

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**HAZIRLAYAN:**

**ABC GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

**İller Sokak No.1/2 Mebusevler- Tandoğan-Ankara**



**Tarih : 31.12.2012**

**Rapor No : ABC-ÖR1123**

**EGS GAYRİMENKUL YATIRIM  
ORTAKLIĞI A.Ş.**

<b>ÖZET TABLO</b>	
<b>RAPOR NO</b>	ABC-ÖR1123
<b>RAPOR TARİHİ</b>	07.01.2013
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZLARIN ADRESİ</b>	İZMİR İLİ KONAK İLÇESİ (1039 ADA 8 PARSEL)
<b>RAPORU HAZIRLAYAN FİRMA</b>	ABC GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
<b>DEĞERLEME UZMANI</b>	NURULLAH ERDAL
<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	AYŞE BAŞKAZANCI 400389
<b>RAPORU TALEP EDEN</b>	EGS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR HAKKINDA BİLGİ</b>	İZMİR İLİ KONAK İLÇESİ İSMET KAPTAN MAHALLESİ 1039 ADA 8 PARSELDE YER ALAN MEVCUTTA BOŞ DURUMDA OLAN KAT İRTİFAK KURULMUŞ TAŞINMAZ DEĞERLEMESİ
<b>TAPU KAYIT BİLGİLERİ</b>	KONAK TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALINAN BİLGİYLE TAKYİDAT BELGELERİ EKTE SUNULMUŞTUR.
<b>İMAR DURUMU</b>	SÖZ KONUSU PARSEL KONAK BELEDİYESİ 1/1000 İMAR PLANI İÇİNDE KALMAKTA ANCAK İMAR PLANLARI İPTAL EDİLMİŞTİR. ( İZMİR 2. İDARE MAHKEMESİNİN 14.02.2009 TARİH 2007/03 KARAR SAYILI KARARI İLE )

## İÇİNDEKİLER

### BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

1. Rapor Tarihi
- 1.2. Rapor Numarası
- 1.3. Raporun Türü
- 1.4. Raporu Hazırlayan
- 1.5. Sorumlu Değerleme Uzmanı
- 1.6. Talep Tarihi – Değerleme Tarihi – Tanzim Tarihi
- 1.7. Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası
- 1.8. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına Dair Açıklama
- 1.9. Uygunluk Beyanı

### BÖLÜM 2: ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

- 2.1. Şirket Ünvanı, Adresi ve Tanıtıcı Bilgi
- 2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Tanıtıcı Bilgi
- 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Sınırlamaları
- 2.4. Kullanılan Değer Tanımları

### BÖLÜM 3: GENEL VE ÖZEL VERİLER

- 3.1. Genel Veriler – Sosyal ve Ekonomik Veriler
  - 3.1.1. Demografik Veriler
  - 3.1.2. Ekonomik Veriler
- 3.2. Özel Veriler – Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi
  - 3.2.1. İzmir İli
  - 3.2.2. Konak İlçesi

### BÖLÜM 4: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

- 4.1. Gayrimenkulün Tapu Bilgileri
  - 4.1.1. Gayrimenkulün Tapu kayıt Bilgileri
  - 4.1.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri
  - 4.1.3. Son 3 Yıllık Dönem İçerisinde Mülkiyet Değişikliği Olup Olmadığı Bilgisi
  - 4.1.4. Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı, Varsa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Engel Teşkil Edip Etmediği İle İlgili Bilgi
- 4.2. Gayrimenkulle İlgili Yasal İzin ve Belgeler
  - 4.2.1. Mevcut İmar Durumu
  - 4.2.2. Son 3 Yıllık Dönem İçerisinde İmar Durumunda Değişiklik Olup Olmadığına Dair Bilgi (İmar Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vs)
  - 4.2.3. Gayrimenkulün Kullanımına Dair Alınan Yasal İzinler ve Belgeler (Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi, Yapı Tatil Tutanağı, Encümen Kararı, Mahkeme Kararları, Mimari Proje vs)
  - 4.2.4. Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler
  - 4.2.5. Varsa Gerekli Diğer Belgeler (Akaryakıt İstasyonu veya Otel vs ise Gerekli İzin Belgeleri)
  - 4.2.6. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama
- 4.3. Gayrimenkulün Hukuki Durum Analizi

## **BÖLÜM 5: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER**

5.1. Gayrimenkullerin Yeri Konumu ve Çevre Özellikleri

5.2. Parseller Hakkında Bilgiler

## **BÖLÜM 6: EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ**

6.1. Etkin ve Verimli Kullanım Analizinin Tanımı

6.2. Değerleme Konusu Taşınmazın En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

## **BÖLÜM 7: GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER**

7.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

7.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

7.3. Maliyet Yaklaşımı

## **BÖLÜM 8: GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ ELDE EDİLEN VERİLERİN ANALİZİ**

8.1. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Etkileyen Faktörler

8.2. Değerlemede Kullanılan Varsayımlar

8.3. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler

8.4. Üzerinde Proje Geliştirilen Boş Arazi ve Proje Değerleri

8.5. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

8.6. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

8.6.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

8.6.2. Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı Analizi

8.6.3. Maliyet Yaklaşımı Analizi

8.7. Kira Değeri Analizi

8.8. Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

## **BÖLÜM 9: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

9.1. Uyumlaştırma ve Nihai Değer Takdiri

9.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden yer Almadıklarına Dair Açıklama

9.3. Yasal Gereklere yerine Getirilip Getirilmediği ve mevzuat Uyarınca Alınması Gereken izin ve belgelerin Eksik Olup Olmadığı Hakkında Görüş

9.4. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığına Dair Bilgi

## **BÖLÜM 10: SONUÇ**

10.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

10.2. Nihai Değer Takdiri

## **RAPOR EKLERİ**

EK-1 SWOT Analizi

EK-2 Makine-Teçhizat Listesi ve Değerleme Tablosu

EK-3 Raporu Hazırlayan ve Onaylayanların özgeçmiş bilgileri ve lisans örnekleri

## BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1. Rapor Tarihi

İş bu Rapor; **EGS Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** (Müşteri) yetkililerinin yazılı talebi üzerine tapuda; İzmir İli, Konak İlçesi, İsmetkaptan Mahallesi, 140 pafta, 1039 ada, 8 parsel numaralı 20.866,10,-m2 yüzölçümlü ‘arsa’ vasıflı paylı mülkiyetli ‘**Ege Dünya Ticaret Merkezi**’nin **EGS Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**’ne ait olan **1.856.345 / 4.173.220 hissesinin** yasal durumunun irdelenmesi, **adil piyasa değerinin** ve **Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı** portföyünde yer almasında herhangi bir kısıt olup olmadığının tespitine yönelik olarak hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporudur.

### 1.2. Rapor Numarası

Rapor şirketimiz tarafından ABC-ÖR1123 referans numarası ile tanzim edilmiştir.

### 1.3. Raporun Türü

Bu rapor, Anlatım Özellikli Bir Rapor olup, EGS GYO A.Ş. firmasının talebi üzerine, EGS GYO A.Ş. ‘ne ait olan ve tapu kütüğünde **İzmir İli, Konak İlçesi, İsmetkaptan Mahallesi, 140 pafta, 1039 ada, 8 parsel numaralı 20.866,10,-m2 yüzölçümlü ‘arsa’ vasıflı paylı mülkiyetli ‘Ege Dünya Ticaret Merkezi**’nin **EGS Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**’ne ait olan **1.856.345 / 4.173.220 hissesinin yasal durumunun** günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya karşılığı değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu formatında hazırlanmıştır.

### 1.4. Raporu Hazırlayan

Bu değerlendirme raporu gayrimenkulün mahalinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden de faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu şirketimiz değerlendirme uzmanlarından **Nurullah ERDAL** (SPK Lisans No – 400500) tarafından hazırlanmıştır.

## 1.5. Sorumlu Değerleme Uzmanı

Yukarıda 1.4.'inci maddede belirtilen şirketimiz değerleme uzmanı Nurullah ERDAL (SPK Lisans No – 400500) tarafından hazırlanan iş bu rapor şirketimiz sorumlu değerleme uzmanı Ayşe YILDIRIM ( BAŞKAZANCI) (SPK Lisans No – 400389) tarafından kontrol edilmiştir.

*NOT: Raporu hazırlayan ve kontrol eden değerleme uzmanlarına ait özgeçmişler ve lisans belgesi örnekleri rapor ekinde verilmiştir.*

## 1.6. Talep Tarihi – Değerleme Tarihi – Tanzim Tarihi

Bu değerleme raporu, şirketimiz değerleme uzmanlarından Nurullah ERDAL (SPK Lisans No – 400500) tarafından, 24.12.2012 tarihlerinde, gayrimenkul mahalinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 31.12.2012 tarihinde hazırlanmıştır.

Bu raporda kullanılan değer; EGS GYO A.Ş. firmasının talebi üzerine, **EGS GYO A.Ş.** 'ne ait olan ve tapu kütüğünde İzmir İli, Konak İlçesi, İsmetkaptan Mahallesi, 140 pafta, 1039 ada, 8 parsel numaralı 20.866,10,-m2 yüzölçümlü 'arsa' vasıflı paylı mülkiyetli '**Ege Dünya Ticaret Merkezi**'nin **EGS Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'ne ait olan **1856345 / 4173220 (yaklaşık %44,49) hissesinin** yasal durumunun parselde kayıtlı gayrimenkullerin UDES'in 1 nolu Standart'ında tanımlanan "Pazar değeri" dir.

"UDES 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme" standartlarında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Pazar Değeri; Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihindeki el değiştirmesi gereken tahmini tutarıdır.

## 1.7. Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Şirketimiz ile EGS GYO A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 23.01.2012 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak tanzim edilmiştir.

## 1.8. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına Dair Açıklama

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurul mevzuatı formatında hazırlanmıştır.

## 1.9. Uygunluk Beyanı

Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu; Analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;

Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı;  
Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;  
Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiği;  
Değerleme Uzmanının mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu;  
Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğu;  
Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak denetlediği Şirketimiz tarafından beyan edilmektedir.  
Bu sayfa değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütün olup, bağımsız kullanılamaz.  
Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.  
Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

## **BÖLÜM 2:**

### **ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

#### **2.1. Şirket Ünvanı, Adresi ve Tanıtıcı Bilgi**

ABC GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
İller Sokak No.1/2 Mebusevler-Tandoğan-ANKARA  
Tel: 0312 215 33 23  
[abc@abcgdd.com](mailto:abc@abcgdd.com)  
[www.abcgdd.com.tr](http://www.abcgdd.com.tr)

Şirketimiz, 27.03.2007 tarihinde, Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerleme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 500.000-TL sermaye ile kurulmuştur.

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulunun (SPK) 19.12.2008 tarihinde verilen yetki belgesine istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirketimiz halen Ankara Genel Merkez olmak üzere, İstanbul, Adana ve Kocaeli irtibat ofisi ve 65 ilde faaliyetini sürdürmektedir.

## 2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Tanıtıcı Bilgi

### 1- Ticaret Ünvanı (02.11.2010 14:42:26)

EGS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 2- Merkez Adresi (02.05.2012 16:59:33)

Adres : Büyükdere Caddesi No:121 Ercan Han A Blok K:6 Esentepe/Şişli/İstanbul  
Tel : 0 212 288 28 40  
Fax : 0 212 267 29 94

### 3- İletişim Adresi (02.05.2012 16:59:33)

Adres : Büyükdere Caddesi No:121 Ercan Han A Blok K:6 Esentepe/Şişli/İstanbul  
Tel : 0 212 288 28 40  
Fax : 0 212 267 29 94

### 4- Üretim Tesislerinin Bulunduğu Adresler (02.11.2010 14:42:26)

### 5- Elektronik Posta Adresi (02.11.2010 14:42:26)

[info@egsgyo.com](mailto:info@egsgyo.com)

### 6- Web Adresi (02.11.2010 14:42:26)

### 7- Tescil Tarihi (02.11.2010 14:42:26)

18/06/1996

### 8- Ticaret Sicil Numarası (02.11.2010 14:42:26)

524488 / 472070

### 9- Ticaret Sicil Memurluğu (02.11.2010 14:42:26)

İSTANBUL TİCARET SİCİL MEMURLUĞU

### 10- Vergi Dairesi (02.11.2010 14:42:26)

ZİNCİRLİKUYU

### 11- Vergi No (02.11.2010 14:42:26)

325 008 4058

### 12- Süresi (02.11.2010 14:42:26)

### 13- Sektörü ( )

MALİ KURULUŞLAR / GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI

### 14- Fiili Faaliyet Konusu (02.11.2010 14:42:26)



## ANA SÖZLEŞMEDE YAZILI İŞLER

### 15- Sermaye Piyasası Aracının İşlem Gördüğü Pazar ve Şirketin Dahil Olduğu Endeksler () -GÖZALTI PAZARI

### 16- Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye (02.11.2010 14:42:26)

50.000.000 TL

### 17- Kayıtlı Sermaye Tavanı (02.11.2010 14:42:26)

75.000.000 TL

### 18- Son Durum İtibariyle Sermayenin % 5 ve Fazlasına Sahip Ortaklar İle Tüzel Kişi ve Yabancı Ortaklar Arasında Dağılımı(02.11.2010 14:42:26)

Ortağın Ticaret Unvanı/Adı Soyadı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)
EGS HOLDİNG A.Ş.	11.750.643,00	23,50
DİĞER (A GRUBU)	1.571.250,00	3,14
HALKA AÇIK KISIM	36.678.107,00	73,36
TOPLAM	50.000.000,00	100,00

### 19- Son Durum İtibariyle Sermayeye Dolaylı Yoldan Sahip Olan Gerçek ve Tüzel Kişiler (02.11.2010 14:42:26)

Ticaret Unvanı/Adı Soyadı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)
TOPLAM		

### 20- Sermayeyi Temsil Eden Paylara İlişkin Bilgi (02.11.2010 14:42:26)

Grubu	Nama/Hamiline	Beher Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam Nominal Değer (TL)	Sermayeye Oranı (%)	İmtiyaz Türü	Borsada İşlem Görüp Görmediği
A	NAMA	0,01	11.750.642,79	23,50	Yönetim Kurulu Üyelerinin Seçiminde	GÖZALTI PAZARINDA
A	NAMA	0,01	1.068.462,34	2,14	Yönetim Kurulu Üyelerinin Seçiminde	GÖZALTI PAZARINDA
A	NAMA	0,01	357.000,00	0,71	Yönetim Kurulu Üyelerinin Seçiminde	GÖZALTI PAZARINDA
A	NAMA	0,01	145.713,04	0,29	Yönetim Kurulu Üyelerinin Seçiminde	GÖZALTI PAZARINDA
A	NAMA	0,01	62,71	0,00	Yönetim Kurulu Üyelerinin Seçiminde	GÖZALTI PAZARINDA
A	NAMA	0,01	8,87	0,00	Yönetim Kurulu Üyelerinin Seçiminde	GÖZALTI PAZARINDA
A	NAMA	0,01	2,81	0,00	Yönetim Kurulu Üyelerinin Seçiminde	GÖZALTI PAZARINDA
B	HAMİLİNE	0,01	36.678.107,44	73,36		GÖZALTI PAZARINDA
	TOPLAM		50.000.000,00	100,00		

### 21- Son Durum İtibariyle Ortaklık Sermaye Piyasası Araçlarının Kote Edildiği Borsalar veya İşlem Gördüğü Teşkilatlanmış Piyasalar (13.04.2012 16:01:35)

Kote Edilen/İşlem Gören Sermaye Piyasası Aracının Türü	Kote Edildiği/İşlem Görmeye Başladığı Tarih	İlgili Piyasanın/Borsanın Bulunduğu Ülke	İlgili Piyasanın/Borsanın İsmi	Piyasanın/Borsanın İlgili Pazarı

**22- Yönetim ve Denetim Kurulu Üyeleri (30.03.2012 13:37:56)**

Adı Soyadı	Görevi	Mesleği	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Son Durum İtibariyle Ortaklık Dışında Aldığı Görevler	Ortaklıktaki Sermaye Payı (%)	Temsil Ettiği Pay Grubu	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı	Yer Al Komit ve Gö
UFUK AKGÜN	BAŞKAN	ENDÜSTRİ MÜHENDİSİ	BAŞKAN	GÜÇBİRLİĞİ HOLDİNG A.Ş. YÖNETİM KURULU ÜYESİ - GÜÇBİRLİĞİ TEKSTİL A.Ş. YÖNETİM KURULU ÜYESİ - ABA KONFEKSİYON A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI - EGE BÖLGESİ SANAYİ ODASI MECLİS ÜYELİĞİ - KINIK ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ YÖNETİM KURULU BAŞKANI - İZMİR 9 EYLÜL ROTARY KULÜBÜ DÖNEM BAŞKANI - KIZILAY BUCA ŞUBESİ BAŞKANI - BAL TIBBİ MALZEME VE İNŞ. SAN. TİC.LTD.ŞTİ. - EGS HOLDİNG A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI	-----	A - B	Bağımsız Üye	-----
NEVZAT AVUNÇ	BAŞKAN VEKİLİ	BANKACI	BAŞKAN VEKİLİ	TASARRUF MEVDUATI SİGORTA FONU TAHSİLAT DAİRE BAŞKANLIĞI GRUP KOORDİNATÖRÜ - ESTON ESKİŞEHİR BETON SANAYİ VE TİCARET A.Ş. DENETİM KURULU ÜYESİ (TMSF ATAMASI) - ESTON İNŞAAT A.Ş. DENETİM KURULU ÜYESİ (TMSF ATAMASI) - ESTON YAPI A.Ş. DENETİM KURULU ÜYESİ (TMSF ATAMASI) - BİMHOL BİRLEŞMİŞ MÜTEAHHİTLER HOLDİNG A.Ş. DENETİM KURULU ÜYESİ (TMSF ATAMASI) - ESBETON ÇİMENTO YAN ÜRÜNLERİ A.Ş. DENETİM KURULU ÜYESİ (TMSF ATAMASI)	-----	A - B	Bağımsız Üye	-----
NEVZAT AVUNÇ	BAŞKAN VEKİLİ	BANKACI	BAŞKAN VEKİLİ	ALARA TURİZM YATÇILIK VE HAVACILIK A.Ş. DENETİM KURULU ÜYESİ (TMSF ATAMASI) - BİLGİ İŞLEM MUHASEBE VE ORG. LTD.ŞTİ. DENETİM KURULU ÜYESİ (TMSF ATAMASI) - MÜFLİS TYT BANK A.Ş. İFLAS İDARE MEMURU (TMSF ATAMASI) - EGS FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI (TMSF ATAMASI) - EGS EGESER GİYİM SAN.İÇ VE DIŞ TİC.A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI (TMSF ATAMASI) - TASFİYE HALİNDE EGE GİYİM SAN.SİG.A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI (TMSF ATAMASI)	-----	A - B	Bağımsız Üye	-----
NEVZAT AVUNÇ	BAŞKAN VEKİLİ	BANKACI	BAŞKAN VEKİLİ	EGS HOLDİNG A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKAN VEKİLİ (TMSF ATAMASI) - DENSER DENİZLİ SER.BÖL.KUR. VE İŞLET. A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKAN VEKİLİ (TMSF ATAMASI) - SİSBAŞ SAKARYA İ.Y.V.SERB. B. K.VE İŞL. A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKAN VEKİLİ (TMSF ATAMASI)	-----	A - B	Bağımsız Üye	-----
HASAN TURHAN	MURAHH AS ÜYE - KANUNİ TEMSİLC	YÖNETİCİ	MURAHHAS ÜYE - KANUNİ TEMSİLCİ	MİNE KAĞIT KUTU AMBALAJ SAN. TİC. A.Ş. YÖNETİM KURULU ÜYESİ - BURNAZ TEKSTİL A.Ş.	-----	A - B	Bağımsız Üye	-----

