

## İZMİR İLİ SEFERİHİSAR İLÇESİ TEPECİK MAHALLESİ GEMİSUYU MEVKİİ

**7 ADET ARSA NİTELİKLİ TAŞINMAZIN**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Özel 2023-011

Aralık, 2023

## İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER.....	i
YÖNETİCİ ÖZETİ.....	v
Bağlayıcı ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname .....	vi
Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar .....	vi
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	8
1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası .....	8
1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı.....	8
1.3. Raporun Kapsamı.....	8
1.4. Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası.....	8
1.5. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	8
2. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	9
2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler.....	9
2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler .....	9
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	10
2.4. İşin Kapsamı .....	10
3. GENEL VE BÖLGESEL VERİLER.....	10
3.1 Genel Ekonomik ve Mali Görünüm .....	10
3.1.1 Enflasyon ve Fiyatlar Genel Seviyesi.....	11
3.1.2 Risksiz Piyasa Faiz Oranları.....	12
3.1.3 GSYH ve Ekonomik Büyüme .....	12
3.1.4 Gösterge Niteliğindeki Kurlar .....	14
3.2 Türkiye Nüfus ve Demografi Verileri.....	14
3.3 Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü.....	15
3.3.1 Konut Satış İstatistikleri .....	15
3.3.2 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri .....	17
3.3.3 Konut Kredisi Faiz Oranı İstatistikleri .....	17
3.3.4 Konut Fiyat Endeksi.....	18
3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi .....	18
3.4.1 İzmir İli .....	18



3.4.2	Seferihisar İlçesi.....	20
4.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	23
4.1.	Gayrimenkulün Konumu, Ulaşım ve Çevre Özellikleri.....	23
4.2.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri.....	24
4.3.	Gayrimenkul Üzerindeki Takyidatlar ve İpotekler Hakkındaki Görüş.....	27
4.4.	Parselin İmar Durumu ve Yapılaşma Hakları .....	29
4.5.	<b>Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri</b> .....	29
4.6.	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	30
4.7.	Gayrimenkulün Tasarrufunu Kısıtlayan veya Engelleyen Herhangi Bir Durum Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	30
4.8.	Son Üç Yıllık Dönemde Gayrimenkulün Mülkiyetinde, Hukuki Durumunda ve İmar Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler .....	30
4.9.	Gayrimenkul Üzerinde Yapılmış Sözleşmeler ile İlgili Bilgiler.....	31
4.10.	Varsa, Mevcut Yapıya veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Veriler	31
4.11.	Gayrimenkul İçin Düzenlenmiş Olan Yasal Belgeler ve Geçerlilikleri Hakkında Bilgi.....	31
4.12.	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	31
4.13.	Gayrimenkul ile İlgili Alınmış Durdurma, Yıkım vb. Kararların Varlığı Hakkında Bilgiler.....	31
4.14.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ile Yapı Denetim Şirketi Hakkında Bilgi ve Belgeler	31
4.15.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	32
4.16.	Değerleme Tarihinde Gayrimenkulün Yapılaşma Durumu ve Kullanım Amacı .....	32
4.17.	Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların söz konusu değer için tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer için farklı olabileceğine ilişkin açıklama .....	32
4.18.	Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi .....	32
5.	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	32
5.1.	Pazar Yaklaşımı.....	32
5.2.	Gelir Yaklaşımı .....	32
5.3.	Maliyet Yaklaşımı .....	33

6.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	33
6.1.	Değerleme Yöntemleri .....	33
6.2.	Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkullerin Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni.....	33
6.3.	Emsal Karşılaştırma Yöntemi.....	34
6.3.1.	Pazar Yaklaşımı Yönteminde Kullanılan Emsaller .....	34
6.3.2.	Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç .....	36
6.4.	Proje Geliştirme Yöntemi.....	37
6.4.1.	Bölgedeki Konut Nitelikli Taşınmazların Satış Fiyatlarının Tespiti.....	37
6.4.2.	Kullanılacak İskonto Oranının Tespiti .....	41
6.4.3.	Proje Geliştirme Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç .....	42
7.	DİĞER TESPİT VE ANALİZLER .....	42
7.1.	Takdir Edilen Kira Değerleri .....	42
7.2.	Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları .....	42
7.3.	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri .....	43
7.4.	Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	43
7.5.	En İyi ve Verimli Kullanım Analizi.....	43
8.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	43
8.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması .....	43
8.2.	Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	44
8.3.	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri .	44
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 .....	44
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.....	44
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 .....	44
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.....	44

9. SONUÇ .....	45
9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	45
9.2. Nihai Değer Takdiri .....	45
EKLER.....	46

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>Talep Sahibi</b>	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
<b>Rapor Tarihi ve Numarası</b>	18.12.2023 / EMLKKNT-2023-011
<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>	07.12.2023
<b>Taşınmazın Adresi</b>	İzmir ili, Seferihisar ilçesi, Tepecik Mahallesi, Gemisuyu Mevkii, 1331 ada 1 parsel, 1334 ada 1 parsel, 1335 ada 1 parsel, 1335 ada 2 parsel, 1336 ada 1 parsel, 1339 ada 1 parsel, 1339 ada 2 parsel
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	İzmir ili, Seferihisar ilçesi, Tepecik Mahallesi, Gemisuyu Mevkii, 1331 ada 1 parsel, 1334 ada 1 parsel, 1335 ada 1 parsel, 1335 ada 2 parsel, 1336 ada 1 parsel, 1339 ada 1 parsel, 1339 ada 2 parsel "arsa" nitelikli olmak üzere 7 adet parsel
<b>Mülkiyet Bilgisi</b>	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
<b>Mevcut Kullanım Durumu</b>	Arsa
<b>İmar Durumu</b>	Değerleme konusu 1331 ada 1 parsel; 1/1000 Uygulama İmar Planı kapsamında, Ticaret Alanlı, Kaks: 0,40, 1334 ada 1 parsel, 1335 ada 1 parsel, 1335 ada 2 parsel, 1336 ada 1 parsel, 1339 ada 1 parsel, 1339 ada 2 parsel numaralı taşınmazlar 1/1000 Uygulama İmar Planı kapsamında, Konut Alanlı, Kaks: 0,30 yapılaşma haklarına sahiptir.
<b>Kullanılan Değerleme Yaklaşımları</b>	Emsal Karşılaştırma Yöntemi Proje Geliştirme Yöntemi
<b>Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri</b>	<b>79.680.570,00-TL</b>
<b>Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri</b>	<b>87.648.627,00-TL</b>
<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 gözeterek 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 değerlendirme yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak gayrimenkulün kişisel olarak denetlendiğini;
- Raporunda 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 edecekler, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret; Önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeterek 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 gerekebilecek 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 sayılı 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 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 18.12.2023 tarihli, 011 numaralı rapor olarak tanzim edilmiş olup değerlendirme çalışmalarına 07.12.2023 tarihinde başlanmıştır.

### 1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İzmir ili, Seferihisar ilçesi, Tepecik Mahallesi, Gemisuyu Mevkii, 1331 ada 1 parsel, 1334 ada 1 parsel, 1335 ada 1 parsel, 1335 ada 2 parsel, 1336 ada 1 parsel, 1339 ada 1 parsel, 1339 ada 2 parsel olmak üzere toplam 7 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki piyasa değerinin Türk lirası cinsinden tespitine yönelik 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 tasarıları genel kurulun tasvibine sunulmuş, tadil tasarıları 22 Temmuz 2002 tarihli Şirket Olağanüstü Genel Kurul toplantısında kabul edilerek ana sözleşme tadil edilmiştir. Şirket ana sözleşmesi 29 Temmuz 2002 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu nezdinde tescil edilmiş olup, 1 Ağustos 2002 tarihli Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. (Ticaret Sicil Numarası: 273488- 221070 MERSİS Numarası: 5669- 3333-4423- 6524). Uzun yılların getirdiği ve birçok projeye imza atılarak kazanılan bu marka değeri, 2002 yılında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na dönüşerek faaliyetlerine devam etmiştir. Şirket'in 28 Şubat 2006 tarihinde toplanan Genel Kurulu neticesinde, Emlak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olan unvanı, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.

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

İşbu çalışma tapu kaydına göre; İzmir ili, Seferihisar ilçesi, Tepecik Mahallesi, Gemisuyu Mevkii, 1331 ada 1 parsel, 1334 ada 1 parsel, 1335 ada 1 parsel, 1335 ada 2 parsel, 1336 ada 1 parsel, 1339 ada 1 parsel, 1339 ada 2 parsel numaralı taşınmazların değerlendirme çalışması olup, değerlendirme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir. Bu rapor 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmî gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri kapsamında III62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak hazırlanmıştır.

### 2.4. İşin Kapsamı

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine; İzmir ili, Seferihisar ilçesi, Tepecik Mahallesi, Gümüşuyu Mevkii sınırları içerisinde yer alan rapora konu taşınmazların rapor içinde belirtilen hususlara göre 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

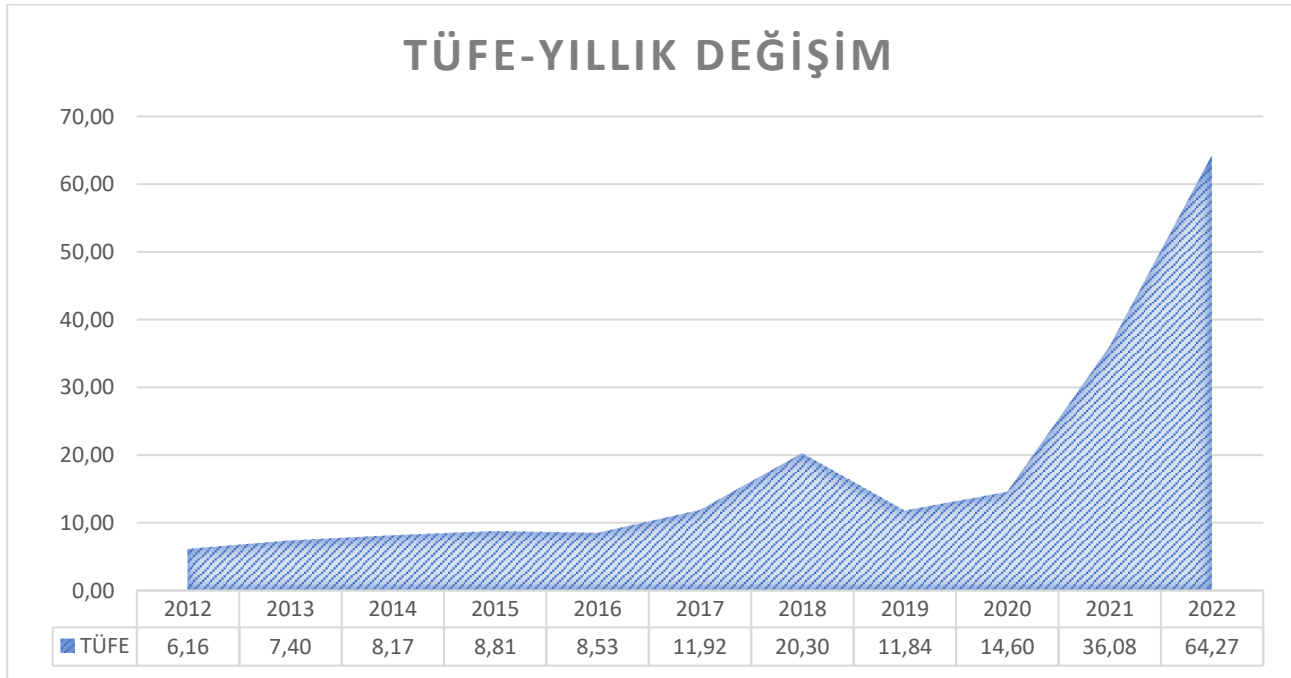
Türkiye ekonomisi, GSYH 2023 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 3,8 oranında büyüme kaydetmiştir. İkinci çeyrekte sanayi sektörü yüzde -2,6 oranında büyüme kaydederken tarım sektörü yüzde 1,2 oranında ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 3,9 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden 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

