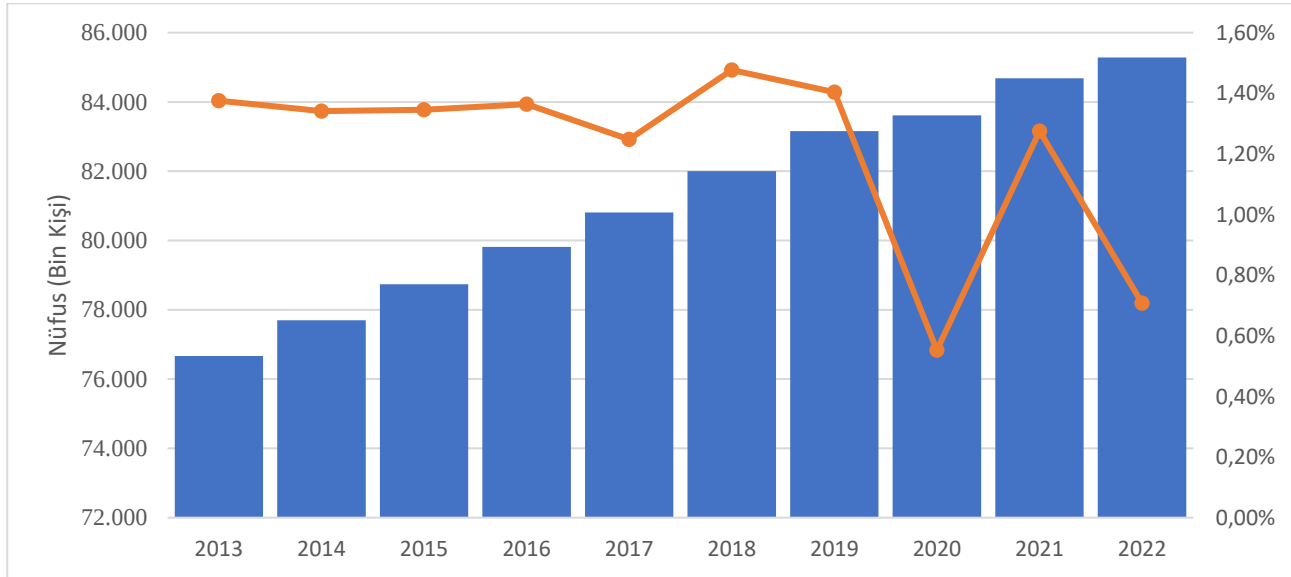
### 3.1.4 Gösterge Niteliğindeki Kurlar

Ekim 2022 tarihinde dolar 18,60 TL, Euro ise 18,28 TL iken Ekim 2023 tarihinde dolar 27,52, euro ise 28,99 TL'dir. Gösterge niteliğindeki kurlarda artış trendi görülmektedir. Mayıs 2023 tarihinden sonra kurlardaki artış hızlanmıştır.

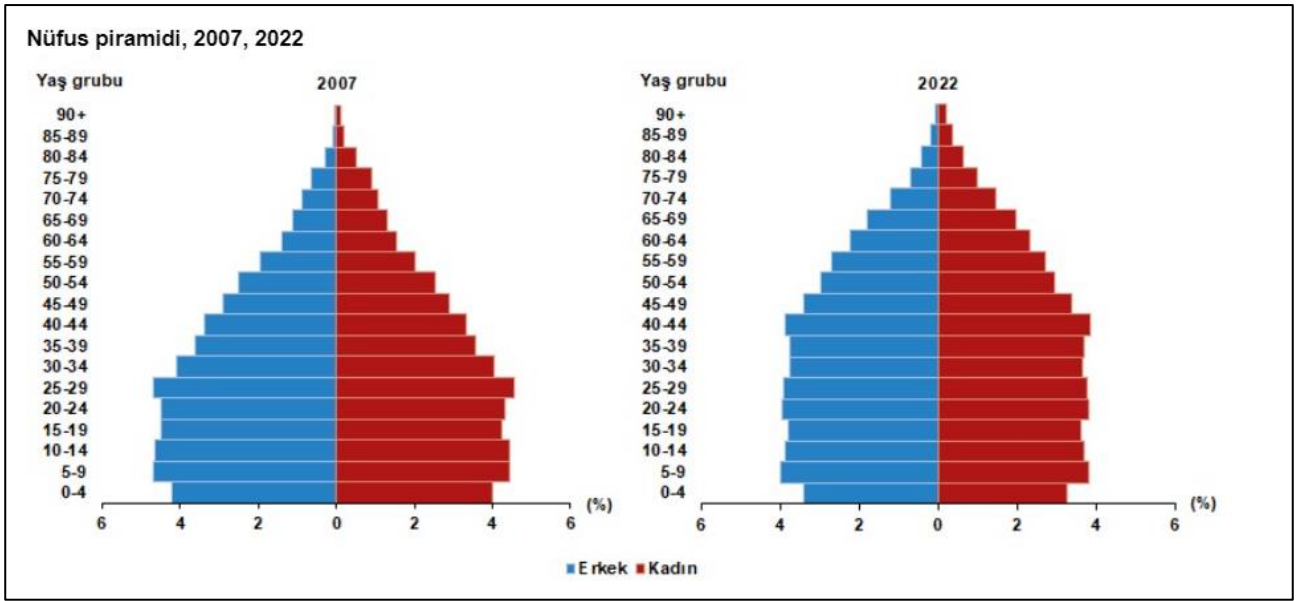


### 3.2 Türkiye Nüfus ve Demografi Verileri

Türkiye nüfusu 2013 yılında 75.627.384 kişi iken 2022 yıl sonunda 85.279.553'e çıkmıştır. Türkiye nüfusu 2013-2022 yılları arasında düzenli olarak artmıştır. Nüfus artış hızı incelendiğinde 2013-2022 yılları arasında en yüksek oran 2018 yılında, en düşük oran ise 2020 yılında görülmüştür. Türkiye nüfusu 2018 yılında %1,48 artarken 2022 yılında %0,71 artış görülmüştür.



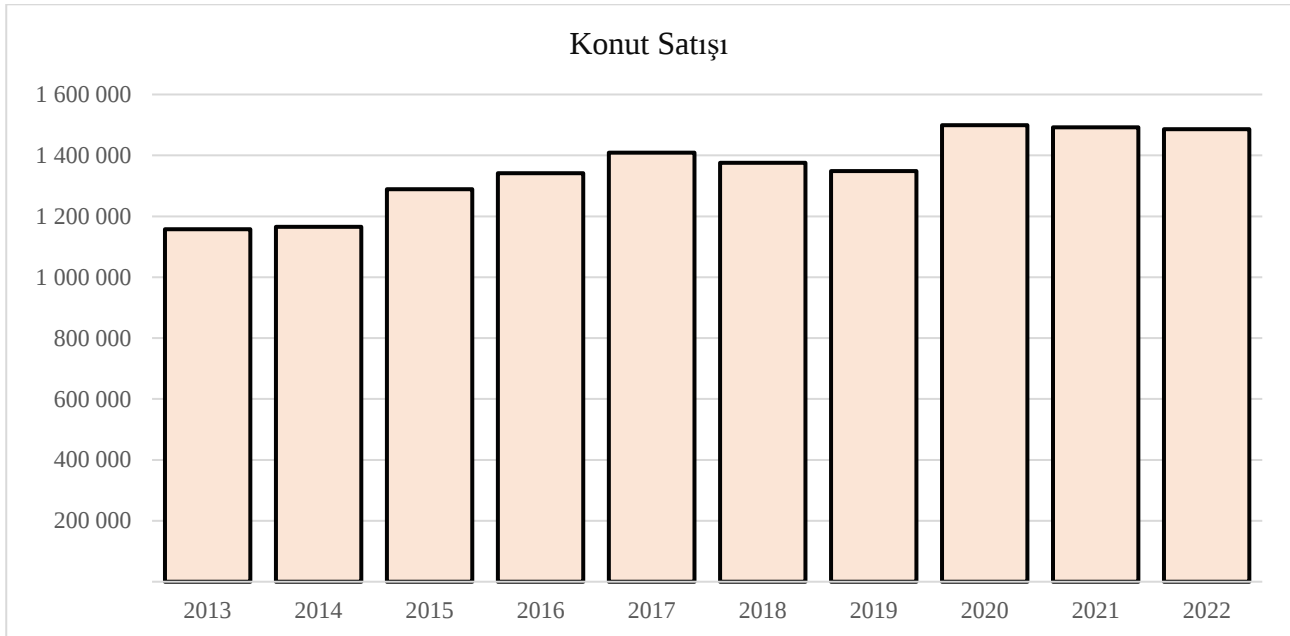
Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir. Yaş piramidi incelendiğinde 2007 yılında nüfusun en büyük kısmı 25-29 yaş aralığında iken 2022 yılında 5-9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