	İ			YÖNETİM KURULU ÜYESİ - DENSER DENİZLİ SER.BÖL.KUR. VE İŞLET. A.Ş.MURAHHAS ÜYE-KANUNİ TEMSİCİ - EGS HOLDİNG A.Ş. MURAHHAS ÜYE-KANUNİ TEMSİCİ - SİSBAŞ SAKARYA İ.Y.V.SERB. B. K.VE İŞL. A.Ş. MURAHHAS ÜYE-KANUNİ TEMSİCİ				
BİROL KÜLE	ÜYE	MEMUR	ÜYE	TASARRUF MEVDUATI SİGORTA FONU TAHSİLAT DAİRE BAŞKANI - DERBY LASTİK FABRİKASI A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI (TMSF ATAMASI) - ADA İNŞAAT SAN. VE TİC.A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI (TMSF ATAMASI) - AS YAPI ENDÜSTRİSİ A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI (TMSF ATAMASI) - ATLAS FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI (TMSF ATAMASI) - BALKAN TEKSTİL SAN. VE TİC.A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI (TMSF ATAMASI) - BALKANER TURİZM İNŞAAT SAN. VE TİC.A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI (TMSF ATAMASI)	----	A - B	Bağımsız Üye	----
BİROL KÜLE	ÜYE	MEMUR	ÜYE	ÇAMLICA KONAKLARI SERV.HİZ.SAN.VE TİC.A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI (TMSF ATAMASI) - İKTİSAT FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI (TMSF ATAMASI) - MED MENKUL DEĞERLER A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI (TMSF ATAMASI) - YONCA YAPI ENDÜSTRİ A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI (TMSF ATAMASI) - TEK İNŞAAT VE TURİZM SAN.TİC.A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI (TMSF ATAMASI) - TEPE İNŞAAT SAN. VE TİC.A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI (TMSF ATAMASI)	----	A - B	Bağımsız Üye	----
BİROL KÜLE	ÜYE	MEMUR	ÜYE	ÜÇM ÜÇEM TAAHHÜT TİC.SAN.VE YAT.KONS.A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI (TMSF ATAMASI) - YALOVA EVLERİ SERV.HİZM.A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI (TMSF ATAMASI) - EGS HOLDİNG A.Ş. YÖNETİM KURULU ÜYESİ (TMSF ATAMASI) - DENSER DENİZLİ SER.BÖL.KUR. VE İŞLET. A.Ş. YÖNETİM KURULU ÜYESİ (TMSF ATAMASI) - SİSBAŞ SAKARYA İ.Y.V.SERB. B. K.VE İŞL. A.Ş. YÖNETİM KURULU ÜYESİ(TMSF ATAMASI)	----	A - B	Bağımsız Üye	----
METE UĞUZ	ÜYE	TEKSTİL MÜHENDİSİ	ÜYE	RAST NAKIŞ LTD.ŞTİ. YÖNETİM KURULU ÜYESİ EGS HOLDİNG A.Ş. YÖNETİM KURULU ÜYESİ	----	A - B	Bağımsız Üye	----
ADNAN YILDIRIM	ÜYE	YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİR	ÜYE	BATI YMM A.Ş KURUCU ORTAK -YÖNETİM KURULU BAŞKANI - DENSER DENİZLİ SER.BÖL.KUR. VE İŞLET. A.Ş. YÖNETİM KURULU ÜYESİ VE GENEL MÜDÜR - SİSBAŞ SAKARYA İ.Y.V.SERB. B. K.VE İŞL. A.Ş. YÖNETİM KURULU ÜYESİ	----	A - B	Bağımsız Üye	----
MEHMET OKAN OĞUZ	ÜYE	YETKİLENDİRİLMİŞ GÜMRÜK	ÜYE	MİRO TEKSTİL SAN. TİC. A.S. YÖNETİM KURULU		A - B	Bağımsız Üye	

		MÜŞAVİRİ		BAŞKANI - AVLUBA GIDA ÜRÜNLERİ SAN. TİC.A.Ş. YÖNETİM KURULU BAŞKANI EGS HOLDİNG A.Ş. YÖNETİM KURULU ÜYESİ				
CEMAL İPEKOĞLU	ÜYE	YÖNETİCİ	ÜYE	MENDERES TEKSTİL A.Ş. YÖNETİM KURULU ÜYESİ - AKTUR ARAÇ MUAYENE İSTASYONLARI İŞLETMECİLİĞİ A.Ş. YÖNETİM KURULU ÜYESİ - DENSER DENİZLİ SER.BÖL.KUR. VE İŞLET. A.Ş. YÖNETİM KURULU ÜYESİ - SİSBAŞ SAKARYA İ.Y.V.SERB. B. K.VE İŞL. A.Ş. YÖNETİM KURULU ÜYESİ		A - B	Bağımsız Üye	
İSMAİL ENGİN	DENETÇİ	BANKACI	DENETÇİ	"TMSF GEÇİCİ GÖREVLİ-BİRLEŞİK FON BANKASI MÜFETTİŞİ DENSER DENİZLİ SER.BÖL.KUR. VE İŞLET. A.Ş.DENETİM KURULU ÜYESİ (TMSF ATAMASI)EGS EGESER GİY.SAN İÇ VE DIŞ TİC.A.Ş. DENETİM KURULU ÜYESİ (TMSF ATAMASI)EGS FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. DENETİM KURULU ÜYESİ (TMSF ATAMASI)EGS HOLDİNG A.Ş. DENETİM KURULU ÜYESİ (TMSF ATAMASI)MÜFLİS EGS EGE GİY.SAN.DIŞ TİC.A.Ş. DENETİM KURULU ÜYESİ (TMSF ATAMASI)TASFİYE HALİNDE EGE GİYİM SAN. SİGORTA A.Ş. DENETİM KURULU ÜYESİ (TMSF ATAMASI)	-----	A - B	Bağımsız Üye	-----
İSMAİL ENGİN	DENETÇİ	BANKACI	DENETÇİ	SİSBAŞ SAKARYA İ.Y.V.SERB. B. K.VE İŞL. A.Ş. DENETİM KURULU ÜYESİ (TMSF ATAMASI)	-----	-----	---	-----
EMRE BOZKURT	DENETÇİ	BANKA MÜFETTİŞİ	DENETÇİ	TMSF GEÇİCİ GÖREVLİ-BİRLEŞİK FON BANKASI MÜFETTİŞİ - DENSER DENİZLİ SER.BÖL.KUR. VE İŞLET. A.Ş.DENETİM KURULU ÜYESİ (TMSF ATAMASI) - EGS HOLDİNG A.Ş. DENETİM KURULU ÜYESİ (TMSF ATAMASI) - SİSBAŞ SAKARYA İ.Y.V.SERB. B. K.VE İŞL. A.Ş. DENETİM KURULU ÜYESİ (TMSF ATAMASI)	-----	-----	---	-----
BÜLENT GİRGİN	DENETÇİ		DENETÇİ		-----	---	---	-----
MEHMET ÇALIŞKAN	DENETÇİ		DENETÇİ		-----	---	---	-----

### 23- Yönetimde Söz Sahibi Olan Personel (13.02.2012 15:22:00)

Adı Soyadı	Görevi	Mesleği	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Son Durum İtibariyle Ortaklık Dışında Aldığı Görevler
EDİP SÖZEN	KOORDİNATÖR			

### 24- Bağlantı Kurulacak Şirket Yetkilileri ve Lisanslı Personel Bilgileri (30.03.2012 13:37:56)

Adı Soyadı	Görevi	Telefon No	E-Posta Adresi	Lisans Belgesi Türü	Lisans Belge No
Bingül ALAY	Operasyon Yönetmeni	0212 288 28 40	bingula@egsgyo.com	---	---

### 25- Grup Şirketleri Hakkında Bilgiler (02.11.2010 14:42:26)

Ticaret Unvanı	Faaliyet Konusu	Ödenmiş/Çıkarılmış Sermayesi	Şirketin Sermayesindeki Payı	Para Birimi	Şirketin Sermayesindeki Payı (%)	Şirket İle Olan İlişki Niteliği
----------------	-----------------	------------------------------	------------------------------	-------------	----------------------------------	---------------------------------

Tasf. Hal. Nokta Alışveriş Hizmetleri A.Ş.	ANA SÖZLEŞMEDE YAZILI İŞLER	30.073.500,00		TL		GRUP ŞİRKETİ
Sisbaş Sakarya İpekyolu Serbest Böl. Ku.V İş.A.Ş.	ANA SÖZLEŞMEDE YAZILI İŞLER	5.000.000,00		TL		GRUP ŞİRKETİ
Müflis Egs Ege Giyim Sanayiye Dış Tic. A.Ş.	ANA SÖZLEŞMEDE YAZILI İŞLER	14.000.000,00	1.068.462,34	TL	2,14	ORTAK
EGS Makine A.Ş.	ANA SÖZLEŞMEDE YAZILI İŞLER			TL		GRUP ŞİRKETİ
EGS Trade Romanya A.Ş.	ANA SÖZLEŞMEDE YAZILI İŞLER			TL		GRUP ŞİRKETİ
Tekstil Yatırım Holding A.Ş.	ANA SÖZLEŞMEDE YAZILI İŞLER			TL		GRUP ŞİRKETİ
EGS Holding A.Ş.	ANA SÖZLEŞMEDE YAZILI İŞLER	210.000.000,00	11.750.642,79	TL	23,50	ORTAK
EGS-Egeser Giyim Sanayi İç ve Dış Tic. A.Ş.	ANA SÖZLEŞMEDE YAZILI İŞLER	5.775.000,00	62,71	TL		ORTAK
EGS Turizm Tanıtım Ve Mağazacılık A.Ş.	ANA SÖZLEŞMEDE YAZILI İŞLER			TL		GRUP ŞİRKETİ
Globis Bilişim Sistemleri ve Danışmanlık Hiz.A.Ş.	ANA SÖZLEŞMEDE YAZILI İŞLER	1.200.000,00		TL		GRUP ŞİRKETİ
Pergola Tekstil Sanayi Ve Tic. Ltd.Şti.	ANA SÖZLEŞMEDE YAZILI İŞLER			TL		GRUP ŞİRKETİ
EGS Finansal Kiralama A.Ş.	ANA SÖZLEŞMEDE YAZILI İŞLER	7.500.000,00	357.000,00	TL	0,71	ORTAK
Ege Giyim Sanayicileri Bankası A.Ş.	ANA SÖZLEŞMEDE YAZILI İŞLER			TL		GRUP ŞİRKETİ
Deniz Denizli İzmirGiy. San. Dış Tic. A.Ş.	ANA SÖZLEŞMEDE YAZILI İŞLER	50.000,00		TL		GRUP ŞİRKETİ
Tasf. Hal.Ege Giyim San. Sigorta A.Ş.	ANA SÖZLEŞMEDE YAZILI İŞLER	2.500.000,00	145.713,04	TL	0,29	ORTAK

**Kaynak:** <http://www.kap.gov.tr/yay/Sirket/sirket.aspx?sirketId=950> (Kamuyu Aydınlatma Platformu)

#### **Kamuyu Aydınlatma Platformu Hakkında**

Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP), sermaye piyasası ve Borsa mevzuatı uyarınca kamuya açıklanması gerekli bildirimlerin elektronik imzalı olarak iletildiği ve kamuya duyurulduğu elektronik sistemdir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 'Bilgi, Belge ve Açıklamaların Elektronik Ortamda İmzalanarak KAP'a Gönderilmesine İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i kapsamında, kamuya açıklanacak her türlü bilgi ve belgenin Kamuyu Aydınlatma Platformu'na (KAP) gönderilmesi gerekmektedir.

İşletimi İstanbul Menkul Kıymetler Borsası (İMKB) KAP İşletim Müdürlüğü tarafından yürütülmekte olan sistem, 7/24 esasına göre çalışmaktadır. Uygulama, tüm Türkiye'ye yayılmış 550'yi aşkın şirketi ve 2500'ü aşkın kullanıcıyı kapsamaktadır.

Sistem, tüm kesimlerin İMKB şirketleri ile ilgili doğru, anlaşılır, tam bilgiye, internet üzerinden eş zamanlı ve düşük maliyetle erişebilmelerine imkan tanıyacak şekilde tasarlanmıştır. Ayrıca, geçmişe dönük bilgilere de kolay ve düşük maliyetle erişim imkanı sağlayan elektronik bir arşiv niteliğindedir.

### **2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Sınırlamaları**

Bu rapor; SPK Mevzuatı çerçevesinde faaliyet gösteren EGS GYO A.Ş. firmasının talebi üzerine; EGS GYO A.Ş. 'ne ait olan ve tapu kütüğünde İzmir İli, Konak İlçesi, İsmetkaptan Mahallesi, 140 pafta, 1039 ada, 8 parsel numaralı 20.866,10,-m2 yüzölçümlü 'arsa' vasıflı paylı mülkiyetli 'Ege Dünya Ticaret Merkezi'nin EGS Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait olan 1856345 / 4173220 hissesinin yasal durumunun parselde kayıtlı

gayrimenkullerin, günümüz piyasa koşullarında KDV hariç Türk Lirası cinsinden nakit veya karşılığı değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

## 2.4. Kullanılan Değer Tanımları

### *Pazar Değeri*

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli piyasa koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

### *Düzenli Likidasyon Değeri*

Taraflar arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, varlıklar için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likidasyonda, varlıkların herbiri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır.

Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

### *Zorunlu Likidasyon Değeri / Tasfiye Değeri*

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değeridir. Zorunlu likidasyonda, varlıklar olabildiğince çabuk satılırlar. Satış için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

## BÖLÜM 3: GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel Veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

### 3.1. Genel Veriler – Sosyal ve Ekonomik Veriler

#### 3.1.1. Demografik Veriler

Demografik Veriler: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2007 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusu 70 milyon 586 bin 256 olarak tespit edilmiştir. 2000 - 2007 döneminde yıllık nüfus artışı ortalama binde 5,9 olarak gerçekleşmiştir.

Ülke nüfusunun % 17,8'i İstanbul'da ikamet etmektedir. Toplam nüfusun sırasıyla; % 6,3'ü Ankara'da, % 5,3'ü İzmir'de, % 3,5'i Bursa'da, % 2,8'i Adana'da, %2,1'i Kocaeli'nde ikamet etmektedir. Nüfusu en az olan beş il ise sırasıyla; Bayburt, Tunceli, Ardahan, Kilis ve Gümüşhane'dir. En az nüfusa sahip Bayburt'da ikamet eden kişi sayısı 76.609'dur.

İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)
İstanbul	12.573.836	11.174.257
Ankara	4.466.756	4.140.890
İzmir	3.739.353	3.175.133
Kocaeli	1.490.358	1.392.733

TÜİK adrese dayalı nüfus sayımı ile 2007 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre 70 milyon 586 bin 256 olarak tespit edilen sonuç 2010 yılında 73 milyon 722 bin 988 kişiye ulaşmış olduğu bilgisi TÜİK web sitesinden alınarak rapora aktarılmıştır.

#### 3.1.2. Ekonomik Veriler

Ülkemizde özellikle 2005 yılından sonra başlayan ekonomik büyüme ve gayrimenkul sektöründe yaşanan ilerlemeler, ekonomik ve siyasi istikrarın sağlanmaya başlaması, enflasyonun tek haneli rakamlara inmesi, Mortgage yasası ile ilgili gelişmeler gayrimenkul fiyatlarının yukarı doğru seyrine ve yatırımların patlamasına yol açmıştır.

Gayrimenkul sektörünün en üst seviyeye çıktığı bu dönemde yabancı yatırımların yolu açılmış ve sadece sıcak para değil, sabit yatırımlarla da yurtdışı kaynaklardan girişler gözlemlenmiştir. Yukarı doğru süren ivme 2006 yılının son çeyreğine kadar devam etmiştir.

2007 yılı seçim yılı olduğundan yerli ve yabancı yatırımcılar yatırım kararları için seçimi beklemiş ve seçim sonucunda siyasi istikrarın devam edeceği görülüp yatırımlara devam edilmiştir.

Ülke içi güven artımı sonucunda istikrarın devam edeceği düşünülse, 2008 yılının başlarında ise iç siyasetten çok dış ekonomik gelişmeler ağırlıkta olmuş, yaşanan gelişmeler ekonomiyi doğrudan etkileyerek 2008 yılı Nisan ayından itibaren yatırımlarda yavaşlama görülmüş ve geçmiş yıllardaki yabancı yatırım oranı düşmeye başlamıştır. 2008 yılı içerisindeki yatırımlara bakıldığında, konut ve AVM sektöründeki bazı bölgelerde doyma noktasına ulaşmakla birlikte ofis ve lojistik sektöründe yatırımların devam ettiği gözlenmiştir.

Dünya’da ilk başta ABD’de subprime mortgage krizi olarak başlayan, sonrasında likidite sıkıntısından kaynaklandığı sanılan ancak zamanla asıl sorunun güven eksikliği olduğu anlaşılan 2008 yılının en önemli olayı ekonomik kriz, Mart ayında ABD’nin önemli yatırım bankalarının ve sigorta firmalarının iflas etmesi ile kendini gösterdi ve kısa zamanda Avrupa’ya sıçramıştır. Ülkelerin birbiri ardına kriz önleyici paketler açıklamalarına rağmen olanlara engel olamayıp dünya büyüme tahminleri eksi değerleri göstermiştir.

Bu süreçte Türkiye’ye bakıldığında; ülkemizdeki bankacılık sisteminde konut kredilerinin payının düşük olması, krizin etkilerini hafifletse de Türkiye de dünyada olup biten tüm bu gelişmelerden 2008 yılı 3. Çeyreğinden itibaren etkilenmeye başlamıştır. Döviz kurlarındaki artış ve satışlardaki azalma gayrimenkul sektöründe de etkilerini hissettirmeye başlamıştır. Konut fiyatları ve taleplerde yaşanan durağanlık genel perspektife paralel yerini düşüş eğilimine bırakmıştır. Gayrimenkul piyasası bu dönemde kredi faizlerinin yükselmesi, yatırımların ertelenmesi ve gelecek öngörülerinin zor olması sebebi ile durgun bir döneme girmiştir.

2008 yılı sonu ve 2009 yılı başında Türkiye’de ekonomik kriz reel sektörde de hissedilmeye başlamıştır. 2009 yılı içerisinde ekonomik daralma ile birlikte sanayi üretimi ve istihdamda düşüşler yaşanmıştır. Gayrimenkul sektörünün de 2009 yılını küçülerek geçirdiği, fiyatların düşüş hareketini sürdürdüğü ve talebin az olduğu bilinmektedir. Ancak 2010 yılı başlarında ülke ekonomisinde ve dış piyasalarda yaşanan pozitif görünüm ile birlikte sürdürülebilir bir kalkınmanın tekrar başlayacağı ve krizin etkilerinin azalarak biteceği düşünülmektedir. 2010 yılı ve ilerki yıllar için yapılan öngörülere paralel ülke ekonomisinin lokomotifini gayrimenkul sektörünün gelişen ekonomik talep ve fiyat istikrarı ile birlikte yerli ve yabancı yatırımcıların Türkiye’ye olan ilgisini devam etmesini sağlayacağını düşünüyoruz.

## **3.2. Özel Veriler – Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi**

### **3.2.1. İzmir İli**





## Tarihçe

İzmir ( Smyrna-Samornia ) M.Ö 3000 yıllarında Lelegler tarafından, bugünkü Bayraklı yakınında bulunan Tepekule mevkiinde kurulmuştur. İzmir sözcüğü daha ziyade bir Amazon Kraliçesine atfedilmektedir. M.Ö 2000-1200 yılları arasında yaşamış olan Hitit Krallığı'nın tesiri altında kalan İzmir, Hitit Devleti'nin M.Ö 1200 yılında Frig akınlarıyla yıkılması sonucu M.Ö XI. Yüzyılda Yunanistan'dan Batı Anadolu kıyılarına göç eden Aiollar, daha sonra da İonlar tarafından işgal edilmiştir.

İzmir en parlak dönemini İonlar zamanında yaşamıştır. M.Ö 600 yılında Lidya Kralı Alyattase tarafından işgal edilen İzmir, M.Ö 546 yılında Persler'in, M.Ö 334 yılından sonra da Büyük İskender ve kumandanlarının idaresi altına girmiştir. M.Ö 302'de Trakya'dan gelerek Büyük İskender'in kumandalarından Antigones'i yenen Lizimaktos'un, daha sonra da Seleikoslar'ın hakimiyetine giren İzmir, kısa bir müddet de Bergama Krallığı idaresinde kalmış, M.Ö 133 yılında kesin olarak Romalılar'ın eline geçmiştir M.Ö 88 yılında Pontus Kralı Mihridades ele geçirmiştir. Roma İmparatorluğu'nun ikiye ayrılması ile Bizanslılar'ın bir eyalet merkezi olan İzmir, M.S 440 yıllarında Hun Hükümdarı Atilla'nın istilasına uğramıştır. M.S 695 yılından itibaren iki defa Araplar'ın akınına maruz kalmış, sonra yine Bizanslılar'ın eline geçmiştir. 1081 yılında İzmir şehri Selcuklular tarafından fethedilmiştir. 1097 yılında Haçlılar'ın Anadolu'da ilerlemesinden istifade eden Bizanslılar, İzmir de dahil olmak üzere Ege'de Türkler'in elinde bulunan tüm yerleri işgal ettiler.

1320 yılında Aydınogulları Beyliği'nin hükümdarı Mehmet Bey tarafından geri alınıp, oğlu Umur Bey'e verilen İzmir'in Liman Kalesi, Haçlı kuvvetlerince 28 Ekim 1334'de tekrar işgal edildi. 1402 yılına kadar Türkler Kadifekale'ye, Haçlılar da Liman Kalesi'ne hakim kaldılar. Liman Kalesi 1402 yılında Timur tarafından zapt ve tahrip edilerek, Aydınogulları Beyliği'ne iade edildi. Bundan sonra İzmir tarihinde 1426 yılına kadar Aydınoglu Cüneyt Bey rol oynamıştır.

1426 yılından itibaren Osmanlı Devleti idaresine giren İzmir, 500 yıla yakın bir süre Osmanlı idaresinde kalmıştır. Osmanlı İmparatorluğu'nun yükselme devrinde çevresinin merkezi olma özelliğini daima koruyarak, ekonomik ve sosyal hayatın lokomotifi olmuştur.