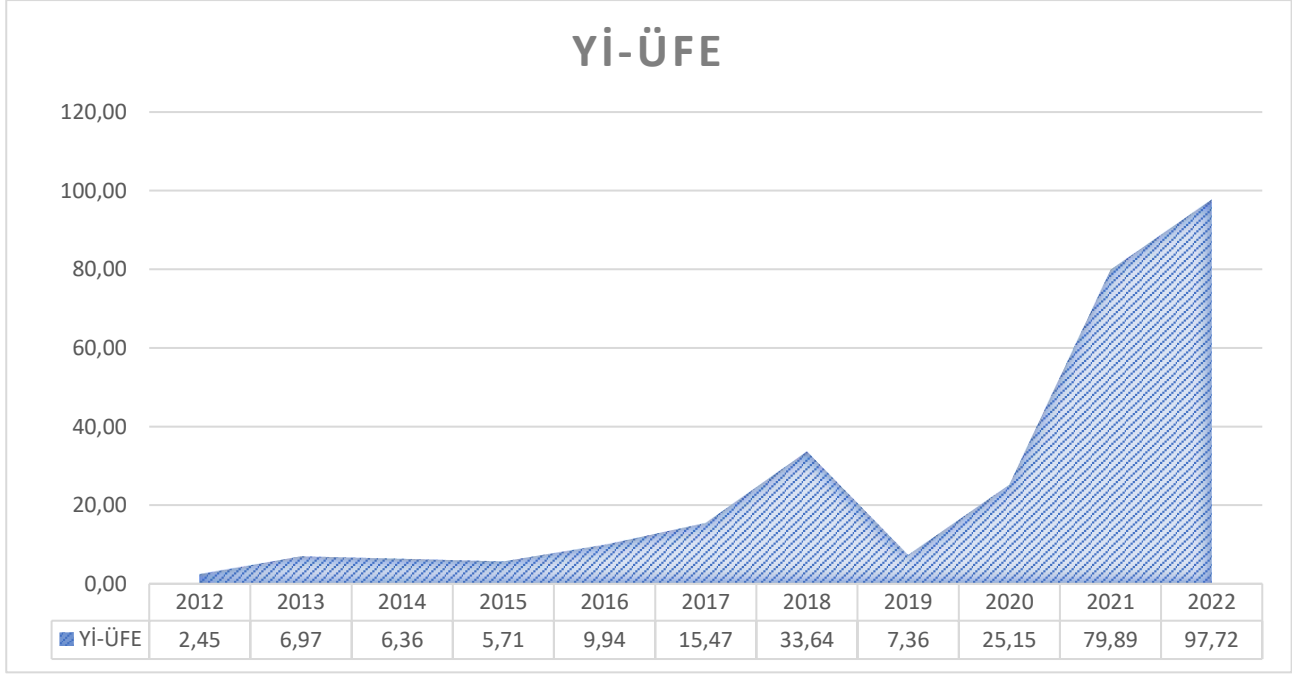
belirleyicilerinden bir diğeri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,71 puan olarak gerçekleşmiştir. Yıllık enflasyona en büyük etki 18,45 puanla Gıda ve Alkolsüz İçecekler, 12,45 puanla Ulaştırma ile 7,13 puanla Lokanta ve Oteller gruplarından gelmiştir. C endeksi, (enerji, gıda, içecek, tütün, altın 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.



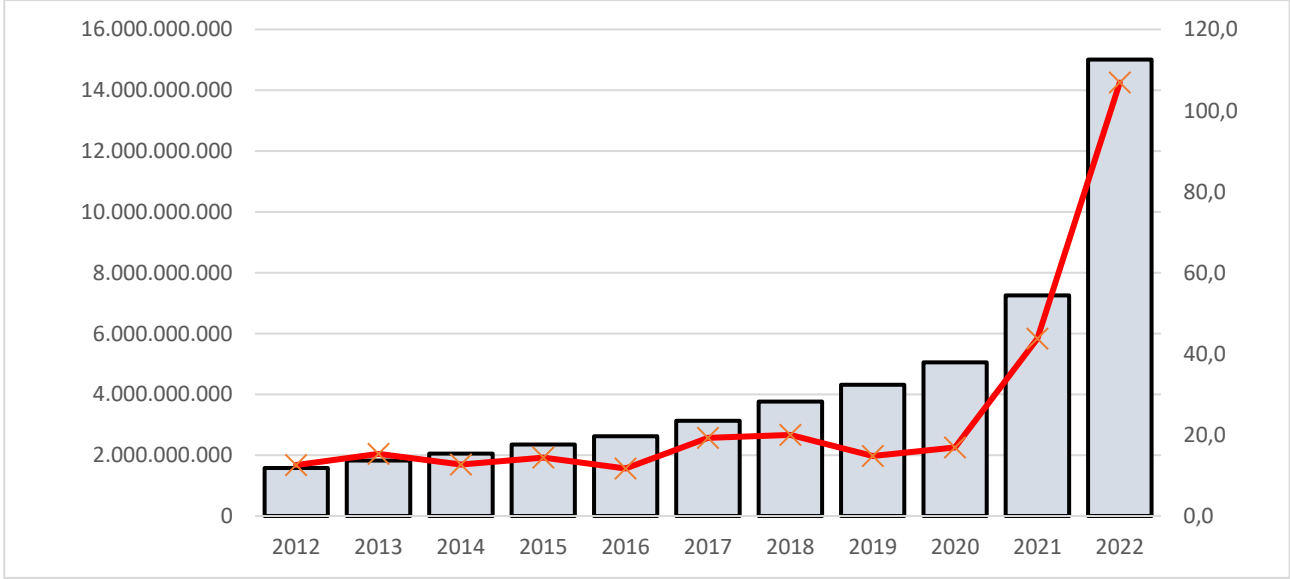
### 3.1.2 Risksiz Piyasa Faiz Oranları

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.

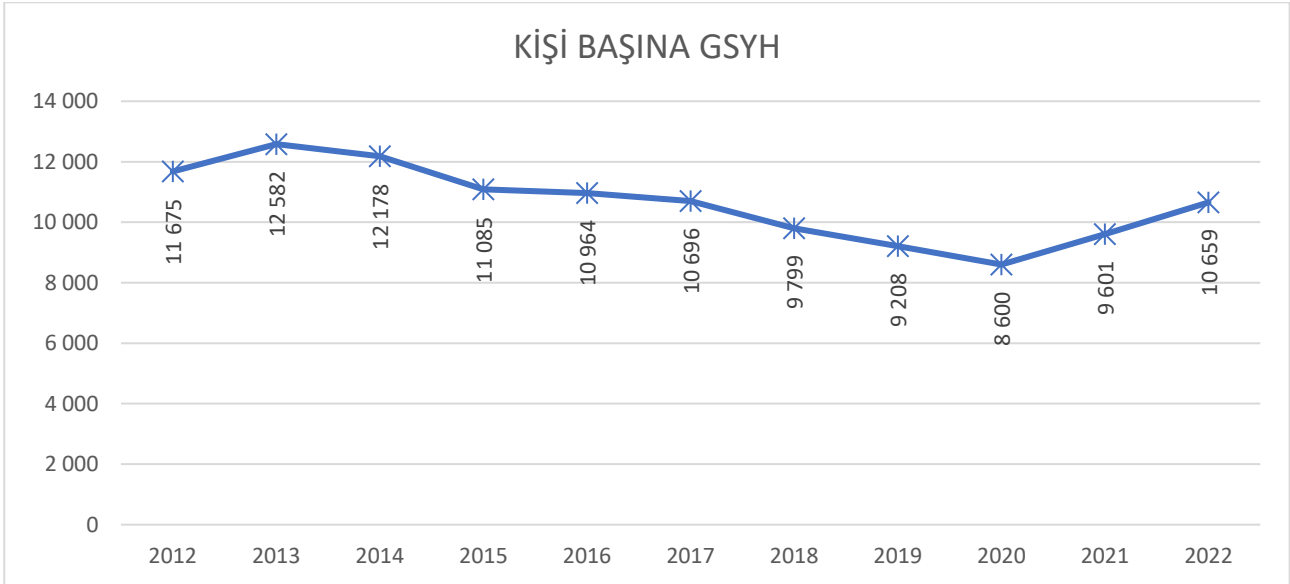
TARİH	FAİZ ORANI
25.11.22	9,00%
24.02.23	8,50%
23.06.23	15,00%
21.07.23	17,50%
25.08.23	25,00%
22.09.23	30,00%

### 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.



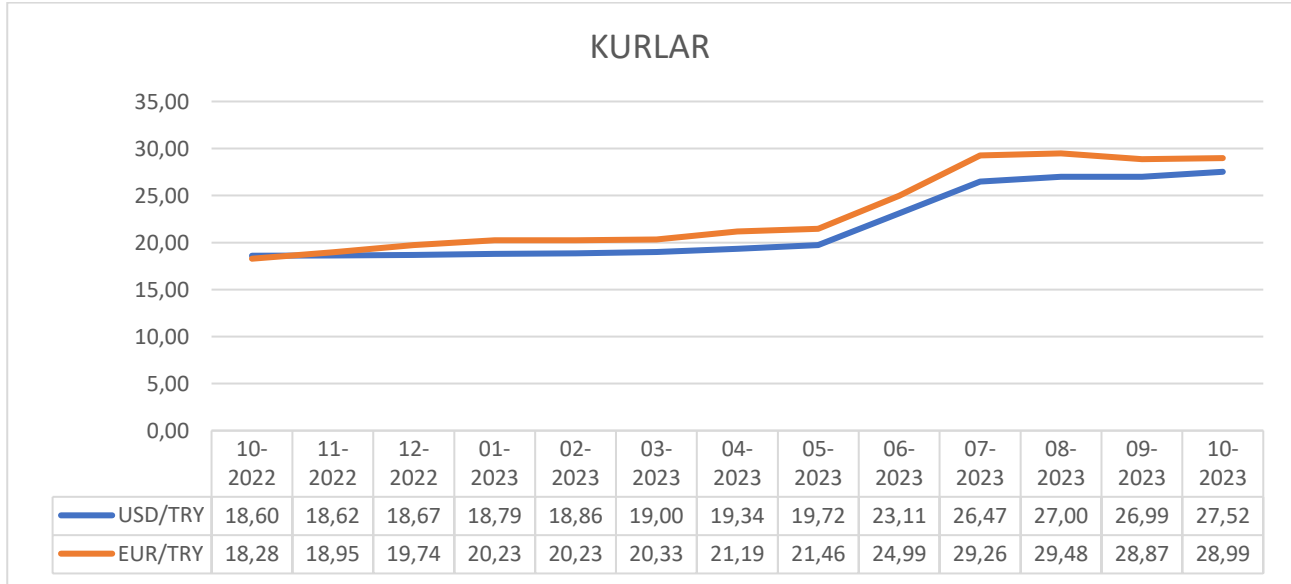
2012 Yılında kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 11.675 USD iken 2022 yılında 10.659 USD olarak gerçekleşmiştir. Kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 12.582 USD olarak en yüksek 2013 yılında gerçekleşmiştir. 2013-2020 yılları arasında GSYH'da düşüş trendi görülürken 2020 yılından sonra tekrar artışa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





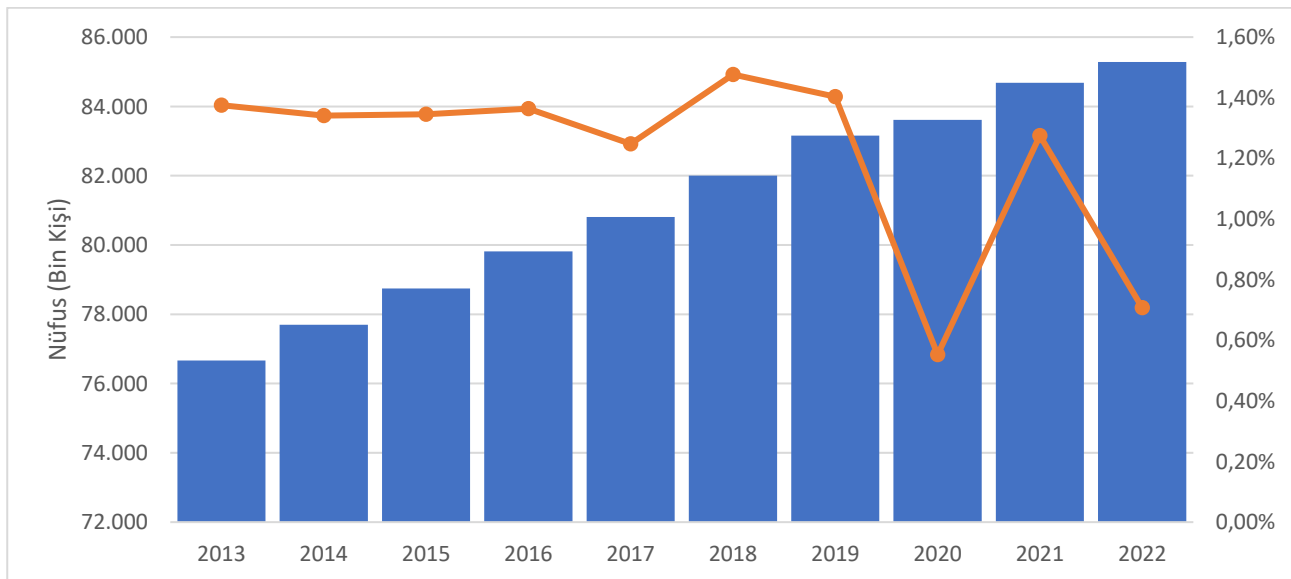
### 3.1.4 Gösterge Niteliğindeki Kurlar

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.