### 3.3 Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü

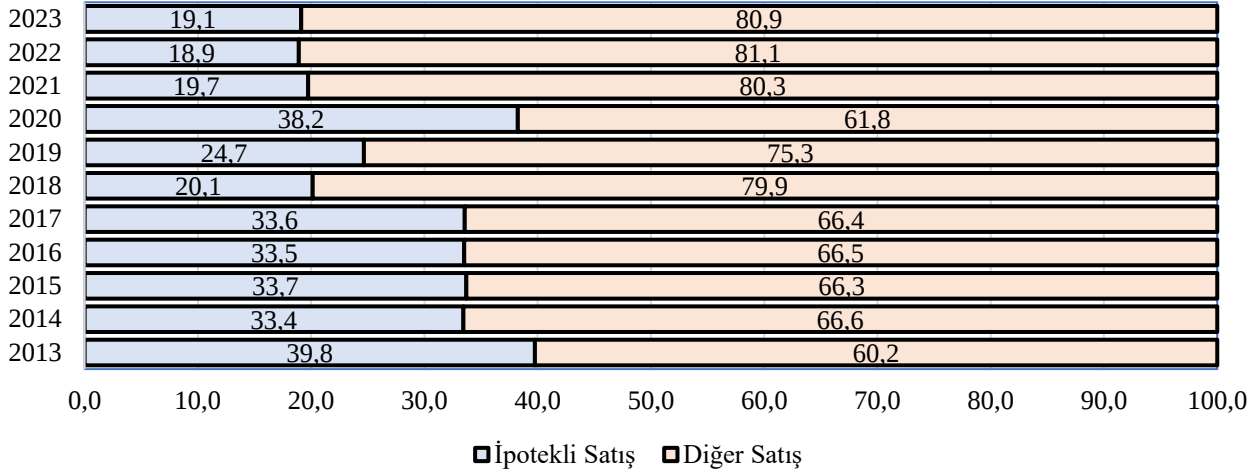
#### 3.3.1 Konut Satış İstatistikleri

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



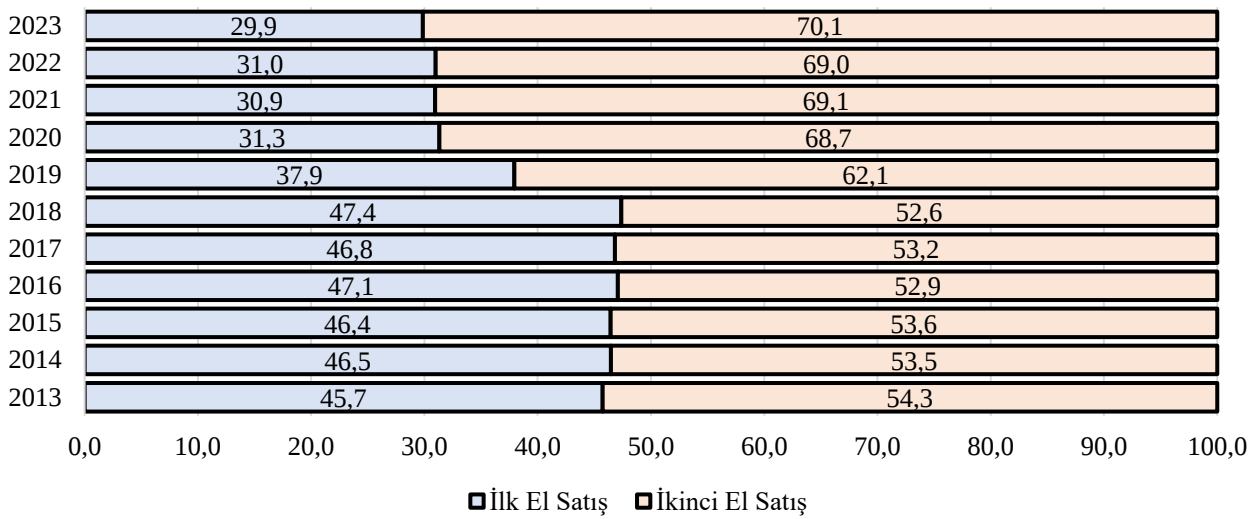
Satış şekline göre konut satış istatistikleri incelendiğinde 2013 yılında konu satışlarının %39,8'ipotekli olarak satılmışken 2023 yılında bu oran %19,1 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlar 2013 yılından 2019 yılına kadar artarken 2020 yılında artış yaşanmış olup sonra tekrar azalışa geçmiştir. İpotekli satışlardaki azalışın konut kredisi faiz oranlarındaki artış ve kredi değer oranındaki azalışa bağlı olduğu düşünülmektedir.

## Satış Şekline Göre



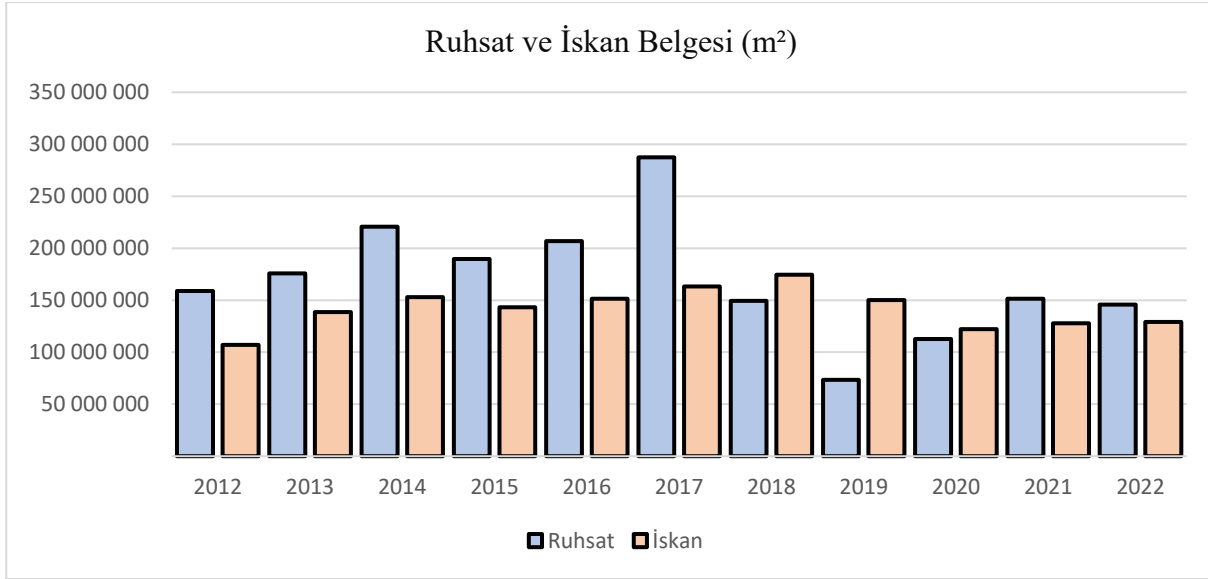
Konut satış istatistiklerine göre 2013 yılında satılan konutların %45,7'si ilk elden satış iken 2023 yılında %29,9'u ilk el satıştır. 2013-2018 yılları arasında konut satışları içerisinde ilk el satışların oranı artarken devam eden yıllarda düşüşe geçmiştir.

## Satış Durumuna Göre



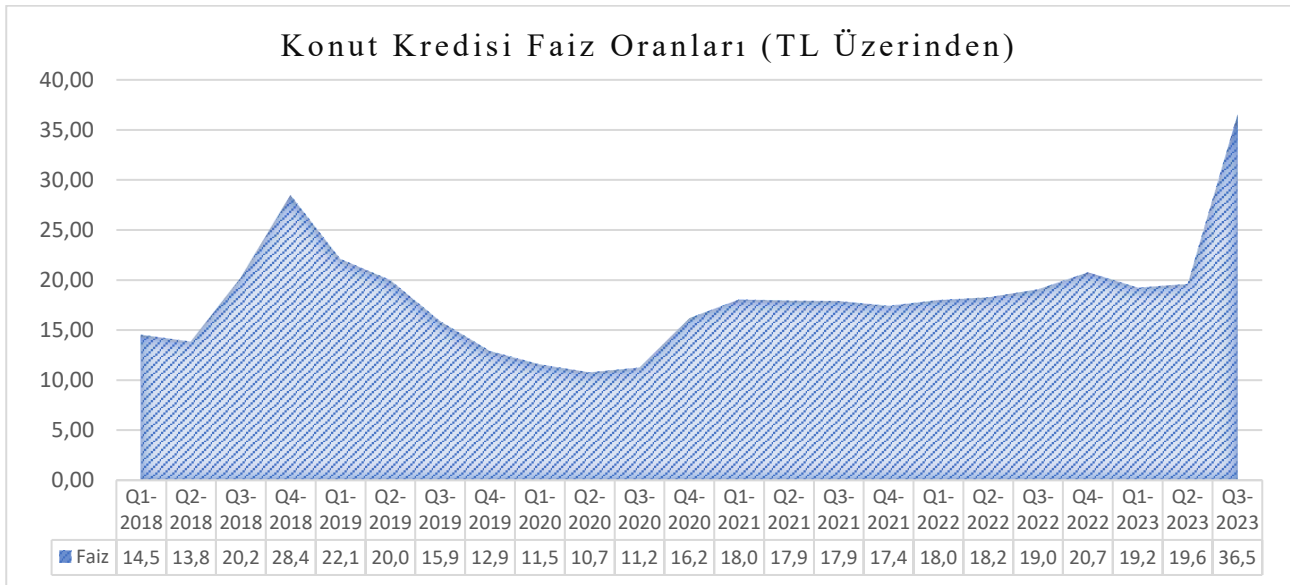
### 3.3.2 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri

2012 yılında 158.749.723 m<sup>2</sup> inşaat için yapı ruhsatı 106.950.602 m<sup>2</sup> inşaat için ise yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş iken 2022 yılında 145.875.756 m<sup>2</sup> inşaat için yapı ruhsatı, 129.005.328 inşaat için ise yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir.



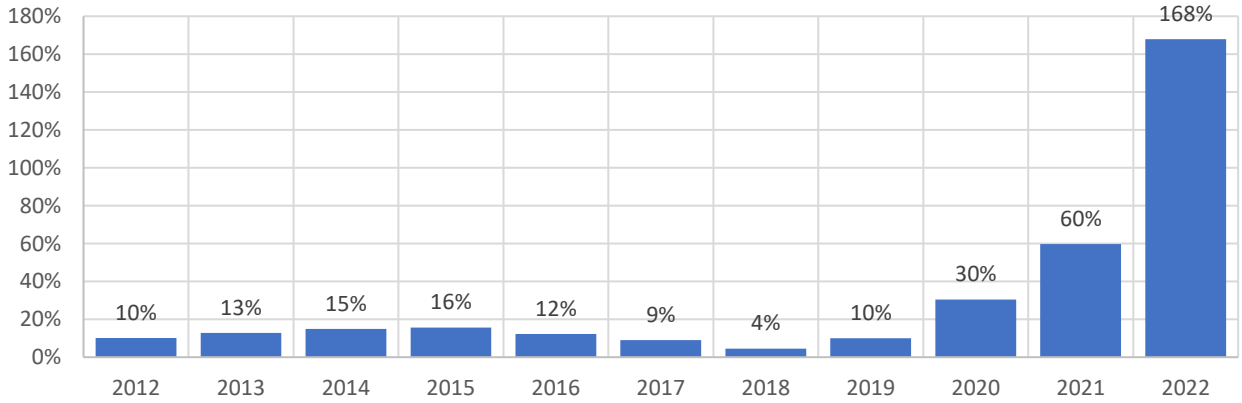
### 3.3.3 Konut Kredisi Faiz Oranı İstatistikleri

2018 yılının ilk çeyreğinde bankalarca kullandırılan konut kredilerinin ortalama faiz oranı %14,56 iken bu oran 2023 yılının 3.çeyreğinde %36,54'e yükselmiştir. 2020 yılının 3.çeyreğinden bu yana konut kredisi faiz oranları artış trendindedir.



### 3.3.4 Konut Fiyat Endeksi

2012-2025 yılları arasında konut fiyat endeksindeki değişim artmış daha sonra 2018 yılına kadar azalış trendine girmiş olup ardından tekrar yükselişe geçmiştir. 2022 yılında konut fiyat endeksindeki değişim %168 olarak gerçekleşmiştir.

**Konut Fiyat Endeksi - Yıllık Değişim**

### 3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

#### 3.4.1 İzmir İli

İzmir, Türkiye'nin bir ilidir. Merkezi İzmir olan ilin nüfusu 2022 itibarıyla 4.462.056 kişidir. Yüzölçümü bakımından ülkenin yirmi üçüncü büyük ilidir. Etrafı Aydın, Balıkesir, Manisa illeri, Ege Denizi ve Ege Adaları ile çevrilidir. İzmir ilinin yüzölçümü 11.891 km<sup>2</sup>'dir. Türkiye Cumhuriyeti'nin en batı kısmında Ege Denizi'ne kıyısı olan bir ildir. Kuzeyde Balıkesir, doğuda Manisa, güneyde Aydın illeri ile komşudur. Dikili ilçesinin tam karşısında Yunanistan'ın Kuzey Ege Adaları coğrafi bölgesinin Midilli ili ve hem ilin hem coğrafi bölgenin yönetim merkezi olan Midilli şehri yer almaktadır.



