

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2022



İzmir Konak Umurbey Mahallesi
5 Adet Parsel

EKGYO-2022000076

28.12.2022

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 01.12.2022 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 28.12.2022 tarihinde, EKGYO-202200076 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan Sorumlu Değerleme Uzmanı Barış BARUTÇU ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Ahmet Selçuk GÖRGÜN'ün beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

BEYANIMIZ

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

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER

RAPORU TALEP EDEN	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	01.12.2022
DEĞERLEME TARİHİ	28.12.2022
RAPOR TARİHİ	28.12.2022
RAPOR NO	EKGYO-202200076

GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

ADRESİ	İzmir Konak Umurbey Mahallesi (Liman Arkası Bölgesinde 5 Adet Parsel)
KOORDİNATLARI	38.434129°, 27.154085° (8112/1)
TAPU BİLGİLERİ	Parsellerin TAKBİS belgesi ekte sunulmuş olup raporumuz 4.2. bölümünde detayları aktarılmıştır.
İMAR DURUMU	Parsellerin imar durum bilgileri raporumuz 4.4. bölümünde detayları ile aktarılmıştır.
ÇALIŞMANIN TANIMI	Bu değerleme raporu; yukarıda lokasyonu belirtilen parsellerin Emlak Konut GYO A.Ş. hisselerine düşen kısımlarının pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

	TL	USD
5 Adet Parselde Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen Miktarının KDV Hariç Toplam Değeri	58.146.000,-	3.104.431,-
5 Adet Parselde Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen Miktarının KDV (%8) Dâhil Toplam Değeri	62.797.680,-	3.352.786,-

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 18,73 TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 Barış BARUTÇU (SPK Lisans No:400271)	 Ahmet Selçuk GÖRGÜN (SPK Lisans No:400885)

Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

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

İçindekiler

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası.....	6
1.2.	Rapor Türü	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar	6
1.4.	Değerleme Tarihi	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	7
1.7.	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
BÖLÜM 2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	8
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler.....	8
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	9
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	9
BÖLÜM 3	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER	10
3.1.	Türkiye Demografik Veriler	10
3.2.	Ekonomik Durum Genel Değerlendirme	12
3.3.	2022 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası	14
3.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	19
3.4.1	İzmir İli	19
3.4.2.	Konak İlçesi	20
BÖLÜM 4	GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	22
4.1.	Çevre ve Konum	22
4.2.	Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi	24
4.2.1.	Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi	24
4.3.	Gayrimenkullerin İmar Bilgisi.....	26
4.4.	Parsellerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumdaki Değişiklikler	30
4.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi.....	30
4.4.2	Belediye İncelemesi.....	30
4.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	34
4.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler	35
4.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	35
4.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	35

4.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	35
4.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları.....	35
4.10.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş	35
4.11.	Parseller Hakkında Genel Bilgiler	36
4.12.	Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler	37
BÖLÜM 5	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR.....	38
5.1.	Değerleme Yöntemleri.....	38
5.1.1.	Pazar Yaklaşımı	38
5.1.2.	Gelir Yaklaşımı.....	39
5.1.3.	Maliyet Yaklaşımı	40
5.1.4.	Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi.....	41
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ.....	43
6.1.	Pazar Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti	43
6.2.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş	46
6.2.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler.....	46
6.2.2.	Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler.....	46
6.2.3.	Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş.....	46
6.2.4.	Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş	46
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ.....	48

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz değerleme uzmanları tarafından 28.12.2022 tarihinde EKGYO-202200076 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi, 8112 ada 1 nolu, 8112 ada 2 nolu, 8115 ada 1 nolu, 7869 ada 1 nolu, 7869 ada 2 nolu parsellerin, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlı hisselerine düşen kısımlarının, SPK mevzuatı ve sözleşme gereği güncel piyasa rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerleme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanları Barış BARUTÇU ile Ahmet Selçuk GÖRGÜN tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerleme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin sorumlu değerleme uzmanları tarafından 28.12.2022 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerleme raporu, Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak No: 7/2 B Ataşehir/İSTANBUL adresindeki Emlak Konut GYO A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için Sermaye Piyasası Kurulu Düzenlemeleri Kapsamında daha önce değerlendirme raporları hazırlanmıştır. Son üç rapor ile ilgili bilgiler rapor ekindeki tabloda gösterilmiştir.

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

ÜNVANI	: Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ	: İçerenköy Mahallesi Kayışdağı Caddesi Günbey Plaza No:80/3 Kat:2 D:3 Ataşehir / İstanbul
İLETİŞİM	: 0 216 573 96 96 (Tel) 0 216 577 75 34 (Faks) info@atakgd.com.tr (e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 14.04.2011
SERMAYESİ	: 300.000,-TL
TİCARET SİCİL NO'SU	: 773409 (İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu)
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi, özel, gerçek ve tüzel kuruluşlara ait her türlü gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, bu değerleri etkileyen gayrimenkullerin niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, ulusal ve uluslararası alanda kabul görmüş değerleme standartları ve esasları çerçevesinde değerleme raporlarını hazırlamak .
İZİNLER/YETKİLERİ	: Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17/02/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de Seri: VIII, No: 35 ile yayımlanan "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 16.02.2012 tarih ve 7 sayılı toplantısında uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 05.06.2014 tarih ve 5888 sayılı Kararı ile Şirketimize "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ÜNVANI	:Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ADRESİ	:Barbaros Mahallesi Mor Sümbül Sokak No:7/2B Ataşehir / İSTANBUL
İLETİŞİM	: 0 216 579 15 15 (Tel) 0 216 456 48 75 (Faks) info@emlakkonut.com.tr (e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 1953 Yılında kurulmuştur.
FAALİYET KONUSU	: Şirket, SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
HALKA ARZ TARİHİ	: 02.12.2010
GYO TESCİL TARİHİ	: 22.07.2002
SERMAYESİ	: 3.800.000.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)
PORTFÖY BİLGİLERİ	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 50,66

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi, 8112 ada 1 nolu, 8112 ada 2 nolu, 8115 ada 1 nolu, 7869 ada 1 nolu ve 7869 ada 2 nolu parsellerin, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlı hisselerine düşen kısımlarının, SPK mevzuatı ve sözleşme gereği güncel piyasa rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

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



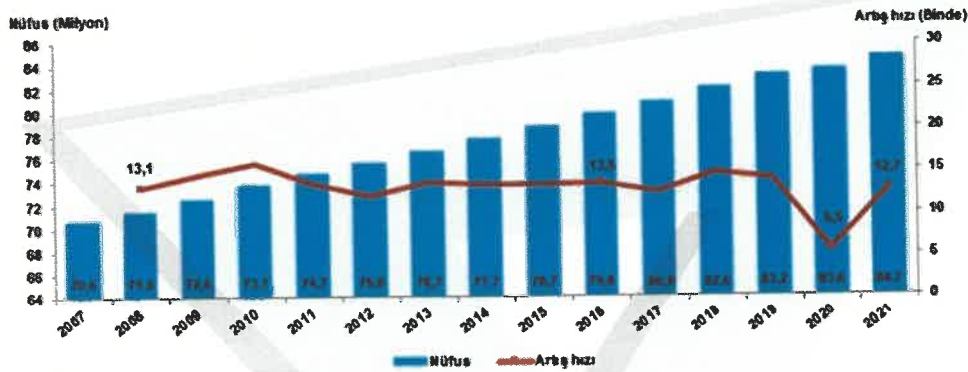
3.1. Türkiye Demografik Veriler¹

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 65 bin 911 kişi artarak 84 milyon 680 bin 273 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 428 bin 101 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 252 bin 172 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 458 bin 626 kişi artarak 1 milyon 792 bin 36 kişi oldu. Bu nüfusun %49,7'sini erkekler, %50,3'ünü kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2020 yılında binde 5,5 iken, 2021 yılında binde 12,7 oldu.

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2021



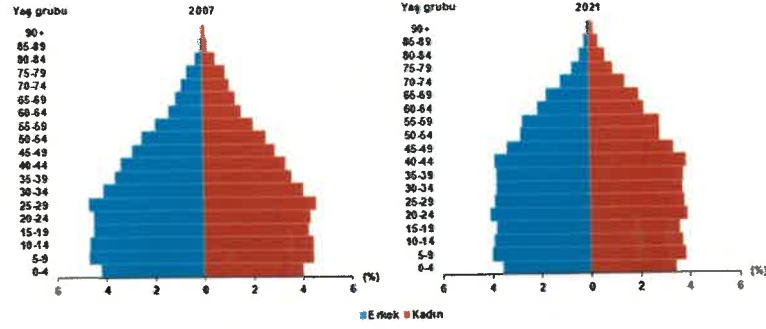
Türkiye'de 2020 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2021 yılında %93,2 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,8'e düştü.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 378.448 kişi artarak 15.840.900 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,71'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5.747.325 kişi ile Ankara, 4.425.789 kişi ile İzmir, 3.147.818 kişi ile Bursa ve 2.619.832 kişi ile Antalya izledi.

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 840 900	7 933 686	7 907 214	18,71	18,70	18,71
Ankara	5 747 325	2 843 409	2 903 916	6,79	6,70	6,87
İzmir	4 425 789	2 199 287	2 226 502	5,23	5,18	5,27
Bursa	3 147 818	1 573 362	1 574 456	3,72	3,71	3,73
Antalya	2 619 832	1 314 755	1 305 077	3,09	3,10	3,09

¹ Demografik veriler TÜİK'nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları raporundan alınmıştır.

Türkiye'nin 2007 ve 2021 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

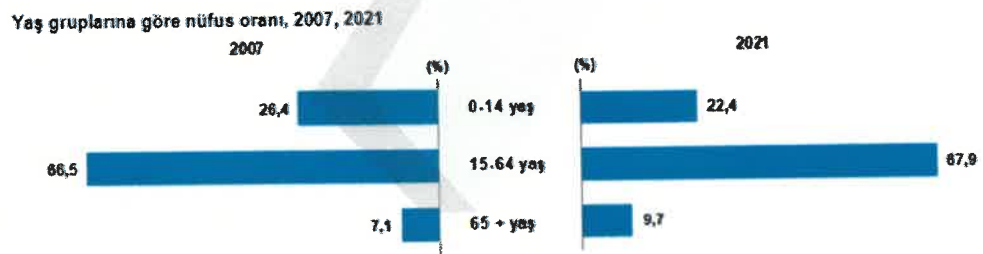


Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

Türkiye'de 2020 yılında 32,7 olan ortanca yaş, 2021 yılında 33,1'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 32,1'den 32,4'e, kadınlarda ise 33,4'ten 33,8'e yükseldiği görüldü.

Ortanca yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 41,8 ile en yüksek ortanca yaş değerine sahip olduğu görüldü. Sinop'u, 41,2 ile Kastamonu, 41 ile Balıkesir ve Giresun izledi. Diğer yandan 20,6 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 21,6 ile Şırnak ve 22,7 ile Siirt takip etti.