15 Mayıs 1919'da Yunanlılar tarafından işgal edilen İzmir, üç yıldan fazla işgal altında kaldıktan sonra Ulusal Kurtuluş Savaşıyla 9 Eylül 1922'de Yunan işgalinden kurtarılmış, Cumhuriyetin ilanından sonra da İl statüsüne kavuşturulmuştur.

Günümüzde İzmir olarak kullandığımız isim, Smyrna kelimesinin dönüşmüş biçimidir. Smyrna kelimesinin daha erken biçimlerinin Smira, Lesmira, Zmirra, İsmira, Samorna veya Smurna olduğu da iddia edilmektedir. Smyrna kelimesinin kullanılmasında, kentin kurulduğu yerin yakınında bir kutsal alanın bulunmasının etkili olduğu sanılmaktadır. Bu kutsal alanın, Halkapınar kaynağı ve bu kaynağın oluşturduğu gölcük olduğu iddia edilmektedir. Smyrna / İzmir adının, Ana Tanrıça Kaynağı / Gölcüğü veya en azından Ana Tanrıça / Kutsal Ana anlamlarıyla ilgili olduğu düşünülmektedir. Sözcük büyük olasılıkla Hitit kökenlidir. İzmir'in kuruluş tarihi ve yeri konusunda bilgiler tartışmalı olmakla birlikte, bugün Bayraklı semtinde yer alan ve Tepekule olarak tanınan ören yerinin, eski İzmir'in kuruluş yeri olduğu kabul görmektedir. Eski İzmir'in kuruluş tarihi ve kurucularının kim olduğu hakkındaki bilgilerimiz bir kaç kategoride toplanabilir.

Bu söylencelerden birisi, İzmir'in ilk kurucularının Amazonlar olduğuna ilişkindir. Bir diğeri ise, efsanevi Frigya kralı Tantalos'un ismi etrafında gelişir. Söylencelerdeki bir başka anlatıda ise, kentin kurucularının Lelegler olduğu dile getirilmektedir.

Bayraklı'da yapılan kazılarda elde edilen buluntular, İzmir'in kuruluşunun İ.Ö. 3000 yıllarına kadar indiğini açıklamakta; yapılan araştırmalar, İzmir'in bir Aiol kenti olduğunu göstermektedir. Bir dönem Hitit İmparatorluğu'nun nüfuz alanı içine girse de (İ.Ö. 2000-1200), Aiol kenti olma özelliğinin İonialıların kenti ele geçirmelerine kadar sürdürdüğü bilinmektedir. İ.Ö. 800 dolaylarında ticari faaliyetlerini İzmir Körfezi'nin son noktasına kadar yaymak isteyen İonialılar sınırlarındaki bu Aiol kentini ele geçirdiler. Deniz ötesi kolonileri aracılığıyla iyi işleyen bir ticaret ağına sahip olan İonialıların İzmir'i ele geçirmeleri, kentin tarihinde hızlı bir dönüşüme neden oldu. Kent, ticaret aracılığıyla kısa sürede zenginleşti ve gelişti.

Kentin zenginliği komşu Lydialıları harekete geçirdi ve İzmirlilerle savaşa girdiler. İÖ. 610-600 yıllarında Lydia orduları, kenti ele geçirmeyi başardı. Lydialılar daha sonra kenti yıkıp tahrip ettiler. Ancak İzmirliler kentlerini yeniden kurmayı başardılar. Eski İzmir'in çöküşü, Anadolu'da Pers istilasının sonuçlarındanadır. Pers ordularının saldırısı sonucu, İ.Ö. 545 yılında İzmir tahrip edildi. Bu tahribattan sonra, Bayraklı'daki yerleşim alanında bir daha kent düzeninde bir yerleşim oluşamadı. İzmir'in bu ilk döneminden geriye kalan en önemli miras, kentin kendisidir. Bayraklı'da bulunan ören yeri, yapılan kazılarla her geçen gün biraz daha açığa çıkartılmaktadır. Bugüne kadar yapılan çalışmalarda kentin ızgara planlı, (birbirini dik kesen sokaklarla örülü bir yapıda) olduğu anlaşılmıştır. İzmir'in yeniden kurulması, Büyük İskender olarak anılan Makedonyalı Alexandros'a bağlanır. Büyük İskender İran seferinin başlarında, İ.Ö. 334 yılında Pers İmparatorluğu'nun Anadolu'daki ordusunu yendikten sonra, ordularıyla Efes üzerine ilerlemişti. Bu hareket sırasında İzmir yöresine geldiğinde, söylenceye göre şimdiki Kadifekale (Pagos Dağı) civarında gördüğü bir rüya üzerine yeni İzmir'in Pagos Dağı'nda kurulmasını ister. Yeni kent, Kadifekale yamaçlarından, denize doğru uzanıyordu. Kentin varlığı yine deniz ticaretiyle yakından ilgiliydi. Çünkü kentin konumlandığı alan, Kadifekale'nin bulunduğu yer ile küçük bir koydan oluşan doğal liman arasında bulunuyordu. Kent esas olarak bu doğal limanın var ettiği bir yerleşim olacak ve geleceği bu limanın canlılığına göre şekillenecektir. İzmir, İ.Ö. III. yüzyıl başlarında Efeslilerin tavsiyesi üzerine on üçüncü üye olarak Ion

kentleri arasındaki birliğe kabul edildi. Daha sonra Bergama Krallığına bağlanan İzmir, İ.Ö. 133'de Bergama kralı III. Attalos'un vasiyeti gereğince, Roma İmparatorluğu'na katılınca, diğer İon kentleriyle birlikte Roma topraklarının bir parçası oldu. İzmir'in Roma döneminde giderek önem kazandığı ve ticaret kenti olma özelliğini geliştirmeye başladığı görülmektedir. Roma İmparatorluğu İ.S. 395 yılında ikiye ayrıldı. Bu bölünmede Anadolu, dolayısıyla İzmir, Doğu Roma toprakları içinde yer aldı. İ.S.476 yılında Batı Roma'nın yıkılmasıyla birlikte Doğu Roma, bölgenin hakimi oldu. İzmir, önemli bir ticaret kenti olarak varlığını sürdürdü. 608 yılındaki Sasaniler'in saldırılarını, 637 yılından başlayarak bir süre devam edecek olan Arap akınları izledi. 665 yılındaki Emevi seferinde, İzmir Arapların eline geçti. İzmir, XI. yüzyılın ikinci yarısından itibaren tarihinde yaşadığı önemli dönüşüm evrelerinden birisine daha girdi. Kentteki Doğu Roma egemenliği tartışmalı hale geldi. Bu dönemde Doğu Roma İmparatorluğu ile bölgeye ulaşan Türkler arasında İzmir'in birkaç kez el değiştirdiği bilinmektedir.

1071 yılında Büyük Selçuklu Ordusu'nun Doğu Roma Ordusu karşısında kazandığı zafer, Anadolu tarihi açısından bir dönüm noktası olmuştur. Nitekim 1071'den kısa bir süre sonra 1076 yılında, İzmir önlerinde Türk kuvvetleri görülmeye başlamıştır. Aynı yıl, İzmir kısa bir zaman sürecek olan Türk egemenliğini de tanıyacaktı. Bu dönemi, büyük Türk denizcisi Çaka Bey'in 1095 yılına kadar devam edecek olan egemenlik yılları izler. İzmir'deki bu ilk dönem Türk egemenliği, yaklaşık yirmi yıl sürer. Bu olaydan sonra ilk haçlı seferini (1096) izleyen günlerde, Doğu Roma kuvvetleri kenti ele geçirirler. Türklerin kısa bir dönem yönettikleri İzmir, yeniden bir Doğu Roma kenti haline gelir ve 1317 yılına kadar kentin bu konumu değişmeden kalır.

XIV. yüzyılda İzmir, Doğu Roma yönetiminde olmakla birlikte, 1261 Nif antlaşmasıyla İzmir'de yerleşim hakkını elde eden Cenevizliler ve Venedikliler, kentte ticari açıdan etkin bir konuma yükselmişlerdir.

İzmir, 1317 yılında bir Türkmen Bey'i olan Aydınöğlü Umur Bey'in denetimi altına girer. 1344 yılında Papa VI. Clement'in örgütlediği, Venedik, Kıbrıs ve Rodos şövalyelerinin katıldığı bir Haçlı seferinde Liman Kalesi Latinlerin eline geçer ve Pagos Dağı'nın zirvesindeki Kadifekale ise Türklerin egemenliğinde kalır. Böylece kent, uzun bir süre devam edecek olan bu yapısına kavuşmuş olur, yukarıda "Türk İzmir" ve aşağıda "Hıristiyan İzmir" olmak üzere ikiye bölünür.

XV. yüzyılın başında Timur İzmir'e bir sefer düzenleyerek, Rodos şövalyelerinin egemen olduğu Liman Kale'yi ele geçirir ve onu yıktırarak, Türkmen Aydınöğlü Beyliği'nin canlanmasını sağlar ve İzmir'i Umur Bey'in torunu Aydınöğlü Cüneyt Bey'e verir. 1426'da Osmanlılar, Aydınöğlü Beyliği'ne son vererek, Batı Anadolu ve İzmir'i egemenlikleri altına aldılar. Böylece, Osmanlı egemenliğine dek süren İzmir'in yönetsel belirsizliği de sona ermiştir. Osmanlı egemenliğine girdiği dönemde küçük bir kasaba konumunda olan İzmir, Osmanlı Barışıyla birlikte nüfusu artmaya başlayınca, 1528-1529 yıllarında Türkler, tepedeki yerleşim yerlerinden limana doğru yönelerek, Yukarı Kale ile Liman Kalesi arasında kesintisiz bir Türk yerleşim kuşağı oluşturmuşlardır.

İzmir'in ticaret merkezi olarak yükselişinin ardında, Doğu Akdeniz ticaretinde egemen olan Fransa ve Venedik ile rekabete girişen İngilizlerin Yakın Doğu'da yayılma çabalarının etkisi büyüktür. 1610 ile 1630 yılları arasında İngilizler ve Fransızlardan sonra Hollandalılar da İzmir'e gelerek, Batı Anadolu'daki ticareti yeniden biçimlendirmeye başladılar. Böylece İzmir Doğu Akdeniz'in en önemli liman kentlerinden biri haline geldi.

XIX. yüzyıla girilmesiyle, İzmir ve Batı Anadolu'nun tarihsel serüveninde çok önemli dönüşümler yaşanmaya başlamıştır. 1838 yılında Osmanlı Devleti ile İngiltere arasında imzalanan serbest ticaret antlaşmasıyla, İmparatorlukta yabancılara ticaret yapma hakkının tanınmasıyla, Sakız Adası'nda ticaretle uğraşanlar İzmir'e gelip, yerleşmeye başladılar. Böylece İzmir, Batılı devletlerle olan ticari hacmine paralel olarak büyük bir gelişim ve dönüşüm içine girdi. 1850'li yıllardan itibaren hız kazanan bu değişim, I. Dünya Savaşı'nın başladığı 1914 yılına kadar aralıksız devam etmiştir.

I. Dünya Savaşı'nın yitirilmesi, İzmir ve Ege için bir sonun başlangıcı oluyordu. 15 Mayıs 1919'da başta İzmir olmak üzere, tüm Ege Bölgesi Yunan işgali altına giriyor ve bölgede yeni bir yapılanma başlıyordu. I. Dünya Savaşı'nın galip devletleri, işgalle, Osmanlı Devleti'ne Sevr Antlaşması'nı imzalatmayı hedefliyorlardı. Sevr Antlaşması, başta İzmir olmak üzere, Ege Bölgesi'nin Yunanistan'a bağlanmasını öngörüyordu. İzmir'in işgaliyle birlikte, Ege'de işgalci Yunanlılara karşı Türk ulusal direniş hareketi başlar. İzmir'de Gazeteci Hasan Tahsin tarafından atılan ilk kurşun Ulusal Kurtuluş Savaşımızın başlangıcını simgeler. İzmir'in işgali ve bu işgalden kurtuluşun Türkiye'nin siyasi tarihi açısından çok önemli sonuçları olmuştur. İzmir'in kurtuluşuyla birlikte; monarşik, teokratik ve çokuluslu bir imparatorluktan, ulusal, laik ve çağdaş bir Cumhuriyet'e geçişin kapıları ardına kadar açılmıştır.

9 Eylül 1922'de Türk Ordusu'nun İzmir'e girmesi ile Yunan işgali sona erer. Ancak, İzmir 13 Eylül sabahı tarihinin en büyük felaketlerinden birini yaşamaktan kurtulamaz. Basmane semtinde başlayan yangın, 2.600.000 metrekairelik bir alanda 20.000'den fazla ev ve işyerini yok eder. İzmir, Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluşu sonrası "Zümrüdü Anka" kuşu gibi kendi külleri içinden adeta yeniden doğar.

Eski İzmir kenti, körfezin kuzeydoğusunda yer alan bir yarımada üzerine kurulmuştur. Günümüzde Bayraklı yakınında "Tepekule" adını taşıyan eski İzmir höyüğünde, ilk yerleşim M.Ö. 3. binden başlar. Önceleri ufak bir yerleşme olan deniz kenarındaki bu höyük, M.Ö. 2. binde ilk çekirdek etrafında biraz daha büyüüp gelişmiştir. M.Ö. 2. bin yerleşmesinin Hititlerle ilişkili olduğu kazılardan anlaşılmaktadır.

M.Ö. 10. yüzyılda, Bayraklı'nın kerpiç duvarlı ve düz damlı evleriyle, bugünkü Orta Anadolu köylerinden farkı yoktur. M.Ö. 600'de Lydia, M.Ö. 5. ve 4. yüzyıllarda Pers egemenliğinde olan şehir, M.Ö. 334'de Büyük İskender tarafından alınmış, bu tarihlerden sonra Kadifekale'nin yer aldığı dağın eteklerinde gelişmeye ve büyük bir şehir durumuna gelmeye başlamıştır. Roma İmparatorluğu döneminde, M.S. 178 yılındaki yer sarsıntısında büyük hasar gören şehir, yeniden kurulmuş ve onarılmıştır. Bu dönemde büyük bir ticaret merkezi haline gelmiştir. Bizans İmparatorluğu zamanında Hıristiyanlığın yayıldığı dönemde ve sonrasında önemli bir piskoposluk merkezi olmuş, M.S. 5.-6. yüzyıllarda gelişme göstermiş, ancak 7. yüzyıldaki Arap akınlarından sonraki yıllarda ise eski önemini kaybetmiştir. 1320 yılında Aydınoğlu Gazi Umur tarafından alınan şehir, 1402-1415 yılları arasında Aydınoğulları Beyliği'nin başkenti olmuş ve 1415 yılında I. Mehmet Çelebi tarafından Osmanlı topraklarına katılmıştır.

## Coğrafya

İzmir ilinin yeryüzü şekilleri, yakın jeolojik geçmişin bir sonucudur. Doğu batı doğrultusunda uzanan sıradağlar arasında yer alan çöküntü ovaları ve akarsu ağzlarındaki birikinti ovaları, yeryüzü şekillerinin ana hatlarını meydana getirirler.

İlin en kuzeyinde Madra Dağları bulunur. 1250 metreyi aşan yüksekliğe sahip olan bu dağlar, kuzeyindeki Burhaniye-Havran Ovaları ile güneyindeki Bergama Ovası arasında önemli bir yükselti meydana getirirler. Güneybatıya, Altınova ve Dikili'ye doğru uzanan kolları kıyı yakınlarına kadar ulaşır ve burada alçalarak kıyı düzlüklerine karışır. Madra Dağları'nın güneybatı ucu, Bergama batısında Geyiklidağ adı ile anılır. Burada yükseklik 1061 m. ye ulaşır. Madra Dağları üzerinde bazı yerler 500-700 m. yüksekliğinde hafif dalgalı düzlükler halindedir. Buralara yayla adı verilir. Fıstık çamı ormanları ile kaplı Kozak Yaylası bunların en bilinenidir. Madra Dağları'nın güneyinde Bakırçay Ovası yer alır. Ova, genel olarak, Soma yakınlarından Çandarlı Körfezi'ne kadar kuzeydoğu-güneybatı doğrultusunda uzanır. Uzunluğu 60 km. kadardır. Bakırçay ve kollarının getirdiği alüvyonlarla örtülü olan ovanın en fazla genişlediği yer Kınık'ın kuzeyinde bulunur.

Bakırçay Ovası'nın güneyinde Yunt Dağları yer alır. Bunlar, doğudaki Sultan Dağları ile birleşirler. Akarsu vadileri ile çok parçalanmışlardır. Yunt Dağı, Dumanlı Dağı, bunlarla birleşmiş durumda olan Sultan Dağı ve Çamlıdağ, Bakırçay Ovası'nın güneyinde kesintisiz dağlık bir alan meydana getirir. Dumanlı Dağ'ın en yüksek noktası 1098 m. dir.

Dumanlı Dağ'ın güneyinde, içine Gediz Nehri'nin yerleşmiş olduğu çöküntü alanı bulunur ve Dumanlı Dağ ile Yamanlar Dağı arasında 10 km. uzunluğunda dar bir boğaz meydana getirir. "Menemen Boğazı" adı verilen bu dik yamaçlı derin vadinin doğusunda Alaşehir'e, hatta Sarıgöl'e kadar Gediz Ovası uzanır. Bu ova, esas itibariyle Manisa ili sınırları içinde kalır. Menemen Boğazı, batıya doğru Emiralem'den itibaren genişler, alçalır, Gediz Deltası'na bitişir. Gediz Nehri, döküldüğü yerde geniş bir delta meydana getirmiştir. Delta düzlüğünün kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 20 km. kadardır. Menemen Ovası ve Gediz Delta Ovası adı verilen bu düzlük, ülkemizin en verimli ovalarından birini teşkil eder.

Yamanlar Dağı genç bir volkan konisidir. Fazla aşınmamıştır. Yamanlar Dağı üzerinde, tektonik kökenli bir kayma sonucunda oluşan çukurluğa Karagöl yerleşmiştir. Yamanlar ve Manisa Dağları'nın meydana getirdiği yüksekliğin güneyinde bir çöküntü alanı vardır. Bu çöküntü çukurunun batı kısmı deniz tarafından kaplanmış ve İzmir Körfezi meydana gelmiştir. Körfezin doğusunda, etraftaki yamaçlardan inen akarsuların getirdiği alüvyonların denizi doldurması ile oluşmuş Bornova Ovası, onun doğusunda Kemalpaşa Ovası bulunur. Bornova Ovası ile Kemalpaşa Ovası arasında yüksekliği 250 m. ye kadar çıkan Belkahve Geçidi yer alır.

İzmir Körfezi ve Kemalpaşa Ovası'nın kapladığı çöküntü çukurunun güneyinde, doğu-batı doğrultusunda uzanan yüksek ve dağlık bir alan ortaya çıkar. Bu dağlara genel olarak Bozdağlar adı verilir. Bozdağlar, doğuda Sarıgöl'ün güneyinden başlar ve Kemalpaşa güneydoğusundaki Karabel Geçidi'ne kadar uzanır. Bozdağlar en yüksek noktaya Birgi'nin kuzeyinde ulaşır. Burada yükseklik 2159 m. ye kadar çıkmaktadır. Bozdağlar, kuzeyindeki Gediz Ovası'na ve güneyindeki Küçükmenderes Ovası'na dik yamaçlarla iner. İzmir Körfezi'nin doğusunda yüksekliği 1500 m. ye kadar çıkan Kemalpaşa Dağları heybetli bir görünüm meydana getirir. İzmir kentinin batısında Çatalkaya (Kızıldağ) yükseltilerinde yamaçlar çok dik, vadiler derin ve dardır. Çatalkaya'dan batıya doğru yükseklikler gittikçe alçalır. Urla'dan Çeşme'ye kadar olan yerlerde 500 m. yi geçen tepelere az rastlanır.

Karaburun Yarımadası'nda bu sıradağlara dikey durumda olan ve kuzeyden güneye doğru

uzanan dağlar bulunur. Bu dağların en yüksek olanı, Karaburun ilçe merkezinin güneyinde 1218 m.ye kadar çıkan Akdağ'dır.

Bozdağlar'ın güneyinde Küçükmenderes Ovası yer alır. Üzeri çok verimli alüvyon toprakları ile örtülmüştür. Küçükmenderes Ovası, doğuda hemen hemen Beydağ yerleşim alanından başlar, ortalama 10-15 km. genişlikte, Torbalı ve Selçuk'a kadar uzanır. Küçükmenderes Ovası'nın bazı yerlerine, yerleşme merkezlerinin ismi verilmiştir. (Ödemiş, Tire, Bayındır, Selçuk ovaları gibi). İzmir ilinin güney sınırı üzerinde Aydın Dağları uzanır. Bunlar Bozdağlar kadar yüksek değildir. En yüksek yeri Cevizli Dağı'nda 1646 m.ye ulaşır. Aydın Dağları'nın Küçükmenderes Ovası'na bakan kuzey yamaçları çok diktir.