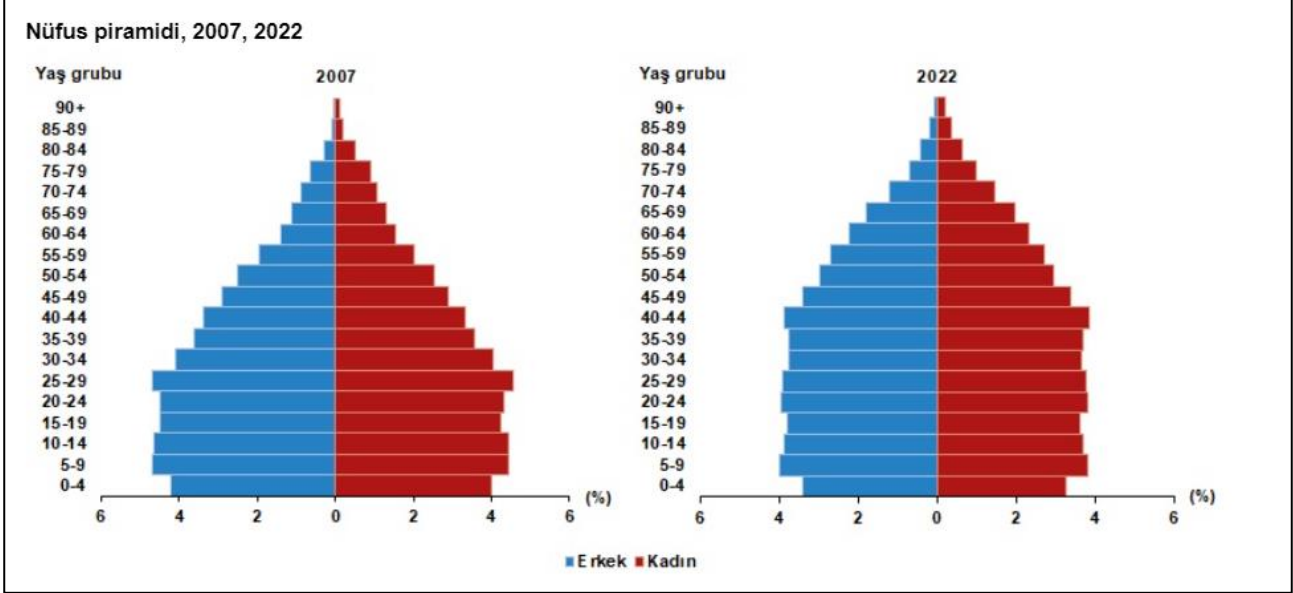


### 3.2 Türkiye Nüfus ve Demografi Verileri

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.



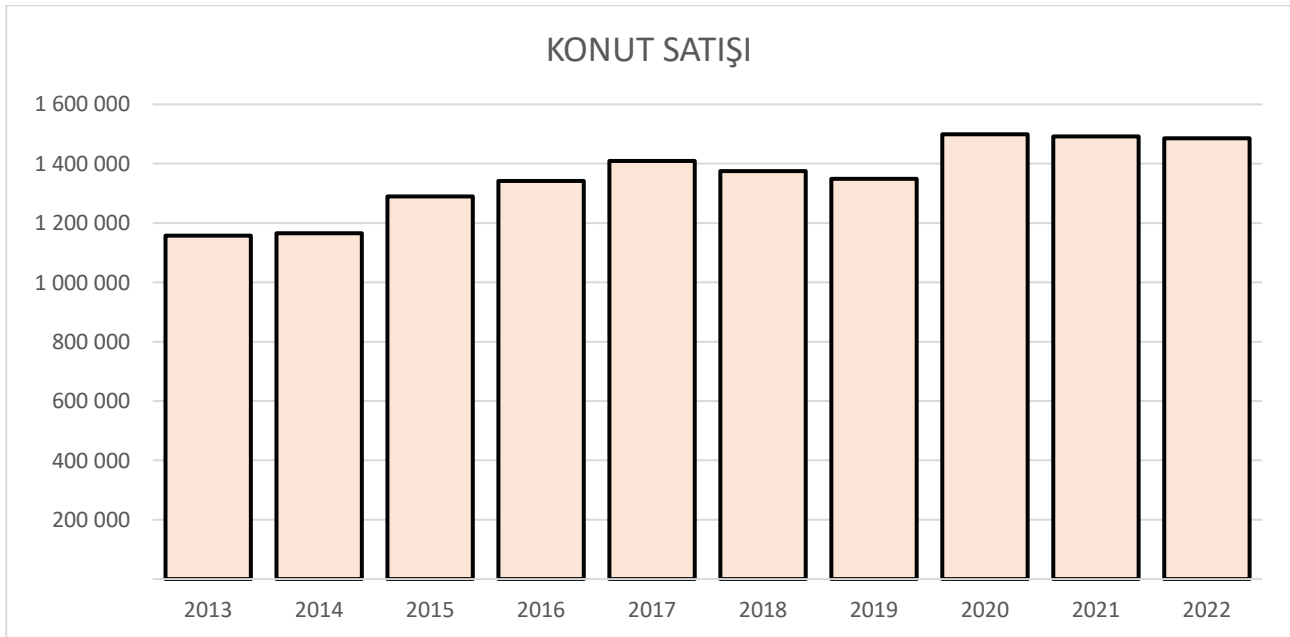
Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir. Yaş piramidi incelendiğinde 2007 yılında nüfusun en büyük kısmı 25-29 yaş aralığında iken 2022 yılında 5-9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



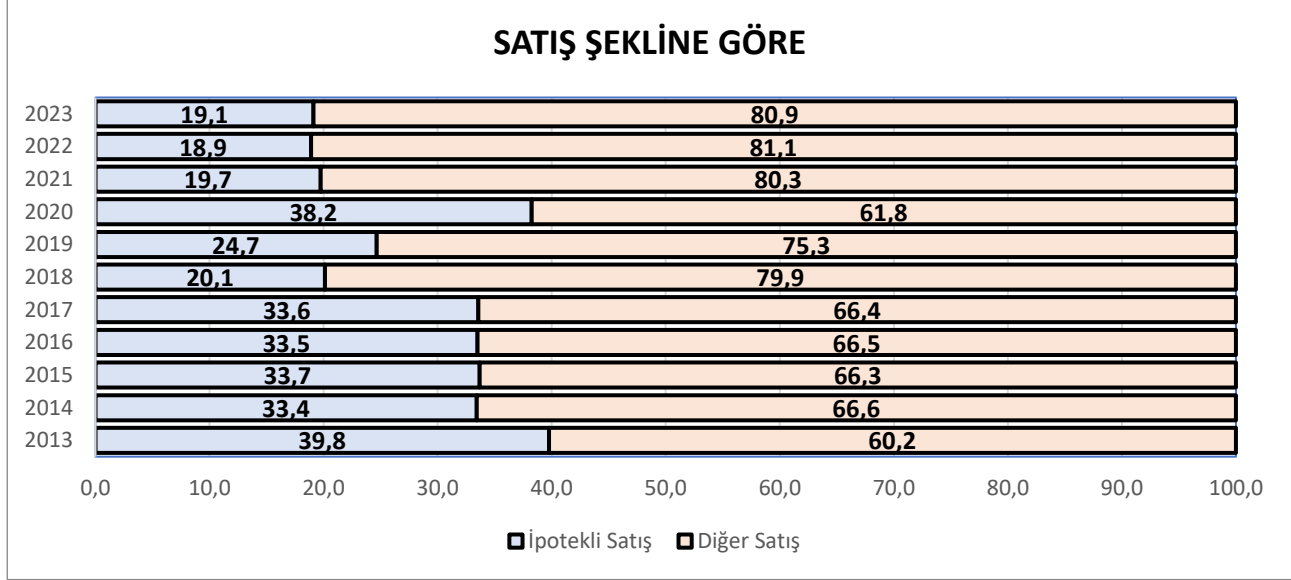
### 3.3 Türkiye Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü

#### 3.3.1 Konut Satış İstatistikleri

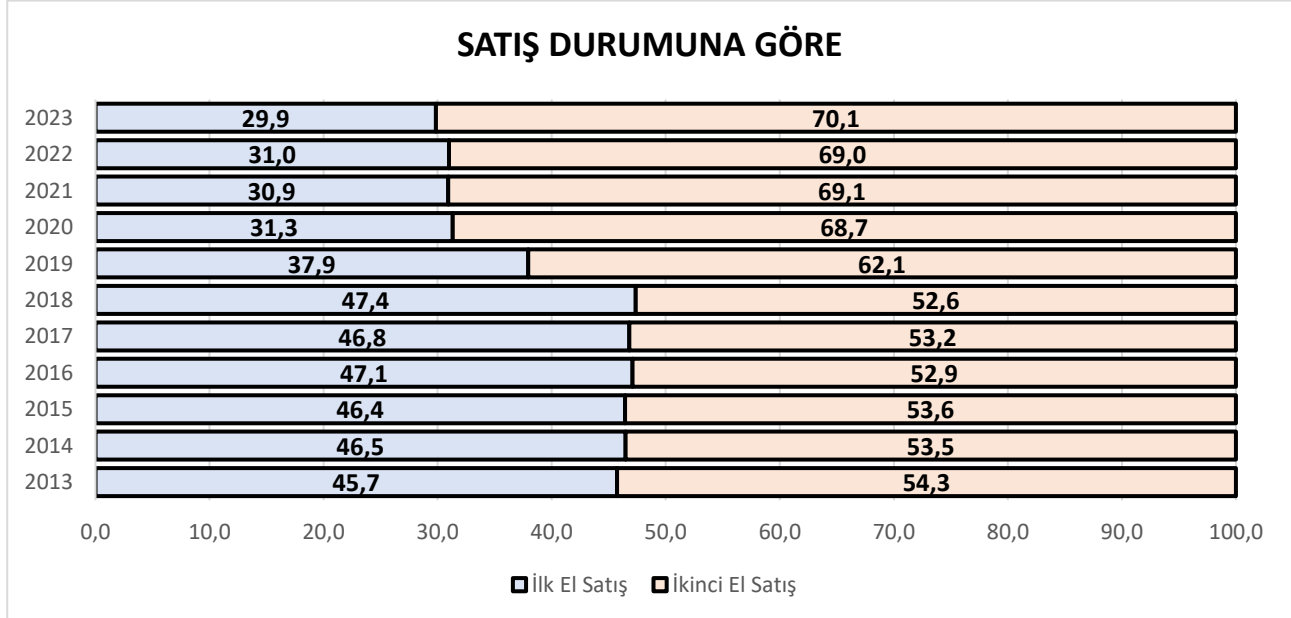
Konut satış istatistikleri incelendiğinde adet bazında konut satışlarının 2013-2020 yılları arasında düzenli olarak arttığı ve sonrasında düşüşe geçtiği gözlenmiştir. 2020 yılında 1.499.316 adet konut satılmış iken 2022 yılında 1.485.622 adet konut satılmıştır.