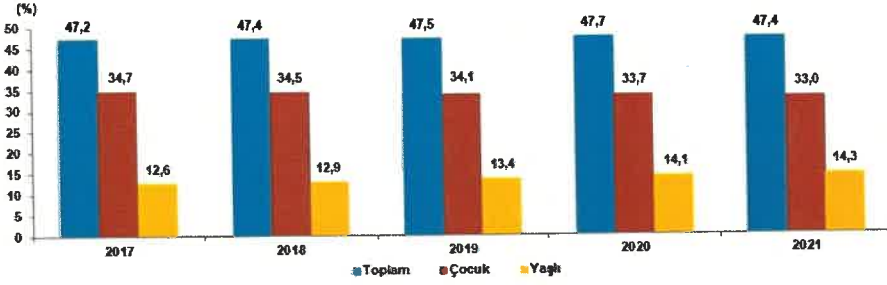
Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2021 yılında %67,9 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,7'ye yükseldi.



Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2020 yılında %47,7 iken 2021 yılında %47,4'e düştü.

Ekonomik olarak aktif olan birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %33,7'den, %33'e gerilerken, çalışan birey başına düşen yaşlı birey sayısını ölçen yaşlı bağımlılık oranı ise %14,1'den %14,3'e yükseldi. Diğer bir ifadeyle, Türkiye'de 2021 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 33 çocuğa ve 14,3 yaşlıya bakmaktadır.

Yaş bağımlılık oranları, 2017-2021



Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2020 yılına göre 1 kişi artarak 110 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 3.049 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 563 kişi ile Kocaeli ve 368 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

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

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 59, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 344 olarak gerçekleşti.

3.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme²

Rusya-Ukrayna çatışması ve Çin'de artan vaka sayılarına karşı alınan karantina önlemleri küresel iktisadi faaliyet üzerinde aşağı yönlü risk oluşturmaktadır. Küresel gıda güvenliğindeki artan belirsizlikler, emtia fiyatlarındaki ve taşımacılık maliyetlerindeki yüksek seviyenin etkisiyle küresel ölçekte yüksek enflasyon devam etmektedir. Jeopolitik gelişmelerin yanı sıra gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikası adımlarına yönelik beklentilerin bir sonucu olarak gelişmekte olan ülkelere (GOÜ) yönelik portföy akımları dalgalı bir seyir izlemektedir. Salgın sürecinde belirgin artan küresel finansal borçluluk 2021 yılı ilk çeyreğinden itibaren azalış eğilimine girmiştir.

2021 yılı genelinde iç ve dış talebin katkısıyla güçlü bir seyir izleyen iktisadi faaliyet, 2022 yılı ilk çeyreğinde de bu seyrini korumuştur. 2021 yılının son çeyreğinde büyümenin temel belirleyicisi özel tüketim öncülüğünde nihai yurt içi talep olmuş, net ihracatın büyümeye katkısı devam etmiştir.

² T.C.M.B Finansal İstikrar Mayıs 2021 raporlarından derlenmiştir.

Hanehalkı borçluluğu, iktisadi faaliyetin güçlü seyrinin de etkisiyle 2020 yılı 3. çeyreğinden itibaren azalmış olup, seviye olarak GOÜ ortalamasının oldukça altında bulunmaktadır. Öte yandan, borçlanmanın artan oranda sabit gelirli kesim tarafından yapılması öngörülebilir nakit akışı oluşturarak finansal istikrarı desteklemektedir.

Reel sektörün finansal yükümlülüklerinin finansal varlıklara oranındaki ılımlı seyir korunurken, firmaların likidite, kârlılık ve borç ödeme göstergelerindeki iyileşme eğilimi güçlenerek devam etmektedir. Mevcut Rapor döneminde kur artışlarının yanı sıra emtia ve enerji fiyatlarındaki artışlarla oluşan maliyet yükü firmaların işletme sermayesi finansmanı ihtiyacını ve finansal yükümlülüklerini artırmıştır. Firma varlıkları ise kur artışından olumlu etkilenirken, güçlü iktisadi faaliyet ile birlikte artan cirolar varlıkları desteklemiştir. Reel sektör yurt içinden kullandığı YP kredileri kapatmaya devam ederek kur riskini azaltma eğilimini korumuş ve toplam kredilerdeki TL payı artmaya devam etmiştir. Firmaların yurt dışından sağladığı finansman güçlü şekilde devam etmiş, dış borçlar yüzde 100'ün üzerinde yenilenmiştir.

2022 yılı itibarıyla hızlanan kredi büyümesinde TL firma kredisi kullandırımının etkili olduğu görülmektedir. Bireysel kredi büyümesi ise 2021 yılında devreye alınan makro ihtiyati uygulamalar ve artan faiz oranları ile birlikte firma kredilerine kıyasla daha ılımlı seyir izlemektedir. Reel kredi kullandırımı da ticari kredilerin uzun dönemli eğilimine kıyasla daha hızlı, bireysel kredilerin ise uzun dönemli eğilimine benzer büyüdüğünü göstermektedir. TL firma kredisi büyümesinde yükselen emtia fiyatlarıyla artan işletme sermayesi ihtiyacı ve stok finansmanındaki artış gibi faktörlerin de etkili olduğu değerlendirilmekle beraber; kredilerin yatırım, ihracat ve potansiyel büyümeyi destekleyecek şekilde iktisadi faaliyetle buluşması büyük önem arz etmektedir.

23 Nisan 2022 tarihinde yapılan duyuruyla tarımsal krediler, KOBİ kredileri, ihracat ve yatırım kredileri hariç firmalara kullandırılan TL kredilerdeki büyüme nispetinde TL cinsi kredilerde zorunlu karşılık oranları artırılmıştır. Ayrıca BDDK 28 Nisan 2022 tarihinde yaptığı duyuru ile bahse konu ticari kredilerde risk ağırlıklarını artırmıştır.

Bankacılık sektörü aktif kalitesindeki güçlü görünüm korunmaktadır. TL kredi kullandırımındaki hızlı artış ve kur etkisi kaynaklı büyüyen kredi bakiyeleri nedeniyle toplam TGA oranı gerilerken, kredi sınıflama esnekliklerinin kaldırılmasının TGA oranları üzerindeki etkisi sınırlı olmuştur. TGA tahsilatlarının TGA ilavelerine 2 oranı güçlü seyretmeye devam etmektedir. Kredilerin yakın izleme ve TGA'ya geçiş olasılıkları salgın öncesi seviyelerinin gerisindeyken, bankaların ihtiyatlı karşılık ayırma politikasına devam etmesi aktif kalitesi kaynaklı riskleri sınırlandırmaktadır.

Bankaların kısa ve uzun vadeli likidite göstergelerindeki olumlu görünüm devam ederken, sektörün likidite risklerini yönetebilecek güçlü tamponları bulunmaktadır. Bankaların hâlihazırda yüksek olan YP likiditesine ilave olarak KKM uygulamasının da katkısıyla TL likit aktiflerde görülen güçlü artış sektörün genel likiditesini desteklemiştir. Bu dönemde küresel finansal koşullarda sıkılaşma ve jeopolitik gelişmeler kaynaklı olarak bankaların dış borçlanma maliyetlerinde artış gözlenmiştir. Artan maliyetlere rağmen vadesi gelen sendikasyon kredilerinin yüzde 100'ün üzerinde yenilenmesi bankaların yurt dışı borçlara erişim kabiliyetini koruduğunu ima etmektedir.

2021 yılının ikinci yarısından itibaren toparlanma eğiliminde olan bankacılık sektörü kârlılığı, son iki çeyrekte artışını sektör geneline yaygın şekilde güçlenerek sürdürmüştür. Sektörün 2022 yılı ilk çeyrek kârlılığı yıllık bazda yüzde 30'un üzerinde özkaynak kârlılığına işaret etmektedir.

3.3. 2022 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası³

Küresel salgının etkisi hafiflese de özellikle üretim yapısı, arz olanakları ve lojistik anlamında sıkıntılar devam edegelmektedir. Salgının hafiflemesi ve küresel teşviklerin etkisiyle artan varlık talebi içinde en önemli araçlardan biriside gayrimenkul olmuştur. Dünya genelinde değişen talep yapısına göre gayrimenkule olan ilgi artmış, düşük faiz ve bol likidite dönemi de bu sürece destek olmuştur. Uygulanan genişletici para ve maliye politikalarının etkisi ile 2021 yılında küresel olarak büyüme güçlenmiş, hammadde ihtiyacı artmış bunlarla birlikte fiyatlar genel seviyesinde de yükselmeler görülmüştür.

2022 yılı ilk üç aylık döneminde ise 2021 yılının genelinden aldığımız etkiler devam etmekle birlikte küresel enflasyonun artık bir tehdit olarak görülmeye başlamıştır. Dünyanın önde gelen merkez bankalarının bilanço küçültme, faiz artırma eğilimleri giderek güçlenmekte olup zaten dengesiz olan talep ve arz yapısını etkilemeye aday görünmektedir. Artan parasal maliyetlerin zaten ciddi bir maliyet enflasyonu yaşayan küresel ekonomiyi nasıl etkileyebileceği tartışma konusu olmuştur.

⁴ GYODER Gösterge Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 2.Çeyrek Raporundan derlenmiştir.

IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2022 Dünya Ekonomik Görünüm- ‘Savaş Küresel Toparlanmayı Geciktiriyor’) raporunda Türkiye’nin 2022 yılı büyüme tahmini de yüzde 3,3’ten yüzde 2,7’ye revize etmiştir. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 6,1 büyüdüğü kaydedilen raporda, küresel ekonominin 2022 ve 2023’te yüzde 3,6’şar büyümesinin beklendiği bildirmiştir. IMF, ocak ayında yayımladığı raporda, küresel ekonominin bu yıl yüzde 4,4 ve 2023’te yüzde 3,8 büyüyeceğini öngörmüştü.

İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise Rusya-Ukrayna savaşının küresel dengesizlikleri daha da artırabileceği ve enflasyonist eğilimin gelir dağılımını daha da bozması olasılığı dile getirilmiştir. Tüm dünyada yaşanan bu tip dengesizliklerin gerek talep gerek iş yapış şeklinde önemli değişiklikler getirebileceği de unutulmamalıdır.

Konutta 2022 Yılı 1. Çeyrek Genel Değerlendirmesi

2022 yılı birinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %21,6 oranında artış göstererek 320.063 adet olmuştur. Konut satışları mart ayında 134.170 adet, iş günü başına ise 5.833 adet olarak gerçekleşmiş, böylece veri setindeki en yüksek mart ayı satış adetleri yakalanmıştır. Birinci çeyrekte ilk satışlar çeyreklik bazda %17,5 oranında artışla 94.437 adet olurken ikinci el satışlar %23,5 oranında artışla 225.626 adet olmuştur. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı ise mart ayı itibarıyla %28,6 ile en düşük seviyesine gerilemiştir.