İzmir'de yer alan önemli göller olarak Gölcük, Belevi Gölü, Çakalboğaz Gölleri ve Karagöl sayılabilir. Gölcük, Ödemiş'in kuzeyinde Bozdağlar'ın en yüksek noktasının batısında bulunur. Dağ sıralarının genel doğrultusunda güneyden kuzeye doğru uzanan küçük bir çöküntü çukuru içine yerleşmiştir. Gölcük'ün oluşumunda etraftan gelen sellerin bıraktıkları alüvyon birikintisinin de rolü olmuştur. Derinliği, küçüklüğüne göre fazladır. Gölcük etrafından gelen sular ve özellikle dip kaynakları ile beslenir. Suları küçük bir dere ile kuzeye doğru akarak Gediz'e ulaşır. Gölcük'ün suları tatlıdır. Olağanüstü güzel görünümlüdür.

Belevi Gölü, Torbalı ile Selçuk arasında Küçükmenderes'in sol tarafında bulunmaktadır. Sığ bir göldür. Çakalboğaz Gölleri, Küçükmenderes'in Selçuk'tan 5-6 km. ilerilere kadar doldurduğu körfezde meydana gelmiş olan ovanın kuzey kenarında bulunurlar. Eski körfezin kalıntısıdır. Karagöl, Yamanlar Dağı üzerindedir. Tektonik kökenli bir kayma sonucu oluşan çukurlukta şekillenmiştir. Etrafı çam ormanları ile kaplıdır. Son derece güzel bir görünüm sunar.

İzmir ili içinde Ege Bölgesi'nin önemli akarsularından olan Gediz'in aşağı çığırları ile Küçükmenderes ve Bakırçay akış gösterir. Diğerleri sel karakterli küçük akarsulardır.

Gediz Nehri, İçbatı Anadolu'da Murat Dağı'ndan doğar. Toplam uzunluğu 400 km.dir. İzmir sınırı içindeki Yamanlar Dağı'ndan doğan Kemalpaşa Çayı Gediz'in en önemli kollarından biridir. Gediz, Manisa Ovası'nın batısında İzmir il sınırına ulaşır, Yamanlar Dağı ile Dumanlı Dağ arasındaki Menemen Boğazı'ndan geçerek, Foça'nın güneyinde denize dökülür.

Gediz eskiden, Karşıyaka'nın hemen batısında denize dökülüyordu. Getirdiği alüvyonlarla deltasını devamlı ilerletiyor, İzmir Körfezi'ni kapatmaya doğru gidiyordu. Pelikan Burnu, karşı kıyıya çok yaklaşmış, Körfez'in derinliği çok azalmıştı. Ülkemizin en işlek limanı olan İzmir Limanı'nın karşılaştığı tehlikeyi yok etmek için 1886'da biraz kuzeyden akan bir derenin yatağından da faydalanarak, Menemen yakınlarında başlayıp batıya doğru giden ve Foça yakınlarında son bulan bir yatak açıldı. Bu andan itibaren Gediz açık denize dökülmeye başladı. Küçükmenderes, Bozdağlar'dan doğar. Uzunluğu 124 km.dir. Kendi ismi ile anılan çok bereketli bir ovayı sulayarak, Selçuk ilçesinin batısında denize dökülür. Küçükmenderes de bol alüvyon getirdiği için, kıyı çizgisini devamlı olarak ilerletmiş, bu yüzden ilk çağların en önemli liman kentlerinden olan Efes, bugün denizden 5-6 km içeride kalmıştır.

## İklim

Akdeniz iklim kuşağında kalan İzmir'de yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçmektedir. Dağların denize dik uzanması ve ovaların İçbatı Anadolu eşğine kadar sokulması, denizel etkilerin iç kesimlere kadar yayılmasına olanak vermektedir.

İzmir bazında yıllık ortalama sıcaklık, 16°C (Bergama) ile 17°C (Bayındır) arasında değişmektedir. İzmir'de ölçülen uç değerler göz önüne alındığında, sıcaklığın maksimum 45.1°C (Torbalı) ile minimum -13°C (Ödemiş) arasında değiştiği anlaşılır.

İzmir'de bağıl nem oranı sıcaklığın yüksek, bulutluluğun az olduğu yaz aylarında düşüktür. Buna karşılık nemli hava akımlarının etkisine girildiği yılın soğuk döneminde artış görülmektedir. Yıl içinde Mart ayından itibaren azalmaya başlayan değerler en düşük oranına Temmuz ayında ulaşmaktadır. Bu ayda aylık ortalama bağıl nem Bergama'da %52, İzmir kent merkezinde %50'dir. Kış mevsiminde ise aylık ortalama %70 civarındadır. İzmir'de iklim elemanları içinde en büyük değişkenliği yağış miktarı göstermektedir. Yıllık ortalama yağış miktarı 700 mm. olmasına karşın, genel atmosfer dolaşımında görülen değişmelere bağlı olarak bazı yıllarda yağış toplamı 1000 mm'ye yaklaşmakta, bazı yıllarda ise 300 mm civarına düşmektedir. Yıl içinde yağış miktarı ekim ayının ikinci yarısından itibaren artış göstermekte ve Mayıs ayına kadar devam etmektedir. Aylık ortalama yağış miktarının en yüksek olduğu aylar Aralık, Ocak, Şubat'tır. Ortalama yağış değerlerine göre, sadece Aralık ayında düşen yağışların yıllık toplama katkısı % 20 civarındadır. Yaz aylarında aylık yağış miktarının yıllık toplam içindeki payı ise, % 2 düzeyine düşmektedir. İzmir ilinde en yüksek rüzgar hızları ve yönleri incelendiğinde, Güzelyalı istasyonunda, 41.2 m/sn ile güneydoğu yönüne, Seferihisar'da 32.1 m/sn ile güneydoğu, Ödemiş'te 26.7 m/sn ile kuzeydoğu, Bornova'da 25.0 m/sn ile kuzeydoğu ve Çiğli istasyonunda 31.8 m/sn ile kuzeydoğu yönüne ait olduğu görülür.

### **Bitki Örtüsü**

İzmir bitki örtüsü yönünden Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Akdeniz bitkilerinin her türü bulunmaktadır. Yüzyıllar boyu aşırı otlatma, yangın ve tarla açma nedenleriyle ormanların ortadan kalktığı yerlerde, maki florası kendini göstermektedir. Maki florasına ardıç, pınal, kermes meşesi, yabani zeytin, çitlembik, sakız, akçakesme, tesbih, katırtırnağı, gibi kuraklığa dayanıklı ağaççıklar girer. Makilik alanlar, denizden 600 m. yüksekliğe kadar çıkmaktadır. Dağlık kesimlerin büyük kısmı ormanlıktır. Ormanlar il içerisinde 431786 hektar bir alanı kaplar. Ormanların kapladığı alan, il arazisinin % 41'idir. Denizden 600 m. yüksekliğe kadar kızılçam, daha yukarılarda karaçam ormanları vardır. Bergama'nın Kozak, Cumaovası'nın Güner, Torbalı'nın Helvacı Köyü çevresinde doğal olarak yetişmiş fıstıkçami ormanları bulunur. Toprağı elverişli, kuytu ve nemli dere yataklarında çınar, kestane, dişbudak, söğüt, kavak, akçaağaç, karaağaç ve kızılçık gibi yapraklı ağaçlar yayılış gösterir. Palamut meşesi de ilimiz ormanlarının karakteristik ağaçlarından birisidir.

### **Ekonomi**

İzmir ilinin ekonomisi çok yönlüdür. Sanayi, tarım, ticaret ve turizme dayanır. Tarım bakımından verimli olan İzmir'de faal nüfusun yarısı tarımla uğraşır. Gayri safi hasılanın (brüt kazancın) % 15'i tarımdan, % 15'i ticaretten ve % 35'i sanayi sektöründen sağlanır. İmalat sanayinde İstanbul ve Kocaeli'nden sonra üçüncü sırada İzmir yer alır.

Türkiye'nin en büyük ihracat limanı İzmir'dir. Tabii güzellikleri ve tarihi zenginlikleri, kara, demiryolu, hava ve deniz ulaşımı ve yeterli konaklama tesisleri ve alt yapıları ile turizm sektörü her geçen gün gelişmektedir.

**Tarım:** Türkiye'nin tarım bakımından en verimli toprakları Ege bölgesindedir. Ege bölgesi ve İzmir ili Türkiye'nin en önemli tarım merkezlerinden biridir. Ekilebilen arazi sulamaya müsaittir. İzmir ilinin en mühim hususiyeti çok çeşitli ürün yetişmesi ve sanayi ürünleri ile

meyvenin tahıldan fazla olmasıdır. Buğday, arpa, mısır, pirinç, pamuk (lif ve tohum cinsleri), tütün, kenevir, susam, anason, baklagiller bol miktarda yetişir. Sebzeçilik çok gelişmiştir. Senede iki üç defa ürün alınır. Turfanda sebze yetiştirilir. Türkiye’de kereviz üretiminin % 30’u ve pırasa, biber, fasulye, bezelye, bakla, barbunya, enginar, marul, ıspanak ve lahanaya bakımından Türkiye üretiminin % 15’i İzmir ilinde üretilir. İzmir meyve üretiminde de çok zengindir. Türkiye zeytin üretiminin % 16’sını, incir üretiminin % 18’ini, şeftali üretiminin % 10’unu, kestane üretiminin % 21’ini, mandalina üretiminin % 23’ünü İzmir yetiştirir. Bunların dışında elma, ayva, erik, kiraz, vişne, ceviz, nar, kayısı ve diğer meyveler çok miktarda yetişir. Sulama, gübreleme, modern tarım araçları ve ilaçlama bakımından İzmir ön sıralarda yer alır. İzmir’in çekirdeksiz sultani üzümü, balığı (çupurası) ve “damla sakızı” meşhurdur.

**Hayvancılık:** Hayvancılık İzmir ilinde önemli bir yer tutar. At ve keçi sayısı azalırken koyun ve sığır sayısı artmaktadır. İzmir’in Çeşme, Dikili, Foça ve Karaburun ilçelerinde balıkçılık yapılır. Avlanan balık az, fakat çeşitli ve lezzetlidir. Balık cinsleri kefal, lüfer, yılanbalığı, dil balığı, sardalya, çupura, barbunya, traça, levrek, mercan ve sinarittir. Ayrıca karides, midye, kerevit ve sünger avcılığı da yapılır.

**Ormancılık:** İzmir il topraklarının % 50’ye yakını orman ve fundalıklarla kaplıdır. 500 bin hektarlık orman sahası % 40’ın üstündedir. Ormanlardan 300 bin m<sup>3</sup> sanayi odunu, 75 bin ster yakacak odunu ve 1200 tona yakın reçine elde edilir.

**Madenler:** İzmir il toprakları maden bakımından zengindir. Fakat ancak bir kısmı işlenir. Tuz, Tekel tarafından, civa ve perlit ocakları Etibank tarafından işletilir. Çıkarılan antimonun mühim kısmı ihraç edilir. Zengin mermer ve linyit yataklarının bir kısmı işletilir. Ayrıca kurşun, çinko, kolemanit, boraks ve krom maden yatakları vardır.

**Sanayi:** İzmir sanayi bakımından en ileri üç ilden biridir. İstanbul ve Kocaeli’den sonra gelir. Faal nüfusun % 15’i sanayide çalışır. Gayri safi gelirin ise % 35’i sanayi sektöründen sağlanır. 10 kişiden fazla işçi çalıştıran iş yeri sayısı 2500 civarındadır. 10 kişiden az işçi çalışan işyeri 10 bini aşkındır. Sanayi bilhassa metal eşya, makina ve taşıt araçları, gıda, tütün, dokuma, giyim eşyası, kürk, kimya, metal eşya, ağaç ürünleri, mobilya, kağıt, basın, taş ve toprağa dayalı sanayi dalları fazla işçi çalıştırmaları. Türkiye’nin ayakkabı ihtiyacının % 30’u İzmir’de üretilir.

**Ulaşım:** İzmir kara, deniz, demiryolu ve hava ulaşımında Ege bölgesinin merkezidir. İzmir ili içinde demiryolu uzunluğu 243 km’dir. İzmir-Balıkesir-Bandırma ve İzmir-Afyon hatlarıyla İstanbul ve Ankara’ya; İzmir-Manisa-Balıkesir-Kütahya hattı ile Kütahya’ya; İzmir, Ödemiş ve Torbalı üzerinden Eğridir’e bağlanır. Afyon-Manisa-İzmir yolu Basmahane istasyonunda; Afyon-Aydın-İzmir yolu ise Alsancak istasyonunda son bulur. Demiryolu bakımından yurdun her köşesine ulaşılır. Ayrıca Basmane-Bornova, Şirinyer-Buca, Gaziemir-Seydiköy banliyö hatları vardır. İzmir deniz ulaşımı bakımından da Ege bölgesinin merkezidir. İzmir limanı giren ve çıkan gemi bakımından İstanbul ve Mersin’den sonra üçüncü sıradadır. Fakat en çok ihracat İzmir limanından yapılmaktadır. Senelik yükleme ve boşaltma kapasitesi 12 milyon tona yakındır. Deniz yolu ile gelen yolcu sayısı fazladır. İzmir Körfezinde senede 15 milyon kişi taşınmaktadır. Aliğa Nemrut Körfezinde senede 1,5 milyon tonluk yükleme ve boşaltma yapılacak yeni bir liman yapılmıştır. İhracatımızın % 20-30’u İzmir’den yapılmaktadır. Çanakkale’den Ege sahillerini takip ederek İzmir-Aydın Denizli-Isparta Antalya ve Akdeniz sahillerini takip eden karayolunun düğüm noktası İzmir’dir. İzmir-Ankara, İzmir-Balıkesir-Bandırma, İzmir-Muğla-Fethiye ve İzmir-Manisa-Balıkesir-Bursa-İzmit-İstanbul karayolları ile, İzmir, Türkiye’nin her bölgesi ile bağlanmıştır. İzmir, ilçelerine de düzenli ve kaliteli



yollarla bağlıdır. İzmir’de üç hava meydanı vardır. Gaziemir askerî uçaklar içindir. 1987 yılına kadar hem askeri hem de sivil maksatlı olarak kullanılan Çiğli Uluslararası Havalimanı, sivil uçuşların 1987 yılında Adnan Menderes Havalimanına alınmasıyla, askeri uçuş ve eğitimler için kullanılmaya başlamıştır. Adnan Menderes sadece sivil uçakların inişi içindir.  
*Kaynak: İzmir Belediyesi, İzmir Ticaret Odası (güncel web sitesinden alınmıştır.)*

## Rakamlarla İzmir İli

### Nüfus

Yıllar İtibariyle İzmir Nüfusu

Yıllar	İzmir	Türkiye
1990	2.694.770	56.473.035
2000	3.370.866	67.804.927
2008	3.450.537	71.517.100
2009	3.525.202	72.561.312
2010	3.606.326	73.722.988

*Kaynak: TÜİK*

İzmir İlçelerinde Nüfus, 2010

İzmir	Toplam
Aliağa	53.624
Bayındır	21.793
Bergama	59.366
Bornova	412.275
Çeşme	20.723
Dikili	17.088
Foça	40.592
Karaburun	2.685
Karşıyaka	309.790
Kemalpaşa	71.409
Kınık	11.754
Kiraz	8.593
Menemen	119.230
Ödemiş	74.054
Seferihisar	29.232
Selçuk	27.880
Tire	51.440
Torbalı	116.326
Urla	45.244
Beydağ	5.689
Buca	419.693
Konak	405.580
Menderes	55.501
Balçova	77.767
Çiğli	157.530
Gaziemir	129.691
Narlidere	72.832
Güzelbahçe	23.048
Karabağlar	457.999
Bayraklı	307.898

*Kaynak: TÜİK*

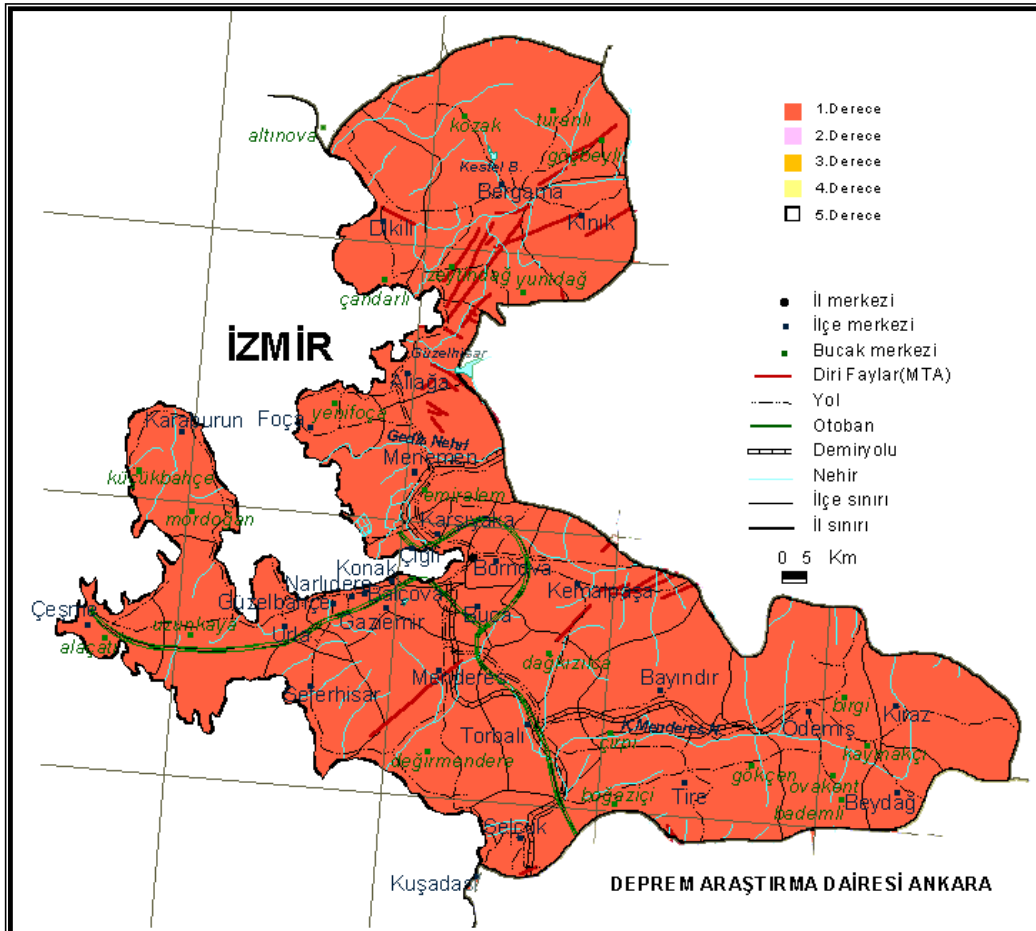
## İllerin Aldığı Göç, Net Göç ve Net Göç Hızı (2008-2009 Dönemi)

Sıra	İl	ADNK 2009 Nüfusu	Aldığı Göç	Verdiği Göç	Net Göç	Net Göç Hızı
1	İstanbul	12.915.158	388.467	348.986	39.481	3,06
2	Ankara	4.650.802	168.193	131.114	37.079	8
3	İzmir	3.868.308	116.390	89.517	26.873	6,97
4	Antalya	1.919.729	75.696	58.632	17.064	8,93
5	Kocaeli	1.522.408	60.432	48.399	12.033	7,94

**Kaynak: TÜİK**

İzmir 81 il içerisinde aldığı göç ve net göç rakamı ile 3. sıradadır.

## İzmir Deprem Risk Haritası



### 3.2.2. Konak İlçesi



#### Tarihçe

"Konak", İzmir'de sadece bir semt ya da mahalle adı olmayıp özellikle son iki yüzyıldır şehrin merkezi olmuştur. Bu nedenle Konak Meydanı ve çevresine "**İzmir'in Kalbi**" diyebiliriz. Meydan ve çevresini oluşturan alanın en önemli yapısı hiç kuşkusuz **İzmir Hükümet Konağı**'dır. Konak, ayrıca Saat Kulesi, Belediye Sarayı, Vapur İskelesi, Yalı Camii, Ankara Palas, Anafartalar Caddesi girişi, Askeri Kırathane, Milli Kütüphane ve özellikle Sarı Kışla başta olmak üzere günümüze kadar ulaşabilmiş ya da geçmişin anıları içinde kalmış birçok mekânı barındırmış bir semttir ve iş merkezi yoğunluğu hem de hemen tüm İzmir'den varılan/ulaşılan son nokta olma ile hemen tüm İzmir'e ulaşmak için yola çıkılan ilk nokta olma özelliğini uzun yıllar koruyarak İzmir'in merkezi olmayı başarmıştır. İzmir kadar büyük bir başka kentte hemen tüm yoğunluğun Konak gibi bir tek alana yığıldığı bir başka örnek bulmak çok zordur. Konak, yakın zamana kadar İzmir'in bir numaralı ticaret merkezi Kemeraltı ve çevresinin ana giriş-çıkış kapısıdır. Kemeraltı gibi akla gelebilecek her türlü malın satıldığı bir efsane çarşıya çoğunlukla buradan ulaşılmıştır. Bunun en önemli nedeni ise demiryolu ulaşımı hariç diğer tüm şehir içi ulaşım araçlarının her yöne başlangıç noktasının Konak Meydanı olmasıdır. Alsancak ve Güzelyalı yönüne giden atlı tramvayların; sonraları İzmir'in her semtine otobüs ve trolleybüslerin; Çeşme-Karaburun yönüne giden her türlü kaptıkaçtı, otobüs, midibüs, ve minibüslerin; başta Karşıyaka olmak üzere Foça'dan Karaburun'a kadar irili ufaklı ondan fazla iskeleye giden körfez vapurlarının hareket ve varış merkezleri Konak Meydanı'dır. Günümüzde başta Halkapınar olmak üzere birçok merkez büyüyen İzmir'in yükünü Konak Meydanı ile paylaşmıştır. Eskiden İzmir'de hemen her semte Konak'tan kalkan otobüslerle gitmek olası iken şimdi ömründe Konak Meydanı'nı görmemiş insanların yaşadığı semtler vardır.