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.

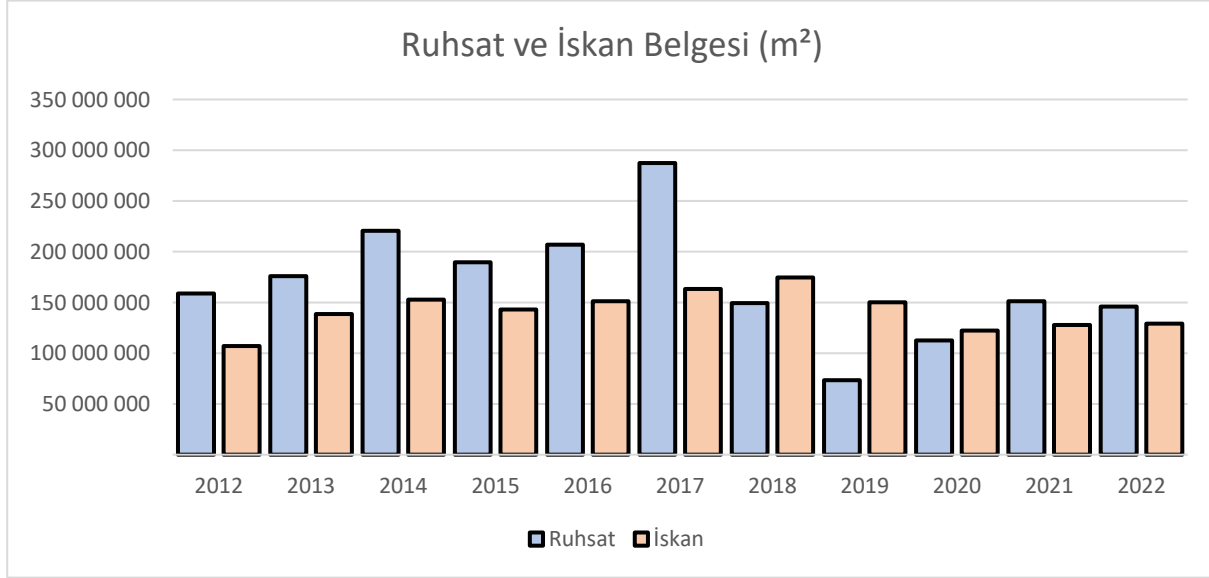


Konut satış istatistiklerine göre 2013 yılında satılan konutların %45,7'si ilk elden satış iken 2023 yılında %29,9'u ilk el satıştır. 2013-2018 yılları arasında konut satışları içerisinde ilk el satışların oranı artarken devam eden yıllarda düşüşe geçmiştir.



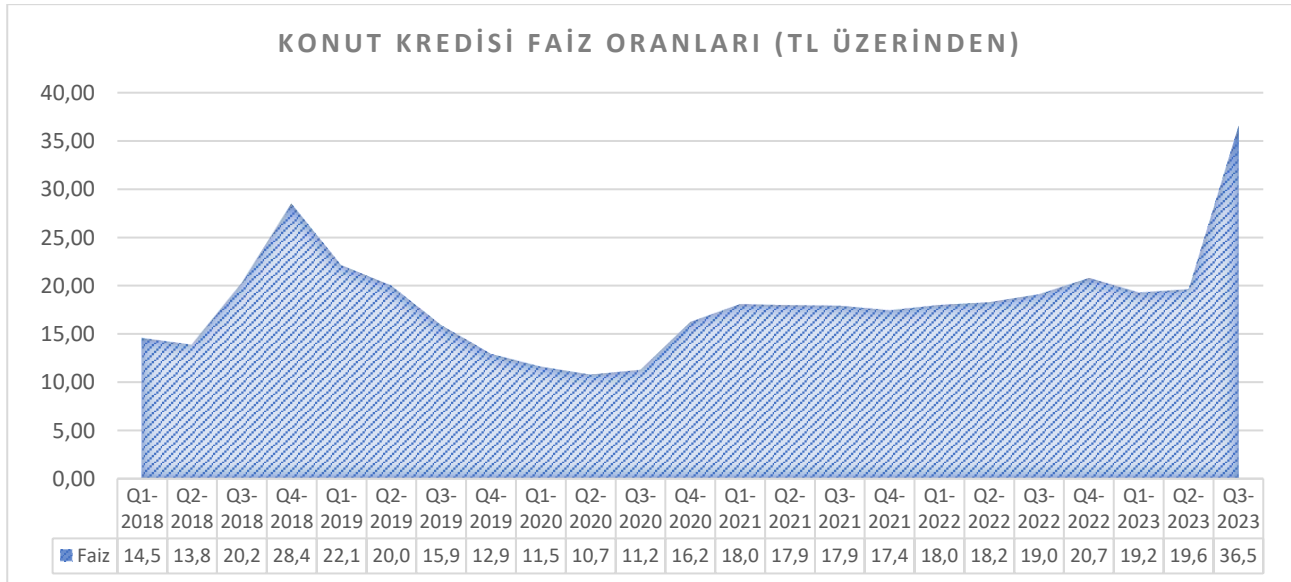
### 3.3.2 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi İstatistikleri

2012 yılında 158.749.723 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.



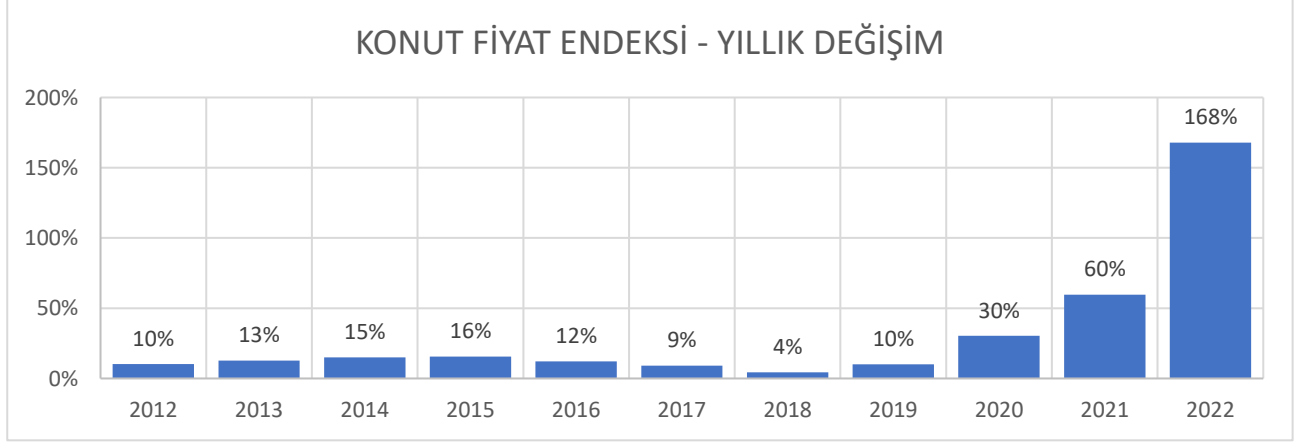
### 3.3.3 Konut Kredisi Faiz Oranı İstatistikleri

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



### 3.3.4 Konut Fiyat Endeksi

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



### 3.4 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

#### 3.4.1 İzmir 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, pınal, 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 Gelişme Endeksi verisine göre İzmir, elde ettiği 0,770 puanla Ankara'nın ardından ikinci sırada yer aldı.

Aliağa 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.

Eğitim ve öğretim açısından Türkiye'nin önemli merkezlerinden biri olan İzmir'de çeşitli sayılarda okul öncesi eğitim kurumu, ilköğretim ve orta dereceli eğitim veren okul vardır. Türkiye'nin en eski liselerinin ve özel eğitim kurumlarının arasında yer alan İngilizce eğitim veren Özel İzmir Amerikan Koleji (American Collegiate Institute) ve Fransızca eğitim veren Özel İzmir Saint-Joseph Lisesi (Lycée Saint-Joseph d'Izmir) ve yine Fransızca eğitim veren bir lise olan İzmir Özel Tevfik Fikret Lisesi (Lycée de Tevfik Fikret) İzmir'in Konak ilçesinde bulunmaktadır. Bunun yanında 1983 yılında eğitim vermeye başlayan ve Ege Üniversitesi kampüsü içerisinde bulunan İzmir Fen Lisesi Türkiye'nin en eski 3. fen lisesidir. Ayrıca İzmir'de 2020 itibarıyla aktif olan 11 üniversite bulunmaktadır. Bu üniversitelerde il genelinden öğrencilere eğitim verildiği gibi, il dışından ve öğrenci değişim programları ile yurtdışından gelen öğrencilere de eğitim verilmektedir.

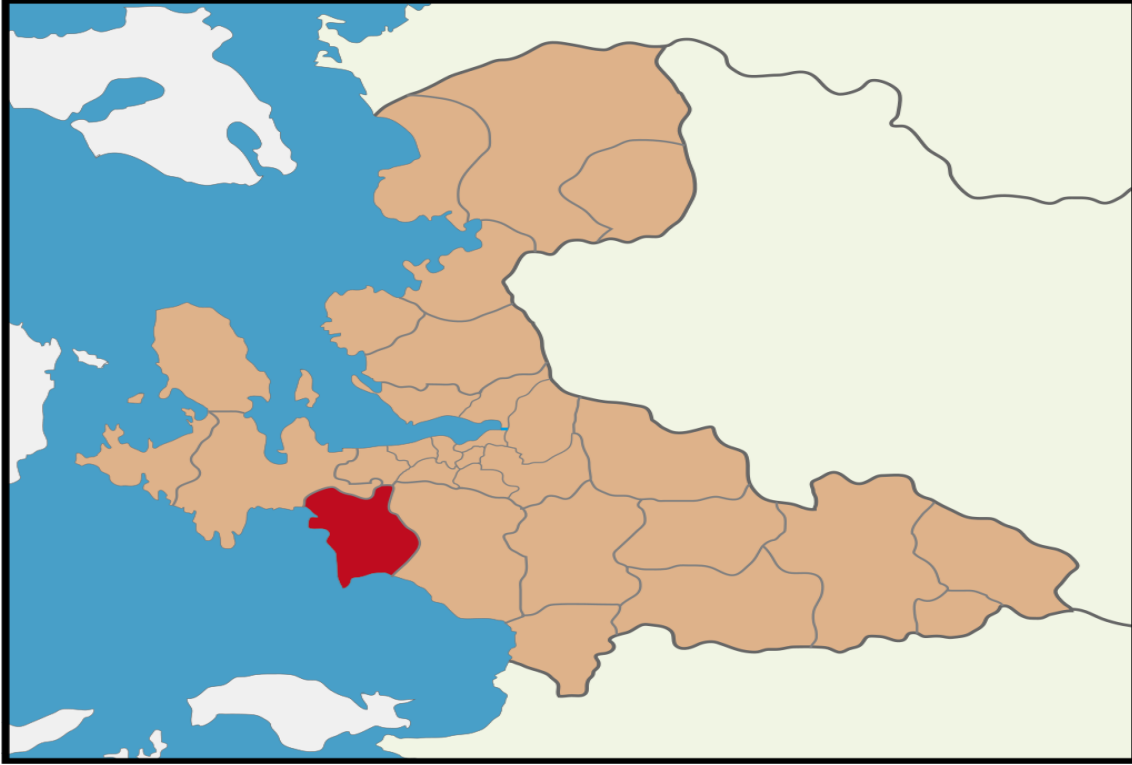
İzmir'e kara, hava, deniz ve demiryolu ile ulaşılabilir. Kara yolu ile Türkiye'nin her yerinden otobüs ile ulaşılabilir. Hava yolu ile Adnan Menderes Havalimanı'ndan Türkiye'nin ve dünyanın birçok noktasına uçak seferleri vardır. Demiryolu ile Basmane Garı'ndan Tire, Ödemiş, Söke, Aydın, Nazilli, Denizli, 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 Seferihisar İlçesi**

Seferihisar, Türkiye'nin İzmir ilinin bir ilçesidir. İlçenin kuzeyinde Urla, kuzeydoğusunda Güzelbahçe ve Karabağlar, doğusunda Menderes ilçeleri, güneyinde ve batısında Ege Denizi bulunmaktadır. Seferihisar, 1884 yılında ilçe olmuştur.