İpotekli satışlar, konut kredisi faiz oranlarının geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle benzer olduğu birinci çeyrekte %44,7 oranında artış kaydederek 68.342 adet olmuştur. Diğer satışlar ise, geçen yılın aynı dönemine göre %16,6 oranında artış göstererek 215.721 adet olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışların toplam satışlara oranının bir önceki yıla kıyasla artış eğiliminde olduğu görülmekte olup ilk çeyrekte bu oran %21,4 olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılar yapılan satışlar ise bir önceki çeyreğe göre %45,0 oranında artış göstermiş ve birinci çeyrekte yabancılar 14.344 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Yabancıların toplam satışlar içerisindeki payı geçen yılın aynı dönemindeki %3,8’den bu yıl %4,5’e yükselmiştir. Birinci çeyrekte yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırada %41,7 pay ile İstanbul yer alırken ikinci sırada %24,0 pay ile Antalya bulunmaktadır. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım ise %15,6 pay ile İran vatandaşları tarafından yapılmıştır.

Yıl	Yıl Bazı	Yıl Bazı	Yıl Bazı	Yıl Bazı	Yıl Bazı
Q1'18	136.777	185.100	303.877	89.360	29,4
Q2'18	180.100	182.056	342.156	112.425	32,9
Q3'18	167.198	188.161	356.358	54.478	15,3
Q4'18	185.497	187.510	373.007	20.537	5,5
2018 Toplam	661.572	722.826	1.378.388	276.800	20,1
Q1'19	107.858	148.574	256.433	36.139	14,9
Q2'19	98.295	151.088	249.383	44.698	17,9
Q3'19	130.958	228.719	359.677	105.023	29,2
Q4'19	174.570	308.886	483.256	144.900	29,9
2019 Toplam	511.882	837.047	1.348.729	332.596	24,7
Q1'20	107.432	233.803	341.038	129.288	37,9
Q2'20	90.340	193.381	283.731	137.075	48,3
Q3'20	181.438	375.073	556.508	242.316	45,2
Q4'20	110.532	227.508	338.038	64.647	19,1
2020 Toplam	489.740	1.029.578	1.498.316	573.337	38,2
Q1'21	60.370	182.680	243.050	47.216	17,9
Q2'21	87.506	202.252	289.760	56.952	19,7
Q3'21	118.278	277.050	395.328	77.587	19,6
Q4'21	174.267	368.361	542.718	112.675	20,8
2021 Toplam	441.223	1.030.333	1.491.856	294.830	19,7
Q1'22	84.437	157.284	320.093	88.342	21,4

2022 yıl 1. peyğirinde toplam kütat satışları yendinde indetki kütat satışlarının payı %21,4 olarak gerkeleşti. 2022 yıl toplamında bu oran %19,2 olarak düşmüştür. 2022 ilk peyğirinde toplam 320 bin 63 adet kütat satış gerkeleşmiştir. Bir önceki yılın aynı peyğirine göre %21,67 oranında artış sağlanmıştır.

Not: Bu belge, Hakkari İstisnai İdari Bölgesi veya Bölgesiyle ilgili herhangi bir sorunun çözülmesi için hazırlanmış bir belge değildir. Bu belge, Hakkari İstisnai İdari Bölgesi veya Bölgesiyle ilgili herhangi bir sorunun çözülmesi için hazırlanmış bir belge değildir.

2022 yıl 1. Çeyreği boyunca ülke çapında gerçekleştirilen projelerin sayısı en çok olan iller ise İstanbul, Antalya, Ankara ve Bursa'dır. 2021 ile 2022 yılları arasında gerçekleştirilen projelerin sayısı en fazla olan iller ise İstanbul, Antalya ve Bursa'dır. 2022 yıl 1. Çeyreği boyunca 2021 yıl aynı dönemine göre toplam 149 adet daha fazla projeye başlanmıştır. 2022 yıl 1. Çeyreği boyunca gerçekleştirilen projelerin sayısı 5.172'dir.

2022		2021	
2022 Başlangıcı - 2022 1. Çeyreği	Her 10 İl	Toplam Başlatılan Proje	Toplam Tamamlanan Proje
1(1)	İstanbul	7.360	6.135
2(2)	Antalya	3.664	2.110
3(3)	Ankara	974	726
4(4)	İstanbul	601	497
5(5) ↑	Bursa	574	393
6(6) ↓	Yalova	523	390
7(8) ↑	İzmir	442	219
8(9) ↑	Sakarya	375	181
9(10) ↓	Samsun	347	169
10(-)	Kocaeli	285	-
-7)	Muğla	-	228
	Diğer	1.794	1.441
	Toplam	12.690	12.192
	Veriye Giriş Edilimi Toplamı	3.622	2.963
	Veriye Giriş Edilimi Toplamı İçindeki Pay (%)	17,7%	34,3%

¹ Çayırık sulu vâdîdir.

Konut fiyatlarında şubat ayı verilerinde bugüne kadarki en yüksek artış oranları görülmüş olup konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %102,2, yeni konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %96,4 olarak gerçekleşmiştir. Konut arzındaki azalma ve inşaat maliyeti ile konut talebinde görülen artış konut fiyatlarını artış yönünde etkilemektedir. Böylelikle konut fiyatları artışını onuncu aya taşımış ve şubat ayı itibarıyla, reel olarak konut fiyatlarının getirisi en yüksek seviyesi olan %27,2'ye, yeni konutlarda ise %31,0'a yükselmiştir.

Ofis ve Ticari Gayrimenkul 2022 Yılı 1. Çeyrek Genel Değerlendirmesi

2022 yılının ilk çeyreği ile beraber Rusya ve Ukrayna arasındaki gerilimin tırmanmasının ardından 24 Şubat'ta Rusya Ukrayna'yı işgal etmiştir. İşgalin ardından Rusya'ya karşı Amerika başta olmak üzere birçok ülke yaptırım uygularken, bu yaptırımların ardından birçok uluslararası firma Rusya'daki faaliyetlerini sonlandırma ya da askıya almayı tercih etmiştir. Türkiye ise müzakere sürecinin yürütüldüğü ülke olma misyonunu üstlenmiştir. Bu gerilimin ortasında Türkiye hem jeopolitik konumunun avantajı hem de yer aldığı politik pozisyon itibarıyla birçok firmanın tercih ettiği öncelikli ülke haline gelmiştir.

Pandemi sürecinde ise yılbaşından sonra artan Kovid-19 vakalarının ardından bu eğilim düşüşe geçmiş ve kapalı alanlarda maske takma zorunluluğu haricindeki tüm önlemler kaldırılmıştır. Çeyrek sonu itibarıyla 2 yıllık pandemi sürecinin artık sonlarına gelindiğine dair olan genel yargının arttığı gözlemlenmiştir. Bunun yanı sıra yılın ilk çeyreğinde dolar kuru bir önceki çeyreğe oranla stabil seyretmiş fakat enflasyonun ekonomi üzerindeki artan baskısı devamlılığını korumuştur.

Geçtiğimiz çeyrekte dalgalı kur neticesinde dolar bazında düşüşe geçen birincil kiralardan, bu çeyrekte ön plana çıkan enflasyon baskısı neticesinde TRY ve USD bazında yükseldiği kaydedilmiştir. Ayrıca geçen çeyrek dalgalı kur rejiminin yarattığı endişe beraberinde düşüşe geçen MİA bölgesi, bu çeyrekte dolar kurunun stabilizasyonu ile beraber bir miktar artış göstermiştir. Tüm bunların sonucunda İstanbul alt pazar birincil kiralalarının tekrar fiyatlanarak dengeye gelme süreci devam etmektedir. 2022 yılının ilk çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. 2022 yılının ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplam 123.424 m² ulaşarak, bir önceki yılın aynı dönemine göre 2 katı oranında artış göstermiştir. Bununla birlikte, birinci çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %85 ve %82 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşurken yenileme işlemleri önceki yıla göre düşüş eğilimine geçmiştir.

Birinci çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların sadece %29'u merkezi iş alanında (MİA) gerçekleşmiştir. MİA'da yapılan kiralamalar yüzdesel bazda hem geçen yılın aynı dönemine hem de bir önceki çeyreğe göre düşüş göstermiştir.

2022 yılının başlaması ile etkisini gittikçe kaybeden pandemiye rağmen, hibrit çalışma modeli hala tercih edilmektedir. Bu bağlamda, ofis mekanlarında nicelikten çok nitelik ön plana çıkarak üretkenliği teşvik eden, inovasyon, sosyalleşme, iş birliğini ve şirket kültürünün gelişmesini sağlayarak çalışanları en doğru mekanda bir araya getirme çabaları etkin alan kullanımı sunan ofislere olan yüksek talep sürekliliğini korumaktadır. Artan enflasyon neticesinde mal sahiplerinin kiracılar üzerindeki baskısı artmış ve genel olarak MİA ve diğer bölgelerde Türk Lirası bazında birincil kiralarda ciddi artış kaydedilmiştir. Bunun yanı sıra, ikincil lokasyonlardaki ofis pazarında dolar bazında düşük kalan kiralaların yükseldiği gözlemlenmiştir.

Ayrıca, küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin 2021 yılının son ayında kiralama süreci başlamıştır ve projenin 2022 yılı içerisinde tamamlanarak yaklaşık 1 5 milyon m² arzın pazara katılacağı öngörülmektedir. Bu arzın yaklaşık 50 'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır.

AVM 2022 Yılı 1. Çeyrek Genel Değerlendirmesi

2022 yılı birinci çeyreği itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 453 adet alışveriş merkezinde yaklaşık 14 milyon m² seviyesinde kaydedilmiştir. Diğer yandan, Türkiye genelinde 30 alışveriş merkezinde yaklaşık 895 bin m² inşaat halinde olan kiralanabilir alan bulunmaktadır. 2024 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projeler ile birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 14,9 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 165 m² kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 325 m² ile ülke ortalamasının iki katı üzerinde perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 300 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır. 2024 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde perakende yoğunluğunun 170 m² seviyesine çıkması beklenmektedir.

AVM perakende ciro endeksine bakıldığında Şubat 2022 itibarıyla 563'e çıktığı, bir önceki yılın aynı dönemine göre %139 artış gösterdiği gözlemlenmektedir. Ziyaretçi sayısı endeksine bakıldığında ise Şubat 2022 itibarıyla bir önceki yılın aynı dönemine göre %97'lik artışla 69'a çıktığı gözlemlenmiştir. Bu artışta pandemi sonrası normalleşme ve bazı kısıtların kaldırılmasının etkisinin yüksek olduğu söylenebilir.

3.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.4.1 İzmir İli⁴

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



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

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

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

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

İzmir, 2021 yılı itibarı ile açıklanan ADNKS (Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi) sonuçlarına göre 4.425.789 kişi nüfusa sahiptir. Bir önceki yıla göre ilde nüfus % 0.71 artış göstermiştir. Yüzölçümü 12.007 km² olan İzmir ilinde kilometrekareye 369 insan düşmektedir.

Ülkemizin en önemli petro-kimya tesislerinden olan Petkim İzmir'de faaliyet göstermektedir. Yine Tüpraş, Teco gibi büyük petro kimya tesisleri bulunmaktadır. Bunun yanı sıra

⁴ İl hakkındaki bilgi ve görseller çeşitli internet sayfalarından derlenerek hazırlanmıştır.

kentte, petrol ve kimyevi ürünler, metal, tekstil, makine, otomotiv ile gıda, tütün ve toprağa dayalı sanayi gibi alanlarda ulusal ve uluslararası ölçekte öne çıkan birçok sanayi tesisi bulunmaktadır.