İzmir ili içinde Ege Bölgesi'nin önemli akarsularından olan Gediz, Küçük Menderes ve Bakırçay akış gösterir. Diğer küçük akarsular arasında Güzelhisar Çayı ve Meles Çayı yer alır. İlde önemli büyüklükte bir göl yoktur. Göl sayılabilecek su birikintileri arasında en büyükleri Gölcük Gölü, Belevi Gölü, Çakalboğaz Gölleri ve Karagöl'dür. Madra Dağları, Yunt Dağları, Yamanlar Dağı, Nif Dağı, Bozdağlar, Aydın Dağları il

sınırları içerisinde yer alır. İlin en yüksek noktası, Bozdağlar'ın Birgi yakınlarında bulunan 2.159 metre yüksekliğindeki tepesidir. Şehrin rakımı 2 metredir. Ama dağ eteklerine kurulu bazı semtleri 300-350 metreye kadar ulaşmaktadır. İl bitki örtüsü yönünden Akdeniz ikliminin etkisi altındadır.

Akdeniz bitkilerinin birçok türü bulunmaktadır. Yüzyıllarca aşırı otlatma, yangın ve tarla açma gibi nedenlerle ormanların ortadan kalktığı yerlerde, maki bitkileri bulunmaktadır. Maki florasına ardıç, pırnal, kermes meşesi, zeytin, çitlembik, sakız, akçakesme, tespih, katırtırnağı gibi kuraklığa dayanıklı ağaçlar girer. Ormanlar il içerisinde 475.779 hektarlık bir alanı kaplar. Ormanların kapladığı alan, il arazisinin %40'ıdır. Kentin nüfusu 1970-1985 arasında çok artmıştır. 1945 yılına kadar Türkiye'nin ikinci büyük şehridir.

TÜİK verilerine göre İzmir aldığı göç en çok 186.000 kişiyle Manisa, 130.000 Mardin, 126.000 Erzurum, 120.000 Konya, 84.000 Aydın, 83.000 Afyonkarahisar ve diğer illerin nüfuslarına kayıtlı önemli bir nüfus vardır. Diğer şehirlerden önemli oranlarda göç almıştır. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'nin 2022 verilerine göre 4.462.056 kişilik nüfusuyla İzmir, Türkiye'nin en kalabalık üçüncü ilidir. İlin en fazla nüfusa sahip ilçesi 522.404 kişiyle Buca olup ardından 479.338 kişi ile Karabağlar ve 454.470 kişi ile Bornova gelmektedir. En az nüfusa sahip ilçesi ise 12.030 kişilik nüfusu ile Beydağ'dır. Nüfus yoğunluğunun en fazla olduğu ilçe 13.844,8 kişi ile Konak'tır. Nüfusu en çok artan ilçe %4,6 ile Seferihisar iken nüfusu en çok azalan ilçe ise -%1,3 ile Beydağ'dır. İlin net nüfus artışı 36.267 kişi seviyesindedir. Yıllık nüfus artış hızı %0,8 ile Türkiye ortalamasının üzerindedir. Nüfus yoğunluğu km<sup>2</sup> başına 375,2 kişidir. İl nüfusunun 2.246.340'ını kadınlar, 2.215.716'sını ise erkekler oluşturmaktadır.

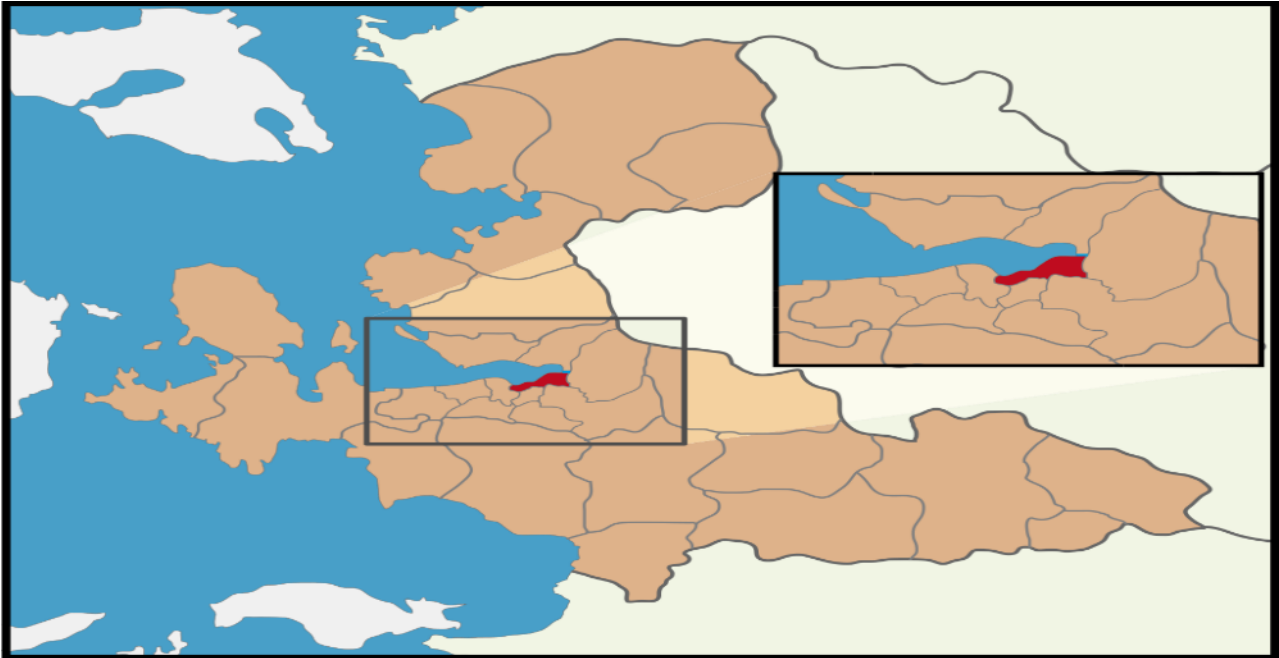
İzmir ili, 2018 yılı verisine göre gayri safi yurt içi hasıla bakımından ₺233,5 milyar ile ülkenin üçüncü büyük ilidir. Kişi başına düşen gelirden ise ₺54.047 ile dördüncü sırada yer almaktadır. Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler sıralamasında İzmir 300 şehir arasında Makao'nun ardından 2. sırayı aldı. İzmir 2013'teki listede 6. sırada yer almaktaydı. Aynı listede Türkiye'den İstanbul 3, Bursa 4 ve Ankara 9. sırada yer almıştır. Yine bu rapora göre İzmir'deki 2014 yılındaki işsizlik oranı %6.6 olarak gerçekleşmiştir. 2013 yılı İnsani Gelişim Endeksi verisine göre İzmir, elde ettiği 0,770 puanla Ankara'nın ardından ikinci sırada yer aldı. Aliaga Limanı ve İzmir Limanı, sırasıyla Türkiye'nin konteyner hacmi bakımından altıncı ve yedinci, kargo tonajı bakımından üçüncü ve on üçüncü büyük limanlarıdır. İzmir, üç büyükşehir içerisinde kendine yetecek elektrik enerjisini üretebilen tek şehirdir. İlde 3.992 MW kurulu güce sahip elektrik santrali bulunmaktadır.

İzmir'e kara, hava, deniz ve demiryolu ile ulaşılabilir. Kara yolu ile Türkiye'nin her yerinden otobüs ile ulaşılabilir. Hava yolu ile Adnan Menderes Havalimanı'ndan Türkiye'nin ve dünyanın birçok noktasına uçak seferleri vardır. Demiryolu ile Basmane Garı'ndan Tire, Ödemiş, Söke, Aydın, Nazilli, Denizli, Balıkesir, Bandırma, Uşak, Afyonkarahisar, Isparta, Konya ve Ankara'ya gün içerisinde karşılıklı tren seferleri vardır. Kent içi toplu ulaşım İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin yetki ve sorumluluğundadır. Toplu ulaşım hizmetlerinin

hat ve güzergâhları ile birbirini tamamlaması için otobüs-vapur-metroda ulaşım hizmet bütünlüğü sağlanmıştır. Tüm toplu taşıma araçlarında bilet yerine geçen İzmirim Kart adlı elektronik bir kart İzmir ulaşımının bütünlüğünü sağladığı gibi ulaşımı hızlandırmaktadır.

### 3.4.2 Konak İlçesi

Konak, Türkiye'nin İzmir ilinin bir ilçesidir. Kuzeyinde İzmir Körfezi, kuzeydoğusunda Bayraklı, doğusunda Bornova, güneyinde Buca ve Karabağlar, batısında Balçova ilçeleri bulunmaktadır. Antik çağdan günümüze taşınmış eserlerle, Osmanlı döneminden kalan eserlerle, ama en çok Cumhuriyet döneminin eserleriyle karakterize olur. Konak, İzmir'in kültür, sanat ve eğlence merkezi olması nedeniyle yerli ve yabancı tüm turistlerin uğrak yeri durumundadır. Özellikle Kemeraltı Çarşısı ilçe ekonomisine ve İzmir'in tanıtımına önemli katkılar yapar.



İlçe 6 Mart 2008 tarihinde kabul edilen 5747 sayılı Bakanlar Kurulu kararıyla Konak ilçesinden 55 mahalle ve 2 köy Karabağlar ilçesine bağlanmıştır. İlçenin yüzölçümü 24 km<sup>2</sup>'dir. Kuzeyinde İzmir Körfezi, kuzeydoğusunda Bayraklı, doğusunda Bornova, güneyinde Buca ve Karabağlar, batısında Balçova ilçeleri bulunmaktadır. Konak ilçesinde 2008 yılı itibarıyla 113 mahalle bulunmaktadır. Toplam sokak adedi 2.905, cadde adedi 90, bulvar adedi 19, meydan adedi 14'tür. İlçede 73 İlköğretim Okulu, 78 Orta Öğretim Kurumu bulunmakta; 78.458 öğrencinin eğitim gördüğü bu okullarda, 4.271 öğretmen görev yapmaktadır.

#### 4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

##### 4.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Rapora konusu taşınmazlar; İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi, 8110 ada 1 parsel ve 8115 Ada 3 parsel ve 8115 ada 4 parselde yer almaktadır. Taşınmazlara ulaşım için Mürselpaşa Bulvarı üzerinde güney yönde ilerlenirken İşçiler Caddesi'ne doğru sağa dönülür. Cadde üzerinde ilerlenirken yaklaşık 500m. sonra 1499. Sokağa sola girilerek taşınmazlara ulaşım sağlanır. Taşınmazın bulunduğu bölge yapılaşmasını büyük ölçüde tamamlamıştır. Bölgede konut ve ticari nitelikli yapılar gelişmiştir.



Söz konusu yapıların yakın çevresinde Cumhuriyet Meydanı, İzmir Limanı, İzmir Atatürk Stadyumu, Kültürpark İzmir, Kemeraltı Çarşısı, Lojistik Müdürlüğü, Dünyagöz İzmir Hastanesi bulunmaktadır. Bölgeye ulaşım toplu taşıma ve özel araçlar ile kolaylıkla sağlanabilmektedir.