Seferihisar ilçesi topraklarında en eski yerleşim yeri Teos olup, burasının MÖ 1000 yıllarında Akalar'dan kaçan Giritliler tarafından kurulduğu ve İyonyalıların bir kenti olduğu bilinmektedir. Böylece yörenin 3000 yıllık bir yerleşim yeri olduğu söylenebilir. 1884'te ilçe olmuştur. Bu kadar uzun bir süreç içerisinde birçok medeniyete ev sahipliği yaptığı için tarih içerisinde bir sürü savaşa da tanıklık etmiştir. Dönemdeki değişim ve savaşların izlerini, bölgedeki kalıntılarda görmek mümkündür.



Türkiye'nin ilk yavaş şehri (Cittaslow) ünvanını 2009 yılında almıştır ve bu sayede, genellikle büyük şehirlerdeki hızlı yaşamdan farklı olarak, hızlı yaşamın getirdiği stresten uzak huzurlu yaşamı benimsemiştir. Cittaslow, Seferihisar şehrini bu sayede yavaşlığa ve yerelliğe teşvik etmiştir. Ayrıca bu kavramı benimsedikten sonra insanlar tarafından daha çok bilinmeye başlamıştır.

İl merkezine uzaklığı 45 km'dir. İlçenin kuzeyinde Urla, kuzeydoğusunda Güzelbahçe ve Karabağlar, doğusunda Menderes ilçeleri, güneyinde ve batısında Ege Denizi bulunmaktadır. İlçe merkezi denizden 5 km içeride bulunmaktadır. İlçenin yüzölçümü 375 km<sup>2</sup>'dir. Seferihisar'ın matematiksel konumu ise 26°45'00" doğu; 27°01'30" doğu boylamları ile 38°17'00" kuzey ve 38°02'00" kuzey enlemleridir.

İlçe topraklarından demiryolu hattı geçmemekte, en yakın istasyon İzmir kent merkezinde (45 km) ve Adnan Menderes Havalimanı'nda (40 km) hizmet vermektedir.

İlçenin deniz kıyısında yolcu ve yük taşımacılığına ait bir limanı bulunmazken, Sığacık'ta bir balıkçı barınağı ve 400 yat kapasiteli yat limanı bulunmaktadır.

İlçe merkezinin kuruluş yeri deniz seviyesinden 18 m yüksektedir. Kent, kuzey-güney yönünde uzanan Kızıldağlar'ın (1080 m) batısında, denize inen yamaçlar ve Kocaçay Vadisinin düzlükleri üzerine kurulmuştur.

İklim şartlarının belirlenmesinde planeter faktörlerden başka yükselti, rölyef, bakı, kıyı konumu, denizden uzaklık, kıyı akıntıları gibi fiziki coğrafya koşulları da etkili olmaktadır. Seferihisar'da ise morfolojik

bakımdan yüksek alanlar az olduğu için rölöfin ve yükseltinin pek etkisi yoktur. Yörenin ikliminde en büyük etki denize aittir. Denize yakınlık ve denizin ılıman etkisiyle sıcaklık kış aylarında pek düşmez.

Seferihisar'da ortalama yıllık sıcaklık, meteoroloji istasyonunun 1929-1995 yılları arası kayıtlarına göre 16,4 C°, aylık ortalama maksimum sıcaklık Temmuz ayında 35,2 C°, aylık ortalama minimum sıcaklık 4,2 C°'dir.

Seferihisar ve çevresinde yüksek yaz sıcaklıkları yaşanırken kışlar ılık geçmektedir. Bu duruma göre Seferihisar'ın Akdeniz termik rejim bölgesi içinde olduğu söylenebilir. Çünkü yılın 4 ayında (Haziran-Temmuz-Ağustos-Eylül) sıcaklıklar 20 C°'nin üstündedir.

Seferihisar'da yıllık ortalama rüzgâr hızı, yaklaşık olarak 3,5 m/sn civarındadır. Ocak, Şubat, Mart aylarında rüzgâr hızında nispi bir artış gözlenirken Mart ayından Haziran ayına kadar bir azalma daha sonra tekrar yükselme gözlenmekte ise de bunlar önemli bir değer değildir. Diğer yandan kışın ve geçiş mevsimlerinde rüzgârın hızı zaman zaman oldukça artmaktadır. Hem Seferihisar'ın köklü olan tarihini görmek hem de sakin şehir olmasını deneyimlemek isteyen ziyaretçi ve turistlere açık bir yerdir. Seferihisar, İzmir'e yaklaşık olarak 45 km uzaklıktadır ve merkezine ulaşım, karayolu üzerinden sağlanmaktadır. Buraya ulaşmak isteyen kişiler İzmir'e gelip merkezden düzenli olarak kalkan otobüs seferleri ile Seferihisar'a ulaşımını sağlayabilirler.

Alternatif olarak İzmir Adnan Menderes Havalimanını kullanabilirler. Bu havalimanının özelliği Seferihisar'a en yakın havalimanı olmasıdır ve merkeze yaklaşık olarak 70 km uzaklıkta bulunmaktadır. Ayrıca buradan hem Türkiye'de buluna diğer şehirlere hem de dünyanın birçok yerine uçuşlarını sağlayabilirler.

Seferihisar ilçesi genelinde ekonomik faaliyetlerin temelini tarım ve onun içerisinde de zeytincilik oluşturmakta iken, narenciye ve enginar yetiştiriciliği ile süs bitkileri ağırlıklı seracılık, hayvancılık son yıllarda önemli gelir kaynağı olmaya başlamıştır. Öte yandan balıkçılık devam ederken, turizm; günümüzde ilçe ekonomisine katkı veren en önemli sektörlerden biri haline gelmiştir. Nüfusun %80'i tarımla uğraşmaktadır.

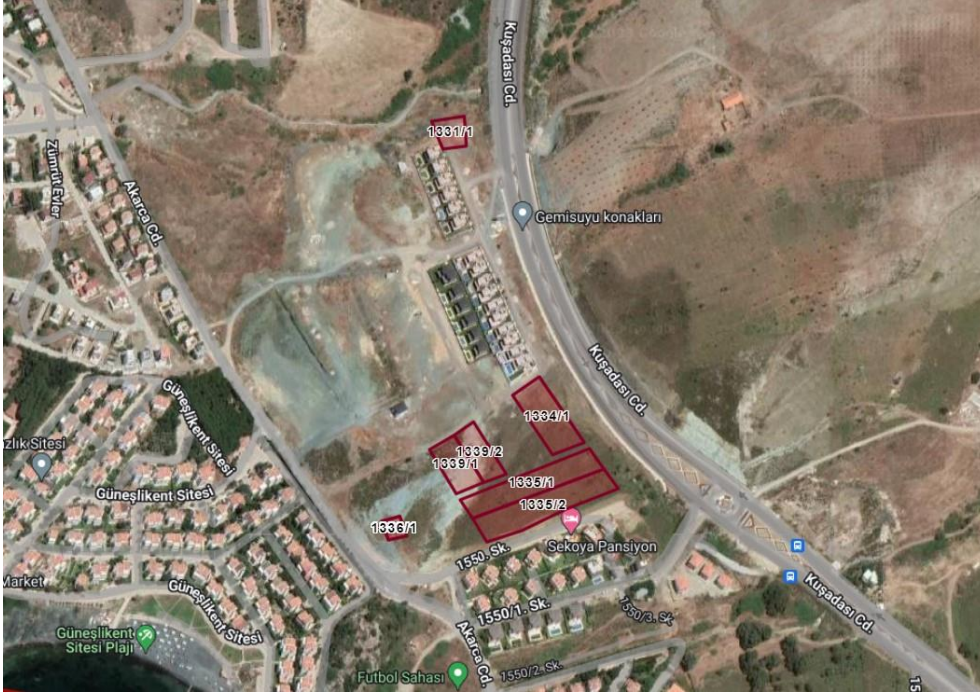
İlçenin sanayi ve ticaret hayatında çeşitli alanlarda faaliyet gösteren işletme, fabrika, atölye ve imalathaneler bulunmaktadır. Bunları saymak gerekirse; İlçe merkezinde tanzim et satış mağazası ve otobüs işletmesi olmak üzere 2 adet belediye iktisadi teşekkülü, 11 adet un fabrikası, 9 adet mandıra, 8 adet zeytinyağı fabrikası, 11 adet yaş meyve-sebze paketleme işletmesi, 2 adet beşer tonluk süt toplama merkezi, 50 adet marangoz imalathanesi, 10 adet soğuk demir atölyesi, 6 adet alüminyum ve 4 adet plastik imalathanesi bulunmaktadır. Narenciye paketleme tesislerinde işlenen ürünler ihraç edilmekte, diğer imalathane ve atölyeler ise ancak ilçe ihtiyaçlarını karşılamaktadır.

## 4. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

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

Değerleme konusu taşınmazlar; İzmir ili, Seferihisar ilçesi, Tepecik Mahallesi, Gemisuyu Mevkii sınırları içerisinde yer almaktadır.

Taşınmazlara ulaşım tarifi; Seferihisar ilçesinden İzmir Caddesine girilir ve ardından Kuşadası Caddesine devam edilir. Kuşadası Caddesi üzerinde güneydoğu istikamette yaklaşık 5.5 km gidildiğinde yolun sağ tarafında küme halinde bulunan 1331 ada 1 parsel numaralı taşınmazlara ulaşılır. 1331 ada 1 parselden hareketle Kuşadası Caddesi üzerinde ilerlerken 400 m ileriden sağa 1550/1. Sokağa dönülür. Yaklaşık 70 m sonra sağa 1550. Sokağa dönülür. Diğer taşınmazlar 1550. Sokak üzerinde sağ kolda küme halinde yer almaktadır.



Taşınmazların bulunduğu bölge yerleşim ve turizm bölgesi şeklinde gelişmiştir. Teknik altyapılar tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Bölge İzmir kentinin gelişmekte olan yerleşim alanlarından olup değerlendirme tarihinde değerlendirme konusu taşınmazların çevresinde boş durumda olan imar parselleri bulunmaktadır. Taşınmazların denize kuş uçuşu mesafesi 500 m'dir. Taşınmazların yakın çevresinde villa tarzı yapılaşmalar ve turizm amaçlı tesisler bulunmaktadır. Taşınmazlara ulaşım özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan Maliye Hazinesi Mülkiyetinde bulunan taşınmazlar için 18.07.2022 tarihli, 30.03.2020 tarihli ana protokole ek olarak imzalanmış ek protokol bulunmakta olup, Protokole göre Maliye Hazinesi hissesine düşen alanların Emlak Konut G.Y.O. Tasarrufunda bulunduğu görülmüştür.