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

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

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

3.4.2. Konak İlçesi⁵

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

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

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

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

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

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

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

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

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine (ADNKS) göre ilçenin nüfusu 336.545 kişidir.

4.1. Çevre ve Konum

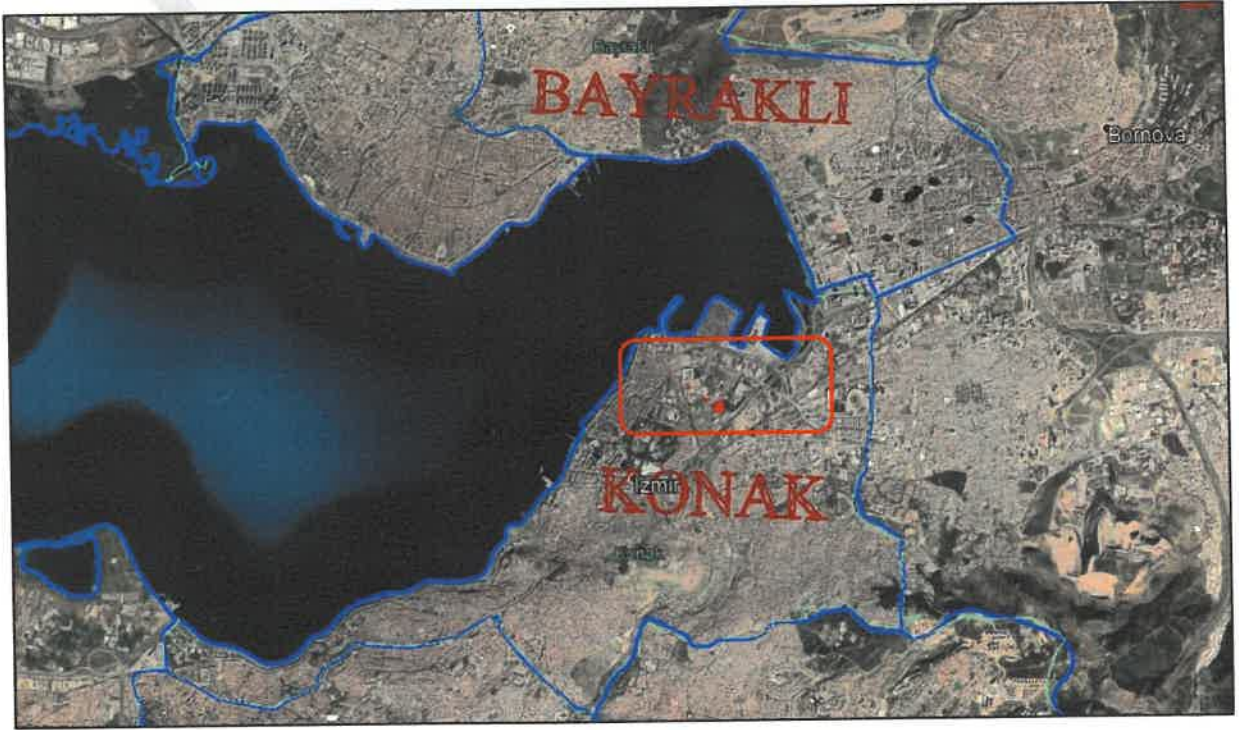
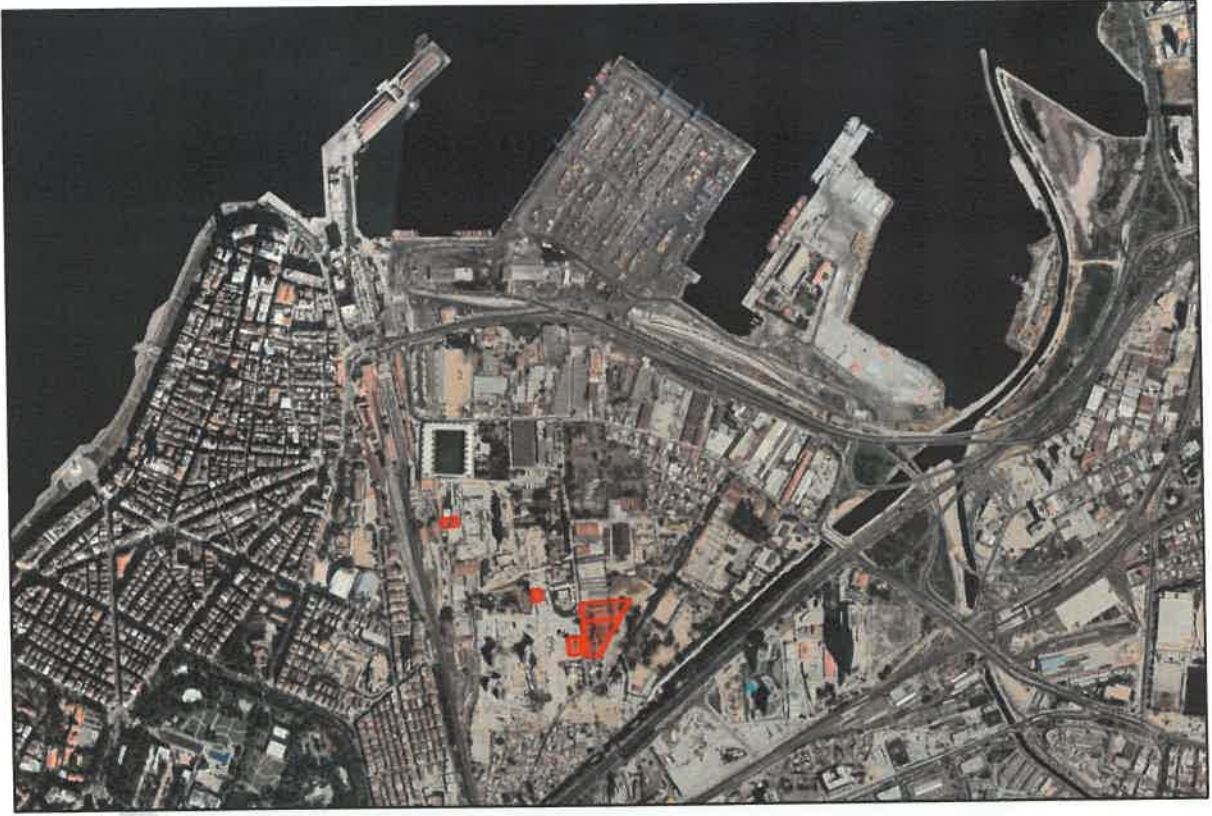
İş bu rapor, İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi sınırları içerisindeki, 8112 ada 1 ve 2 nolu parseller, 8115 ada 1 nolu parsel ve 7869 ada 1 ve 2 nolu parseller ile ilgili olarak hazırlanmıştır.

Parseller İzmir Konak İlçesi, Mürselpaşa Bulvarı ve Ege Mahallesi'nin kuzeyinde, İzmir Liman Tesisleri ve Alsancak Stadyumunun güneyinde, Kültür Park (Fuar Alanı) ve Alsancak Garı ve tren yolunun doğusunda yer almaktadır.

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

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





4.2. Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

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

İLİ	İzmir				
İLÇESİ	Konak				
MAHALLESİ	Umurbey				
MEVKİİ	-				
PAFTA NO	-				
ADA NO	8112	8112	8115	7869	7869
PARSEL	1	2	1	1	2
YÜZÖLÇÜMÜ	667,23	1.511,35	938,45	5963,74	6539,73
TAPU TARİHİ	12.12.2019	12.12.2019	12.12.2019	26.04.2022	26.04.2022
YEVMIYE NO	35011	35011	35011	18158	18158
CİLT NO	472	472	472	472	472
SAHİFE NO	1390	1391	1395	1408	1409
MALİKİ	Arsa	Bahçeli Çocuk Bakım Evi ve Amele Evleri ve Arsa	Üç Kargir Ev, Bahçeli Kargir Ev, Kerpiç Ev Ve Arsa	Kargir Dükkan ve Arsa	Yedi Adet Kargir Ev ve Dam, Ev, Hane, Oda, Dükkan ve Arsası
MALİK	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.				
HİSSESİ	4703/66723	2177/30227	1334/18769	206931/596374	192500/653973
HİSSEYE AİT ARSA MİKTARI	47,03 m ²	108,55 m ²	66,70 m ²	2.069,31	1.925,00

Taşınmazlardaki mülkiyet yapısı ve diğer hissedarlar ile ilgili bilgiler rapor ekinde yer alan TAKBİS belgesinde mevcuttur.

4.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi

TAKBİS sistemi üzerinden müşterimiz tarafından temin edilen ve raporumuz ekinde sunulan Tapu Kayıt Belgelerine göre rapor konusu parsellerde Emlak Konut Gayrimenkul Değerleme A.Ş. adına kayıtlı hisseler üzerinde veya ana taşınmaz üzerinde müşterek olarak bulunan takyidatlar aşağıda belirtilmiştir. Taşınmazlarda diğer hisseler üzerinde yer alan takyidatlar burada belirtilmemiş olup ayrıntıları TAKBİS belgelerinde mevcuttur.

8112 Ada 1 Nolu Parsel

- Emlak Konut GYO A.Ş. hissesinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

8112 Ada 2 Nolu Parsel

- Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

8115 Ada 1 Nolu Parsel

- 6306 sayılı kanunu gereğince riskli yapıdır. (22.06.2016 tarih 17904 yevmiye)

7869 Ada 1 Nolu Parsel

- Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (26.02.1998/763 yev.)
- Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (07.05.2001/3591 yev.)
- 2.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (18.05.2004/6103 yev.)
- 2.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (16.08.2010/9691 yev.)
- Krokisinde D1 ile gösterilen kargir dükkan Ayten Yeşil ve müştereklerine aittir. (26.04.2022 tarih 18158 yevmiye.)

7869 Ada 2 Nolu Parsel

- 6785 sayılı imar kan. 11.maddesi mucibince muvakkat inşaat şerhi. (03.08.1982/3451 yev.)
- 6785 sayılı imar kan. 11.maddesi mucibince şerh. (19.03.1963/1462 yev.)
- 19.03.1963 gün 1462 yev ile muvakkat inşaat şerhinin uzatılması şerhi (09.06.1983/2815 yev.)
- Krokisinde E9 ile gösterilen kargir ev Burhanettin Ağırtaş'a aittir. (26.04.2022/18158 yev.)
- Krokisinde E8 ile gösterilen kargir ev Naziye Sarıgül'e aittir. (26.04.2022/18158 yev.)
- Krokisinde E5 ile gösterilen kargir ev Şaban Can Daş'a aittir. (26.04.2022/18158 yev.)
- Krokisinde E4 ile gösterilen kargir ev Kamile Gürkan ile Timur Gürkan'a aittir. (26.04.2022/18158 yev.)
- Krokisinde E3 ile gösterilen kargir ev Halil Sözüduyan ve müştereklerine aittir. (26.04.2022/18158 yev.)
- Krokisinde E2 ile gösterilen kargir ev Hümeysra Gürsel ve Devlet Filibelli'ye aittir. (26.04.2022/18158 yev.)
- Krokisinde E1 ile gösterilen kargir ev İsmail Atar'a aittir. (26.04.2022/18158 yev.)