##### 4.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

| 8110 ADA 1 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI |                                                          |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| İli                                              | İzmir                                                    |
| İlçesi                                           | Konak                                                    |
| Mahallesi                                        | Umurbey                                                  |
| Zemin No                                         | 108352217                                                |
| Ada No                                           | 8110                                                     |
| Parsel No                                        | 1                                                        |
| Yüzölçümü                                        | 24173.12 m <sup>2</sup>                                  |
| Ana Gayrimenkul Niteliği                         | Müştemilatlı Kargir Ev ve Arsa                           |
| Malik                                            | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi |
| Hisse Pay / Payda                                | 1/1                                                      |
| Cilt / Sayfa No                                  | 471/1388                                                 |
| Tarih / Yevmiye No                               | 12/12/2019-35011                                         |
| Edinme Sebebi                                    | İmar                                                     |

| 8115 ADA 3 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI |                                                                            |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| İli                                              | İzmir                                                                      |
| İlçesi                                           | Konak                                                                      |
| Mahallesi                                        | Umurbey                                                                    |
| Zemin No                                         | 108352257                                                                  |
| Ada No                                           | 8115                                                                       |
| Parsel No                                        | 3                                                                          |
| Yüzölçümü                                        | 8469.32 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ana Gayrimenkul Niteliği                         | Üç Kargir Ev, Bahçeli Kargir Ev, Müştemilatlı Kargir Ev, Kerpiç Ev ve Arsa |
| Malik                                            | Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi                   |
| Hisse Pay / Payda                                | 1/1                                                                        |
| Cilt / Sayfa No                                  | 472/1397                                                                   |
| Tarih / Yevmiye No                               | 12/12/2019-35011                                                           |
| Edinme Sebebi                                    | İmar                                                                       |

| 8115 ADA 4 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI |                        |
|--------------------------------------------------|------------------------|
| İli                                              | İzmir                  |
| İlçesi                                           | Konak                  |
| Mahallesi                                        | Umurbey                |
| Zemin No                                         | 108352676              |
| Ada No                                           | 8115                   |
| Parsel No                                        | 4                      |
| Yüzölçümü                                        | 2741.19 m <sup>2</sup> |
| Ana Gayrimenkul Niteliği                         | Arsa                   |
| Malik                                            | Maliye Hazinesi        |
| Hisse Pay / Payda                                | 1/1                    |
| Cilt / Sayfa No                                  | 472/1398               |
| Tarih / Yevmiye No                               | 12/12/2019-35011       |
| Edinme Sebebi                                    | İmar                   |

#### 4.3. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkında Görüş

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

| Ada/Parsel No | Ş/B/İ | Açıklama                                    | Tarih      | Yevmiye |
|---------------|-------|---------------------------------------------|------------|---------|
| 8110/1        | Beyan | 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. | 22/06/2016 | 17904   |
| 8115/3        |       |                                             | 19/01/2016 | 1645    |
|               |       |                                             | 16/06/2016 | 17225   |
|               |       |                                             | 16/06/2016 | 17226   |
| 8115/4        | Beyan | Cami Alanı Olarak DOP'tan karşılanmıştır.   | 12/12/2019 | 35011   |

#### 4.4. Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları

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

#### 4.5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

8110 ada 1 parsel 24.173,12 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, geometrik olarak dikdörtgene şekle sahip, topografik olarak eğimsiz bir yapıdadır. Parsel üzerinde Evora İzmir Proje inşası devam etmektedir.

8115 ada 3 parsel; 8.469,32 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, geometrik olarak yamuk şekle sahip, topografik olarak eğimsiz bir yapıdadır. Parsel üzerinde Evora İzmir Proje inşası devam etmektedir.

8115 ada 4 parsel; 2.741,19 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, geometrik olarak yamuk şekle sahip, topografik olarak eğimsiz bir yapıdadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

#### 4.6. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

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

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

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

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

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

#### 4.9. Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler

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

Sözleşmeye göre arsa satışı karşılığı toplam gelir 1.784.358.400 TL+KDV, arsa satışı karşılığı şirket payı gelir oranı %35, arsa satışı karşılığı şirket payı toplam geliri 624.525.440, -TL olarak belirlenmiştir.

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

Değerlemeye konu parseller üzerinde gerçekleşen projenin ruhsata aykırı durumu bulunmamaktadır.

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

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

| Ada Parsel | Blok | Kullanım Amacı | B.B. Sayısı | Toplam B.B. Sayısı | Kullanım Alanı (M2) | Ortak Alan(M2) | Toplam Alan(M2) | Kat Sayısı | Tarih      | Sayı    | Yapı Sınıfı |
|------------|------|----------------|-------------|--------------------|---------------------|----------------|-----------------|------------|------------|---------|-------------|
| 8110/1     | A    | Apart Otel     | 79          | 51                 | 13.959,18           | 10.563,00      | 27.698,73       | 27         | 11.04.2022 | 75/2020 | 5/A         |
|            |      | Ofis           | 5           |                    | 3.176,55            |                |                 |            |            |         |             |
|            | B1   | Mesken         | 100         | 105                | 13.996,49           | 8.891,61       | 24.774,21       | 27         | 11.04.2022 | 75/2020 | 5/A         |
|            |      | Ofis           | 5           |                    | 1.886,11            |                |                 |            |            |         |             |
|            | B2   | Mesken         | 132         | 115                | 14.349,18           | 18.727,96      | 35.065,08       | 28         | 11.04.2022 | 75/2020 | 5/A         |
|            |      | Ofis           | 4           |                    | 1.987,94            |                |                 |            |            |         |             |
|            | B3   | Mesken         | 126         | 132                | 13.950,25           | 15876,37       | 31.647,36       | 28         | 4.01.2021  | 75/2018 | 5/A         |
|            |      | Ofis ve İşyeri | 6           |                    | 1.820,74            |                |                 |            |            |         |             |
|            | C    | Mesken         | 176         | 189                | 18.019,39           | 11398,52       | 32.608,43       | 28         | 4.01.2021  | 75/2018 | 5/A         |
|            |      | Ofis           | 13          |                    | 3.190,52            |                |                 |            |            |         |             |
|            | D    | Ofis           | 1           | 1                  | 824,94              | 0,00           | 824,94          | 1          | 11.04.2022 | 75/2020 | 3/A         |
|            | E    | Ofis           | 1           | 1                  | 124,43              | 0,00           | 124,43          | 1          | 30.06.2020 | 75      | 3/A         |
|            | F    | Ofis           | 1           | 1                  | 73,84               | 0,00           | 73,84           | 1          | 30.06.2020 | 75      | 3/A         |
| 8115/3     | H    | Apart Otel     | 35          | 43                 | 4.950,26            | 6.307,04       | 12.860,86       | 11         | 11.04.2022 | 71/2020 | 5/B         |
|            |      | Ofis           | 8           |                    | 1.603,56            |                |                 |            |            |         |             |
|            | M    | Ofis           | 31          | 31                 | 3.039,64            | 3.980,85       | 7.020,49        | 6          | 11.04.2022 | 71/2020 | 4/B         |
|            | K    | Mesken         | 240         | 251                | 12.794,40           | 8.076,96       | 21.889,99       | 27         | 11.04.2022 | 71/2018 | 5/A         |
|            |      | Ofis           | 11          |                    | 1.018,63            |                |                 |            |            |         |             |
|            | L    | Mesken         | 211         | 219                | 11.652,81           | 7.568,11       | 20.134,17       | 27         | 11.04.2022 | 71/2018 | 5/A         |
|            |      | Ofis           | 8           |                    | 913,25              |                |                 |            |            |         |             |

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

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

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

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

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

Rapora konu taşınmazlar üzerinde gerçekleştirilecek olan projeye için yapı denetimi sağlayacak şirket, Özsoylu Yapı Denetim A.Ş.'dir.

#### **4.15. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler**

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

#### **4.16. Değerleme Tarihinde Gayrimenkulün Yapılaşma Durumu ve Kullanım Amacı**

Rapora konu olan taşınmazlardan 8110 ada 1 parsel ve 8115 ada 3 parselleri üzerinde Evora İzmir proje inşası devam etmektedir. Proje;

- Apart Ünite Ticaret
- Daire
- Dükkan
- Ofis ve İşyeri konseptinde yapılacaktır.

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

8110 ada 1 parsel ve 8115 ada 3 parselleri üzerinde Evora İzmir proje inşası devam etmektedir.

8110 ada 1 parsel üzerinde A, B1, B2, B3, C, D, E ve F olmak üzere 8 adet blok bulunmaktadır. A blok 79 adet apart otel ve 5 adet ofis olmak üzere toplamda 84 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. B1 blok 100 adet konut, 5 adet ofis olmak üzere toplamda 105 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. B2 blok 132 adet konut, 4 adet ofis olmak üzere toplamda 136 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. B3 blok 126 adet konut ve 6 adet ofis nitelikli bağımsız bölümünden oluşmaktadır. C blok 176 adet konut ve 13 adet ofis nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır. D blok 3 dükkan nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır. E ve F blokları ise 1'er adet dükkan bölümünden oluşmaktadır.

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

#### **4.18. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Söz konusu parseller üzerinde henüz tamamlanmış yapı bulunmadığından enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

## 5. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1. Pazar Yaklaşımı

Uluslararası Değerleme Standartlarının 20. Maddesinde açıklanmış olan pazar yaklaşımı; Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Pazar yaklaşımının uygulanmasını veya bu yaklaşıma ağırlık verilmesi gereken durumlar sırasıyla şunlardır: a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Değerleme standartlarında karşılaştırılabilir işlemler (emsal karşılaştırma) yöntemi ve borsadaki kılavuz emsaller yöntemi olmak üzere iki farklı yöntemden bahsedilmiş olup gayrimenkul değerlendirme işlemlerinde genel olarak karşılaştırılabilir işlemler veya diğer bir adı ile emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmaktadır.

### 5.2. Gelir Yaklaşımı

Uluslararası Değerleme Standartlarının 40. Maddesinde açıklanmış olan gelir yaklaşımı yöntemi şu şekilde açıklanmaktadır: Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının uygulanmasını veya bu yaklaşıma ağırlık verilmesi gereken durumlar sırasıyla şunlardır: a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Değerleme standartlarında gelir yaklaşımı yöntemleri açıklanırken indirgeniş nakit akışları yönteminden bahsedilmiş olup gayrimenkul değerlendirme işlemlerinde hasıla kapitalizasyonu, kira çarpanı vb. gelir yöntemleri kullanılabilir.

### 5.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı yöntemleri temelde ikame maliyeti yöntemi, yeniden üretim maliyeti yöntemi ve toplama yöntemi olmak üzere 3 farklı teknikle uygulanabilmektedir. Uluslararası değerlendirme standartlarında bu yöntemler sırası ile şu şekilde açıklanmıştır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin

hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemidir.