1331 ADA 1 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	
İli	İzmir
İlçesi	Seferihisar
Mahallesi	Tepecik
Zemin No	95017182
Sokağı	-
Mevkii	Gemisuyu Çiftliği
Pafta No	-
Ada No	1331
Parsel No	1
Yüzölçümü	689,00 m <sup>2</sup>
Ana Gayrimenkul Niteliği	Arsa
Malik	MALİYE HAZİNESİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	56/5486
Tarih / Yevmiye No	28.12.2016/11149
Edinme Sebebi	İmar

1334 ADA 1 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	
İli	İzmir
İlçesi	Seferihisar
Mahallesi	Tepecik
Zemin No	95017189
Sokağı	-
Mevkii	Gemisuyu Çiftliği
Pafta No	-
Ada No	1334
Parsel No	1
Yüzölçümü	2.058,86 m <sup>2</sup>
Ana Gayrimenkul Niteliği	Arsa
Malik	MALİYE HAZİNESİ MALİYE HAZİNESİ
Hisse Pay / Payda	(205449/205886) (437/205886)
Cilt / Sayfa No	56/5493
Tarih / Yevmiye No	28.12.2016/11149
Edinme Sebebi	İmar

1335 ADA 1 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	
İli	İzmir
İlçesi	Seferihisar
Mahallesi	Tepecik
Zemin No	95017190
Sokağı	-
Mevkii	Gemisuyu Çiftliği
Pafta No	-
Ada No	1335
Parsel No	1
Yüzölçümü	2.730,54 m <sup>2</sup>
Ana Gayrimenkul Niteliği	Arsa
Malik	MALİYE HAZİNESİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	56/5486
Tarih / Yevmiye No	28.12.2016/11149
Edinme Sebebi	İmar

1335 ADA 2 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	
İli	İzmir
İlçesi	Seferihisar
Mahallesi	Tepecik
Zemin No	95017191
Sokağı	-
Mevkii	Gemisuyu Çiftliği
Pafta No	-
Ada No	1335
Parsel No	2
Yüzölçümü	3.040,05 m <sup>2</sup>
Ana Gayrimenkul Niteliği	Arsa
Malik	MALİYE HAZİNESİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	56/5495
Tarih / Yevmiye No	28.12.2016/11149
Edinme Sebebi	İmar



1336 ADA 1 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	
İli	İzmir
İlçesi	Seferihisar
Mahallesi	Tepecik
Zemin No	95017192
Sokağı	-
Mevkii	Gemisuyu Çiftliği
Pafta No	-
Ada No	1336
Parsel No	1
Yüzölçümü	329,25 m <sup>2</sup>
Ana Gayrimenkul Niteliği	Arsa
Malik	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	56/5496
Tarih / Yevmiye No	01.06.2023/7960
Edinme Sebebi	Satış

1339 ADA 1 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	
İli	İzmir
İlçesi	Seferihisar
Mahallesi	Tepecik
Zemin No	95017199
Sokağı	-
Mevkii	Gemisuyu Çiftliği
Pafta No	-
Ada No	1339
Parsel No	1
Yüzölçümü	1.284,90 m <sup>2</sup>
Ana Gayrimenkul Niteliği	Arsa
Malik	MALİYE HAZİNESİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	56/5503
Tarih / Yevmiye No	28.12.2016/11149
Edinme Sebebi	İmar

1339 ADA 2 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	
İli	İzmir
İlçesi	Seferihisar
Mahallesi	Tepecik
Zemin No	95017200
Sokağı	-
Mevkii	Gemisuyu Çiftliği
Pafta No	-
Ada No	1339
Parsel No	2
Yüzölçümü	1.151,91 m <sup>2</sup>
Ana Gayrimenkul Niteliği	Arsa
Malik	MALİYE HAZİNESİ
Hisse Pay / Payda	1/1
Cilt / Sayfa No	56/5504
Tarih / Yevmiye No	28.12.2016/11149
Edinme Sebebi	İmar

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

#### Değerleme konusu taşınmazların üzerinde bulunan takyidatlar

##### 1331 ada 1 parsel

-Beyan İş Bu Taşınmaz Mal Stratejik Bölge İçindedir.10/06/2004 YEV:2377(T: 10.01.1997, Y: 60)

-Beyan 2. Derece Askeri Yasak Bölge İçerisinde Kalmaktadır. (T: 28.05.2018, Y: 5093)

-Beyan 2. Derece Askeri Yasak Bölge İçerisinde Kalmaktadır. (T: 03.11.2021, Y: 14878)

-Beyan 2565 SK 28.Md. Gereği Yabancıların Taşınmaz Mal Edinemeyecekleri ve İzin Almadıkça Kiralayamayacakları Bölge İçerisinde Kalmaktadır. (T: 03.11.2021, Y: 14878)

-Beyan Diğer (Konusu: "6306 Sayılı Kanun Kapsamında kalmaktadır") (Sn:8370979) Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hiz.Genel Müdürlüğü Vkn: (T: 02.06.2022, Y: 8588)

##### 1336 ada 1 parsel

-Beyan İş Bu Taşınmaz Mal Stratejik Bölge İçindedir.10/06/2004 YEV:2377 (T: 10.01.1997, Y: 60)

-Beyan İş Bu Gayrimenkul Askeri Güvenlik Sahası İçindedir.10/01/1997 YEV:60 (T: 10.01.1997, Y: 60)

-Beyan Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Taşınmaz ve Sınırlı Ayni Hak Edinemeyecekleri Alan İçerisinde Kalmaktadır. (T: 28.05.2018, Y: 5093)

-Beyan 2565 SK 28.Md. Gereği Yabancıların Taşınmaz Mal Edinemeyecekleri ve İzin Almadıkça Kiralayamayacakları Bölge İçerisinde Kalmaktadır. (T: 03.11.2021, Y: 14878)

-Beyan Diğer (Konusu: "6306 Sayılı Kanun Kapsamında kalmaktadır") (Sn:8370979) Çevre Şehircilik ve iklim Değişikliği Bakanlığı altyapı Ve Kentsel Dönüşüm Hiz.Genel Müdürlüğü Vkn: (T: 02.06.2022, Y: 8588)

### **1334 ada 1 parsel**

-Beyan İş Bu Gayrimenkul Askeri Güvenlik Sahası İçindedir.10/01/1997 YEV:60 (T: 10.01.1997, Y: 60)

-Beyan İş Bu Taşınmaz Mal Stratejik Bölge İçindedir.10/06/2004 YEV:2377 (T: 10.06.2004, Y: 2377)

-Beyan İş Bu Taşınmaz Mal Stratejik Bölge İçindedir.10/06/2004 YEV:2377 (T: 10.01.1997, Y: 60)

-Beyan 2. Derece Askeri Yasak Bölge İçerisinde Kalmaktadır. (T: 28.05.2018, Y: 5093)

-Beyan 2. Derece Askeri Yasak Bölge İçerisinde Kalmaktadır. (T: 03.11.2021, Y: 14878)

-Beyan 2565 SK 28.Md. Gereği Yabancıların Taşınmaz Mal Edinemeyecekleri ve İzin Almadıkça Kiralayamayacakları Bölge İçerisinde Kalmaktadır. (T: 03.11.2021, Y: 14878)

-Beyan Diğer (Konusu: "6306 Sayılı Kanun Kapsamında kalmaktadır") (Sn:8370979) Çevre Şehircilik ve iklim Değişikliği Bakanlığı altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hiz.Genel Müdürlüğü Vkn: (T: 02.06.2022, Y: 8588)

### **1335 ada 1 parsel, 1335 ada 2 parsel, 1339 ada 1 parsel ve 1339 ada 2 parsel**

-Beyan İş Bu Gayrimenkul Askeri Güvenlik Sahası İçindedir.10/01/1997 YEV:60(T: 10.01.1997, Y: 60)

-Beyan İş Bu Taşınmaz Mal Stratejik Bölge İçindedir.10/06/2004 YEV:2377(T: 10.06.2004, Y: 2377)

-Beyan 2. Derece Askeri Yasak Bölge İçerisinde Kalmaktadır. (T: 28.05.2018, Y: 5093)

-Beyan 2. Derece Askeri Yasak Bölge İçerisinde Kalmaktadır. (T: 03.11.2021, Y: 14878)

-Beyan 2565 SK 28.Md. Gereği Yabancıların Taşınmaz Mal Edinemeyecekleri ve İzin Almadıkça Kiralayamayacakları Bölge İçerisinde Kalmaktadır. (T: 03.11.2021, Y: 14878)

-Beyan Diğer (Konusu: "6306 Sayılı Kanun Kapsamında kalmaktadır") (Sn:8370979) Çevre Şehircilik ve iklim Değişikliği Bakanlığı altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hiz.Genel Müdürlüğü Vkn: (T: 02.06.2022, Y: 8588)

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

Seferihisar Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre;

1331 ada 1 parsel: 13/12/2021 tarihinde onaylanan Doğu Akarca Planlama Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında '**Ticaret Alanı**' sınırlarında kalmakta olup, **E=0.40, Y<sub>ençok</sub>=2 kat** olarak planlanmış olup, kamuya terk etmesi gereken kısmı ve ihdas işlemi bulunmaktadır.

Diğer Parseller: 13/12/2021 tarihinde onaylanan Doğu Akarca Planlama Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında '**Konut Alanı**' sınırlarında kalmakta olup, **Ayrık Nizam, E=0.30, Taks= 0.15, Y<sub>ençok</sub>=2 kat** yapılaşma koşullarına sahiptir.

#### 4.5. Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

1331 ada 1 parsel: Değerleme tarihinde üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan arsa nitelikli taşınmaz 689,00 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak yamuk formda olup, topografyası eğimsizdir. Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı elamanı bulunmamaktadır.

1334 ada 1 parsel: Değerleme tarihinde üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan arsa nitelikli taşınmaz 2.058,86 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak dikdörtgen forma yakın olup, topografyası eğimsizdir. Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı elamanı bulunmamaktadır.

1335 ada 1 parsel: Değerleme tarihinde üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan arsa nitelikli taşınmaz 2.730,54 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak dikdörtgen forma yakın olup, topografyası eğimsizdir. Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı elamanı bulunmamaktadır.

1335 ada 2 parsel: Değerleme tarihinde üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan arsa nitelikli taşınmaz 3.040,05 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak dikdörtgen forma yakın olup, topografyası eğimsizdir. Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı elamanı bulunmamaktadır.

1336 ada 1 parsel: Değerleme tarihinde üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan arsa nitelikli taşınmaz 329,25 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak kare formda olup, topografyası eğimsizdir. Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı elamanı bulunmamaktadır.

**1339 ada 1 parsel:** Değerleme tarihinde üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan arsa nitelikli taşınmaz 1.284,90 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak dikdörtgen forma yakın olup, topografyası eğimsizdir. Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı elamanı bulunmamaktadır.

**1339 ada 2 parsel:** Değerleme tarihinde üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan arsa nitelikli taşınmaz 1.151,91 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. Geometrik olarak dikdörtgen forma yakın olup, topografyası eğimsizdir. Parsel sınırlarını belirleyici herhangi bir yapı elamanı bulunmamaktadır.

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

Değerleme tarihinde üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmayan arsa nitelikli taşınmazlardır.

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

Takyidatlı tapu kayıt örneği üzerinde yapılan incelemelerde taşınmazların devredilmesini veya yararlanılmasını kısıtlayan herhangi bir kayıt görülmemiştir. Taşınmazlar değerlendirme tarihinde satılabilir durumdadır.

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

Söz konusu gayrimenkuller ile ilgili olarak son üç yıllık dönemde; 1336 ada 1 parsel numaralı taşınmazların 01.06.2023 tarih ve 7960 yevmiye numaralı EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına tescil işlemi bulunmaktadır.

Rapora konu tüm parsellerin tapu kayıtları üzerinde son üç yıllık dönemde;

03.11.2021 tarihli 2565 SK 28. MD. Gereği Yabancıların Taşınmaz Mal edinemeyecekleri ve İzin Almadıkça Kiralamayacakları Bölge içerisinde kalmaktadır.”

02.06.2022 tarihli “6306 sayılı kanun kapsamında kalmaktadır.” Ve 2. Dereceden askeri yasak bölge içerisinde kalmaktadır.

Beyanları bulunmaktadır.

Taşınmazlar 13.12.2021 onay tarihli 1/1000 Ölçekli Doğu Akarca İmar Planı dahilinde kalmakta olup 2016 yılında imar işleminden oluşmuş parseller olup son üç yıl içinde herhangi bir kadastral değişiklik olmamıştır.

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

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü) ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında imzalanan 30.03.2020 tarihli “6306 sayılı Kanun Kapsamında Yapılacak Dönüşüm Uygulamalarına İlişkin İşbirliği Protokolü” kapsamında Ek Protokol hazırlanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan Maliye Hazinesi Mülkiyetinde bulunan taşınmazlar için 18.07.2022 tarihli, 30.03.2020 tarihli ana protokole ek olarak imzalanmış ek protokol bulunmakta olup, Protokole göre Maliye Hazinesi hissesine düşen 13.792,09 m<sup>2</sup> alanın Emlak Konut G.Y.O. Tasarrufuna bırakıldığı görülmüştür.

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

Değerleme konusu taşınmazlar boş imar parselidir.

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

Rapora konu taşınmazlar değerlendirme gününde boş imar parseli durumunda olup, taşınmazlar için düzenlenmiş olan herhangi bir mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi vb. evrak bulunmamaktadır.

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

Değerleme tarihinde konu taşınmazlar üzerinde ruhsatlı inşai unsur bulunmamaktadır

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

Rapora konu taşınmazlar değerlendirme gününde boş imar parseli durumunda olup, taşınmazlar için alınmış olan herhangi bir durdurma vb. olumsuz karar bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmazlar değerlendirme gününde boş imar parseli durumundadır. Taşınmazlar Yapı Denetim Kanunu'na tabi değildirler.