- Krokisinde E7 ile gösterilen hane, oda dükkan İsmet Karatut ve müştereklerine aittir. (26.04.2022/18158 yev.)
- Krokisinde E6 ile gösterilen kargir ev RS Harita Mühendislik İnşaat Proje Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti'ne aittir. (26.04.2022/18158 yev.)
- İhtiyatı Tedbir: İzmir 4.Sulh Hukuk Mahkemesinin 12.02.2020 tarih 2020/148 Esas sayılı mahkeme müzekkeresi sayılı yazıları ile (Ortaklığın Giderilmesi Davası) (13.02.2020/5439 yev.)

Yukarıda taşınmazların tapu kayıtlarında yer alan ana taşınmaz ile ilgili olan takyidatlar listelenmiştir. Taşınmazlar hisselidir ve her hisse ile ilgili olarak muhtelif takdiyatlar mevcuttur. Taşınmazlardan 7869 ada 1 ve 2 nolu parseller 26.04.2022 tarihli imar uygulaması sonucunda oluşmuştur. Bu taşınmazlarda mevcut, rapora konu Emlak Konut GYO A.Ş. adına kayıtlı hisselerin geldi (kök) parseli 3169 ada 236 nolu parseldir. 3169 ada 236 nolu parselin eski takyidat bilgisinde “imar düzenlemesine alınmıştır” beyanı dışında başkaca bir takyidat bulunmamaktadır. Yine Emlak Konut GYO A.Ş. bu parselde (3169/236) 11.05.2000 tarihi itibarı ile tam hisse olarak maliktir. Dolayısı ile yukarıda 7869 ada 1 ve 2 nolu parselde yer alan takyidatlar rapora konu Emlak Konut GYO A.Ş. hisselerinden taşınan takyidatlar olmayıp diğer hissedarların eski (kök) parsellerinden taşınmış takyidatlardır. Taşınmazlardan 7869 ada 2 nolu parselin tapu kaydı üzerinde İhtiyatı Tedbir Şerhi mevcut olup, şerh ortaklığın giderilmesi ile ilgilidir. İmar uygulaması öncesinden gelen bir takyidattır. Takyidat ile ilgili olarak, davanın devam ettiği, İstinaf Mahkemesi sürecinde olduğu öğrenilmiştir.

4.3. Gayrimenkullerin İmar Bilgisi

Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik biriminde ve İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünde incelemeler yapılmıştır. Mevcut muhtelif imar durum yazılarından ve kurum duyurularından temin edilen bilgilere istinaden taşınmazların imar durum bilgilerinin aşağıdaki gibi olduğu öğrenilmiştir.

8112 ada 1 ve 2 parsel için;

- 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında E=2.00 Yençok:Z+24 kat yapılaşma koşullu “TİCTK” **Ticaret+Turizm+Konut** Alanında kalmaktadır.

8115 ada 1 parsel için;

- 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında E=2.00 Yençok=9,50 m. yapılaşma koşullu “TİCTK” Ticaret+Turizm+Konut Alanında kalmaktadır.
- Eski eser bitişiği konumunda olup, eski eserin koruma alanında olduğundan her türlü işlemde İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan izin alınması gerekmektedir.

7869 ada 1 ve 2 parsel için;

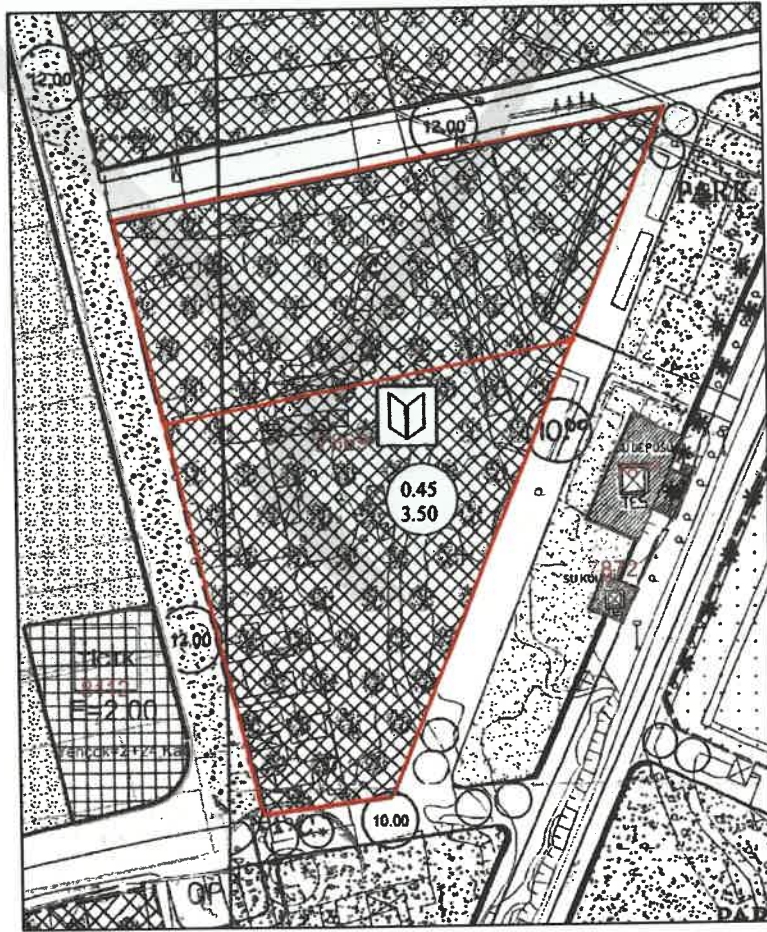
- 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında, TAKS:0,45 KAKS:3,50 yapılaşma koşullu “Turizm+Ticaret+Kültür” Alanlarında kalmaktadır.
- Eski eser bitişiğinde ve karısında konumlu olduğundan her türlü işlem için İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’ndan izin alınması gerekmektedir.
- Parseller imar uygulaması sonucu oluşmuştur. Rapora konu Emlak Konut GYO A.Ş. adına kayıtlı hisseler eski 3169 ada 236 nolu kök parselden gelmektedir.
- Bahse konu parsellerin oluştuğu imar uygulaması (düzenleme) için İzmir 1.İdare Mahkemesinin 23.09.2022 tarih 2021/2064 sayılı kararı ile yürütmesinin durdurulması kararını vermiştir.
- Konak Belediyesinden temin edilen bilgilere ve Tapu Müdürlüğü kayıtlarından temin edilen bilgilere göre plan iptali mevcut değildir ve parseller halihazırda yaşayan tescilli parsellerdir.
- Rapor konusu parsellerin imar fonksiyonları ve yapılaşma koşulları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları		Emsal İnşaat Alanı (m ²)
				Emsal	Yençok (m)	
8112	1	667,23	Ticaret+Turizm+Konut Alanı	2.00	Z+24 Kat	1.334,46
8112	2	1.511,35	Ticaret+Turizm+Konut Alanı	2.00	Z+24 Kat	3.022,70
8115	1	938,45	Ticaret+Turizm+Konut Alanı	2.00	9,50 m.	1.876,90
7869	1	5.963,74	Turizm + Ticaret + Kültür Alanı	3,50	100 m.	20.873,09
7869	2	6.539,73	Turizm + Ticaret + Kültür Alanı	3,50	100 m.	22.889,06

1/1000 ÖLCEKLİ PLAN



8112/1-2 Parsel ile 8115/1 Parsel Değişikliği



7869 Ada 1 ve 2 Parsel

B. ÖZEL HÜKÜMLER

B.1. TİCARET+TURİZM+KONUT ALANLARI

1. TİCARET+TURİZM+KONUT ALANLARINDA KAKS:2.00 VE YENİÇOK ZEMİN+24 KAT OLUP BU ALANLARDA ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, EĞLENCE YERLERİ, HER TÜRLÜ TİCARET VE TURİZM TESİSİ, OTEL, APART ÜNİTE, MOTEL VB. KONAKLAMA TESİSLERİ, KRES, YURT, KÜLTÜREL TESİS, -OFİS, BÜRO VE YÖNETİM MERKEZLERİ, KONUT VE REZİDANS YER ALABİLİR. AYRI AYRI KİŞİ YA DA KURULUŞLARCA KULLANILACAK BİÇİMDE BÜRO, OFİS VB. NİN YAPILACAK YAPILARDA 100 M²'DEN KÜÇÜK, 5000 M²'DEN BÜYÜK BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ.
2. MALİKLERİ AYNI OLAN İMAR ADALARINDA VE/VEYA PARSELLERİNDE, İMAR PLANINDA BELİRLENEN YAPILAŞMA HAKKI AŞILMAMAK KAYDIYLA, KULLANIMLAR ARASI TRANSFER YAPILABİLİR. BU DURUMDA BİR ADADA VE/VEYA PARSELDE ANILAN KULLANIMLARIN BİR VEYA BİRKAÇ YER ALABİLİR.
3. BU ALANLARDA YAPI İNŞAAT ALANININ %40'INA KADAR KONUT YAPILABİLİR.
4. TİCARET+TURİZM+KONUT ALANLARINDA YAPI NİZAMI, BİNA ŞEKLİ VE EBATLARI, YAPI VE KAT YÜKSEKLİKLERİ, TABAN OTURUMU, BLOKLAR ARASI ÇEKME MESAFELERİ, PARSELDEN ÇEKME MESAFELERİ, KOT ALINACAK NOKTALAR T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NCA ONAYLANACAK KENTSEL TASARIM PROJESİ İLE BELİRLENECEK OLUP, ONAYLANACAK KENTSEL TASARIM RAPORU BU PLAN VE PLAN NOTLARI İLE BİR BÜTÜNDÜR.
5. 03.08.2018 TARİHLİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TARAFINDAN ONAYLANAN KENTSEL TASARIM PROJESİNDE SINIRLARI BELİRTİLEN 15000 M² AÇIK VE YEŞİL ALANLAR KAMUSAL KULLANIMA AÇIK OLARAK DÜZENLENECEKTİR. BU ALANLARIN REVİZE EDİLMESİNDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI YETKİLİDİR.

M.İ.A.(MERKEZİ İŞ ALANI) YA DA METROPOLİTEN AKTİVİTE MERKEZİ

BU ALANLARDA HER TÜR TİCARET, ÇARŞI, BÜRO, İŞ HANI, TİCARİ DEPOLAMA, BANKA, SİGORTA, ÇOK KATLI MAĞAZA VE EĞLENCE YERLERİ, KONUT, ÇOK KATLI TAŞIT PARKI, ÖZEL HASTANE VE ÖZEL EĞİTİM TESİSİ YER ALABİLİR. BU KULLANIMLARDAN BİR YA DA BİR KACI AYNI PARSEL İÇİNDE BULUNABİLİR. KONUT KULLANIMI YAPI İNŞAAT ALANININ (KAKS/EMSAL ALANININ) 1/3 ÜNDEN FAZLA OLAMAZ.