Öte yandan Konak Meydanı özellikle XX. Yüzyıl'ın ikinci yarısında "**Meydan olamamış**" bir meydan özelliğini ya da özelliksizliğini yakın yıllara kadar sürdürmüştür. Saat

Kulesi çevresi genellikle bakımlı ve düzenli iken, Sarı Kışla yıkıldıktan sonra ortaya çıkan büyük alan ise ne yazık ki bakımsız ve düzensizlikten kurtulamamıştır. Bu dönemde seyyar pazar arabalarının toplanma yeri, minibüs ve otobüslerin toplu garajı ve hareket merkezleri, ilçe ve sayfiye bölgeleri otobüslerinin hareket noktası olarak kullanılan bu alana "**Tarla**" sözcüğü de yakıştırılır. Daha sonraları buraya Galleria yapılmak istenir ve açılan temel çukurlarında boyları üç-beş metreye varan yabancı otlar türer, çevresine çekilen tel örgüler pas içinde çürüyüp dökülür. Derken Mustafa Kemal Bulvarı'nı Varyant'a bağlayacak köprü'nün yapımına başlanır ancak o da çeşitli nedenlerle yıllarca bekler. Konak'ta ilk utanç anıtı yıllarca harabe halinde bekletilip sonunda yıktırılan Tiyatro Sarayı'dır.

Antik İzmir'de bu alanın bulunduğu yer "**İç liman**"ın bir bölümü olarak görülür. Günümüzün Konak Meydanı'nın Güney Batı yönündeki bir noktadan başlayan liman geniş bir kavisi çizerek Hisar Camii'nin yakınlarındaki bir noktada son bulur ve kıyı şeridi Bornova Körfezi'ne doğru uzayıp gider. Bu iç limanın girişinin solunda bulunan ve ilk yapılış tarihi bilinmeyen ancak XIII. Yüzyıl'ın başlarında Bizanslılar tarafından elden geçirilen kale XIV. Yüzyıl'ın ortalarında St. Jean Şövalyeleri tarafından adeta yeniden yapılmaya onarılır ve limanın kontrolü amacıyla kullanılmaya başlanır. Bu kale Timurlenk'in 1402 yılındaki İzmir kuşatmasında iç limanın önemli bir bölümünün Antik Tiyatro'dan getirilen taşlarla doldurulması sayesinde ele geçirilir. Sonraki yıllarda iç limanın giderek dolması ve yok olması kalenin stratejik önemini ortadan kaldırır ve gün geçtikçe harap olan kale sonunda ortadan kalkar. Hisar Camii'nin adındaki "**Hisar**" sözcüğü bu kalenin yanı başında yapılmış olmasındandır. Günümüzde Çankaya semti civarındaki "**Kale Arkası**" denilen bölgenin adı da bu kaleden kalmadır. İşte yukarıda sözünü ettiğimiz iç limanın kavisli kıyısı doldurulduktan sonra günümüzün Kemeraltısını oluşturan çizgi olurken, iç limanın sağ köşesindeki kalan ve günümüze kadar parça parça doldurulan alan da Konak Meydanı olur. Bu alana yarım yüzyıl öncesi "**Dolma**" denmesinin nedeni de budur. Cumhuriyetin ilanından sonra meydana İzmir Belediye Meclisi kararı ile "**Atatürk Meydanı**" adı verilir. Ancak yetkili kişiler ve kurumlarca bile bu meydan için "**Konak Meydanı**"denmekte ve "Atatürk Meydanı" adı pek kullanılmamaktadır. Hatta bu alanın adının "Atatürk Meydanı" olduğunu bilmeyen İzmirli'lerin sayısı bilenlerden çok fazladır. On yıl kadar önce yaptığım bir çalışmada çeşitli yaşlarda yaklaşık altı yüz İzmirli'ye "**Konak Meydanı'nın asıl adı nedir?**" diye sormuştum. "**Atatürk Meydanı**" olduğunu bilenlerin sayısı elliye bile bulmamıştı. Doğruyu bilemeyenlere "**Peki, Atatürk Meydanı neresidir?**" diye sordum. Bu kez tamamına yakını "**Heykel Meydanı**" diyerek **Cumhuriyet Meydanı**'nı kastettiler.

Birçok İzmirli "**Konak**" adının Hükümet Konağı'ndan geldiğini düşünür, hatta bunu yazan araştırmacılar bile vardır. Ancak meydana ve semte adını veren "**Konak**" Hükümet Konağı değildir. Günümüze ulaşmamış bir başka konaktır. Bu yapı **Katipoğulları**'nın konağıdır. Bu konakta yaşayan en ünlü kişi de dönemin İzmir Mütesellimi olan Mehmet Beydir. Kâtipoğlu Hacı Mehmet Bey, babası Osman ve dedesi Ahmet Reşit Beyler gibi merkez yönetimi hiçe sayan, İzmir ve çevresini dilediği gibi yöneten dik başlı bir yöneticidir. Bir derebeyi gibi davranarak ve çoğu kez keyfi kararlarla idam cezası verdiği insanların asılışlarını top atırmak suretiyle duyurmakta ve böylelikle halkın gözünü yıldırmaktadır. Kâtipoğulları ailesinin birçok konak ve çiftlikleri olmasına rağmen günümüzdeki Hükümet Konağı'nın yerinde bulunan ahşap ve bol çıkmalı yapıyı kışlık, günümüzde Mithatpaşa Caddesi üzerinde bulunan Askeri Hastane eski binasını da yazlık konut olarak kullanmaktadırlar. Sözünü ettiğimiz kışlık konak neredeyse hanlarla boy ölçüşecek büyüklükte bir yapıdır.

19. Yüzyıl'ın başında İzmir'de oldukça etkili bir yönetim biçimi gösteren Kâtipoğulları'nın bu etkinliği Sultan II. Mahmut'un tahta çıkmasıyla birlikte sona erer. Çünkü Sultan Mahmut tahta oturur oturmaz "**Merkezi otoritenin gücünün vilayetlerde de tam olarak**

**görülmesi"** politikasını uygulamaya geçirir. Kâtipoğlu'nun İzmir'de bulunan yabancılarla dost olması, ihtişamlı bir hayat yaşaması sarayın gözünün kendisine çevrilmesine neden olur ve 1816 yılında bu işi "**Halletmekle**" görevlendirilen Kaptan-ı Derya Hüsrev Paşa birçok ayrı öyküde anlatılan çeşitli olayların sonucunda bir vesileyle gemisine bindirmeyi başardığı Mehmet Bey'i Midilli Adası'na vardıklarında boğdurtarak öldürtür ve cesedi orada gömdürtürken maktulün başını sultana gönderir.

İzmir, geçtiğimiz yüzyılda iki kez Aydın Vilâyeti merkezi olur. İlki 1841 yılında gerçekleşen ve iki yıl kadar süren bu durum 1850 yılının Haziran ayında Aydın Valiliği'ne atanan Damat Halil Rıfat Paşa'nın yönetiminde yinelenir ve Paşa vilâyet merkezini Aydın'dan İzmir'e nakleder ve bu durum Cumhuriyetin ilanına kadar bir daha değişmez. Görevinde yalnızca bir buçuk ay kalan Damat Halil Rıfat Paşa bu kısa zaman içinde özellikle nüfus idaresinin kayıtları ile vilâyet asayişini düzene koyar ve sonradan Devlet Hastanesi olacak Guraba-i Müslümin Hastanesi'nin temelini atmayı başarır. Ancak bu kadar kısa zaman içinde vali konağı olarak kullanılacak yeni bir binanın yapımı için çalışma yapacak zamanı bulamaz. Böyle bir binanın yapılması işi daha sonraları Mehmed Sabri Paşa'ya kısmet olur. Kendisi de İzmirli olan ve aralıklarla üç kez Aydın Valiliği görevine atanan **Mehmed Sabri Paşa "Devlet dairelerinin bir çatı altında toplanmasını"** sağlamak için uygun bir binanın mutlaka yapılmasının gerekliliğine düşünmektedir. Bu nedenle o yıllarda harap hale gelmiş olan Kâtipzade konağı kısa zamanda yıktırılarak 1872 yılı sonlarında İzmir Hükümet Konağı'nın yapımına başlanır.

Birinci ve İkinci Meşrutiyet dönemlerini, işgali ve Cumhuriyet heyecanını yaşayan bu yapının ana binası kırk yıl kadar önce geçirdiği yangından sonra aslına olabildiğince sadık kalarak yeniden yapılır. Çevresindeki binalar yıkılarak yerlerine günümüzde de kullanılan çok katlı yapılar inşa edilir.

Konak Meydanı'nın tarihi içinde yaşadığı en önemli iki gün **15 Mayıs** ve **9 Eylül** günleridir. İzmir'in tarihte yaşadığı en büyük kâbus olan ve 15 Mayıs 1919 Perşembe günü Yunan askerinin Kordon'a ayak basıp Konak Meydanı'na yürüyüp öncelikle Hükümet Konağı ve Kışla'yı ele geçirmesiyle başlayan "**İşgal**", 9 Eylül 1922 Cumartesi günü Türk Askeri'nin Konak Meydanı'nda Kışla ve Hükümet Konağı'na bayrak çekmesiyle sona erer. Şehit Gazeteci Hasan Tahsin'in özgürlük adına ilk kurşunu sıktığı günden tam 3 yıl, 3 ay, 3 hafta ve 3 gün sonra gelen kurtuluş rüzgarı içinde Konak Meydanı ve çevresi tüm İzmir içinde en önemli olayların yaşandığı yerlerden biri olur. Kurtuluş günü Konak Meydanı'nın yaşadığı olaylardan en önemlisi Kışla ve Hükümet Konağı'na bayrak çekilmesidir. Punta üzerinden Kordon'a çıkan İkinci Tümen'e bağlı süvarilerimizin önünde Yüzbaşı Şerafettin Bey, emir subayı Teğmen Hamdi ve Teğmen Rıza Beyler vardır. Bu öncülere Pasaport İskelesi'ni geçtikten hemen sonra bir el bombası atılır. Patlamada Yüzbaşı Şerafettin yaralanır ve atı ölür. Bombayı atan adam orada korkuyla bekleyen Rum kalabalığının arasına karışarak kaybolur. Ama öncüler hiç vakit kaybetmez ve başka bir ata binen Yüzbaşı yanındakilerle birlikte süratle Konak Meydanı'na ulaşır. Ancak Hükümet Konağı'nın kapıları kapalıdır ve bu öncüler ilk anda binaya giremezler.

İşte bu sıralarda Konak Meydanı'na Kemeraltı üzerinden bir başka öncü grup daha ulaşır. Bunlar Birinci Tümen'e bağlı küçük bir süvari grubudur ve başlarında da Yüzbaşı Zeki Bey vardır. Bu grup daha şanslıdır, çünkü Kışla'nın kapıları kilitli değildir. Ancak süvarilerin yanında Türk bayrağı yoktur. Tam bu sırada yaşlı bir Türk kadını elindeki bayrağı Zeki Bey'e uzatır. Bugün adını bilmediğimiz bu kadın bellidir ki o bayrağı işgal altındaki bir şehirde yıllarca büyük ümitle düşmandan saklamış ve gözleri dolu dolu karşısındaki subaya uzatmıştır. Bayrağı öperek alan Zeki Bey hemen kışlaya girer ve üst kattaki balkona

fırlayarak elindeki bayrağı göndere çeker. Kışlaya çekilen bu bayrak, askerimizin çektiği ilk bayrak olur.

Bu arada Yüzbaşı Şerafettin Bey ise kimi kaynaklara göre kapının kilidini kırdırarak ya da içeride bulunan bir hademeye açtırtarak, kimi kaynaklara göre de binanın yan tarafında bulunan kapılardan birinden Hükümet Konağı'na girerek ikinci kattaki balkona ulaşır ve oraya da bayrağımız asılır. Bu sırada Konak Meydanı'nı doldurmuş olan İzmirli onlara sevgiyle kucaklarını açarlar. O gün üçüncü bayrak kimliğini bilemediğimiz bir Türk tarafından Kadifekale'nin küçük burçlarından birine asılır. Öğle saatlerinde oraya ulaşan iki birliğimiz tarafından da büyük burca bayrak dikilir ve şanlı bayrağımızın dalgalanışı artık İzmir'in her yerinden görünür. Kışlaya bayrağımızı çeken Yüzbaşı Zeki Bey Kurtuluş Savaşı sonrasında "**Doğan**" soyadını alır ve hava orgeneralliğine kadar yükselir. Yüzbaşı Şerafettin Bey ise ertesi gün binbaşılığa terfi eder ve daha sonraları "**İzmir**" soyadını alır.

Konak Meydanı o saatten sonra daha da hareketlenir. İzmirli heyecan içinde **Gazi Paşaları**'nı beklemektedir. Ancak büyük kurtarıcı İzmir'e o gün gelmez. Bayrakların asılması üzerinden çok geçmeden İkinci Süvari Tümeni Komutanı Albay Ahmet Zeki Bey meydana ulaşır. O gelinceye kadar İzmir'in ileri gelen Türkleri Hükümet Konağı'nda toplanmışlardır. Onlarla kısa bir görüşme yapan Albay Ahmet Zeki Bey, İzmirli'lerin de isteğiyle yeni bir vali atanıncaya kadar görev yapmak üzere Düyun-u Umumiye'nin İzmir eski Müdürü Abdülhalim Bey'i Vali Vekili olarak görevlendirir. O sıralarda Birinci Süvari Tümeni Komutanı Mürsel Paşa da Hükümet Konağı'na ulaşır ve "**İzmir'in Kurtarıldığı**" haberini bir Fransız savaş gemisinin telsizi aracılığı ile Ankara'ya ve Dünya'ya ilk o ulaştırır.

Mustafa Kemal, 10 Eylül 1922 Pazar günü öğle saatlerinde de kalabalık bir grupla Niften ayrılır. Konvoy inanılmaz bir kalabalığın arasından büyük güçlüklerle geçerek yaklaşık iki saat sonra Hükümet Konağı önüne ulaşır. **Mustafa Kemal Paşa** önce 1. Ordu Kumandanı Nurettin Paşa'yı "**Şehir Komutanı**", Abdülhalik Bey'i de "**Vali**" olarak atar. Hükümet Konağı ve Kışla oldukça temizlenmiş hatta süslenmiştir. Konakta üst salonda düzenlenmiş olan büyük masanın ortasında da göz alıcı bir kılıç durmaktadır. Bu kılıç Erzurum'dan "**İzmir'e girecek ilk subaya armağan edilmek**" üzere gönderilmişti. İzmir'e birçok birlik değişik noktalardan aynı zamanda girdiğinden ayırım kolay yapılmaz. Ancak sonunda kılıç Binbaşı Şerafettin Bey'e verilir. Şerafettin Bey "**İlk bayrağı**" çekememiştir ama "**İzmir'e ilk giren subay**" olma onuruna kavuşur.

Meydandaki kalabalığın tezahüratı gittikçe artar ve Mustafa Kemal Paşa konağın balkonuna çıkarak halkı selamlar. Ağzından çıkan sözcükler o an kuşlarla denizdeki dalgaların bile sustuğu Konak Meydanı'nın her yanında yankılanır:

- "**Başarı benim değil, sizindir, milletindir!**"

İşte bu nedenledir ki zamanın İzmir Şehir Meclisi bu alana "**Atatürk Meydanı**" adını vermiştir. İzmirli ne yazık ki çok sevdikleri ve kendisinin de "İzmir'i ve İzmirli'leri çok sevdiğini" söyleyen atalarının adını bu meydanda yaşatmayı becerememişlerdir.

10 Eylül 1922 Pazar günü Mustafa Kemal Paşa Hükümet Konağı'nın balkonuna bir kez daha çıkar. Kızılçullu - Karabağlar hattında meydana gelen çatışma sona ermiş ve başta Çolak İbrahim olmak üzere bazı süvariler meydana gelmişlerdir. Son derece kritik olan bu çatışmada Yunan sancak alayını darmadağın ederek başarıda önemli bir rol oynayan Çolak İbrahim ele geçirdiği Yunan sancağını atının kuyruğuna bağlamıştır. Gördüğü manzaradan son derece hoşnut olan İzmirli, üç yıldır çektiklerinin acısıyla kendisine çılginca tezahürat

yapmaktadır. **Gazi**, bu durumu görünce emir çavuşunu çağırır ve Çolak İbrahim'e haber yollar:

**- Bayrağı yerde sürümesinler. Bizim adaletimize böyle bir şey yakışmaz!**

Benzer bir olay aynı gün öğleden sonra Mustafa Kemal Paşa için hazırlanan İplikçizade Köşkü girişinde yinelenir.

İzmir şehrinin kuruluşundan bu yana birçok sembolü olmuştur. Tarih boyunca İzmir'de yerleşmiş birçok uygarlığın kullandığı sembol, amblem, bayrak, flama ve benzeri işaretler ilginç bir araştırma konusudur. Öte yandan özellikle Cumhuriyetle birlikte İzmir'de üç sembolün yoğun olarak kullanıldığı görülür. Bunların ilki "**Lale**"dir. XIX. Yüzyıl'ın sonlarına kadar Avrupalılar'ın ülkemizden gizlice götürdükleri şeylerden biridir Lale soğanı. Özellikle Aydın (İzmir) Vilayeti'nin Manisa Sancağı'ndan yoğun olarak kaçırılan bu soğanlar günümüzde Hollanda'nın bir numaralı lale üreticisi olmasını sağlar. Günümüzde belediye ambleminde bulunan lale sembolü işte buradan gelir. Laleden de çok kullanılan bir sembol; "**Çatalkaya**"dır. Tarih boyunca "**Kız Memeleri**", "**İkiz Tepeler**", "**Kız Kardeşler**" gibi birçok adla tanımlanan bu tepelerden söz etmeyen gezgin neredeyse yok gibidir. "İzmir'in Barometresi" olarak da tanımlayabileceğimiz Çatalkaya'ya bakarak yağmur yağıp yağmayacağını anlamak eski çağlardan bu yana İzmirli'ler'e özgü bir davranış olmuştur. Çatalkaya sembolü başta Namık Kemal Lisesi amblemi olmak üzere birçok logoda kullanılmıştır. Ancak Saat Kulesi çizimi bildiğimiz tüm sembollerden fazla rağbet görür ve özellikle son seksen yılda şehrin herkes tarafından kabul edilmiş simgesi haline gelir.

"Sultan II. Abdülhamid'in tahta çıkışının 25. Yıldönümü" kutlamaları 1901 yılında imparatorluğun her yerinde olduğu gibi İzmir'de birçok çalışmanın yapılmasına neden olur. O sıralarda Valilik makamında "**Kıbrıslı**" lakabıyla da anılan Mehmet Kamil Paşa bulunmaktadır. Dönemin Sadrazam'ı Küçük Said Paşa'nın önerisi ile harekete geçen Mehmet Kamil Paşa bir kurul oluşturur ve kurul bu kutlamanın anısı olarak Hükümet Meydanı'na bir saat kulesi ile Kışla avlusuna görkemli bir havuz yapılmasına karar verir. Saat Kulesi'nin maliyetini karşılamak üzere bir yardım kampanyası başlatılır ve başta şehrin varlıklı kimseleri olmak üzere birçok kişiden bağış toplanır. Öte yandan Padişah Abdülhamid ne kadar önemli görevler vermek zorunda kalırsa kalsın Vali Mehmet Kamil Paşa'ya kesinlikle güvenmemekte ve sürekli izletmektedir. Paşa bu durumu iyi bildiği için Saat Kulesi'nin yapımının engellenmemesi amacıyla kulenin gümüşten bir modelini yaptırır. Bu modeli oğlu Said Paşa aracılığı ile saraya ulaştırır. Abdülhamit modeli çok beğenir ve bunu açıkça dile getirir. Artık yapım için bir engel kalmamıştır ve iş hızlandırılır.