#### 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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapılaşma unsuru bulunmamaktadır.

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

Rapora konu 9 adet taşınmazın günümüz koşullarında piyasa değerlerinin tespit edilmesi için yapılmış olup herhangi bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

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

Söz konusu parsellerin 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 değer 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 değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.



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

## 6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 6.1. Değerleme Yöntemleri

Taşınmazların değerlemesinde, “**Pazar Değeri Yöntemlerinden Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Proje Geliştirme 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 sebebiyle 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 örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında değerlendirme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

**Söz konusu gayrimenkullerin değer tespitinde Emsal karşılaştırma yönteminin uygulanmasında,** değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip emsaller araştırılmıştır. Taşınmazların konumları, alanları, imar özellikleri itibari ile yapılaşmaya uygun konumda olmaları ve İzmir Kentinin 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**

EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	YÜZÖLÇÜM Ü (m <sup>2</sup> )	BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m <sup>2</sup> )
1	NEW OFFICE 0 (505) 155 40 46	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 3.100 m <sup>2</sup> yüzölçümlü, ticaret+konut imarlı, Taks: 0.15, Kaks: 0.30, Hmax: 2 kat yapılaşma koşullarına sahip arsa pazarlık paylı 62.500.000 ₺'den satılıktır.	62.500.000,00	3.100,00	20.161,29
2	SAĞIROĞLU EMLAK 0 (553) 164 76 21	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 300 m <sup>2</sup> yüzölçümlü, konut imarlı, Taks: 0.15, Kaks: 0.30, Hmax: 2 kat yapılaşma koşullarına sahip arsa pazarlık paylı 3.950.000 ₺'den satılıktır.	3.950.000,00	300,00	13.166,67
3	İNNOX 0 (553) 205 59 75	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 250 m <sup>2</sup> yüzölçümlü, konut imarlı, Taks: 0.15, Kaks: 0.30, Hmax: 2 kat yapılaşma koşullarına sahip arsa pazarlık paylı 3.300.000 ₺'den satılıktır.	3.300.000,00	250,00	13.200,00
4	SAĞIROĞLU EMLAK 0 (535) 295 55 21	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 350 m <sup>2</sup> yüzölçümlü, konut imarlı, Taks: 0.15, Kaks: 0.30, Hmax: 2 kat yapılaşma koşullarına sahip arsa pazarlık paylı 3.400.000 ₺'den satılıktır.	3.400.000,00	350,00	9.714,29
5	AKUSTİK EMLAK 0 (546) 734 30 77	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 300 m <sup>2</sup> yüzölçümlü, konut imarlı, Taks: 0.15, Kaks: 0.30, Hmax: 2 kat yapılaşma koşullarına sahip arsa pazarlık paylı 3.750.000 ₺'den satılıktır.	3.750.000,00	300,00	12.500,00
6	AKUSTİK EMLAK 0 (546) 734 30 77	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 5.800 m <sup>2</sup> yüzölçümlü, ticaret+konut imarlı, Taks: 0.15, Kaks: 0.30, Hmax: 2 kat yapılaşma koşullarına sahip arsa pazarlık paylı 68.000.000 ₺'den satılıktır.	68.000.000,00	5.800,00	11.724,14

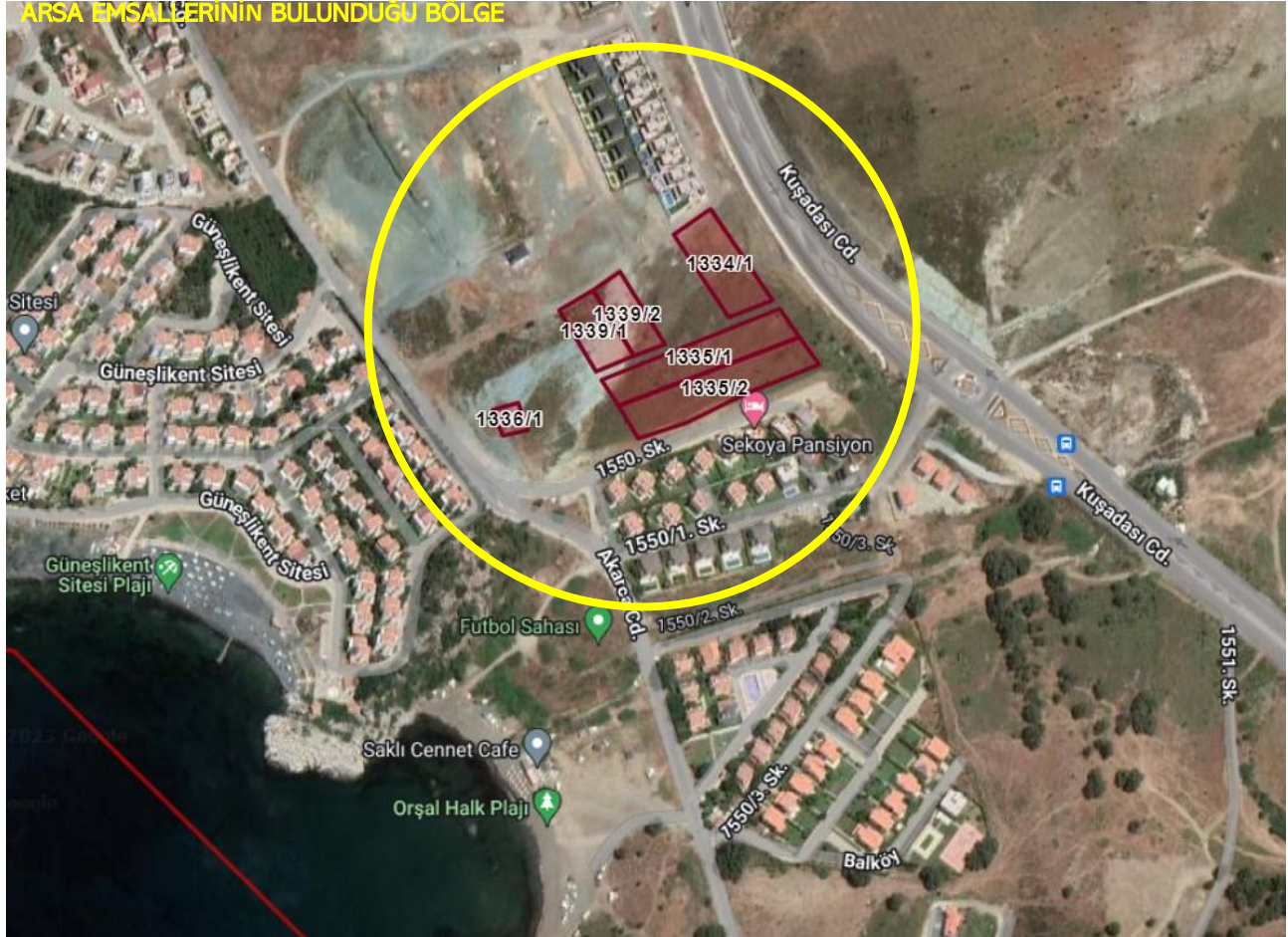
❖ **Pazar Yaklaşımında Kullanılan Arsa Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu**

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Emsalin Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
İlan Veren Kurum/Kişi	SAĞIROĞLU EMLAK	İNNOX	SAĞIROĞLU EMLAK	AKUSTİK EMLAK
İlana Veren Tel. No.	0 (553) 164 76 21	0 (553) 205 59 75	0 (535) 295 55 21	0 (546) 734 30 77
Satış Fiyatı (TL)	3.950.000,00	3.300.000,00	3.400.000,00	3.750.000,00
Pazarlık Oranı	15%	15%	15%	15%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	3.357.500,00	2.805.000,00	2.890.000,00	3.187.500,00
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	300,00	250,00	350,00	300,00
İmar Durumu	Lejant	KONUT	KONUT	KONUT
	TAKS	0,15	0,15	0,15
	KAKS	0,30	0,30	0,30
	Hmax	2 Kat	2 Kat	2 Kat
Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	11.191,67	11.220,00	8.257,14	10.625,00
Konum Karşılaştırması	İyi	İyi	Kötü	İyi
Konum Şerefiyesi	-25%	-25%	10%	-25%
Alan Karşılaştırması	Küçük	Küçük	Küçük	Küçük
Alan Şerefiyesi	-15%	-15%	-15%	-15%

Geometri ve Topografya Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Geometri ve Topoğrafya Şerefiyesi	0%	0%	0%	0%
İmar Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
İmar Şerefiyesi	0%	0%	0%	0%
Toplam Şerefiye	-40%	-40%	-5%	-40%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	6.715,00	6.732,00	7.844,29	6.375,00
<b>Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>6.916,57</b>			

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

#### ARSA EMSALLERİNİN BULUNDUĞU BÖLGE



S

### 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 alanı lejantlı** parsellerin **m<sup>2</sup> birim değerinin 7.000 ile 8.000 TL/m<sup>2</sup>** arasında olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Rapora konu parseller için emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan **toplam piyasa değeri 79.680.570,00TL** olarak tespit ve takdir edilmiştir. Değerleme işlemine ilişkin detay tabloları rapor ekinde yer almaktadır.

#### 6.4. Proje Geliştirme Yöntemi

Değerleme konusu taşınmazların mevcut imar koşulları çerçevesinde taşınmazların üzerinde proje geliştirildiği varsayılarak taşınmaz değerlerine ulaşılmıştır. Yöntemin uygulaması için Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı için geçerli olan iskonto oranının, bölgedeki konutların ve ticari yapıların birim satış değerlerinin, konut fiyat artış oranının ve bölgede yapılan kat karşılığı hasılat paylaşım sözleşmelerinde uygulanan kat karşılığı oranının tespit edilmesi gerekmektedir.

Bölgedeki emlak yetkilileri ile yapılan görüşmelerde kat karşılığı oranının %45 olduğu bilgisi alınmıştır.

TCMB tarafından yayınlanan konut fiyat endeksi kullanılarak konut fiyat artış oranı tespit edilmiştir. Buna göre İstanbul ilinde 09.2018- 06.2023 tarihleri arasında gerçekleşen ortalama konut fiyat artışı aylık %3,75 (yıllık %45) olarak hesaplanmıştır.

##### 6.4.1. Bölgedeki Konut Nitelikli Taşınmazların Satış Fiyatlarının Tespiti

Taşınmazların konumlu olduğu bölgede satılmak üzere pazara çıkarılan ve değerlendirme konusu parseller üzerinde üretilebilmesi mümkün olan konutlar ve ticari yapılar ile benzer özelliklere sahip olan yapılar araştırılmıştır. Yapı yaşları, konumları, büyüklüğü vb. özellikleri karşılaştırılmış ve gerekli uyumlaştırmalar yapılmıştır. **Buna göre değerlendirme konusu parseller üzerinde konut projesi yapılması durumunda değerlendirme tarihindeki ortalama birim değeri 35.000 ile 80.000 TL/m<sup>2</sup> arasında olacağı, ticari yapı projesi yapılması durumunda ise değerlendirme tarihindeki ortalama birim değeri 35.000 ile 80.000 TL/m<sup>2</sup> arasında olacağı tespit edilmiştir.** Nakit akışları düzenlenirken birim değerler konut fiyat artış oranı çerçevesinde artırılmıştır.