TURİZM+TİCARET+KÜLTÜR

BU ALANLARDA ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, EĞLENCE YERLERİ, HER TÜRLÜ TİCARET VE TURİZM TESİSİ (KONAKLAMA TESİSLERİ, OTEL, MOTEL, APART OTEL VB.), KÜLTÜREL TESİS İLE SADECE BİR TEK FİRMAYA YA DA KURULUŞA AİT OFİS, BÜRO VE YÖNETİM MERKEZLERİ YER ALABİLİR. AYRI AYRI KİŞİ YA DA KURULUŞLARCA KULLANILACAK BİÇİMLERDE BÜRO, OFİS, VB.NİN BULUNACAĞI YAPILARDA 200 M²'DEN KÜÇÜK BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ. YAPI İNŞAAT ALANININ (KAKS/EMSAL ALANININ) %5'İ KÜLTÜREL İŞLEVLERİN (HALKA AÇIK KÜTÜPHANELER, KONFERANS SALONLARI, MÜZELER, SANAT GALERİLERİ, ODİTORYUMLAR, SERGİ VE FUAR SALONLARI, SINEMA VE TİYATRO SALONLARI, TÖREN SALONLARI VB.) BİR YA DA BİRKAÇ İÇİN AYRILIR. BU BÖLÜMLER ZEMİNDEN BAŞLAYARAK YAPININ İLK BEŞ KATI İÇİNDE DÜZENLENECEKTİR. TURİZM+KÜLTÜR KULLANIMI (HER İKİ KULLANIM DA YER ALMAK KAYDIYLA), YAPI İNŞAAT ALANININ (KAKS/EMSAL ALANININ) %15'İNDEN AZ OLAMAZ.

MALİKLERİ AYNI OLAN VE/VEYA BİR BÜTÜNLÜK OLUŞTURAN İMAR ADALARINDA VE/VEYA PARSELLERİNDE İMAR UYGULAMASI TAMAMLANDIKTAN SONRA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BİRLİKTE PROJELENDİRİLECEK ALAN SINIRI BELİRLENECEKTİR. BİRLİKTE PROJELENDİRİLECEK ALAN SINIRI İÇİNDE MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANINA GÖRE HESAPLANACAK YAPILAŞMA HAKKI AŞILMAMAK VE YAPILAŞMA KOŞULLARI İLE KULLANIM KARARI ORANLARI DEĞİŞMEMEK KAYDIYLA;

A- KULLANIMLAR ARASI TRANSFER YAPILABİLİR. BU DURUMDA BİR PARSELDE ANILAN KULLANIMLARIN BİR VEYA BİR KACI YER ALABİLİR. KÜLTÜR KULLANIMINA AYRILAN ALANLARDA DAHA SONRA FONKSİYON DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAMAZ. BİRLİKTE PROJELENDİRİLECEK ALAN SINIRI İÇİNDE, YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ ALINDIKTAN SONRA PARSELLER ARASINDA FONKSİYON DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAMAZ.

B- YAPILAŞMA HAKKININ 1/3'Ü KONUT KULLANIMINA AYRILABİLİR. KONUT KULLANIMININ YER ALMASI DURUMUNDA MEVZUAT KAPSAMINDA ORTAYA ÇIKAN DONATI İHTİYACI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

TURİZM+TİCARET

BU ALANLARDA ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, EĞLENCE YERLERİ, HER TÜR TİCARET VE TURİZM TESİSİ (KONAKLAMA TESİSLERİ, OTEL, MOTEL, VB.), KONUT İLE SADECE BİR TEK FİRMAYA YA DA KURULUŞA AİT YÖNETİM MERKEZLERİ YER ALABİLİR. AYRI AYRI KİŞİ YA DA KURULUŞLARCA KULLANILACAK BİÇİMDE BÜRO, OFİS, VB. YAPILDIĞI TAKTİRDE 200 M²'DEN KÜÇÜK BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ. KONUT KULLANIMI İSE YAPI İNŞAAT ALANININ (KAKS/EMSAL ALANININ) 1/3'ÜNDEN FAZLA OLAMAZ. TURİZM

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

4.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Rapor konusu parsellerden 8112 ada 1 ve 2 parsel ile 8115 ada 1 nolu parsel, imar uygulaması işlemi ile 12.12.2019 tarihindeki Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı adına tescil edilmiştir.

Parsellerden 7869 ada 1 ve 2 nolu parseller ise imar uygulaması (18.madde) ile oluşmuş ve 26.04.2022 tarihine tescil edilmiştir.

Parsellerin mülkiyetinde oluşan değişiklikler aşağıda 3.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi başlığında tablo olarak gösterilmiştir.

- Rapor konusu 8112/1-2 ve 8115/1 ada/parsel nolu taşınmazlar, Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetindeki 7699/1 7702/1, 7702/2 ve 7702/3 parsellerden 12.12.2019 tarihinde oluşmuştur.
- 7699/1, 7702/1, 7702/2, 7703/1 nolu parseller ise 31.01.2018 tarih 2887 yevmiye numaralı imar uygulaması ile oluşmuşlardır.
- 7869 ada 1 ve 2 nolu parseller 3169 ada 236 parsel ve başkaca parsellerden imar uygulaması sonucu oluşmuş ve 26.04.2022 tarihinde tescil edilmiştir. Bu parseldeki müşterimize ait ve rapora konu hisseler 3169 ada 236 nolu kök parselden gelmiştir.

4.4.2 Belediye İncelemesi

8112 ada 1 ve 2 parsel ile 8115 ada 1 nolu parsel için;

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

- İzmir Büyükşehir Belediyesi 1/5.000 ölçekli planda plan notu değişikliği ile ilgili tadilat planı hazırlamış ve 05/1061 nolu 14.10.2016 tarihli meclis kararı ve 24.11.2016 onama tarihi ile 07.12.2016 ila 05.01.2017 tarihleri arasında askıda kalmıştır. Bu plana ait 1/1.000 ölçekli plan tadilatları yapılmamıştır. Bu değişiklik ile Turizm+Ticaret+Kültür Alanı için plan notu değişikliği gerçekleştirilmiştir. 13.03.2017 tarih 95/270 sayılı ve 14.04.2017 tarih 05/427 sayılı kararlar ile 1/1000 ölçekli planlarda yer alan Turizm+Ticaret ve MİA lejantları için plan notu değişikliği yapılmıştır.
- İzmir 6.İdare Mahkemesinin 2017/202 sayılı kararına göre, Davacı belediye tarafından İzmir İli, Konak İlçesi, Kuruçay ve Umurbey Mahalleleri sınırları içinde bulunan 1384 ada 1, 2, 4, 14, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 37, 39, 41, 45, 46, 48, 50, 51, 52 ve 1445 ada 2, 3, 4, 5, 6, 7, 32 ile 1448 ada 15, 7839 ada 1 ve 7840 ada 1 parsel sayılı taşınmazların bulunduğu alanı kapsayan alanda uygulanmış olan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 03.10.2017 tarih ve 17218 sayılı bakanlık oluru ile onaylanan 1021 numaralı parselasyon planının yürütmesinin durdurulmasına karar verilmiştir .
- 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarına tabi olan 21.01.2011 tarihli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda yer alan plan notları, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.09.2014 tarih 05.792 nolu, 18.12.2018 tarih 05/1349 nolu, 14.03.2016 tarih 05/250 nolu kararları ile tadilatlar görmüştür . 1/5000 Ölçekli Nazım İmar planının plan notlarına yer alan "Turizm+Ticaret+Kültür Alanı" fonksiyonlarına ilişkin olan yapılaşma hükümleri İzmir 1.İdare Mahkemesinin 30.09.2015 tarih 2015/1186 sayılı kararı ile iptal edilmiştir. İzmir Büyükşehir Belediyesi 18.12.2015 tarih 05/1349 nolu meclis kararı ile bu mahkeme kararını uygulamıştır. Ayrıca 5.İdare Mahkemesinin 2015 tarih 1177 nolu dosyası ile 1/1000 ölçekli planların plan notlarına dava açılmıştır. İlgili plan notu İzmir 5.İdare Mahkemesinin 2015/1177 esas sayılı davada verilen 05.10.2017 tarihli ve 2017/1346 sayılı kararla iptal edilmiştir.
- 10.05.2017 tasdik tarihli İzmir İli, Konak İlçesi Kuruçay ve Umurbey Mahalleleri 7839 ada 1 parsel, 7840 ada 1 parsel, 1384 ada muhtelif parseller, 1455 ada muhtelif parseller, 1448 ada muhtelif parseller ve yakın çevresine ilişkin 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında uygulamaya açılmıştır.

- Tüm yukarıda bahse konu değişiklikler sonucunda İzmir 6.İdare Mahkemesinin 2019/188 kararı ile iptaline karar verilen İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey ve Kuruçay mahallelerindeki muhtelif parseller için Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 17.06.2019 tarihli onayı ile 18.06.2019 – 18.07.2019 tarihleri arasında askıda kalarak kesinleşen 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı revizyonu yürürlüğe girmiştir.
- İzmir İli, Konak İlçesi, Kuruçay ve Umurbey Mahalleleri sınırları içinde bulunan 1384, 1445, 1448, 7839, 7840 adalardaki muhtelif parsellere ilişkin olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 02.10.2019 tarih 228952 sayılı oluru ile 07.10.2019 tarih 07.11.2019 tarihler arasında askıda kalan 3194 sayılı imar kanununun 18.madde uygulamasına dair geri dönüşüm ve parselasyon planı yürürlüğe girmiştir .
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 17.06.2019 tarih 139032 sayılı yazısı ile 18.06.2018 tarih 18.07.2019 tarihleri arasında askıda kalan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı revizyonu planına ilişkin itirazlar sonucunda İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarının Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 23.07.2019 tarih 9444 sayılı kararı üzerine; İzmir İli, Konak İlçesi Kuruçay ve Umurbey Mahalleleri sınırları içinde bulunan muhtelif parsellerde 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda “ İzmir 1.Numaralı Koruma Bölge Kurulu'nun 23.07.2019 tarih ve 9444 sayılı kararına göre uygulama yapılacaktır” şeklinde plan notu eklenmiştir.
- Bu şekilde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 08.08.2019 tarihinde onaylanmış 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planların değişiklik yapılmayan kısımları kesinleşmiştir.
- Planlar İzmir 1.İdare Mahkemesinde 2019/1085 Esas ve 2020/654 Karar sayılı ilamı ile iptal edilmiştir. Bu karar için istinaf yoluna başvurulmuş olup sonuçlanmamıştır. Ayrıca İzmir 3.İdare Mahkemesine açılan yürütmenin durdurulması ve iptal davasında mahkeme talebin reddine karar vermiştir.
- Son olarak güncel imar planları onaylanmış ve askıya çıkartılmıştır. Bunu takiben de 8115 ada 1 nolu parsel için İzmir 1 Nolu Koruma Bölge Kurulunun 14.10.2020 tarih 11384 sayılı kararı doğrultusunda planda Yençok Z+24 Kat iken 9,50 m. olmuştur.