İlk anda dış yüzeyi bu kadar çok işlemeli bir yapıda kullanılacak yumuşaklıkta taşların sağlanması sorunu ortaya çıkar. Hindistan'dan getirilebilecek böyle bir malzemenin yapım masrafını ne kadar arttıracığının hesabı yapılırken bir taş ustasının önerisiyle Denizli'nin Sarayköy'deki bir taş ocağından örnek taşlar getirilir. Malzeme çok beğenilir ve gece gündüz çalışılarak ocaktan çıkarılan taşlar iki hafta içinde İzmir'e ulaşır. Bunda İzmir-Aydın demiryolunun bağlantılı olarak Kordon tramvay hattını da kullanması ve taş yüklü vagonların Hükümet Meydanı'nın çok yakınındaki Gümrük Önü'ne kadar gelebilmesi de önemli rol oynar. Kulenin alt iki katı ile tepesindeki küçük kubbenin altında bulunan yeşil ve bordo renkli sütunları Marsilya'dan getirilir. Kule inşaatının çalışması başında her gün oldukça meraklı bir kalabalık da toplanır ve bu ilginç çalışmayı izler. Ancak yapı yükselip, yüzeydeki bezemeler belirdikçe halk arasında bir dedikodu yayılır: "**Testerinin bile kolayca kestiği yumuşaklıktaki bu taşlarla bu yükseklikte yapılacak olan kule kesinlikle sağlam olmaz. Çürük görüntülü bu taşlar günlere yağın İzmir yağmurlarına dayanamaz ve erir gider.**"

## Bu kule de çöker!"

Söylenti yayıldıkça bağış yapan eşraftan kişiler Valiliğe çıkar ve tedirginliklerini aktarır. Mehmet Kamil Paşa İzmir'de bilinen ne kadar mimar ve usta varsa çağırır ve onlardan bir kurul oluşturur. Bu kurul yaptığı inceleme sonunda **"Taşların yağmur ve güneş gibi dış etkilerle erimek şöyle dursun, daha da sertleşeceği"** raporunu verince kule tamamlanır. Her biri kulenin bir yüzünde bulunan dört büyük ekrana sahip saat tüm aksamıyla birlikte Alman İmparatoru II. Wilhelm tarafından armağan edilir ve Saat Kulesi Abdülhamid'in tahta çıkış günü kutlamalarında binlerce İzmirli'nin katıldığı büyük törenle açılır. Açılır açılmaz da Saat Kulesi İzmir'in sembolü olur. İzmir'in tam ortasında ya da bir anlamda denge noktasındadır. Şehirle öyle bir bütünleşir ve görüntüsü belleklere öyle kazınır ki o günden bu güne hiçbir İzmirli saat kulesiz bir İzmir düşünemez ve Saat Kulesi'ne saygı ve hayranlıkla bakar. Ancak bir tek olay bu sevgi görüntüsünün dışında kalır: 1908 yılında II. Meşrutiyet'in ilanı büyük şehirlerde gösterilerle kutlanır. İzmir'de de bu tür gösteriler düzenlenir tüm gün ve gece süren şenlik özellikle Frenk Mahallesi'nde adeta bir karnavala dönüşür. İşte o gün birçok insan - Biraz da kışkırtılarak- meydanda toplanır. **"Hürriyetin ilanı"** nedeniyle taşkınca sevinç gösterileri yapmakta ve saray yönetimi karşıtı atıp tutmaktadırlar. Derken birisi Saat Kulesi'ni işaret ederek **"Bunu Abdülhamid için yaptılar. Daha ne duruyorsunuz?"** diye bağırır ve bulduğu taşı kuleye fırlatır. Derken diğerleri de bu eyleme katılır. Çok geçmeden de kazma kürek gibi aletler de ortaya çıkar. Tam bu sırada Hükümet Konağı'nı bekleyen küçük birlikteki erler bu guruba müdahale eder. Çevrede bulunan bazı kimselerin de uyarıcı konuşmalar yapmasıyla taşkın kalabalık dağılır ve Saat Kulesi de kurtularak günümüze ulaşır.

Konak Meydanı'nı anlatırken Belediye Sarayı ile Hükümet Konağı arasında yer alan Konak Camii, ya da daha doğru adıyla Yalı Camii'nden de söz etmek gerekir. Sekizgen tabanlı ve kapısı deniz yönüne dönük bu yapı XVIII. Yüzyıl'da İngiliz Ayşe Hanım tarafından ve medrese olarak yaptırılır. Daha sonra Rahmi Bey'in valilik döneminde işlevini yitiren ve oldukça harap durumdaki bu medrese onarımdan geçirilerek camiye dönüştürülür. O günden bu yana İzmirli'ye cami olarak olabildiğince hizmet veren ve tek şerefeli zarif bir minareye de sahip olan bu yapı 1964 yılında bir onarım daha geçirir ve özellikle dökülen ya da sökülen çinileri ve diğer kısımları yenilenir. Cami geçtiğimiz yıl da önemli bir onarım geçirmiştir. Konak Meydanı'nın yıllar içinde önceleri yol yapımı sonraları da yaya bölgesi olarak düzenlenmesi sırasında birkaç kez yükseltilmesinden dolayı Yalı Camii de Saat Kulesi gibi mevcut zeminden oldukça aşağıda kalan bir tabana oturmaktadır.

Günümüzdeki meydanın bu büyüklükte olmasının asıl nedeni ise Sarı Kışla'nın oldukça büyük bir yapı grubu oluşturmasıdır. İzmir tarihinde temelini atıldığı tarihten yıkıldığı zamana kadar hizmet verdiği 128 yıl boyunca çok önemli bir yer tutan Sarı Kışla'nın ağız tarafı denize dönük çok büyük bir **"U harfi"**ne benzeyen üç katlı ana binasının birinci bloğu Saat Kulesi'nin deniz tarafından bakıldığında sağ tarafında kalan Subay Gazinosu ile başlayıp, cephesi oldukça süslü ve balkonlu komutanlık binası ile devam edip Kemeraltı girişine kadar uzanır. Bu bloktan günümüzdeki Varyant girişine doğru birbirine paralel iki blok birden görülür. Denize yakın olan blok sözünü ettiğimiz U harfinin taban kenarını oluşturur. Yaklaşık elli metre ardındaki blok ise önündekinin en az iki katı uzunlukta olup günümüzdeki Milli Kütüphane Caddesi'nin Kemeraltı girişinden itibaren sağ kenarının tamamı boyunca ve yine katlı otoparkın karşısına düşen bir noktadan sağa doğru kavis çizerek uzanır. Günümüzdeki Mithatpaşa Caddesi'nin yapımına başlandığı zaman Karataş'a doğru uzanan yolun başlangıç kısmındaki büyük kavisi sözü geçen bloğun biçimi belirler. Caddenin günümüzde Güney Deniz Saha Komutanlığı binası önünde sağa doğru döner biçimli olması ilk yapılaşta Sarı Kışla'nın duvar gibi tam karşıda dikilmesindedir. Sözünü ettiğim ikinci blokta bir yük katarının vagonları gibi sıralanmış, farklı yükseklikteki bir



düzine civarında ve bazıları kışla komutanlığı tarafından kullanılan bazıları da gelir getirmesi için kiralanmış binalar bulunmaktadır. Bu uzun bloğun ortalarına denk gelen bir hizada önündeki ana binanın denize doğru uzanan üçüncü kenarı vardır. Dolayısıyla ile bu biçimde bir yapı dizisi ile Sarı Kışla iki büyük alana sahip olur. Bunlardan "U harfi"nin içinde kalan ve denize kıyısı bulunan alan genellikle törenler için, arkadaki uzun blokla ana yapı arasında kalan daha büyük alan ise talim için kullanılır ve yapım sırasında deniz doldurularak geniş bir kullanım alanı kazanılır. Binanın tüm dış cephesi sarı renkle boyandığı için adı İzmir tarihine Sarı Kışla olarak geçer.

Kışla'nın yapımına, Sultan II. Mahmut'un 15 Haziran 1826 tarihinde Yeniçeri Ocağı'nı kaldırıp, Asakir-i Mansure-i Muhammediye adlı modern askeri örgütlenmeyi kurduğu aşamada bizzat padişah emri ile görevlendirilen İzmir muhafızı Kelami Hasan Paşa, şehrin mimarlarından ve mühendis halifesi Mahmut Efendi ve kadı efendinin ön çalışmaları sonucu başlanır. Şehirde bu iş için uygun büyüklükte bir alan olmadığı için deniz kıyısında bir yerin doldurularak kazanılacak arsaya kışlanın yapımı kararlaştırılır ve uygun görülen yerdeki sabunhane, tuzhane, kahvehane, manav dükkanları, Yahudi odaları ve evi istimlak edilerek, yapım sorumlusu olarak da Dergâh-ı Âli eski kapıcıbaşlarından Menemen Voyvodası Arif Ağa görevlendirilir. Kışla, üç kat kagir bir yapı olarak 1827 - 1829 yılları arasında tamamlanır. Yapım için zaten doldurulmuş ve bu yüzden "Dolma" adı verilen alan bir kez daha doldurularak denizden yeni yerler kazanılır. Cüsseli yapının temelinde yer alan taşların bir bölümü Kadifekale'den ve çevresindeki antik yapı kalıntılarından getirilir. 1847 yılında esaslı bir onarım görülür ve bu yıldan başlayarak ek bölümler parça parça inşa edilir. Bu arada deniz doldurularak talim alanını genişletme işlemi de sürdürülür.

Tamamlandığı zamandan yıkıldığı zamana kadar İzmir'in en büyük hacimli yapısı olarak kalır. Saat Kulesi'ne bakan Komutanlık binası kışlanın büyük bölümü gibi üç katlı olmasına karşın tüm yapının en yüksek bölümüdür. Sarı Kışla hizmet verdiği süre içinde birçok önemli olaya tanıklık eder. Sözelimi İzmir'in kurtuluş günü bayrağımız İzmir'de önce sözünü ettiğimiz komutanlık binasının balkonundaki göndere çekilir. 1908 Meşrutiyeti'nden hemen sonra Selanik'ten gelen Hürriyet Kıtaları bu kışlaya yerleşir. Birinci Dünya Savaşı sonunda İzmir'i teslim almak isteyen İngiliz donanmasına karşı okul binaları ile birlikte Sarı Kışla da gaz dolu tenekelerle doldurularak yakılmak üzere bekletilir. İzmir'in gündelik yaşamında da ilginç olaylara da gözlemcidir Sarı Kışla.

Kışla, Cumhuriyet sonrası işlevini gittikçe yitirir. Hem hızla gelişen İzmir'in yeni yapılanması karşısında şehrin en önemli geçiş alanı durumuna gelen Konak alanını tıkayan bir görüntüye kavuşur, hem de İzmir çevresinde yeni yapılan askerî tesisler bu oldukça yaşlı binanın bu açıdan da önemini yitirmesine neden olur. Bu arada T. B. M. M. tarafından çıkarılan 5442 sayılı "Yangına Maruz Olan Resmi Kurumların Korunması Hakkındaki Kanun" işi kolaylaştırır. İzmir Belediyesi ile Milli Savunma Bakanlığı anlaşır ve belediyenin inşa ettiği Komutanlık Binası, Ordu Evi, Askerlik Şubesi ve yeni Kışla binaları karşılığında 17 Mart 1955 tarihinde belediyeye teslim edilen Sarı Kışla'dan ertesi gün tahliye başlar. Öte yandan eski Cezaevi karşısına düşen kısımdaki zamanın Askerlik Şubesi binası ile zemin katındaki sahipli dükkanların istimlak işlemleri de başlatılır. Kışlanın yıkımı uzun zaman tüm İzmir'in gündemindeki en önemli olay olur. Yıkımı seyretmeye bile her gün birçok kişi gelir. Öte yandan belediye ve çevrenin karşısına büyük bir sorun çıkar: Fareler! Her biri pabuç büyüklüğünde binlerce fare yıkımla birlikte kaçacak delik aramaya başlar. Belediye zamanın şartları içinde olabilecek her önlemini alırsa da farelerin bir bölümü çevreye yayılır. Çevrenin bu farelerden kurtulması iki yıl sürer. 1955 yılı sonbaharına girerken Sarı Kışla'dan geriye koskoca bir alan kalır ve zaman geçirilmeden Bahribaba Parkı önünden Gümrük önüne uzanan yeni caddenin yapımına başlanır.

İşte bu ünlü yapı yıkıldıktan sonra kazanılan ve eski meydana en az yirmi kat büyük olan devasa alan ne yazık ki plansız yapılaşmanın egemen olduğu İzmir'de yerel yönetimlerin başına da sorun olur. Bu kadar büyük alanı nasıl kullanacağını bilemeyen yöneticiler ilk yıllarda bazı bölümleri parsel parsel satmaya başlarlar. Türkiye İş bankası ve Akbank'ın satın aldıkları parsellerin yanı sıra en büyük dilimi SSK satın alır ve aldığı alana 1960'lı yılların sonlarında şehrin en büyük iş merkezini inşa eder. Sonuçta, Bahri Baba Parkı - Gümrük arasındaki caddenin bir yanı biçimlenir ama denize bakan kısmına yazının başında belirtildiği gibi bir türlü çözüm getirilemez. Sonunda Ahmet Piriştina'nın başkanlığındaki Büyükşehir Belediyesi yeni bir çalışma başlatır: Konak Meydanı denizle buluşacaktır. Büyük Kanal çalışmasının Konak'taki kazısı fırsat bilinerek burada bir yer altı geçidi inşa edilir ve 2002 yılı başında yol aşağıya alınarak yeni düzenleme çalışmaları başlatılır ve alan son biçimini alır. Yine de tartışma bitmez: Çünkü söz konusu geçidin derine yapılmaması nedeniyle oluşan "Set" bu alanın denizi görmesini engellemektedir.

Konak semti ve meydanın kısa tarihi böyle. Doldurularak yaratıldığı günden bu yana doldurma eylemleri ve sorunları bitmeyen alan ne olursa olsun hala "**İzmir'in Kalbi**" olmayı sürdürmektedir.

## NÜFUS YAPISI

Yıl	Toplam	Şehir	Kır
1990	874.597	866.700	7.897
2000	782.309	781.363	946
2007	848.226	847.409	817
2008	411.112	411.112	-
2009	411.112	411.112	-
2010	405.580	405.580	-
2011	397.201	397.201	-

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Konak'ın Toplam Nüfusu 405.580 kişidir.<sup>[11]</sup> Toplam nüfusun tamamı kent nüfusedir. Hiç köyü veya beldesi bulunmamaktadır. İlçenin yüzölçümü 69 km<sup>2</sup> dir.

6 Mart 2008 tarihinde kabul edilen 5747 sayılı Bakanlar Kurulu kararıyla Konak ilçesinden 55 mahalle ve 2 köy [Karabağlar](#) ilçesine bağlanmıştır. Konak ilçesinde 2008 yılı itibariyle 113 mahalle bulunmaktadır. Toplam sokak adedi 2.905, Cadde adedi 90, Bulvar adedi 19, Meydan adedi 14'dür.

## **BÖLÜM 4: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN KONUM, MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ**

### **4.1. Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri**

#### **4.1.1. Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri**

<b>ili</b>	:	İzmir
<b>ilçesi</b>	:	Konak
<b>Mahallesi</b>	:	İsmetpaşa
<b>Pafta No.</b>	:	140
<b>Ada No.</b>	:	1039
<b>Parsel No.</b>	:	8
<b>Niteliği</b>	:	20.866,10
<b>Yüzölçümü, m2</b>	:	Arsa
<b>iktisap Tarihi/Yevmiye No.</b>	:	11.03.1999/1214
<b>Cilt/Sayfa No.</b>	:	19-20-21-22/1956-2180
<b>Malikler</b>	:	EGS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1856345/4173220) GÜÇ YAPI İNŞAAT TURİZM MÜHENDİSLİK GAYRİMENKUL YATIRIMI SAN. VE TİC. AŞ (1856345/4173220 İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ (460530/4173220)

#### 4.1.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

İzmir ili,Konak ilçesi Tapu Müdürlüğünde 28.12.2012 tarih,saat 15:46 itibariyle alınan tapu kayıtlarına ve takbis belgesine göre üzerinde çok sayıda haciz bulunmaktadır.

##### **İpotek bölümü:**

Ege Giyim Sanayicileri Bankası A.Ş (EGSBANK) lehine 11.05.2001 tarih 3817 yevmiye numarası ile **Güç Yapı inşaat Turizm Mühendislik Gayrimenkul Yatırımı Sanayi ve Ticaret A.ş hisseleri üzerinde** 15.000.000.000.000,-TL bedelli ipotek bulunmaktadır. Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu lehine 15.08.2002 tarih 8965 yevmiye numarası ile **Güç Yapı inşaat Turizm Mühendislik Gayrimenkul Yatırımı Sanayi ve Ticaret A.ş hisseleri üzerinde** 59.000.000,-USD bedelli ipotek bulunmaktadır.

Yapılan incelemede, **Müşteri şirket EGS GYO A.Ş'nin değerleme konusu gayrimenkuldeki hisseleri üzerinde herhangi bir ipotek bulunmadığı ancak, aşağıdaki takyidatların yer aldığı görülmektedir.**

##### **Beyanlar Bölümü:**

Bu parsel üzerinde TEDAŞ lehine 135,20 m<sup>2</sup>'lik kısımda irtifak hakkı bulunmaktadır. (14.09.1998 tarih 4.719 yevmiye numarası ile)

##### **Şerhler Bölümü:**

İstanbul 2. İcra Müdürlüğü"nün 04.07.2001 tarih 2001/13.932 sayılı yazısı ile EGS GYO A.Ş hissesi üzerinde ihtiyati haciz bulunmaktadır. (09.07.2001 tarih 5.798 yevmiye numarası ile)

İstanbul 2. İcra Müdürlüğü"nün 28.09.2001 tarih 2001/13.933 sayılı yazısı ile EGS GYO A.Ş hissesi üzerinde ihtiyati haciz bulunmaktadır. (01.10.2001 tarih 8.352 yevmiye numarası ile)

BDDK, TMSF"nin 09.10.2002 tarih 164 sayılı yazısı ile EGS GYO A.Ş hissesi üzerinde ihtiyati haciz bulunmaktadır. (11.10.2002 tarih 11.576 yevmiye numarası ile)

Tapu Kadastro 3. Bölge Müdürlüğü"nün 16.10.2002 tarih 6.087 yevmiye numarası ile EGS GYO A.Ş hissesi üzerinde haciz bulunmaktadır. (17.10.2002 tarih 11.736 yevmiye numarası ile).