## 6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 6.1. Değerleme Yöntemleri

Taşınmazların değerlemesinde, “**Emsal Karşılaştırma Yöntemi, Maliyet Yöntemi ve Gelir Yaklaşımı Yöntemi**” kullanılmıştır. Bu yöntemlerin uygulanmasına yönelik olarak, taşınmazların bulunduğu bölgede pazar araştırması ve analizleri yapılmıştır. Pazar araştırmasında, değer tespitine yönelik uygulanan yöntemler için aşağıdaki açıklanan hususlar dikkate alınmıştır.

### 6.2. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkullerin Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.1’e Pazar yaklaşımı “varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satışı gerçekleşmiş benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için ortalama m<sup>2</sup> birim pazar değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki data ve bilgilerden faydalanılmıştır. Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesinin b ve c bentlerine göre; “değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması” Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konu taşınmazlara emsal olabilecek satılık arsa emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi itibarı ile emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

Ayrıca bölgede taşınmazlar üzerinde inşa edilebilecek nitelikte ve yeterli sayıda konut ve ticari yapı ilanının olmasından dolayı emsal karşılaştırma yönteminin sonuçlarını doğrulamak adına proje geliştirme yaklaşımı da kullanılmıştır.

### 6.3. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkuller ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir. Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkuller hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir. Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değer tespitine konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında değerlendirme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

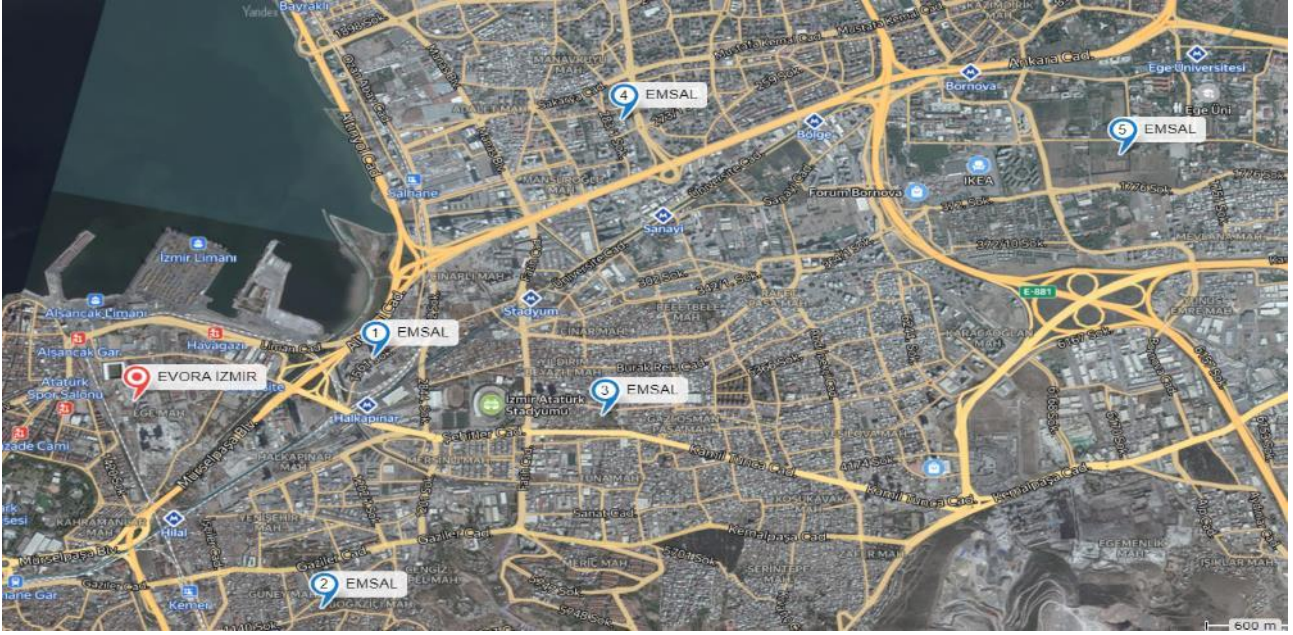
Değerleme konusu taşınmazlarda piyasa değeri ve üzerinde inşa edilen bağımsız bölümlerin tamamlanması durumunda piyasa değerleri emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit ve takdir edilirken değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip arsa ve konut+ticari emsalleri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

#### 6.3.1. Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller

##### ❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerinin Açıklama Tablosu

| NO | İlgili İletişim Bilgileri                  | Konum ve Niteliği                                                                                                                                                                                    | Fiyat (TL)  | Yüzölçümü (M <sup>2</sup> ) | Birim Fiyatı (TL/M <sup>2</sup> ) |
|----|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| 1  | Eward Gayrimenkul<br>0 (532) 546 13 59     | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 3.050 m <sup>2</sup> yüzölçümlü ticaret+konut imarlı, KAKS: 3,20 yapılaşma koşullarına sahip olan arsanın fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır. | 355.000.000 | 3.050                       | 116.393                           |
| 2  | Emsal 35 Gayrimenkul<br>0 (532) 778 47 84  | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 426 m <sup>2</sup> yüzölçümlü ticaret+konut imarlı, Hmax:7 kat yapılaşma koşullarına sahip olan arsanın fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.   | 35.000.000  | 426                         | 82.160                            |
| 3  | Coldwell Banker 360<br>0 (530) 664 70 63   | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 876 m <sup>2</sup> yüzölçümlü ticaret+konut imarlı, KAKS: 3,00 yapılaşma koşullarına sahip olan arsanın fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.   | 81.500.000  | 876                         | 93.037                            |
| 4  | Myinvest Gayrimenkul<br>0 (533) 201 91 30  | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 119 m <sup>2</sup> yüzölçümlü konut imarlı, Hmax: 3kat yapılaşma koşullarına sahip olan arsanın fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.           | 8.000.000   | 119                         | 67.227                            |
| 5  | Home City Gayrimenkul<br>0 (532) 254 87 21 | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 10.335 m <sup>2</sup> yüzölçümlü ticaret+konut imarlı arsanın fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.                                             | 875.000.000 | 10.335                      | 84.664                            |

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



### ❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu

| Emsal No                                                  | Emsal 1           | Emsal 2              | Emsal 3             | Emsal 4              | Emsal 5               |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|----------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|
| Emsalin Durumu                                            | Satılık           | Satılık              | Satılık             | Satılık              | Satılık               |
| İlan Veren Kurum/Kişi                                     | Eward Gayrimenkul | Emsal 35 Gayrimenkul | Coldwell Banker 360 | Myinvest Gayrimenkul | Home City Gayrimenkul |
| İlana Veren Tel. No.                                      | 0 (532) 546 13 59 | 0 (532) 778 47 84    | 0 (530) 664 70 63   | 0 (533) 201 91 30    | 0 (532) 254 87 21     |
| Satış Fiyatı (TL)                                         | 355.000.000,00    | 35.000.000,00        | 81.500.000,00       | 8.000.000,00         | 875.000.000,00        |
| Pazarlık Oranı                                            | 15%               | 15%                  | 15%                 | 15%                  | 15%                   |
| Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)                               | 301.750.000,00    | 29.750.000,00        | 69.275.000,00       | 6.800.000,00         | 743.750.000,00        |
| Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )                               | 3.050,00          | 426,00               | 876,00              | 119,00               | 10.355,00             |
| İmar Durumu                                               | Lejant            | Ticaret + Konut      | Konut+Ticaret       | Ticaret + Konut      | Konut + Ticaret       |
|                                                           | TAKS              | -                    | -                   | -                    | -                     |
|                                                           | KAKS              | 3,20                 | -                   | 3,00                 | -                     |
|                                                           | Hmax              | -                    | 7 KAT               | -                    | 3 KAT                 |
| Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )                          | 98.934,43         | 69.835,68            | 79.081,05           | 57.142,86            | 71.825,21             |
| Konum Karşılaştırması                                     | Benzer            | İyi                  | Kötü                | İyi                  | İyi                   |
| Konum Şerefiyesi                                          | 0%                | -5%                  | 20%                 | -20%                 | -20%                  |
| Alan Karşılaştırması                                      | Küçük             | Küçük                | Küçük               | Küçük                | Benzer                |
| Alan Şerefiyesi                                           | -5%               | -15%                 | -15%                | -15%                 | 0%                    |
| Geometri ve Topografya Karşılaştırması                    | Benzer            | Benzer               | Benzer              | Benzer               | Benzer                |
| Geometri ve Topografya Şerefiyesi                         | 0%                | 0%                   | 0%                  | 0%                   | 0%                    |
| İmar Karşılaştırması                                      | İyi               | Benzer               | İyi                 | Kötü                 | Benzer                |
| İmar Şerefiyesi                                           | -40%              | 0%                   | -35%                | 30%                  | 0%                    |
| Toplam Şerefiye                                           | -45%              | -20%                 | -30%                | -5%                  | -20%                  |
| Şerefiyeli Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )               | 54.413,93         | 55.868,54            | 55.356,74           | 54.285,71            | 57.460,16             |
| <b>Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>)</b> | <b>55.477,02</b>  |                      |                     |                      |                       |

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede bulunan ve satılmak üzere pazara çıkarılan, taşınmaz ile benzer özelliklere sahip arsa nitelikli taşınmazlar araştırılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip olan/olmayan emsaller incelenmiştir. Emsal karşılaştırma tekniği ile satılık parsellerin üzerinden indirgeme yapılarak konu taşınmaz için **şerefiyeli birim değerinin 54.000 – 57.500 TL/m<sup>2</sup>** arasında olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

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

| NO | İlgili İletişim Bilgileri                                         | Konum ve Niteliği                                                                                                                                                  | Fiyat (TL) | Brüt Alan (M <sup>2</sup> ) | Birim Satış Fiyatı (TL/M <sup>2</sup> ) |
|----|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------|-----------------------------------------|
| 1  | Fast Buy<br>Gayrimenkul<br>0 (554) 929 35 46                      | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 185,00 m <sup>2</sup> brüt alanlı, 3+1 odalı, ara katta bulunan konutun fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır. | 17.000.000 | 185                         | 91.892                                  |
| 2  | Fast Buy<br>Gayrimenkul<br>0 (554) 929 35 46                      | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 65,00 m <sup>2</sup> brüt alanlı, 1+1 odalı, ara katta bulunan konutun fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.  | 5.550.000  | 65                          | 85.385                                  |
| 3  | Coldwell Banker<br>Prime<br>Gayrimenkul<br>0 (554) 358 32 71      | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 65,00 m <sup>2</sup> brüt alanlı, 1+1 odalı, ara katta bulunan konutun fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.  | 4.950.000  | 65                          | 76.154                                  |
| 4  | Coldwell Banker<br>Life Gayrimenkul<br>0 (545) 217 86 68          | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 60,00 m <sup>2</sup> brüt alanlı, 1+1 odalı, ara katta bulunan konutun fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.  | 4.500.000  | 65                          | 69.231                                  |
| 5  | İnci Gayrimenkul<br>0 (532) 374 46 24                             | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 75,00 m <sup>2</sup> brüt alanlı, 2+1 odalı, ara katta bulunan konutun fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.  | 7.250.000  | 75                          | 96.667                                  |
| 6  | Coldwell Banker<br>Batı 06:40<br>Gayrimenkul<br>0 (532) 656 54 17 | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 133,00 m <sup>2</sup> brüt alanlı, 2+1 odalı, ara katta bulunan konutun fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır. | 9.900.000  | 133                         | 74.436                                  |
| 7  | Sahibinden<br>0 (555) 718 41 83                                   | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 102,00 m <sup>2</sup> brüt alanlı, 2+1 odalı, ara katta bulunan konutun fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır. | 6.500.000  | 102                         | 63.725                                  |
| 8  | Projecturkey<br>Investment<br>0 (506) 165 49 00                   | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 90,00 m <sup>2</sup> brüt alanlı, 1+1 odalı, ara katta bulunan konutun fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.  | 8.250.000  | 90                          | 91.667                                  |
| 9  | Mesken Ofis<br>Gayrimenkul<br>0 (532) 506 35 64                   | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 100,00 m <sup>2</sup> brüt alanlı, 2+1 odalı, ara katta bulunan konutun fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır. | 4.900.000  | 100                         | 49.000                                  |