7869 ada 1 ve 2 nolu parseller için:

- Bu parseller imar uygulaması sonucunda 3169 ada 236 nolu parsel ve çevresindeki başkaca diğer parsellerden oluşmuştur.
- Parseller Belediye Encümeninin 21.11.2013 tarih 1880 sayılı kararı ile belirlenen düzenleme sahası içinde kalmaktadır.
- Taşınmazın imar durumuna dayanak olan 1/5.000 ölçekli imar planı 21.01.2011 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Bu plana istinaden 16.12.2011 tarih 05.1114 sayı ile onaylı 1/1.000 ölçekli planlar hazırlanmıştır.
- 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planına ait Plan Notları 08.09.2014 tarih 05.792 nolu plan tadilatı ile kısmen değiştirilmiştir. Daha sonra 18.12.2015 tarih 05/1349 nolu ve 14.03.2016 tarih 05/250 nolu meclis kararı ile tadilatlar görmüştür. Bu süreçte yargı kararları ile iptaller gerçekleşmiştir.
- Son olarak İzmir Büyükşehir Belediye meclisinin 11.11.2019 tarihli ve 05.594 sayılı kararı ile onaylanan Turizm+Ticaret+Kültür Alanı kullanımına ilişkin 1/5.000 Ölçekli plana ait plan notu değişikliği doğrultusunda, hazırlanan 1/1000 Ölçekli plana ait Turizm+Ticaret+Kültür Alanı plan notu belediye meclisinin 18.06.2020 tarih 76/2020 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur .
- Bu 76/202 sayılı karara göre, plan notunda Turizm+Ticaret+Kültür kullanımını tarifleyen 6/8 Plan Notu “Bu alanlarda, kültürel tesisler, alışveriş merkezleri, eğlence yerleri, her tür ticaret ve turizm tesisi (konaklama tesisleri, otel, motel vb.) ile sadece bir tek firmaya ya da kuruluşa ait yönetim merkezleri yer alabilir. Ayrı ayrı kişi ya da kuruluşlarca kullanılacak biçimlerde büro, ofis, vb.nin bulunacağı yapılarda 200 m²’den küçük bağımsız bölüm yapılamaz. Yapı inşaat alanının (KAKS/Emsal Alanının) %5’i kültürel işlevlerin (Halka açık kütüphaneler, konferans salonları, müzeler, sanat galerileri, oditoryumlar, sergi ve fuar salonları, tören salonları vb.) bir ya da birkaçı için ayrılır. Bu bölümler zeminden başlayarak yapının ilk beş katı içinde düzenlenir. Her durumda turizm kullanımı, yapı inşaat alanının (KAKS/Emsal Alanının) 1/3’ünden az olamaz.” olacak şekilde uygun bulunmuştur.
- Konak Belediyesinin 12.07.2021 tarihli imar durum yazısında belirtildiği gibi; Turizm Ticaret Kültür Alanlarının uygulaması, İzmir 5.İdare Mahkemesinin 2015/1177 esas sayılı davada verilen 05.10.2017 tarih ve 2017/1346 sayılı kararla iptal edilmiştir. 3194 sayılı imar kanununu 01.07.2020 tarihinde yürürlüğe giren 8.madde maddesinde “... imar planlarında bina yüksekliği yenecek:serbest olarak belirtilemez” hükmü gereği

iptal edilen plan notu uygulaması, 1/1000 Ölçekli Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi (Halkapınar-Salhane Kesimi) UIP ile 1/1000 Ölçekli Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi (Alsancak Liman Arkası Kesimi) UIP.'nda bina yüksekliklerinin belirlenmesine ilişkin 1/1000 Ölçekli UIP ve Plan Notu Değişikliği Belediye (Konak) Encümeninin 01.03.2021 tarih ve 47/2021 sayılı kararı ile uygun bulunarak, Etüd Proje Müdürlüğünün 26.03.2021 tarih ve E.23016 sayılı yazısı ile büyükşehir belediyesine iletilmiştir. Değişiklik Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 24.05.2021 tarih ve 05.557 sayılı kararı ile onanmıştır.

- Süreç içerisinde Turizm Ticaret Kültür Alanlarının uygulamasının yürütmesinin, İzmir 5.İdare Mahkemesi tarafından durdurulması kararı verilmiştir.
- 1/1000 ölçekli Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi Uygulama İmar Planının Alsancak Liman Arkası Kesimi ile Halkapınar Salhane Kesimine ilişkin “Turizm + Ticaret + Kültür” kullanımını tarifleyen Plan Notu değişikliği İzmir Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 11.10.2021 tarih ve 05.1143 sayılı kararı ile onaylanmış ve askı süreci sonunda kesinleşmiştir.
- Son olarak imar uygulaması sonucu oluşan 7869 ada 1 ve 2 nolu parsellerin düzenlemesinin yürütmesi (imar uygulaması) İzmir 1.İdare Mahkemesinin 23.06.2022 tarih 2021/2064 tarihli kararı ile durdurulmuştur. Düzenlemenin iptal edilip edilmeyeceği dava süreci sonucunda kesinlik kazanacaktır. Parseller güncel olarak tapu sicilinde kayıtlıdır.

4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

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

Ada/Parsel	İşlem Gördükleri Kadastral Parseller
8112/Ada	1384/15-26-43-47
8115/Ada	1384/14-39-46 1445/2-3-4-5-6-7-8-9-10-12-14-23-24-32
7869/Ada	3169/236 ve diğerleri

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

4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Rapor konusu taşınmazlar kısmen arsa niteliğinde ve kısmen de (arsa niteliğinde olmasa da) fiziken boş veya üzerlerinde ruhsatsız yapılaşmaların bulunduğu yerlerdir. Parseller üzerinde geliştirilmiş herhangi bir proje bulunmamaktadır. Bu nedenle ilgili mevzuat gereği alınmış izin ve belgeler bulunmamaktadır.

4.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Rapor konusu taşınmazlar üzerinde geliştirilmiş bir proje bulunmamaktadır.

4.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Rapor konusu taşınmazlar üzerinde geliştirilmiş bir proje bulunmamaktadır. Taşınmazların mevcut imar özellikleri gereği yapılaşması en etkin ve verimli kullanım olacaktır.

4.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapor konusu taşınmazlar üzerinde geliştirilmiş bir proje bulunmamaktadır. Parseller için tesis edilmiş kat irtifakı veya kat mülkiyeti bulunmamaktadır.

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

Rapor konusu taşınmazlar üzerinde geliştirilmiş bir proje bulunmamaktadır.

4.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu; İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi sınırları içerisindeki 8112 ada 1 ve 2 nolu parseller, 8115 ada 1 nolu parsel ile 7869 ada 1 ve 2 nolu parseller hisseli olup Emlak Konut GYO A.Ş. adına kayıtlı hisseler karşılık gelen toplam toplam yüzölçümüm 4.216,89 m² dir.

Söz konusu gayrimenkuller üzerinde yer alan hisseler 28.05.2013 ve 28660 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)” nin 22. Maddesinin (c) fıkrası “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar edilebilir dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır.” uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “arsa” başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatindeyiz.

4.11. Parseller Hakkında Genel Bilgiler

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

Ada/Parsel	Yüzölçümü(m ²)
8112/1	667,23
8112/2	1.511,35
8115/1	938,45
7869/1	5.963,74
7869/2	6.539,73
TOPLAM	15.620,50

- Parseller, İzmir Liman arkası bölgede yer almaktadır. Bölgede Evora İzmir Projesi, Allsancak Projesi gibi projeler ile yeniden inşa edilen Alsancak Stadyumu bulunmaktadır.
- Taşınmazlardan; 7869 ada 1 ve 2 nolu parseller bitişik durumda olup İşçiler Caddesine cephelidir. Parseller uygulama görmüş ve uygulama sonucu yıl içerisinde oluşmuştur. Ancak halihazırda zemin kullanımı ile parselasyon sınırları uyumsuzdur. Bölgedeki bazı imar yolları henüz açılmamıştır. Parsellerden 7869 ada 2 nolu parsel üzerinde kısmen eski, ticari değerini kaybetmiş ruhsatsız yapılaşmalar bulunmaktadır.
- 7869 ada 2 nolu parsel üzerinde eski ve ruhsatsız yapılaşmalar mevcut iken bazı yapıların yıkılmış olduğu görülmektedir.
- Parsel düz bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- Taşınmazlardan; 8112 ada 1 numaralı parsel, İşçiler Caddesinin batısında, 1499 sokağın güneyinde yer almakta olup henüz bölgede imar yolları açılmamıştır. Taşınmaza yakın konumda Sakarya İlköğretim Okulu bulunmaktadır. Parsel genel itibarı ile dikdörtgen şeklinde düzgün bir geometrik şekle ve düz bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- Taşınmazlardan; 8112 ada 2 numaralı parsel, İşçiler Caddesinin üzerinde, eski Ege Tv binanın bitişiğinde yer almaktadır. Parsel genel itibarı ile dikdörtgen şeklinde düzgün bir geometrik şekle ve düz bir topoğrafik yapıya sahiptir. Bu parsel üzerinde şantiye yapıları bulunmaktadır.
- Taşınmazlardan; 8115 ada 1 numaralı parsel, 1491 sokağın yakınında yer almaktadır. Hemen kuzeyinde 1 numaralı Kültür Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu, TCDD Tesisleri yer almaktadır. Bölgede imar yolları açılmamış, ancak eski yolları da değişmiş durumdadır. Parsel genel itibarı ile dikdörtgen şeklinde düzgün bir geometrik şekle ve düz bir topoğrafik yapıya sahiptir.

4.12. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- Bölgenin yeni kent merkezi olarak nitelendirilen nitelikli, yüksek katlı ve lüks konut/işyeri bölgesinde yer alması,
- Alsancak, Bayraklı gibi bölgelere yakın konumda olması,
- Kentin en merkezi konumunda yer alması,
- Bölgede inşa edilen yeni projelerin mevcut olması,

Olumsuz Özellikler

- Taşınmaz çevresinin, kentin diğer kısımlarında ulaşımının, sınırlı güzergahlardan sağlanabiliyor olması,
- Henüz bölgedeki projelerin inşaatlarının tamamlanmamış veya düşük seviyelerde olması,
- Bölgenin henüz dönüşümünü tamamlamamış, sosyal yaşam gereklerinde sıkıntılar mevcut olması,
- Taşınmazların hisseli durumda olması,
- İmar düzenlemesinin yürütmesinin durdurulmuş olması.

5.1. Değerleme Yöntemleri⁶

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

Bu yaklaşımlar;

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

5.1.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

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

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

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

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

⁶ 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'ndan alınmıştır.

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

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

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

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

5.1.2. Gelir Yaklaşımı

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.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

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

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

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

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

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

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

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklmeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görölmesi teşkil eder.

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

5.1.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşölmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görölmektedir:

(a) katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

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

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

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

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

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

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

5.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi

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

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

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

(a) pazar yaklaşımı,

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

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

Kalıntı Yöntemi:

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

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

Raporumuza konu taşınmazların arsa değerleri için “Pazar Yaklaşımı Yöntemi” kullanılmıştır.