İzmir 4. İcra Müdürlüğü"nün 12.12.2002 tarih 2002/15.088 sayılı yazısı ile EGS GYO A.Ş hissesi üzerinde ihtiyati haciz bulunmaktadır. (12.12.2002 tarih 14.108 yevmiye numarası ile)

İstanbul 8. İcra Müdürlüğü"nün 08.01.2003 tarih 2001/13.300 sayılı yazısı ile EGS GYO A.Ş hissesi üzerinde haciz bulunmaktadır. (13.01.2003 tarih 309 yevmiye numarası ile)

Kordon Vergi Dairesi"nin 27.05.2003 tarih 11.777 sayılı yazısı ile EGS GYO A.Ş hissesi üzerinde haciz bulunmaktadır. (06.06.2003 tarih 5.211 yevmiye numarası ile)

Kordon Vergi Dairesi"nin 13.06.2003 tarih 13.827 sayılı yazısı ile EGS GYO A.Ş hissesi üzerinde haciz bulunmaktadır. (16.06.2003 tarih 5.510 yevmiye numarası ile)

Bakırköy 4. İcra Müdürlüğü"nün 27.06.2003 tarih 2001/1.916 sayılı yazısı ile EGS GYO A.Ş hissesi üzerinde haciz bulunmaktadır. (04.07.2003 tarih 6.135 yevmiye numarası ile)

Kordon Vergi Dairesi"nin 28.07.2003 tarih 17.870 sayılı yazısı ile EGS GYO A.Ş hissesi üzerinde haciz bulunmaktadır. (29.07.2003 tarih 6.854 yevmiye numarası ile)

İzmir 16. İcra Müdürlüğü"nün 05.05.2004 tarih 2002/6.101 sayılı yazısı ile EGS GYO A.Ş hissesi üzerinde haciz bulunmaktadır. (05.05.2004 tarih 5.586 yevmiye numarası ile)

İstanbul 12. İcra Müdürlüğü"nün 21.05.2004 tarih 2001/8.080 sayılı yazısı ile EGS GYO A.Ş hissesi üzerinde haciz bulunmaktadır. (01.06.2004 tarih 6.842 yevmiye numarası ile)

Bakırköy 4. İcra Müdürlüğü"nün 20.10.2004 tarih 2001/1.916 sayılı yazısı ile EGS GYO A.Ş hissesi üzerinde haciz bulunmaktadır. (02.11.2004 tarih 13.030 yevmiye numarası ile)

Kordon Vergi Dairesi"nin 12.01.2005 tarih 1.836 sayılı yazısı ile EGS GYO A.Ş hissesi üzerinde haciz bulunmaktadır. (14.01.2005 tarih 456 yevmiye numarası ile)

İzmir 16. İcra Müdürlüğü"nün 20.04.2005 tarih 2002/6.101 sayılı yazısı ile EGS GYO A.Ş hissesi üzerinde haciz bulunmaktadır. (25.04.2006 tarih 6.524 yevmiye numarası ile)

İstanbul 2. İcra Müdürlüğü"nün 24.04.2006 tarih 2006/5.822 sayılı yazısı ile EGS GYO A.Ş hissesi üzerinde haciz bulunmaktadır. (06.06.2006 tarih 8.394 yevmiye numarası ile)

İstanbul Hisar Vrs. ve Harçlar Ver. Dai. Müd."nün 23.05.2006 tarih ve 2005/1.684 sayılı yazısı ile EGS GYO A.Ş hissesi üzerinde haciz bulunmaktadır. (06.06.2006 tarih 8.394 yevmiye numarası ile)

TMSF Tahsilat Daire Başkanlığı"nın 14.02.2007 tarih 3.501 sayılı yazısı ile kamu haczi bulunmaktadır. (28.02.2007 tarih 3.540 yevmiye numarası ile)

Şişli 3. İcra Müdürlüğü"nün 15.06.2007 tarih 2005/14.122 sayılı yazısı ile EGS GYO A.Ş hissesi üzerinde haciz bulunmaktadır. (09.07.2007 tarih 12.765 yevmiye numarası ile)

Konak Vergi Dairesi Müdürlüğü"nün 17.08.2007 tarih 39.447 sayılı yazısı EGS GYO A.Ş ve Güç Yapı A.Ş hisseleri üzerinde kamu haczi bulunmaktadır. (20.08.2007 tarih 15.686 yevmiye numarası ile)

İstanbul 13. İcra Müdürlüğü"nün bila tarih 2007/11.764 sayılı yazısı ile EGS GYO A.Ş hissesi üzerinde haciz bulunmaktadır. (03.09.2007 tarih 16.593 yevmiye numarası ile)

İzmir Konak Vergi Dairesi Müdürlüğü"nün 11.12.2007 tarih 75.541 sayılı yazısı EGS GYO A.Ş ve Güç Yapı A.Ş hisseleri üzerinde 31.677,11 YTL borç dolayısı ile kamu haczi bulunmaktadır. (12.12.2007 tarih 24.818 yevmiye numarası ile)

İstanbul 8. İcra Müdürlüğü"nün bila tarih 2007/13.300 sayılı yazısı ile EGS GYO A.Ş hissesi üzerinde 572.809,-YTL borç dolayısı ile haciz bulunmaktadır. (03.04.2008 tarih 7.197 yevmiye numarası ile)

İzmir 1. İcra Müdürlüğü"nün bila 05.05.2008 tarih 2008/491 sayılı yazısı ile EGS GYO A.Ş hissesi üzerinde 8.800,10 YTL borç dolayısı ile haciz bulunmaktadır. (12.05.2008 tarih 10.761 yevmiye numarası ile)

İzmir 14. İcra Müdürlüğü"nün 09.06.2008 tarih 2008/6.670 sayılı yazısı ile EGS GYO A.Ş hissesi üzerinde 320.126,-USD borç dolayısı ile haciz bulunmaktadır. (18.06.2008 tarih 13.948 yevmiye numarası ile)

İzmir Kordon Vergi Dairesi Müdürlüğü"nün 16.10.2008 tarih 44.884 sayılı yazısı EGS GYO A.Ş hissesi üzerinde kamu haczi bulunmaktadır. (24.10.2008 tarih 17.172 yevmiye numarası ile)

İzmir Kordon Vergi Dairesi Müdürlüğü"nün 17.12.2008 tarih 57.617 sayılı yazısı EGS GYO A.Ş hissesi üzerinde 3.435.548,68 YTL borç dolayısı ile kamu haczi bulunmaktadır. (18.12.2008 tarih 18.304 yevmiye numarası ile)

Mecidiyeköy Vergi Dairesi Müdürlüğü"nün 13.11.2008 tarih 42.490 sayılı yazısı EGS GYO A.Ş hissesi üzerinde kamu haczi bulunmaktadır. (02.02.2009 tarih 692 yevmiye numarası ile)

Denizli 3. İcra Müdürlüğü"nün 18.06.2009 tarih 2001/16.016 sayılı yazısı ile EGS GYO A.Ş hissesi üzerinde 492.265,67 TL borç dolayısı ile haciz bulunmaktadır. (24.06.2009 tarih 4.649 yevmiye numarası ile)

Bakırköy 4. İcra Müdürlüğü"nün 06.01.2010 tarih 2001/1.916 sayılı yazısı ile EGS GYO A.Ş hissesi üzerinde 14.671.703,-TL borç dolayısı ile haciz bulunmaktadır. (15.01.2010 tarih 256 yevmiye numarası ile)

İzmir 16. İcra Müdürlüğü'nün 25.02.2010 tarih 2002/6.101 sayılı yazısı ile EGS GYO A.Ş hissesi üzerinde 989.671,-TL borç dolayısı ile haciz bulunmaktadır. (03.03.2010 tarih 1.279 yevmiye numarası ile)

İzmir 1. İcra Müdürlüğü'nün 07.01.2011 tarih 2008/491 sayılı yazısı ile EGS GYO A.Ş hissesi üzerinde haciz bulunmaktadır. (14.01.2011 tarih 872 yevmiye numarası ile)

Denizli 9. İcra Müdürlüğü'nün bila tarih 2011/1.241 sayılı yazısı ile EGS GYO A.Ş hissesi üzerinde 3.341.078,51 TL borç dolayısı ile haciz bulunmaktadır. (01.03.2011 tarih 4.339 yevmiye numarası ile)

İstanbul 8. İcra Müdürlüğü'nün 29.03.2011 tarih 2011/7.182 sayılı yazısı ile EGS GYO A.Ş hissesi üzerinde 551.411,-TL borç dolayısı ile haciz bulunmaktadır. (05.04.2011 tarih 7.365 yevmiye numarası ile)

Bakırköy 4. İcra Müdürlüğü'nün 13.04.2011 tarih 2001/1.916 sayılı yazısı ile EGS GYO A.Ş hissesi üzerinde 6.000.000,-TL borç dolayısı ile haciz bulunmaktadır. (05.04.2011 tarih 7.365 yevmiye numarası ile)

Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu Tahsilat Daire Başkanlığı'nın 20.06.2011 tarih 8.034 sayılı yazısı ile EGS GYO A.Ş hissesi üzerinde 67.508.705,89 TL borç dolayısı ile kamu haczi bulunmaktadır. (24.06.2011 tarih 14.083 yevmiye numarası ile)

Denizli 3. İcra Müdürlüğü'nün 05.07.2011 tarih 2001/6.016 sayılı yazısı ile EGS GYO A.Ş hissesi üzerinde 252.587,65 USD + 107.664,48 TL borç dolayısı ile haciz bulunmaktadır. (18.07.2011 tarih 15.534 yevmiye numarası ile)

İstanbul 26. İcra Müdürlüğü'nün 22.08.2011 tarih 2011/19.849 sayılı yazısı ile EGS GYO A.Ş hissesi üzerinde 43.225,56 TL borç dolayısı ile haciz bulunmaktadır. (07.09.2011 tarih 18.539 yevmiye numarası ile) mevcuttur.

Konuyu aydınlatıcı tanımlar.

### **TEFERRUAT LİSTESİ**

*Gayrimenkul maliki isterse, gayrimenkulüne tahsis ettiği menkul eşyaları teferruat olarak tapu kütüğünün beyanlar sütununa yazdırabilir. Bir şeyin bir gayrimenkulün teferruatı sayılabilmesi için;*

- Menkul eşya olması,
- Bir şeyin işletilmesine, korunmasına, o şeyden yararlanmaya elverişli olması,
- Bir şeye daimi bir şekilde tahsis edilmesi ve kullanımda o şeye tabi tutulması veya takılması veya onunla birleştirilmesi gerekir.

*Bir şeyin teferruat olup olmadığı o yörenin mahalli örf ve adetlerine veya gayrimenkul malikinin açık iradesine göre belirlenir.*

*Teferruatın kütüğün beyanlar sütununa tescili için gayrimenkul sahibinin talepte bulunması yeterlidir.*

*Bu talep müdürlükçe tescil istem belgesine geçirildikten sonra, talep yevmiyeye alınır ve teferruatın cinsi, sayısı ve değeri beyanlar sütununda gösterilir. Teferruat listesindeki eşya çok ve beyanlar sütunu buna yetmeyecek ise, teferruatlar beyanlar sütununa yazılmayarak teferruat listesinin tarih ve sayısı beyanlar sütununda atf yapılır.*

### **İHTİYATİ TEDBİR**

*İhtiyati tedbir, Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanununun 101 ila 103. maddelerinde düzenlenmiştir. Mahkeme dava konusu olan (veya dava konusu yapılacak olan) ve aynı (mülkiyeti) taraflar arasında çekişmeli bulunan bir taşınmazın, dava sırasında başkasına devredilmesini önlemek için, taşınmazın başkasına devrinin yasaklanmasına (ferağdan men'ine) karar verebilir. Çünkü ihtiyati tedbir konmazsa veya mahkeme böyle bir kararı vermekte gecikirse dava konusu taşınmaz mal el değiştirebilir. İhtiyati tedbir kararının tapu siciline kaydedilmesinden sonra, artık davalı, bu taşınmazı başkasına devredemez. İhtiyati tedbir kararı, geçici nitelikte bir önlem olup, durum ve şartların değişmesi halinde değiştirilebileceğinden temyiz edilemez. (HUMK. 111) Her tedbir taşınmazın el değiştirmesini önlemez. Bunun için gelen tedbir yazısının içeriğine bakarak neye ilişkin olduğunu belirlemek gerekir. Örneğin, ilave kat yapılmasının önlenmesi, kat mülkiyetine geçmenin yasaklanması gibi. Ancak, böyle bir açıklık yok ise tedbir tedavülü engeller. Tedbirin mahiyeti belli değilse, ilgililerin talebi üzerine yapılacak işleme izin verilip verilmeyeceği tedbiri koyan mahkemeye soru konusu edilir ve alınacak cevaba göre işleme yön verilir. Taşınmazın başkasına devrinin yasaklanmasına ilişkin ihtiyati tedbir kararlarının icrası için icra dairesine başvurulmasına gerek yoktur. Bu karar mahkeme tarafından doğruca tapu sicil müdürlüğüne bildirilir ve tapu sicil memuru tedbiri ilgili tapu kütük sayfasının şerhler sütununa işleyerek mahkemeye bilgi verir. İhtiyati tedbirin şerhi için mahkeme kararı veya yazısının tapu siciline gönderilmesi gerekir (TST.57/a). İşte bu şerhten sonra tedbir terkin edilmedikçe tapu sicil müdürlüğünün o taşınmaz mal üzerinde üçüncü şahıslar lehine hak doğurucu bir işlem yapılmaz. (TKGM. 7.7.1965 tarih, 1390 Sy. Gn.).*

#### 4.1.3. Son 3 Yıllık Dönem İçerisinde Mülkiyet Değişikliği Olup Olmadığı Bilgisi

Rapor konusu taşınmazların tapu kayıtlarında yapılan incelemede son 3 yıl içerisinde taşınmazlarda mülkiyet değişikliği olmadığı görülmüştür.

#### 4.1.4. Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı, Varsa Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Engel Teşkil Edip Etmediği İle İlgili Bilgi

SPK'nın VI seri, 11 nolu Tebliğinin Yatırım Faaliyetleri başlıklı 25.maddesinin c bendindeki GYO'lar "mülkiyetlerini edinerek veya tapu kütüğüne şerh edilmiş gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi aktdetmek suretiyle alım satım karı elde etmek veya kat irtifakı tesisi suretiyle proje geliştirmek amacıyla arsa ve arazileri alabilirler" ifadesine istinaden iş bu rapora konu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasına ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

### 4.2. Gayrimenkulle İlgili Yasal İzin ve Belgeler

#### 4.2.1. Mevcut İmar Durumu

İzmir İli Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde rapor konusu **140 pafta, 1039 ada, 8 numaralı** parsel için imar planı iptal edilmiş olduğundan taşınmaz, imar planı iptal edilmiştir. imarsız alanda kalmaktadır. Edinilen bilgilere göre bu Bölgede imar çalışmaları yapılmaktadır.

#### 4.2.2. Son 3 Yıllık Dönem İçerisinde İmar Durumunda Değişiklik Olup Olmadığına Dair Bilgi (İmar Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vs)

Değerleme konusu parseller için son 3 yıllık dönemde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

#### 4.2.3. Gayrimenkulün Kullanımına Dair Alınan Yasal İzinler ve Belgeler (Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi, Yapı Tatil Tutanağı, Encümen Kararı, Mahkeme Kararları, Mimari Proje vs)

Rapor konusu **140 pafta, 1039 ada, 8 numaralı** parsel için imar planı iptal edilmiş olduğundan taşınmaz, imarsız alanda kalmaktadır. **Yapı Ruhsatı:** Değerleme konusu taşınmaz için verilmiş olan 17.02.1999 tarih 01 numaralı Yapı Ruhsatının Mahkeme kararı ile iptal edildiği öğrenilmiştir. (EK: 4: Gayrimenkule Ait İptal Edilen Yapı Ruhsatı) (EK: 5: Gayrimenkule Ait İmar Paftası)

#### 4.2.4. Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler

Değerleme konusu parsel üzerinde yapı denetimine tabi herhangi bir yapı mevcut değildir.

#### 4.2.5. Varsa Gerekli Diğer Belgeler (Akaryakıt İstasyonu veya Otel vs ise Gerekli İzin Belgeleri)

#### 4.2.6. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

### 4.3. Gayrimenkulün Hukuki Durum Analizi

## BÖLÜM 5:

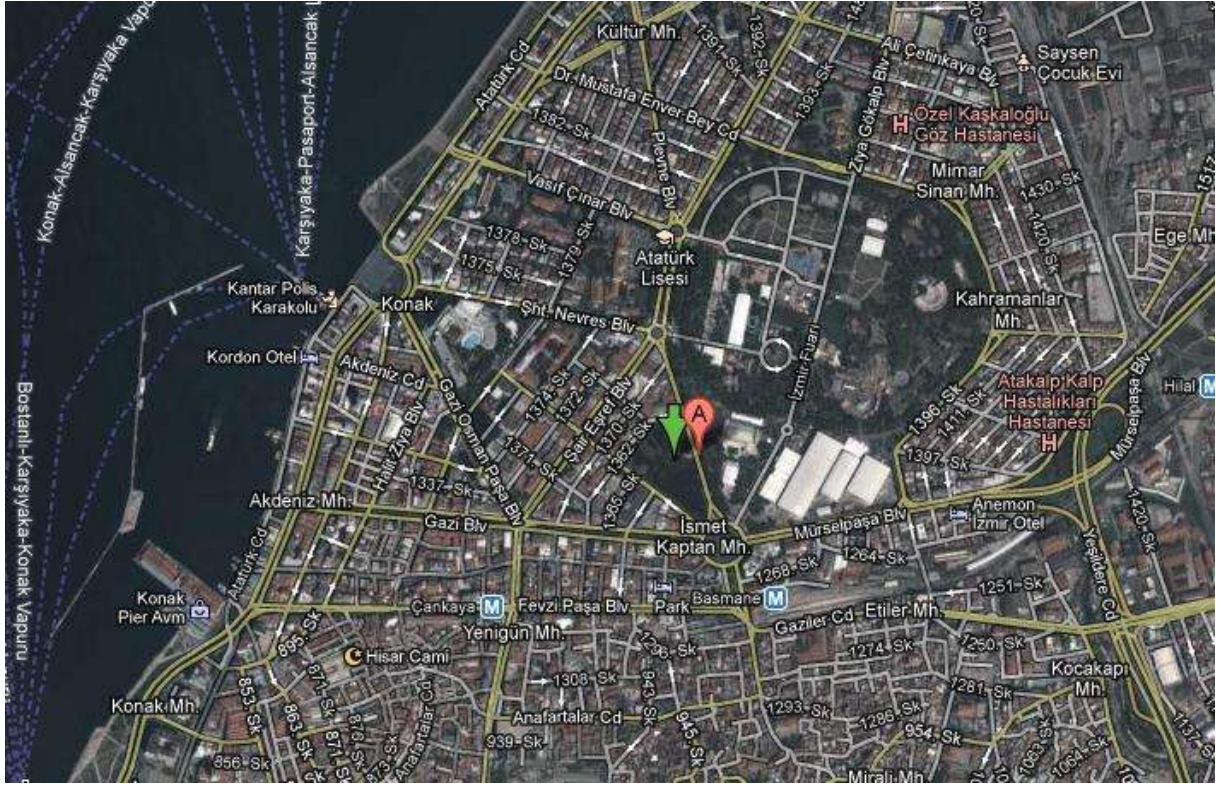
### DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

#### 5.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkul, İzmir İli, Konak ilçesi, İsmetkaptan Mahallesi 9 Eylül Meydanı açık adresinde; tapuda, İzmir İli, Konak ilçesi, İsmetkaptan Mahallesi, 1039 ada, 8 parsel numarasında kayıtlı, temel aşamasında iken imar planı ile birlikte yapı ruhsatı da iptal edilen “**EGE Dünya Ticaret Merkezi**” projesinin müşteri şirket hissesine düşen kısmıdır.

Değerleme konusu gayrimenkul, İzmir-Konak“ta, alışveriş ve iş merkezlerinin, idari ve sosyal donatıların, alternatif ulaşım bağlantılarının bir arada bulunduğu, yaya ve araç trafiğinin en üst seviyede olduğu **merkezi bir bölgede** yer almaktadır. Yakın çevresinde ise; İzmir Enternasyonal Fuarı, İl Sosyal Hizmetler Müdürlüğü, iş merkezleri, yönetim binaları ve çok sayıda otel yer almaktadır.





## 5.2. Gayrimenkulün Tanımı ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu 1039 ada, 8 parsel numaralı gayrimenkul, Hürriyet Bulvarı, Dr. Refik Saydam Bulvarı ve 1362 sokak ile çevrili durumdadır. 1999 yılının Haziran ayında inşaatı durdurulan projeye yönelik olarak parsel üzerinde aşağıda belirtilen imalatlar yapılmış olup o tarihten bu yana herhangi bir inşai faaliyette bulunulmamıştır. Halihazır durumda yeraltı su seviyesi yükselmiş olup aşağıda belirtilen imalatlar çıplak gözle tespit edilememiş, gayrimenkul ile ilgili daha önce yapılan tespit raporları ve kurum kayıtlarından elde edilen veriler ile hesaplanmıştır.

80'lik Diyafram duvar	626 m. h=25 m.	15.650 m <sup>2</sup>	100%
80'lik Vibreks kazık	894 adet, h=23 m.	20.562 m <sup>2</sup>	100%
150'lik Fore kazık	196 adet, h=35 m.	6.860 m <sup>2</sup>	100%
150'lik Fore kazık	80 adet, h=41 m.	3.280 m <sup>2</sup>	100%
150'lik Fore kazık	92 adet, h=30 m.	2.760 m <sup>2</sup>	100%
Kazı	Toplam 186.750 m <sup>2</sup>	166.207 m <sup>2</sup>	89%

Projenin fonksiyonlarına ve inşai büyüklüklerine göre yapılmış olan, başka bir ifadeyle eski projeye yönelik olan bu imalatların, yeni yapılaşma koşullarına göre projenin revize edilmesi, bazı bölümlerinin ya da tamamının değiştirilmesi durumunda kullanılıp kullanılmayacağı hususunun belirsiz olduğu bilgisi alınmıştır.

Aşağıda iptal edilmiş olmakla birlikte ‘**EGE Dünya Ticaret Merkezi**’ projesi ile ilgili kısaca bilgi verilmiştir;

- EGE Dünya Ticaret Merkezi projesi; çarşı, otel, ofis, otopark ve opera sarayı olmak üzere beş bölümden ve brüt 208.540,08 m2 kapalı alandan oluşmaktadır.

o Çarşı bünyesinde büyük mağazalar, dükkanlar, food-court, cafe ve sinema bölümlerinin yapılması planlanmıştır.

o Projenin kuzey bölümüne 19 katlı otel yapılması planlanmıştır.

o Projenin güney bölümüne 29 katlı ofis kulesi yapılması planlanmıştır.

o Kompleksin 1, 2 ve 3. bodrum katlarında, 2 ve 3. normal katlarının kuzey-batı cephesi ile 4. normal katında toplamda 1.500 araç kapasiteli otopark yapılması planlanmıştır.

o Proje kapsamında yer alan Opera Sarayı İzmir Büyükşehir Belediyesi” ne devredilmesi planlanmıştır.

17.02.1999 tarih 01 numaralı „**iptal edilen yapı ruhsatı**’ na göre kullanım fonksiyonu bazında kullanılabilir alan verileri aşağıda verilmiştir;

KULLANIM FONKSİYONU	KULLANILABİLİR ALANI m <sup>2</sup>
Kültür Merkezi	9.086,68
Ofis Bloğu	31.128,43
Otel	18.480,8
Diğer Ticaret Alanı	149.844,17
<b>TOPLAM</b>	<b>208.540,08</b>

### **5.3. Rapor Konusu 1039 ada 8 Parsel Hakkında Bilgiler**

Değerleme konusu 1039 ada, 8 parsel numaralı gayrimenkul, Hürriyet Bulvarı, Dr. Refik Saydam Bulvarı ve 1362 sokak ile çevrili durumdadır.