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

| Emsal No                                                  | Emsal 1              | Emsal 2              | Emsal 3           | Emsal 4              | Emsal 5           | Emsal 6                    | Emsal 7           | Emsal 8                 | Emsal 9            |
|-----------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------|----------------------|-------------------|----------------------------|-------------------|-------------------------|--------------------|
| Emsalin Durumu                                            | Satılık              | Satılık              | Satılık           | Satılık              | Satılık           | Satılık                    | Satılık           | Satılık                 | Satılık            |
| Proje Bilgisi                                             | Folkart Vega         | Folkart Vega         | Evora İzmir       | Evora İzmir          | İnci Tower        | Mahall Bomonti             | Allsanca k        | Bayraklı 1923           | Merkez Yaşam Konak |
| Oda Sayısı                                                | 3+1                  | 1+1                  | 1+1               | 1+1                  | 2+1               | 2+1                        | 2+1               | 1+1                     | 2+1                |
| İlan Veren Kurum/Kişi                                     | Fast Buy Gayrimenkul | Fast Buy Gayrimenkul | Coldwell Banker   | Coldwell Banker Life | İnci Gayrimenkul  | Coldwell Banker Batı 06:40 | Sahibinden        | Projecturkey Investment | Mesken Ofis        |
| İlana Veren Tel. No.                                      | 0 (554) 929 35 46    | 0 (554) 929 35 46    | 0 (554) 358 32 71 | 0 (545) 217 86 68    | 0 (532) 374 46 24 | 0 (532) 656 54 17          | 0 (555) 718 41 83 | 0 (506) 165 49 00       | 0 (532) 506 35 64  |
| Satış Fiyatı (TL)                                         | 17.000.000           | 5.550.000            | 4.950.000         | 4.500.000            | 7.250.000         | 9.900.000                  | 6.500.000         | 8.250.000               | 4.900.000          |
| Pazarlık Oranı                                            | 15%                  | 15%                  | 15%               | 15%                  | 15%               | 15%                        | 15%               | 15%                     | 15%                |
| Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)                               | 14.450.000           | 4.717.500            | 4.207.500         | 3.825.000            | 6.162.500         | 8.415.000                  | 5.525.000         | 7.012.500               | 4.165.000          |
| Brüt Alan (m <sup>2</sup> )                               | 185                  | 65                   | 65                | 65                   | 75                | 133                        | 102               | 90                      | 100                |
| Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )                          | 78.108               | 72.577               | 64.731            | 58.846               | 82.167            | 63.271                     | 54.167            | 77.917                  | 41.650             |
| Konum Karşılaştırması                                     | İyi                  | İyi                  | İyi               | İyi                  | İyi               | İyi                        | Benzer            | İyi                     | Kötü               |
| Konum Şerefiyesi                                          | -30,00%              | -25,00%              | -10,00%           | -10,00%              | -35,00%           | -15,00%                    | 0,00%             | -25,00%                 | 15,00%             |
| Alan Karşılaştırması                                      | Normal               | Normal               | Normal            | Normal               | Normal            | Normal                     | Normal            | Normal                  | Normal             |
| Alan Şerefiyesi                                           | 0,00%                | 0,00%                | 0,00%             | 0,00%                | 0,00%             | 0,00%                      | 0,00%             | 0,00%                   | 0,00%              |
| Kat                                                       | Ara Kat              | Ara Kat              | Ara Kat           | Ara Kat              | Ara Kat           | Ara Kat                    | Ara Kat           | Ara Kat                 | Ara Kat            |
| Kat Şerefiyesi                                            | 0,00%                | 0,00%                | 0,00%             | 0,00%                | 0,00%             | 0,00%                      | 0,00%             | 0,00%                   | 0,00%              |
| Bina Yaşı                                                 | Sıfır                | Sıfır                | Sıfır             | Sıfır                | Sıfır             | Sıfır                      | Sıfır             | Sıfır                   | Sıfır              |
| Bina Yaşı Şerefiyesi                                      | 0,00%                | 0,00%                | 0,00%             | 0,00%                | 0,00%             | 0,00%                      | 0,00%             | 0,00%                   | 0,00%              |
| Toplam Şerefiye                                           | -30,00%              | -25,00%              | -10,00%           | -10,00%              | -35,00%           | -15,00%                    | 0,00%             | -25,00%                 | 15,00%             |
| Şerefiyeli Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )               | 54.676               | 54.433               | 58.258            | 52.962               | 53.408            | 53.780                     | 54.167            | 58.438                  | 47.898             |
| <b>Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>)</b> | <b>54.224,19</b>     |                      |                   |                      |                   |                            |                   |                         |                    |

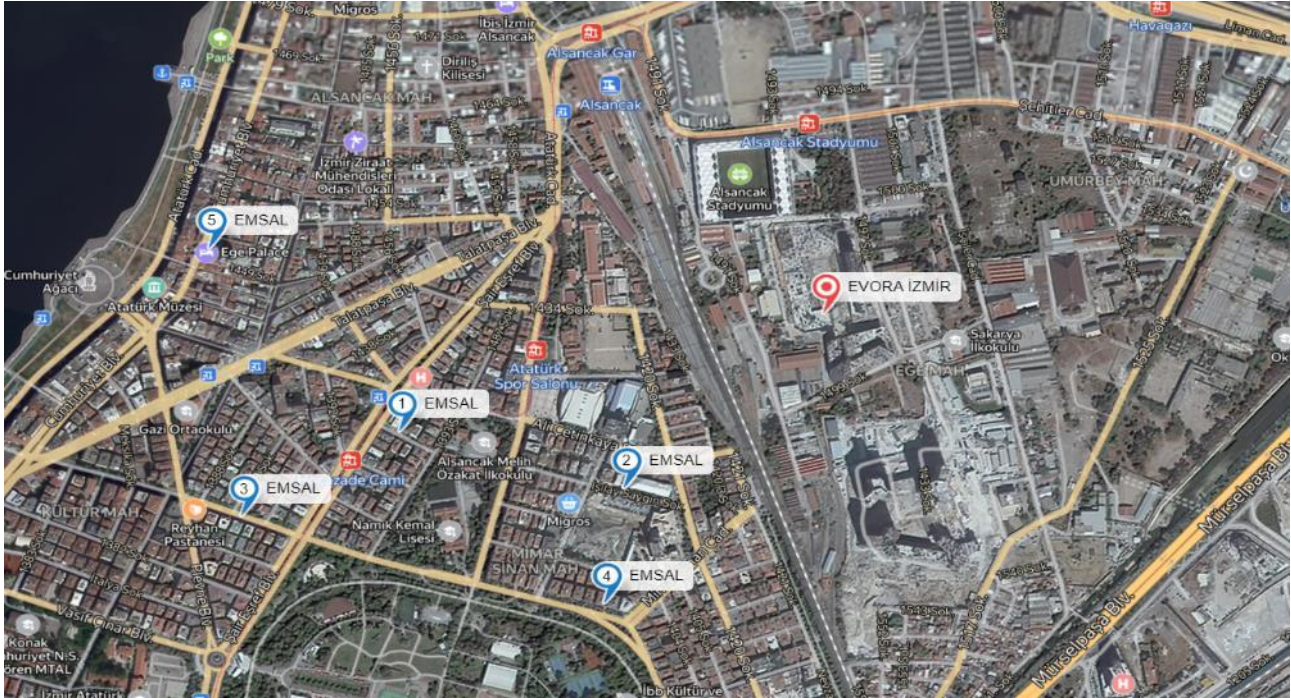
❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Konut Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü**

Değerleme konusu taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip olan/olmayan emsaller incelenmiştir. Emsal karşılaştırma tekniği ile satılık konutlar üzerinden indirgeme yapılarak konu taşınmaz için **şerefiyeli birim değerinin 47.800 – 58.500 TL/m<sup>2</sup>** arasında olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Nakit akışları düzenlenirken birim değerler konut artış oranı çerçevesinde artırılmıştır.

#### ❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Ofis Emsallerinin Açıklama Tablosu

| NO | İlgili İletişim Bilgileri                   | Konum ve Niteliği                                                                                                                                                | Fiyat (TL) | Brüt Alan (M <sup>2</sup> ) | Birim Fiyatı (TL/M <sup>2</sup> ) |
|----|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| 1  | Emlak Madeni<br>0 (532) 501 93 17           | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 70,00 m <sup>2</sup> brüt alanlı, 2+1 odalı, ara katta bulunan ofisin fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır  | 4.370.000  | 70                          | 62.429                            |
| 2  | Liman Emlak<br>0 (532) 435 72 58            | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 100,00 m <sup>2</sup> brüt alanlı, 1+1 odalı, ara katta bulunan ofisin fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır | 6.900.000  | 100                         | 69.000                            |
| 3  | Kıta Emlak Gayrimenkul<br>0 (555) 804 38 28 | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 120,00 m <sup>2</sup> brüt alanlı, 2+1 odalı, ara katta bulunan ofisin fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır | 7.500.000  | 120                         | 62.500                            |
| 4  | Pelit Emlak<br>0 (535) 563 48 96            | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 65,00 m <sup>2</sup> brüt alanlı, 2+1 odalı, ara katta bulunan ofisin fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır  | 3.850.000  | 65                          | 59.231                            |
| 5  | Coldwell Banker Plus<br>0 (532) 283 69 64   | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 85,00 m <sup>2</sup> brüt alanlı, 2+1 odalı, ara katta bulunan ofisin fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır  | 5.900.000  | 85                          | 69.412                            |

#### ❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Ofis Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü



### ❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Ofis Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu

| Emsal No                                                  | Emsal 1           | Emsal 2           | Emsal 3                | Emsal 4           | Emsal 5              |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------------|-------------------|----------------------|
| Emsalin Durumu                                            | Satılık           | Satılık           | Satılık                | Satılık           | Satılık              |
| İlan Veren Kurum/Kişi                                     | Emlak Madeni      | Liman Emlak       | Kıta Emlak Gayrimenkul | Pelit Emlak       | Coldwell Banker Plus |
| İlana Veren Tel. No.                                      | 0 (532) 501 93 17 | 0 (532) 435 72 58 | 0 (555) 804 38 28      | 0 (535) 563 48 96 | 0 (532) 283 69 64    |
| Satış Fiyatı (TL)                                         | 4.370.000         | 6.900.000         | 7.500.000              | 3.850.000         | 5.900.000            |
| Pazarlık Oranı                                            | 10%               | 10%               | 10%                    | 10%               | 10%                  |
| Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)                               | 3.933.000         | 6.210.000         | 6.750.000              | 3.465.000         | 5.310.000            |
| Brüt Alan (m <sup>2</sup> )                               | 70                | 100               | 120                    | 65                | 85                   |
| Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )                          | 56.186            | 62.100            | 56.250                 | 53.308            | 62.471               |
| Konum Karşılaştırması                                     | İyi               | İyi               | İyi                    | İyi               | İyi                  |
| Konum Şerefiyesi                                          | -15,00%           | -20,00%           | -15,00%                | -10,00%           | -20,00%              |
| Alan Karşılaştırması                                      | Normal            | Normal            | Normal                 | Normal            | Normal               |
| Alan Şerefiyesi                                           | 0,00%             | 0,00%             | 0,00%                  | 0,00%             | 0,00%                |
| Kat                                                       | Ara Kat           | Ara Kat           | Ara Kat                | Ara Kat           | Ara Kat              |
| Kat Şerefiyesi                                            | 0,00%             | 0,00%             | 0,00%                  | 0,00%             | 0,00%                |
| Bina Yaşı                                                 | 26-30             | 21-25             | 31 ve üzeri            | 31 ve üzeri       | 16-20                |
| Bina Yaşı Şerefiyesi                                      | 30,00%            | 25,00%            | 30,00%                 | 30,00%            | 20,00%               |
| Toplam Şerefiye                                           | 15,00%            | 5,00%             | 15,00%                 | 20,00%            | 0,00%                |
| Şerefiyeli Birim (TL/m <sup>2</sup> )                     | 64.614            | 65.205            | 64.688                 | 63.969            | 62.471               |
| <b>Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>)</b> | <b>64.189</b>     |                   |                        |                   |                      |

Değerleme konusu taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip olan/olmayan emsaller incelenmiştir. Emsal karşılaştırma tekniği ile satılık ofis üzerinden indirgeme yapılarak konu taşınmaz için **şerefiyeli birim değerinin 62.400 – 65.200 TL/m<sup>2</sup>** arasında olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Nakit akışları düzenlenirken birim değerler konut artış oranı çerçevesinde artırılmıştır

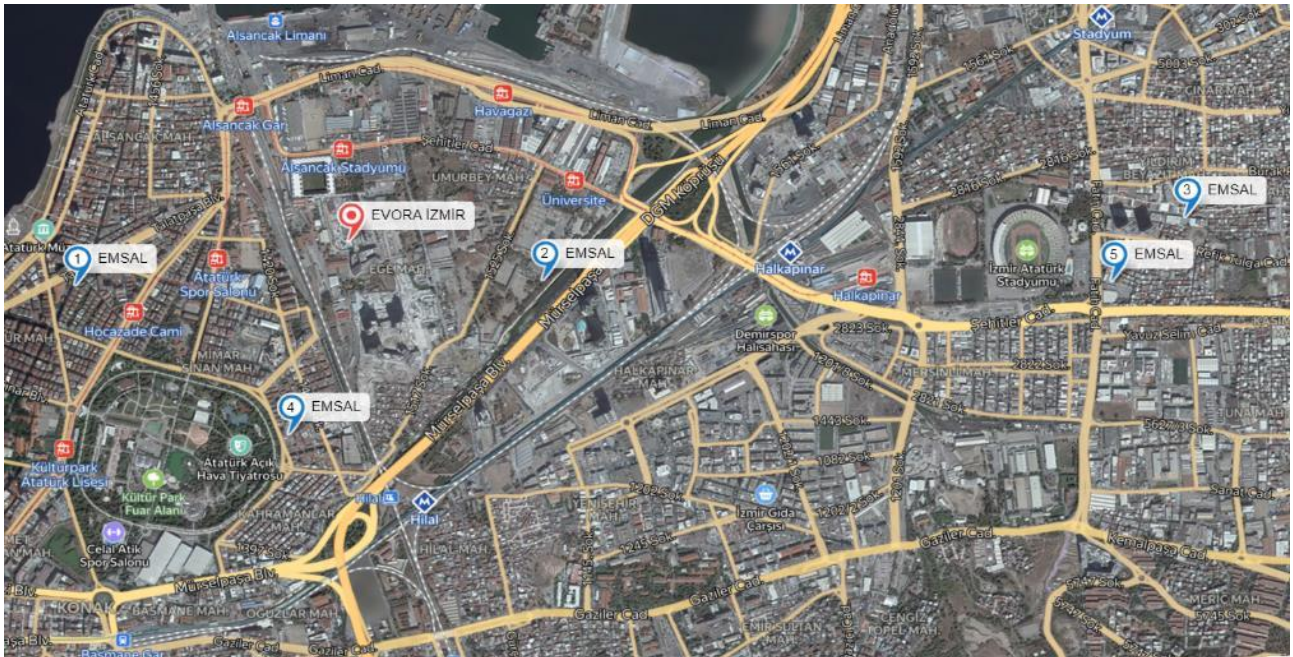
### ❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Dükkân Emsallerinin Açıklama Tablosu

| NO | İlgili İletişim Bilgileri                            | Konum ve Niteliği                                                                                                                               | Fiyat (TL) | Brüt Alan (M <sup>2</sup> ) | Birim Satış Fiyatı (TL/M <sup>2</sup> ) |
|----|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------|-----------------------------------------|
| 1  | Eward Gayrimenkul<br>0 (532) 546 13 59               | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 390,00 m <sup>2</sup> brüt alanlı, 2 odalı dükkânın fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.  | 42.000.000 | 390                         | 107.692                                 |
| 2  | Bohem Real Estate<br>0 (554) 579 09 79               | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 57,00 m <sup>2</sup> brüt alanlı, 1 odalı dükkânın fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.   | 4.250.000  | 57                          | 74.561                                  |
| 3  | Mavi Gayrimenkul<br>0 (533) 500 00 45                | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 46,00 m <sup>2</sup> brüt alanlı, 1 odalı dükkânın fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.   | 3.500.000  | 46                          | 76.087                                  |
| 4  | Coldwell Banker Yön Gayrimenkul<br>0 (506) 727 14 14 | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 210,00 m <sup>2</sup> brüt alanlı, 12 odalı dükkânın fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır. | 12.500.000 | 210                         | 59.524                                  |
| 5  | Mirza Estate<br>0 (532) 062 58 87                    | Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 226,00 m <sup>2</sup> brüt alanlı, 2 odalı dükkânın fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.  | 23.750.000 | 226                         | 105.088                                 |

### ❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Dükkân Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu

| Emsal No                                                                 | Emsal 1           | Emsal 2           | Emsal 3           | Emsal 4           | Emsal 5           |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Emsalin Durumu                                                           | Satılık           | Satılık           | Satılık           | Satılık           | Satılık           |
| İlan Veren Kurum/Kişi                                                    | Eward Gayrimenkul | Bohem Real Estate | Mavi Gayrimenkul  | Coldwell Banker   | Mirza Estate      |
| İlana Veren Tel. No.                                                     | 0 (532) 546 13 59 | 0 (554) 579 09 79 | 0 (533) 500 00 45 | 0 (506) 727 14 14 | 0 (532) 062 58 87 |
| Satış Fiyatı (TL)                                                        | 42.000.000,00     | 4.250.000,00      | 3.500.000,00      | 12.500.000,00     | 23.750.000,00     |
| Pazarlık Oranı                                                           | 15%               | 15%               | 15%               | 15%               | 15%               |
| Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)                                              | 35.700.000,00     | 3.612.500,00      | 2.975.000,00      | 10.625.000,00     | 20.187.500,00     |
| Zemin Kat Alanı                                                          | 390,00            | 57,00             | 46,00             | 140,00            | 226,00            |
| Asma Kat Alanı                                                           | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 70,00             | 0,00              |
| İndirgenmiş Asma Kat Alanı                                               | 50%               | 0,00              | 0,00              | 35,00             | 0,00              |
| Depo Alanı                                                               | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,00              |
| İndirgenmiş Depo Alanı                                                   | 30%               | 0,00              | 0,00              | 0,00              | 0,00              |
| Toplam Brüt Alan (m <sup>2</sup> )                                       | 390,00            | 57,00             | 46,00             | 210,00            | 226,00            |
| Zemine İndirgenmiş Alan                                                  | 390,00            | 57,00             | 46,00             | 175,00            | 226,00            |
| Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )                                         | 91.538,46         | 63.377,19         | 64.673,91         | 50.595,24         | 89.325,22         |
| Zemine İndirgenmiş Birim Fiyat                                           | 91.538,46         | 63.377,19         | 64.673,91         | 60.714,29         | 89.325,22         |
| Konum Karşılaştırması                                                    | İyi               | Kötü              | Kötü              | Kötü              | Benzer            |
| Konum Şerefiyesi                                                         | -10,00%           | 15,00%            | 20,00%            | 20,00%            | 0,00%             |
| Alan Karşılaştırması                                                     | Benzer            | Benzer            | Benzer            | Benzer            | Benzer            |
| Alan Şerefiyesi                                                          | 0,00%             | 0,00%             | 0,00%             | 0,00%             | 0,00%             |
| İç Yapı Karşılaştırması                                                  | Benzer            | Kötü              | Benzer            | Kötü              | Benzer            |
| İç Yapı Şerefiyesi                                                       | 0,00%             | 20,00%            | 0,00%             | 20,00%            | 0,00%             |
| Toplam Şerefiye                                                          | -10,00%           | 35,00%            | 20,00%            | 40,00%            | 0,00%             |
| Şerefiyeli Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )                              | 82.384,62         | 85.559,21         | 77.608,70         | 70.833,33         | 89.325,22         |
| Zemine İndirgenmiş Şerefiyeli Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )           | 82.384,62         | 85.559,21         | 77.608,70         | 85.000,00         | 89.325,22         |
| <b>Ort. Şerefiyeli Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>)</b>                    | <b>81.142,22</b>  |                   |                   |                   |                   |
| <b>Ort. Zemine İndirgenmiş Şerefiyeli Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>)</b> | <b>83.975,55</b>  |                   |                   |                   |                   |

### ❖ Pazar Yaklaşımında Kullanılan Dükkân Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü



Değerleme konusu taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip olan/olmayan emsaller incelenmiştir. Emsal karşılaştırma tekniği ile satılık dükkânlar üzerinden indirgeme yapılarak konu taşınmaz için zemine indirgenmiş **şerefli birim değerinin 77.600 – 89.300 TL/m<sup>2</sup>** arasında olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Nakit akışları düzenlenirken birim değerler işyeri artış oranı çerçevesinde artırılmıştır.