6.1. Pazar Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti

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

Rapor konusu arsaların değer tespitine altlık teşkil etmesi bakımından taşınmaz çevresindeki ve bölgedeki satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiş, kıyaslanabilir nitelikte olanlar seçilmiş ve elde edilen veriler aşağıda tablo olarak özetlenmiştir.

Sıra No	Mah.	Ada Parsel No	Alanı (m ²)	İmar Fnk.	Emsal	Satışa Sunulan		Satış Yetkilisi		Açıklama
						Değer (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	Firma	Telefon	
1	Adalet	25001/3	120	GKA	2,00	2.000.000	16.667	Sahibinden	-	Hasarlı sitede dönüşüm arsa payı
2	Kahramanlar	1902/14	236	TİCK	B4	10.000.000	42.373	Tempo Emlak	5325574346	Hastanalar bölgesinde Ticari Bitişik
3	Adalet	2405/111	172	TİCK	A10	7.000.000	40.698	Coldwell Banker	5520072757	Ada bazında yapılacak
4	Yenişehir	7911/11	451	MAM	B7	9.500.000	21.064	Coldwell Banker	5057662323	Gaziler cd üzerinde Ticari Bitişik
5	Mersinli	8652/25	242	TM1	3,00	8.300.000	34.298	Turyap	5323865461	Fatih Cd üzeri Ticari Potansiyelli 0,60 5 Katlı
6	Çınarlı	3324/96	27	MİA	3,00	1.300.000	48.148	Sahibinden	-	Rodkar Sit. dönüşüme tabi arsa payı
7	Halkapınar	7805/6	10.040	MİA	3,50	570.000.000	56.773	Armada	5327767602	Mürselpaşa cd üzeri proje alanı
8	Adalet	34159/12	119	MİA	3,50	3.450.000	28.992	YES GM	532 2334906	Ada bazında yapılacak

Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu gayrimenkul ile benzer ve/veya kıyaslanabilir özelliklere sahip 10 adet satılık emsale ulaşılmıştır. Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internetten aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Ayrıca şirketimiz mevcut data bilgileri ile mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir. Bulunan emsal taşınmazların rapor konusu parsellere göre konumlarını gösterir emsal krokisi aşağıda sunulmuştur.



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

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

Emsal No	Yüzölçümü (m²)	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m²)	Büyüklik/Fiziksel/Projelendirme Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	İmar Yapılaşma Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m²)
1	120	GKA	2.00	2.000.000	16.667	15%	14.167	-30%	-10%	35%	13,458
2	236	TİCK	B4	10.000.000	42.373	15%	36.017	-30%	-30%	0%	14,407
3	172	TİCK	10K	7.000.000	40.698	15%	34.593	-30%	-10%	-20%	13,837
4	451	MAM	B7	9.500.000	21.064	15%	17.905	-30%	15%	-10%	13,428
5	242	TM1 5K	3.00	8.300.000	34.298	15%	29.153	-30%	-30%	5%	13,119
6	27	MİA	3.50	1.300.000	48.148	15%	40.926	-30%	-35%	0%	14,324
7	10,040	MİA	3.50	570.000.000	56.773	15%	48.257	-20%	-50%	0%	14,477
8	119	MİA	3.50	3.450.000	28.992	15%	24.643	-25%	-15%	0%	14,786
Ortalama Birim Değeri (~ TL/m²)											14,000

* Düzeltme tablosu 7869 ada 1 parsel baz alınarak düzenlenmiştir.

Elde edilen tüm bu veriler ışığında rapor konusu taşınmazlardan 7869 ada 1 nolu parsel için m² birim değeri **14.000,-TL/m²** takdir ve hesap edilmiştir. Bu değer ışığında rapora konu diğer parsellere, büyüklük konum, cephe, imar fonksiyonu gibi özellikleri doğrultusunda değerler takdir edilmiştir. Raporu konu taşınmazların Emlak Konut GYO A.Ş. hissesine düşen yüzölçümlerine KDV hariç toplam **58.146.000,-TL** bedel takdir edilmiştir.

Parsellerin KDV Hariç birim değerleri ve toplam değerleri rapor eklerinde tabloda sunulmuştur.

Sıra No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m²)	Hisse (pay/payda)	Hisse Miktarı (m²)	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları		Toplam Değer (TL)
							Emsal	Yençok (m)	
1	8112	1	667.23	4703/66723	47.03	Ticaret+Turizm+Konut (E=2.00)	2.00	Z+24 Kat	58.146.000,-
2	8112	2	1,511.35	2177/30227	108.85	Ticaret+Turizm+Konut (E=2.00)	2.00	Z+24 Kat	
3	8115	1	938.45	1334/18769	66.70	Ticaret+Turizm+Konut (E=2.00)	2.00	Yençok 9.50 m.	
4	7869	1	5,963.74	206931/596374	2,069.31	Turizm+Ticaret+Kültür (E=3.50)	3.50	100 m.	
5	7869	2	6,539.73	192500/653973	1,925.00	Turizm+Ticaret+Kültür (E=3.50)	3.50	100 m.	

6.2. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş

6.2.1. Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlı toplam 4.216,89 m² alana karşılık gelen hisseye **58.146.000,-TL** değer takdir edilmiştir. Bölgede yeterli veri bulunması sebebiyle tek yöntem olan “Pazar Yaklaşımı Yöntemi” ile ulaşılmıştır.

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

Taşınmazlar üzerinde herhangi bir proje geliştirilmemiştir. Bu nedenle alınmış herhangi bir izin bulunmamaktadır.

6.2.3. Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş

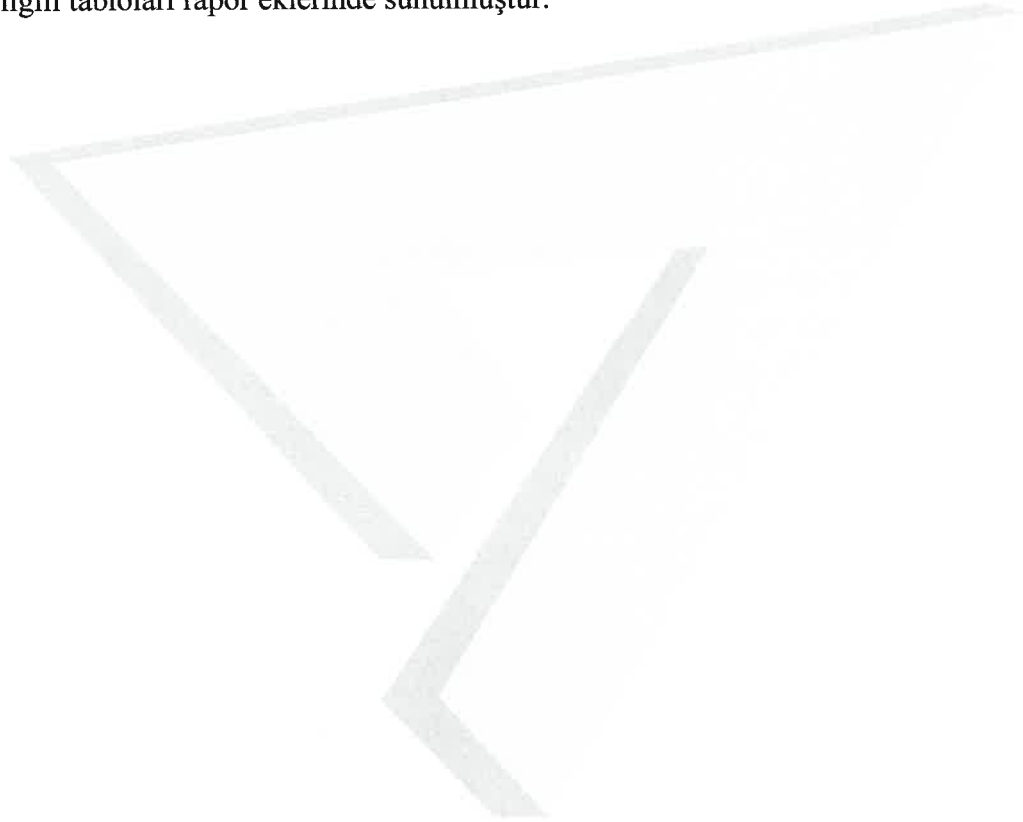
Taşınmazların devrinde herhangi bir engel bulunmamaktadır. Yalnızca taşınmazlardan 7869 ada 2 parsel üzerinde yer alan tedbir şerhi, imar uygulaması öncesinden, diğer hissedarların kök parselinden taşınmıştır. Tedbir şerhinin konusu ortaklığın giderilmesi davasıdır. Dava ile ilgili olarak sürecin devam etmekte olduğu belirtilmiş olup hisse devri ilgili mahkemenin görüş ve iznine tabidir.

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

Rapora konu parseller üzerinde müşterimiz Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlı toplam hisse miktarı 4.216,89 m² dir.

28.05.2013 ve 28660 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)” nin 22. Maddesinin (c) fıkrası “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır.” uyarınca söz konusu taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “arsa” başlığı altında alınmasına herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Tebliğı'nin 24. Maddesi "C" Bendinde "Portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşamaz. Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların sahip olduğu bu nitelikteki arsa ve araziler için söz konusu süre dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliğinin ticaret siciline tescil edildiği tarihten itibaren başlar." denilmektedir. Bu kapsamda Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketin'den alınan 30.09.2022 Hesap Dönemine Ait Özet Konsolide Finansal Tablolar ve Sınırlı Denetim Raporu'ndan tespit edilen veriler doğrultusunda, proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşmamaktadır. Raporun ilgili tabloları rapor eklerinde sunulmuştur.



BÖLÜM 7**DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ**

Değerleme konusu, İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi sınırlarındaki 8112/1, 8112/2, 8115/1, 7869/1 ve 7869/2 nolu ada/parseller üzerinde toplam 4.216,89 m² ye karşılık gelen hisselerin; parsellerin, cepheleri, imar özellikleri, konumları, fiziksel özellikleri vb. değerine etken olabilecek özellikleri dikkate alınarak, piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre hesaplanan ve takdir olunan değer aşağıda tablo olarak sunulmuştur.

	TL	USD
5 Adet Parselde Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen Miktarının KDV Hariç Toplam Değeri	58.146.000,-	3.104.431,-
5 Adet Parselde Emlak Konut GYO A.Ş. Hissesine Düşen Miktarının (%8) KDV Dahil Toplam Değeri	62.797.680,-	3.352.786,-

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 18,73 TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 Barış BARUTÇU (SPK Lisans No:400271)	 Ahmet Selçuk GÖRGÜN (SPK Lisans No:400885)

EKLER

- Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- Parsel Değer Tablosu
- Tebliği'nin 24. Maddesi İle ilgili Şirketin Aktifleri Hk. Bilgi
- Tapu Senedi Suretleri
- Tapu Kayıt (TAKBİS) Belgeleri
- İmar Durumu Örnekleri ve Plan Notları
- Uydu Görüntüsü ve Fotoğraflar
- Raporu Hazırlayanların Özgeçmiş, Tecrübe ve SPK Lisans Belgesi Örnekleri