#### ❖ Proje Geliştirme Yaklaşımında Kullanılan Konut Emsallerinin Açıklama Tablosu

EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	BİRİM SATIŞ FİYATI TL/m <sup>2</sup>
1	SAĞIROĞLU EMLAK 0 (535) 295 55 21	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 140,00 m <sup>2</sup> brüt alanlı konut pazarlıklı olarak 8.450.000 ₺'den satılıktır.	8.450.000	140,00	60.357,14



2	AKKAYA EMLAK 0 (532) 463 88 97	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 170,00 m <sup>2</sup> brüt alanlı konut pazarlıklı olarak 11.000.000 ₺'den satılıktır.	11.000.000	170,00	64.705,88
3	VIA EMLAK 0 (554) 912 14 56	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 210,00 m <sup>2</sup> brüt alanlı konut pazarlıklı olarak 8.250.000 ₺'den satılıktır.	8.250.000	210,00	39.285,71
4	ANTİK EMLAK 0 (532) 787 11 80	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 145,00 m <sup>2</sup> brüt alanlı konut pazarlıklı olarak 8.000.000 ₺'den satılıktır.	8.000.000	145,00	55.172,41

❖ **Proje Geliştirmede Kullanılan Konut Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu**

Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Emsalin Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
İlan Veren Kurum/Kişi	SAĞIROĞLU EMLAK	AKKAYA EMLAK	VIA EMLAK	ANTİK EMLAK
İlana Veren Tel. No.	0 (535) 295 55 21	0 (532) 463 88 97	0 (554) 912 14 56	0 (532) 787 11 80
Satış Fiyatı (TL)	8.450.000,00	11.000.000,00	8.250.000,00	8.000.000,00
Pazarlık Oranı	10%	10%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	7.605.000,00	9.900.000,00	7.425.000,00	7.200.000,00
Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	140,00	170,00	210,00	145,00
Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	54.321,43	58.235,29	35.357,14	49.655,17
Konum Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Kötü	Benzer
Konum Şerefiyesi	0,00%	0,00%	30,00%	0,00%
Alan Karşılaştırması	Normal	Normal	Normal	Normal
Alan Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Kat	Zemin	Zemin	Zemin	Zemin
Kat Şerefiyesi	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Bina Yaşı	Sıfır	SIFIR	16-20	5-10
Bina Yaşı Şerefiyesi	0,00%	0,00%	20,00%	10,00%
Toplam Şerefiye	0,00%	0,00%	50,00%	10,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	54.321,43	58.235,29	53.035,71	54.620,69
<b>Ortalama Şerefiyeli Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>55.053,28</b>			

❖ **Proje Geliştirme Yaklaşımında Kullanılan Konut Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü**



❖ **Proje Geliştirme Yaklaşımında Kullanılan Dükkan Emsallerinin Açıklama Tablosu**

EMSAL NO	İLGİLİ İLETİŞİM BİLGİLERİ	KONUM VE NİTELİĞİ	FİYAT (TL)	BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	BİRİM SATIŞ FİYATI TL/m <sup>2</sup>
1	DK Emlak 0 (532) 478 36 00	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 70,00 m <sup>2</sup> brüt alanlı dükkan pazarlıklı olarak 6.375.000 ₺'den satılıktır.	6.375.000,00	70,00	91.071,43
2	Wabi Group 0 (530) 973 40 11	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 60,00 m <sup>2</sup> brüt alanlı dükkan pazarlıklı olarak 6.000.000 ₺'den satılıktır.	6.000.000,00	60,00	100.000,00
3	Century 21 0 (532) 423 14 48	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 500,00 m <sup>2</sup> brüt alanlı dükkan pazarlıklı olarak 32.300.000 ₺'den satılıktır.	32.300.000,00	500,00	64.600,00
4	Meltem Çopur 0 (532) 656 77 17	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 630,00 m <sup>2</sup> brüt alanlı dükkan pazarlıklı olarak 22.500.000 ₺'den satılıktır.	22.500.000,00	630,00	35.714,29
5	Kale Emlak 0 (541) 767 78 26	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 100,00 m <sup>2</sup> brüt alanlı dükkan pazarlıklı olarak 8.300.000 ₺'den satılıktır.	8.300.000,00	100,00	83.000,00
6	Kum Emlak 0 (532) 243 39 03	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede bulunan 380,00 m <sup>2</sup> brüt alanlı dükkan pazarlıklı olarak 29.500.000 ₺'den satılıktır.	29.500.000,00	380,00	77.631,58

❖ **Proje Geliştirmede Kullanılan Dükkan Emsallerinin Uyumlaştırma ve Şerefiyelendirme Tablosu**



Emsal No	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Emsalin Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
İlan Veren Kurum/Kişi	DK Emlak	Wabi Group	Century 21	Meltem Çopur	Kale Emlak	Kum Emlak
İlana Veren Tel. No.	0 (532) 478 36 00	0 (530) 973 40 11	0 (532) 423 14 48	0 (532) 656 77 17	0 (541) 767 78 26	0 (532) 243 39 03
Satış Fiyatı (TL)	6.375.000,00	6.000.000,00	32.300.000,00	22.500.000,00	8.300.000,00	29.500.000,00
Pazarlık Oranı	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Pazarlık Sonrası Fiyat (TL)	5.737.500,00	5.400.000,00	29.070.000,00	20.250.000,00	7.470.000,00	26.550.000,00
Zemin Kat Alanı	70,00	60,00	200,00	210,00	50,00	140,00
Asma Kat Alanı	0,00	0,00	100,00	210,00	0,00	0,00
İndirgenmiş Asma Kat Alanı	50%	0,00	0,00	50,00	105,00	0,00
Depo Alanı	0,00	0,00	200,00	210,00	50,00	240,00
İndirgenmiş Depo Alanı	30%	0,00	0,00	60,00	63,00	15,00
Toplam Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	70,00	60,00	500,00	630,00	100,00	380,00
Zemine İndirgenmiş Alan	70,00	60,00	310,00	378,00	65,00	212,00
Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	81.964,29	90.000,00	58.140,00	32.142,86	74.700,00	69.868,42
Zemine İndirgenmiş Birim Fiyat	81.964,29	90.000,00	93.774,19	53.571,43	114.923,08	125.235,85
Konum Karşılaştırması	İyi	İyi	İyi	Benzer	Benzer	Benzer
Konum Şerefiyesi	-25,00%	-25,00%	-25,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Alan Karşılaştırması	Benzer	Küçük	Büyük	Büyük	Küçük	Benzer
Alan Şerefiyesi	0,00%	-10,00%	10,00%	10,00%	-10,00%	0,00%
İç Yapı Karşılaştırması	Benzer	Benzer	Daha İyi	Benzer	Benzer	Benzer
İç Yapı Şerefiyesi	0,00%	0,00%	-20,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Toplam Şerefiye	-25,00%	-35,00%	-35,00%	10,00%	-10,00%	0,00%
Şerefiyeli Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	61.473,21	58.500,00	37.791,00	35.357,14	67.230,00	69.868,42
Zemine İndirgenmiş Şerefiyeli Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	61.473,21	58.500,00	60.953,23	58.928,57	103.430,77	125.235,85
<b>Ort. Şerefiyeli Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>52.070,27</b>					
<b>Ort. Zemine İndirgenmiş Şerefiyeli Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>68.657,16</b>					

❖ **Proje Geliştirme Yaklaşımında Kullanılan Dükkan Emsallerini Gösterir Uydu Görüntüsü**



#### 6.4.2. 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<sub>f</sub>): Özkaynak maliyeti

R<sub>f</sub>: Piyasa risksiz faiz oranı

E (R<sub>M</sub>): Yatırımın beklenen getirisi

B: 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.

#### 6.4.3. Proje Geliştirme Yöntemi ile Ulaşılan Sonuç

Proje geliştirme yöntemi kapsamında yapılan araştırmalar sonucunda değerlendirme tarihinde boş arsa değerinin **toplam 79.257.161,09TL** olduğu tespit edilmiştir.

## 7. DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

### 7.1. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmazlar değerlendirme tarihinde imar parseli niteliğindedir. Bölgede benzer özelliklerde kiralık veya kiralanmış emsal taşınmaz bilgisi bulunmadığından kira tespiti yapılmamıştır. Taşınmazların kiralanması durumunda kira değerlerinin ihtiyaç ve kullanıma göre belirlenmesine karar verilmiştir.

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

Taşınmazların bulunduğu bölgede hasılat paylaşım ve kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde geçerli olan pay oranının %45 olduğu öğrenilmiştir. Bu oranlar taşınmazların konumu, imar hakları, büyüklüklerine göre değişiklik göstermektedir.

### 7.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsa ların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır. Bu yöntemde yapılan kabuller:

- Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.
- Bu yöntemde, değerlendirilmesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

Değerleme konusu parsel üzerinde emsalden kaynaklanan inşaat hakkının beraberinde emsal dışı %35 inşaat yapılabileceği ve değerlendirme tarihinde ortalama **55.053,28 TL/m<sup>2</sup>** fiyatla üretilen konutların ve **68.657,16 TL/m<sup>2</sup>** fiyatla üretilen dükkanların satılabileceği varsayımı altında proje geliştirme hesabı yapılmıştır.

Proje ve satış sürecinin 2 yıl olacağı, fiyat artış oranının ilk yıl %35, ikinci yıl %30 olacağı, %60 ilk yıl, %40 ikinci yıl satış yapılacağı varsayılmıştır. İskonto oranı %32,50, baz alınan hasılat paylaşım oranı %45'tir.

Proje geliştirme yöntemine göre değerlendirme konusu arsanın toplam değeri **88.063.512,32 TL**'dir. Tespit edilen değer geliştirilmiş arsa değerini ifade etmekte olup, genel piyasa riskleri, imar planları ile ilgili riskler vb. durumlardan dolayı boş arsa değeri %10 iskonto edilerek **79.257.161,09 TL** hesaplanmıştır.

Proje geliştirme yöntemi ile ilgili tablolar rapor eklerinde detaylı olarak bulunmaktadır.

### 7.4. Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme raporu tapu bilgileri verilen parsellerin tamamı için hazırlanmıştır.

### 7.5. En İyi ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parsellerin mevcut durumu dikkate alındığında, imar koşullarının elverdiği ölçüde 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 iki farklı yöntem kullanılmıştır. Bu yöntemler emsal karşılaştırma ve proje geliştirme yöntemleridir. Proje geliştirme yönteminde belirli ekonomik koşullar

içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Proje geliştirme yöntemine göre dikkate alınan koşulların her an değişebileceği ihtimali göz önünde bulundurularak pazar yaklaşımı yönteminde kullanılan verilen değerlendirme tarihindeki ekonomik koşulları doğrudan yansıtmasından dolayı sonuçların daha güvenilir olacağına kanaat getirilmiş ve sonuç bölümüne taşınmazlar için pazar yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değerler yazılmıştır

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

Rapora konu parseller net imar parseli olup Arsa niteliklidirler.

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

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**

İlgili belediyede yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazların son beş yıl içerisinde herhangi bir proje geliştirmesine yönelik tasarrufta bulunulmadığı bilgisi edinilmiştir.

## **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 gayrimenkullerin tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar



Tebliğ”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) bendi “(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.” gereği taşınmazların tapudaki nitelikleriyle GYO portföyünde ‘**Arsa**’ olarak 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 ili, Seferihisar ilçesi, Tepecik Mahallesi sınırları içerisinde yer alan ARSA vasıflı taşınmazların piyasa değerinin tespitine yönelik ve UDES’e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve resmi 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 taşınmazların 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

Rapora konu gayrimenkullerin değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi ve proje geliştirme yöntemi kullanılmıştır. Yöntemlerin sonuçları birbirini doğrulamakta olup proje geliştirme yöntemindeki varsayımların gelecekte değişme ihtimali emsal karşılaştırma yönteminin değerlendirme tarihindeki piyasa koşullarını doğrudan yansıttığı göz önünde bulundurularak emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan sonucun taşınmazların değeri olarak esas alınması uygun görülmüştür. **Buna göre rapor konusu taşınmazların değerlendirme tarihi itibari ile toplam piyasa değeri 79.680.570,00-TL tespit ve takdir edilmiştir.**

**KDV Dahil Toplam Piyasa Değeri: 87.648.627,00-TL’dir.**

*\* Merkez Bankası Efektif Satış Kuru 15.12.2023: 1 USD = 28.9644 TL’dir*

*\*KDV oranı %10 olarak esas alınmıştır.*

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

## EKLER

- ❖ EK-1 TAŞINMAZ LİSTESİ
- ❖ EK-2 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ DEĞER DETAYI TABLOSU
- ❖ EK-3 İSKONTO ORANI HESAPLAMA TABLOLARI
- ❖ EK-4 PARSELLERİN PROJE GELİŞTİRME TABLOLARI
- ❖ EK-5: EK PROTOKOL
- ❖ EK-6: TAKYİDAT BELGELERİ
- ❖ EK-7: İMAR DURUM YAZISI VE İMAR DURUM BELGELERİ
- ❖ EK-8: SAHA FOTOĞRAFLARI
- ❖ EK-9: GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS BELGELERİ
- ❖ EK-10: MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