### 6.3.2. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede bulunan ve satılmak üzere pazara çıkarılan, taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip arsa nitelikli taşınmazlar araştırılmıştır. Emsal karşılaştırma tekniği satılık parsellerin üzerinde üretilebilecek birim inşaat hakkı üzerinden uygulanmış ve bölgedeki ortalama birim inşaat hakkı tespit edilmiştir. Yapılan araştırmalar sonucunda bölgedeki **konut ve konut + ticaret alanlı lejanlı** parsellerin **birim değerinin 54.000 – 57.500 TL/m<sup>2</sup>** arasında olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Rapora konu parsel için emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan **toplam piyasa değeri 1.795.334.200,00-TL** olarak tespit ve takdir edilmiştir. Değerleme işlemine ilişkin detay tabloları rapor ekinde yer almaktadır.

### 6.4. Maliyet Yöntemi

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde inşaat faaliyetlerin başladığı, yapı ruhsatı ve projelerin onaylandığı ilgili belediyesinde öğrenilmiştir. Yerinde yapılan incelemeler ve Emlak Konut GYO AŞ'den alınan bilgiye göre 8110 ada 1 parsel ve 8115 ada 3 parseller üzerinde inşaatın başladığı genel inşaat seviyesinin %47,34 olduğu öğrenilmiştir. Mevcut durum değeri bu bilgiler ışığında hesaplanmıştır.

Rapora konu parseller üzerinde yeni yapı ruhsatlarına göre tespit edilen toplam inşaat alanı **214.187,72 m<sup>2</sup>'dir**. İlgili ruhsatlara göre yapı sınıfı 3A, 4B, 5A'dır. Yapı maliyet bedeli, Çevre Şehircilik Bakanlığı'nın 2023 yılı yapı yaklaşık maliyet tablolarına göre 3/A yapı sınıfının maliyeti **7.500 TL/m<sup>2</sup>**, 4/B yapı sınıfının maliyeti **12.050 TL/m<sup>2</sup>**, 5A yapı sınıfının maliyeti **13.800 TL/m<sup>2</sup>**'dir. Taşınmazın, proje detayları ve mahal listeleri incelendiğinde standart üzeri maliyetlerle üretileceği tespit edilmiştir. Bu durum dikkate alınarak yapı maliyet birim değerinin projede yer alan D, E, F blokları **18.000 TL/m<sup>2</sup>**, TL/m<sup>2</sup> M bloğu **19.000 TL/m<sup>2</sup>**, A, B1, B2, B3, C, K, L blokları **20.000 TL/m<sup>2</sup>** ve H bloğu **22.500 TL/m<sup>2</sup>** olarak alınmasına kanaat getirilmiştir.

Belirlenen birim değer içerisinde projenin her türlü çevre düzenlemesi, altyapı maliyetleri vs. de dikkate alınmıştır. Bu doğrultuda projenin genel inşaat seviyesi (%47,34) itibarıyla gerçekleşmiş olan maliyet değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

#### 6.4.1.Maliyet Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Toplam Arsa Değeri 1.795.334.200,00-TL

Parsel Üzerindeki Yapıların Güncel Değeri: 2.038.857.885,58-TL

Proje'nin Toplam Mevcut Değeri: 3.834.192.085,58-TL olarak belirlenmiştir. Sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş. ait hasılat payı 35% olarak belirlenmiştir. Sözleşme gereği tüm maliyeti yüklenici firma karşılamaktadır.

#### 6.5. Gelir Yaklaşımı Yöntemi

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

Projede yer alan konutların ve ofislerin ikinci yıl %40, üçüncü yıl %40, dördüncü yıl %20, dükkanların ise dördüncü yıl %100 olarak satışlarının tamamlanacağı öngörülmüştür. İlk yıl konutlar için **53.500 TL/m<sup>2</sup>**, ofisler için **64.000 TL/m<sup>2</sup>**, dükkanlar için **68.500 TL/m<sup>2</sup>** belirlenmiştir. Sonraki her bir yılda sırasıyla %45, %35, %30, %25 birim değer artışları olacağı düşünülmektedir. Projenin tamamlanması durumunda net bugünkü değeri **7.758.443.611,59-TL** olarak öngörülmüştür. Nakit akışı tablosu ve proje bilgileri rapor ekinde verilmiştir.

##### 6.5.1.Kullanılacak İskonto Oranının Tespiti

Değerleme işleminde kullanılacak olan iskonto oranı “**ağırlıklı ortalama sermaye maliyeti**” yöntemi ile tespit edilmiştir. Ağırlıklı ortalama sermaye maliyeti işletmenin yatırım için kullanacağı kaynakların maliyetlerinin ağırlıklı ortalamasını ifade etmekte olup özkaynak maliyeti ve borç maliyeti olmak üzere iki bileşenden meydana gelmektedir.

Hesaplama formülü şu şekildedir:

$$AOSM=kD(1-t)[D/(D+E)] + kE[E/(D+E)]$$

D: Borç miktarı

E: Özkaynak miktarı

kD: Borçlanma maliyeti

kE: Özkaynak maliyeti

t= Geçerli vergi oranı

Özkaynak maliyeti ise finansal varlıkları fiyatlama modeli kullanılarak hesaplanmıştır. Bu yöntem piyasalarda en az bir riskli varlığın bulunduğu ve risksiz varlıklarında faiz getirisinin sıfırdan büyük olduğu varsayımı altında çalışmaktadır.

Hesaplama formülü şu şekildedir:

$$E(R_f) = R_f + [E(R_M) - R_f] * \beta$$

$E(R_f)$ : Özkaynak maliyeti

$R_f$ : Piyasa risksiz faiz oranı

$E(R_M)$ : Yatırımın beklenen getirisi

$\beta$ : Yatırımı yapan şirketin beta katsayısı

İskonto oranı hesaplanırken Emlak Konut GYO'nun yatırımdan beklediği getirinin %45, ortalama borçlanma maliyetinin ise %35 olacağı varsayılmıştır. Şirketin KAP'ta son yayınlanan bilançosundan borçlanma oranının %65, özkaynak oranının ise %35 olduğu tespit edilmiştir. Şirket betası 1,19 olarak hesaplanmıştır. Risksiz piyasa faiz oranı ise TCMB haftalık repo faiz oranı baz alınarak %30 kullanılmıştır.

Yapılan hesaplar sonucunda **Emlak Konut GYO iskonto oranının %32,50** olduğu tespit edilmiştir. İskonto oranının hesaplanması ile ilgili detaylı tablolar rapor eklerinde yer almaktadır.

#### 6.5.2. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Belirtilen varsayımlar doğrultusunda projenin tamamlanması durumunda net bugünkü değeri **7.758.443.611,59-TL** olarak hesaplanmıştır. Hasılat paylaşımı sözleşmesine göre Emlak Konut GYO A.Ş. payı %35 olarak belirlenmiştir. Bu doğrultuda projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değer **2.715.455.264,06-TL** olarak öngörülmüştür.

Geliştirilmiş arsaların toplam bugünkü değeri **2.715.455.264,06 -TL**'dir. Taşınmaz üzerindeki projenin inşaatı devam ediyor olması, ekonomik, politik vb. risklerden dolayı arsanın değerlendirme tarihindeki değerinin geliştirilmiş arsa değerinin %65'ine tekabül edeceği düşünülmüş ve gelir yöntemine göre değerlendirme konusu arsaya **1.765.045.921,64-TL** değer takdir edilmiştir.

## 7. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

### 7.1. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmazların kira tespiti yapılmamıştır.

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

Taşınmazların bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %35-%40 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı yönteminde ise girişimci kar beklenti oranlarının %25- %30 oranlarında olduğu tespit edilmiştir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

### 7.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

### 7.4. Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

### 7.5. En İyi ve Verimli Kullanım Analizi

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

## 8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 8.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken üç farklı yöntem kullanılmıştır. Bu yöntemler emsal karşılaştırma, maliyet ve gelir yaklaşım yöntemleridir. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılmış taşınmazın değerlerine ulaşılmıştır.

Nakit akışı yöntem ile tespit edilen arsa değerine ulaşırken, genellikle varsayımlar ve kabuller veri olarak kullanıldığından pazar yaklaşımı yöntemi ile tespit edilen arsa değeri kabul edilmiştir. Pazar değeri yönteminin sonucunda **arsa değeri 1.795.334.200,00-TL olarak tespit ve takdir edilmiştir.**

Projenin mevcut durum değerinin tespiti için maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Maliyet yaklaşımının sonucunda projenin KDV hariç mevcut durum değeri 3.834.192.085,58-TL tespit edilmiştir.

**Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin tespiti yapılırken gelir yaklaşımı analizi altında varsayımlara dayanarak nakit akışı yöntemi kullanılmıştır. Projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri 7.758.443.611,59-TL ve Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değer 2.715.455.264,06 TL olarak tespit edilmiştir.**

## **8.2. Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmazlar için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

## **8.3. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir

## **8.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Gayrimenkuller üzerindeki takyidatlar 4.3. sayılı bölümde belirtilmiş olup, taşınmazların tasarrufunu kısıtlayan veya engelleyen herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

## **8.5. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili “Evora İzmir” ruhsatları onaylanmış ve inşa çalışmalarına devam etmektedir.

**8.6. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme raporunun konusu herhangi bir üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

**8.7. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

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

## 9. SONUÇ

### 9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

İşbu rapor Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine İzmir İli, Konak İlçesi ve Umurbey Mahallesi, 8110 Ada 1 parsel, 8115 Ada 3 parsel ve 8115 ada 4 parselin mevcut durum değeri ve bu parsel üzerinde geliştirilen proje değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Söz konusu rapor UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve resmî gazetede 31.08.2019 tarih 30874 sayı ile "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri kapsamında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın piyasa değerlerinin takdiri gayrimenkullerin mahallinde ve bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar, ilgili kurumlardan temin edilen bilgi ve belgeler doğrultusunda, taşınmazların konumu, ulaşım özellikleri, geometrik ve topografik yapısı, hukuki durumu vb. taşınmaz değerini etkileyen tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

## 9.2. Nihai Değer Takdiri

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

|                                                           | TL               | USD |
|-----------------------------------------------------------|------------------|-----|
| <b>Projenin Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri</b>  | 3.834.192.085,58 |     |
| <b>Projenin Mevcut Durumuyla KDV Dâhil Toplam Değeri</b>  | 4.601.030.502,69 |     |
| <b>Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri</b>     | 7.758.443.611,59 |     |
| <b>Projenin Mevcut Durumuyla EKGY Hisse Değeri</b>        | 1.795.334.200,00 |     |
| <b>Projenin Tamamlanması Durumunda EKGYO Hisse Değeri</b> | 2.715.455.264,06 |     |

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

*\*KDV oranı %20 olarak esas alınmıştır.*

| Raporu Hazırlayan                                | Raporu Onaylayan                        |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Ahmet Burak ÖZEL<br>Gayrimenkul Değerleme Uzmanı | İlyas ÖNDER<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı |
| SPK Lisans No: 403716                            | SPK Lisans No: 409217                   |

## EKLER

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