1999 yılının Haziran ayında inşaatı durdurulan projeye yönelik olarak parsel üzerinde aşağıda belirtilen imalatlar yapılmış olup o tarihten bu yana herhangi bir inşai faaliyette bulunulmamıştır.

Projenin fonksiyonlarına ve inşai büyüklüklerine göre yapılmış olan, başka bir ifadeyle eski projeye yönelik olan bu imalatların, yeni yapılaşma koşullarına göre projenin revize edilmesi, bazı bölümlerinin ya da tamamının değiştirilmesi durumunda kullanılıp kullanılmayacağı hususunun belirsiz olduğu bilgisi alınmıştır. Aşağıda iptal edilmiş olmakla birlikte ‘**EGE Dünya Ticaret Merkezi**’ projesi ile ilgili kısaca bilgi verilmiştir;

EGE Dünya Ticaret Merkezi projesi; çarşı, otel, ofis, otopark ve opera sarayı olmak üzere beş bölümden ve brüt 208.540,08 m2 kapalı alandan oluşmaktadır.

- Çarşı bünyesinde büyük mağazalar, dükkanlar, food-court, cafe ve sinema bölümlerinin yapılması planlanmıştır.
- Projenin kuzey bölümüne 19 katlı otel yapılması planlanmıştır.
- Projenin güney bölümüne 29 katlı ofis kulesi yapılması planlanmıştır.
- Kompleksin 1, 2 ve 3. bodrum katlarında, 2 ve 3. normal katlarının kuzey-batı cephesi ile 4. normal katında toplamda 1.500 araç kapasiteli otopark yapılması planlanmıştır.

- Proje kapsamında yer alan Opera Sarayı İzmir Büyükşehir Belediyesi'ne devredilmesi planlanmıştır.

## BÖLÜM 6: EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

### 6.1. Etkin ve Verimli Kullanım Analizinin Tanımı

Etkin ve verimli kullanım, boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün, fiziksel olarak mümkün, uygun bir şekilde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerde sonuçlanan yasal kullanımıdır.

Etkin ve verimli kullanım iki şekildedir:

1. Boşmuş gibi bir arazi veya arsanın en etkin ve verimli kullanımı
2. Yapılandırılmış bir mülkün en etkin ve verimli kullanımı

Piyasadaki rekabet güçleri bir mülkün en etkin ve verimli kullanımını saptar. Bu bağlamda değerlendirme uzmanı mülkün,

1. Fiziksel kullanımını
2. Mekanın tipik kullanıcılarını
3. En olası alıcı türü irdeler

Yapılandırılmış bir mülkün değeri, boşmuş gibi arsanın değerinden yüksek olduğu sürece, en etkin ve verimli kullanım mülkün yapılandırılmış kullanımınıdır. Boş arsanın değeri, yapılandırılmış bir mülkün değeri ile yıkım maliyetinin toplamını geçiyorsa, en etkin ve verimli kullanım, arsanın boşmuş gibi kullanımınıdır.

En Etkin ve Verimli Kullanım Analizindeki Kriterler:

1. Yasal olarak kullanılabilirliği
  - a. İmar yönetmelikleri
  - b. Özel kısıtlamalar
  - c. Tarihi Bölgeler veya sit alanları
2. Fiziksel olarak yapılabilirlik
  - a. Arsanın
    - i. Büyüklüğü
    - ii. Şekil ve kullanılabilirliği, cephe ve derinliği,
    - iii. Topoğrafyası,
    - iv. Erişim imkanları,
    - v. Alt yapı hizmetlerinin mevcudiyeti,
    - vi. Zemin ve zemin altı şartları
  - b. Yapılandırmalar
    - i. Büyüklük
    - ii. Tasarım

- iii. Durum
  - iv. İyileştirme, yeniden tasarlama, yenileme, dönüştürme ve yıkım maliyetleri
3. Finansal olarak yapılabilirlik
  4. Azami Verimlilik: Mümkün olan alternatifler arasında fiziksel olarak mümkün olma, yasal izin verilebilirlik ve finansal yapılabilirlik kriterlerini sağlayan ve en yüksek bu günkü değerle sonuçlanan kullanım azami verimlilikli olarak tanımlanır.

Finansal olarak yapılabilir bir kullanım, fiziksel olarak mümkün değilse veya yasal değilse hiç bir anlam ifade etmez.

#### **Diğer Kriterler:**

**Ara Kullanım:** Gelecekteki en etkin ve verimli kullanımına hazır oluncaya kadar, bir arsa veya yapılandırılmış mülkün geçici kullanımını **ara kullanım** olarak tanımlanır.

**Yasal Olarak Uyumsuz Kullanım:** Yasal olarak inşa edilip, daha sonra bulunduğu bölge içinde değişen imar planına uygun olmayan kullanım olarak tanımlanır.

**Artık Arazi:** Binanın oturduğu alanın dışında kalan arazi **artık arazi** olarak adlandırılır. Artık araziler gelecekteki genişlemeye konu olabilir.

## **6.2. Değerleme Konusu Taşınmazın En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi**

Yukarıda tanımı verilen etkin ve verimli kullanımın için konu gayrimenkul *fiziksel olarak mümkün, yasal olarak izin alınmış (ruhsat ve plan iptali mevcut) finansal olarak yapılmış, azami düzeyde verimli* kabul edilmiştir.

## **BÖLÜM 7: GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER**

### **7.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi (Satışların Karşılaştırılması)**

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir. Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dahilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul 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 değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo - ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

## 7.2. Gelir İndirgeme Yöntemi (Kullanım Değeri)

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır. Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır. Değere esas teşkil eden çalışmalar ve analizler uzmanda saklı kalır.

## 7.3. Maliyet Yöntemi (İkame Değeri)

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir.

Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır “ şeklinde tanımlanmaktadır.

## **BÖLÜM 8:**

### **GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ ELDE EDİLEN VERİLERİN ANALİZİ**

#### **8.1. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Etkileyen Faktörler**

Global seyreden para piyasalarındaki kriz, iniş çıkışlı ve çoğunlukla inişli grafik sebebiyle, olası bir ani inişteki ve çıkıştaki gayrimenkul piyasasının nasıl bir seyir izleyeceğinin kestirilememesi. Plan iptalleri gibi belirsizlikler olumsuz etkilemiştir.

#### **8.2. Değerlemede Kullanılan Varsayımlar**

1. Taşınmazlar üzerinde bulunan takyidatların olası bir alım-satıma engel teşkil etmeyeceği varsayılmıştır. Başka bir deyişle takyidatlar yok sayılmıştır.
2. Nihai değer tespitindeki değerın taşınmazların tüm yasal sorumluluklarını yerine getirdiği varsayılarak değerlendirilmiştir.
3. Yapılan araştırmalarda başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
4. Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
5. Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilcek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikar olmayan şartları içermeyen varsayılmıştır.
6. Mülkün, tapu ve kadastroda kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
7. Halihazırda gerçekleşen imalatların projesine ve fenni kurallara uygun olarak inşa edildiği var sayılmıştır.

#### **8.4. Üzerinde Proje Geliştirilen Boş Arazi ve Proje Değerleri**

Değerleme raporu kapsamında “proje değerlendirilmesi” talebinde bulunulmadığı için konuya ilişkin analize yer verilmemiştir.

#### **8.5. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar**

Değerleme raporu kapsamında “proje değerlendirilmesi” talebinde bulunulmadığı için konuya ilişkin analize yer verilmemiştir.

## 8.6. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

### 8.6.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

#### Emsaller:

- 1- Eskiğji Emlak – 0212 454 1122 Taşınmazın olduğu yere yakın konumlu 8 kat ticari imarlı 2 tapulu ve toplam 717,00 m2 alanlı arsa için 3.000.000 USD istenilmektedir.
- 2- Realty Word Emlak 0232 365 1365 Taşınmaza yakın konumlu Gaziler Caddesinde yer alan 391 m2 ticari imarlı arsa için 2.000.000 TL istenilmektedir.
- 3- ATT Emlak 0232 442 4242 Taşınmazın olduğu yere yakın konumlu ismi verilmeyen 8 katlı 84 odalı, 4500 m2 kapalı alanı olan otel için 11.000.000 EURO istenilmektedir.
- 4- ATT Emlak 0232 442 4242 Taşınmazın olduğu yere yakın konumlu 8 kat ticari imarlı 400,00 m2 alanlı arsa için 2.000.000 USD istenilmektedir.

Yukarıdaki tabloda sunulan emsallerin irdelenmesi ve bölgede yapılan piyasa araştırmaları sonucunda;

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede satılık arsa arzının oldukça kısıtlı olduğu,
  - Konak ilçe merkezinde oteller bölgesinde bulunan arsaların birim değerlerinin 15.000-TL/m2 ile 18.000-TL/m2 civarında seyrettiği,
  - Taşınmazın bulunduğu bölgeye nazaran iç kısımlarda yer alan arsaların birim değerlerinin 7.000,-TL/m2 civarında seyrettiğinin,
- tespitleri yapılmıştır.

Yukarıdaki tespitler doğrultusunda;

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan ticari imarlı arsaların imar durumuna, konumuna ve büyüklüğüne göre m2 birim değerlerinin 7.000,-TL/m2 ile 18.000 TL/m2 aralığında satışa konu olduğu görülmüştür.
- **Değerleme konusu taşınmazın imarsız alanda kalması** ve bölgede bulunan emsallerin imarlı olması nedeni ile değer takdiri hususunda bölgedeki birim m2 emlak beyan değerleri veri kabul edilmiş olup 9 Eylül Meydanı'nda konumlanan gayrimenkulün 2012 yılı emlak beyan değerine göre birim m2 fiyatının 3.605,77 TL olduğu göz önünde bulundurulduğunda,

**İzmir 1039 ada 8** numaralı parselin m2 satış bedelinin **3.605,77 TL** olarak alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır. **PIYASA YAKLAşIMI/ARSA DEĞERİ**

Arsa Alanı, m2	20.866
m2 Değer, TL	3.605,77
<b>Toplam Arsa Değer, TL</b>	<b>75.238.997</b>
ABD \$/TL	1,7874
<b>Toplam Arsa Değer, ABD \$</b>	<b>42.093.542</b>
<b>EGS GYO hissesine düşen arsa değer, TL</b>	<b>33.468.050</b>

**Sonuç olarak, Piyasa Yaklaşımı çerçevesinde;**

- **Parselin toplam değer 75.238.997,-TL**
- **Parselin Müşteri şirket hissesi (1856345/4173220) değer 33.468.050,-TL olarak tespit edilmiştir.**

### 8.6.2. Gelir İndirgeme Yöntemi Analizi

Rapora konu gayrimenkulün tarla olması nedeniyle Gelir İndirgeme Yöntemi kullanılmamıştır.

### 8.6.3. Maliyet Yöntemi Analizi

Raporun 5.1.2 Gayrimenkulün Tanımı ve Yapısal Özellikleri bölümünde detayları verildiği üzere, halihazırda proje inşasına başlanmış olup, inceleme tarihinde inşaatın iksa ve hafriyat çalışmaları seviyesinde olduğu görülmüştür. Piyasa araştırmaları ve şantiye şefinden edinilen bilgilere göre değerlendirme tarihi itibarıyla yapılan harcama tutarının hesaplamaları aşağıda sunulmuştur.

				m2 / TL	Toplam
80'lik Diyafram duvar	626 m. h=25 m.	15.650	100%	450	7.042.500,00
80'lik Vibreks kazık	894 adet, h=23 m.	20.562	100%	180	3.701.160,00
150'lik Fore kazık	196 adet, h=35 m.	6.860	100%	620	4.253.200,00
150'lik Fore kazık	80 adet, h=41 m.	3.280	100%	620	2.033.600,00
150'lik Fore kazık	92 adet, h=30 m.	2.760	100%	620	1.711.200,00
Ka	Toplam 186.75m2	166.207	89%	11	1.828.277,00
				20.569.937,00	

Ancak, inşai faaliyetlere 12 yıl önce başlanması sebebi ile %15 oranında amortisman düşülmek suretiyle 'EGS Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' hissesine (1.856.345/4.173.220) düşen inşai faaliyet değeri aşağıdaki gösterilmiştir;

Toplam Yapım Maliyeti, TL	20.569.937,00
Yıpranma Oranı	15%
Yıpranma Bedeli, TL	3.085.490,55
Bugünkü Yapı Değeri, TL	17.484.446,45
EGS GYO Hissesine Düşen İnşai Faaliyet Değeri, TL	7.777.483,92

### 8.7. Kira Değeri Analizi

Değerleme raporu kapsamında "taşınmaza ait kira değeri" talebinde bulunulmadığı için konuya ilişkin analize yer verilmemiştir.

### 8.8. Müşterek ve Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkullerin teknik altyapı bedelleri bir arada olmak üzere bütün olarak değerlendirilmiştir.

### 8.9. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak



## Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerlemeye konu taşınmazların “Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı” sözleşmesine haiz olmaması ve değerlemede konuya ilişkin talep olmaması nedenleri ile söz konusu değerlemeye konu olmamıştır.

## BÖLÜM 9: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 9.1. Uyumlaştırma ve Nihai Değer Takdiri

### 9.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden yer Almadıklarına Dair Açıklama

- Değerlemeye konu parsel mevcut arsa, bina, çevre düzenlemesi dikkate alınarak değerlendirildiğinden proje geliştirme (hasılat paylaşımı, kat karşılığı vb) yöntemleri kullanılmamıştır.
- Bu değerlendirme çalışmasında boş arsa üzerinde geliştirilen proje değerlendirilmediğinden, söz konusu işlemle ilgili varsayım ve sonuçlara yer verilmemiştir.

### 9.3. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve mevzuat Uyarınca Alınması Gereken izin ve belgelerin Eksik Olup Olmadığı Hakkında Görüş

### 9.4. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığına Dair Bilgi

İş bu rapora konu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına dair Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmamaktadır.

## BÖLÜM 10 : SONUÇ

### 10.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, bölgedeki ticari hareketlilik, ekonomik kononktür gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmış, söz konusu taşınmazların plan iptallerinin bulunduğu bölgede yer alması da dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

### 10.2.Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu gayrimenkulün, Piyasa Yaklaşımı sonucunda hesaplanan **arsa** değerine, Gayrimenkulün Mevcut Yapı Değeri bölümünde hesaplanan inşai çalışmaların tutarı ilave edilmek suretiyle toplam değeri hesaplanmıştır. Gerek arsa değeri, gerekse yapı değeri hesaplanmasında malik şirketin gayrimenkuldeki sahiplik oranı (1856345/4173220) dikkate alınmış olduğundan, yapı ve parsel değerinden oluşan toplam değer, gayrimenkulün bütününe değil, EGS Gayrimenkul Yatırım Ortaklığının sahiplik oranındaki gayrimenkul değerini ifade etmektedir.

### GAYRİMENKULÜN TAMAMLANMA ORANINA GÖRE EGS GYO PAYININ DEĞERİ

Arsa Değeri, TL ( EGS GYO Payı)	<b>33.468.050</b>
Tamamlanma Oranına Göre Yapı Maliyeti, TL ( EGS GYO Payı)	<b>7.777.484</b>
<b>Gayrimenkulün Toplam Değeri, TL (EGS GYO Payı)</b>	<b>41.245.534</b>
<b>Gayrimenkulün Toplam Değeri, ABD \$ ( EGS GYO Payı)</b>	<b>22.012.729</b>

**KDV HARİÇ DEĞER : 41.245.534**

**KDV DAHİL DEĞER : 41.245.534+7.424.196=48.669.730 TL**

<b>Nurullah ERDAL</b>	<b>Ayşe YILDIRIM (BAŞKAZANCI)</b>
<b>Gayrimenkul Değerleme Uzmanı</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>
<b>SPK No: 400500</b>	<b>SPK No: 400389</b>
NURULLAH ERDAL Değerleme Uzmanı 	AYŞE YILDIRIM (BAŞKAZANCI) Şirket Yetkilisi Ortağın İmzası   Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Tic. Sic. No: 270900/00001 Tel: (0312) 215 73 33 - Faks: (0312) 215 24 64 Maltpeşe Vefat Sokakı   061061   ANKARA Ayşe YILDIRIM (BAŞKAZANCI)

--	--

### **Katma Değer Vergisi' ne İlişkin Açıklama:**

Katma değer vergisi oranı, vergiye tabi her bir işlem için % 10'dur. Bakanlar Kurulu bu oranı, dört katına kadar artırmaya, % 1'e kadar indirmeye, bu oranlar dahilinde muhtelif mal ve hizmetler ile bazı malların perakende safhası için farklı vergi oranları tespit etmeye yetkilidir.

Katma Değer Vergisi Kanununun 28.maddesinin verdiği yetkiye istinaden yayımlanan 17.07.2002 tarih ve 2007/13033 sayılı kararname eki kararı uyarınca kararname eki uyarınca I sayılı listede yer alanlar için %1, II sayılı listede yer alanlar için %8 ekli listelerde yer alanlar hariç olmak üzere vergiye tabi işlemler için %18 oranında katma değer vergisi uygulanması gerekmektedir.

## **RAPOR EKLERİ**

### **Ek-1 Swot Analizi**

**SWOT:** Strengh, Weaknesses, Opportunities, Threat SWOT, bu sözcüklerin baş harflerinden oluşan bir yöntemdir. Güçlü yanlar, zayıf yanlar, fırsatlar ve tehditlerin analizini öngörür.

#### **GÜÇLÜ YANLAR**

- Taşınmazın olduğu bölgenin İzmir İli Konak ilçe merkezi içinde en önemli ulaşım aksı üzerinde olması
- Parselin emsalinin olmaması ve çevrede benzer nitelikli boş arsaların çok kısıtlı olması
- Ulaşım sorunun olmaması ve İzmir ilinin en önemli çekim odakları üzerinde olması

#### **ZAYIF YANLAR**

- Parselin imar planının iptal edilmesi ve alınmış 1999 yılındaki Yapı Ruhsat Belgesinin iptal edilmesi

## FIRSATLAR

- Taşınmazın konum ve güzergahından dolayı gelecek adına büyük bir ticaret merkezi olabilme özelliğinin olması
- Yeni imar durumumum Konak Belediyesi Meclis Komisyonunda onay bekliyor olması

## TEHDİTLER

- Son günlerde tüm dünyayı etkisi altına alacağı belirtilen küresel ekonomik krizin etkilerinin ülkemizi nasıl etkileyeceğinin kestirilememesi.

## Ek-3 Özgeçmişler ve Lisans Örnekleri

### AYŞE BAŞKAZANCI

İlkokul, Ortaokul ve Lise eğitiminin bir bölümünü Almanya’da, kalan eğitimini de Şile 50. Yıl Lisesi’nde, lisans eğitimini İstanbul Teknik Üniversitesi, İnşaat Mühendisliği bölümünde tamamlamıştır.

1987-1989 yılları arasında, Enka Holding' e ait çeşitli projelerde Şantiye Sorumlusu ve Betonarme statik proje mühendisliğinin de çalışmıştır. 1989-1993 yılları arasında, özel bir şirkette yapı malzemelerine ilişkin pazarlama ve satış konularında görev almıştır. 1994 yılında Vinsan A.Ş.'de Altyapı Kısım Şefi olarak görev yapmıştır. 1995 ve 2001 yılları arasında inşaat ve çelik sektöründe hizmet veren Çima Makina İnşaat ve Çelik Sanayi Ticaret Limited Şirketi’nde kurucu ortak, finans koordinatörü ve yatırım danışmanı olarak görev almıştır. 2003 yılında Sigorta Ekspert Yardımcılığı görevinde bulunmuştur. 2004 yılından itibaren Ankara İnşaat Mühendisleri Odası'na bağlı olarak Kamulaştırma Bilirkişiliği görevini ve Maliye Takdir Komisyonu üyeliğini yürütmektedir.

#### **Makale:**

Yurt dışında Der Immobilienbewerter ve Türkiye’ de değerlendirme, konulu makalesi Aralık 2010’da yayınlanmıştır. Kitap çalışmaları devam etmektedir.

#### **Verdiği Eğitimler:**

Kasım-Aralık 2007, TMMOB-İnşaat Mühendisleri Odası SPK Lisanslama Sınavlarına yönelik Gayrimenkul Değerleme-Finans Matematiği ve Mesleki Mevzuat ve Etik derslerinin eğitimi,

Mart-Nisan 2011, TMMOB, İç Mimarlar Odası, Kamulaştırma Bilirkişiliği ve Mahkeme Bilirkişiliği Eğitimi,

Mayıs 2011; ABC Firma bünyesinde uygulamalı değerlendirme uzmanlığı eğitimi.

ATO, DUD, GYODER, TMOBB, İTÜ Mezunları Derneği üyeliği ve TDUB yedek yönetim kurulu üyeliği bulunan Ayşe Başkazancı, ABC Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ‘de çalışma hayatına devam etmektedir.

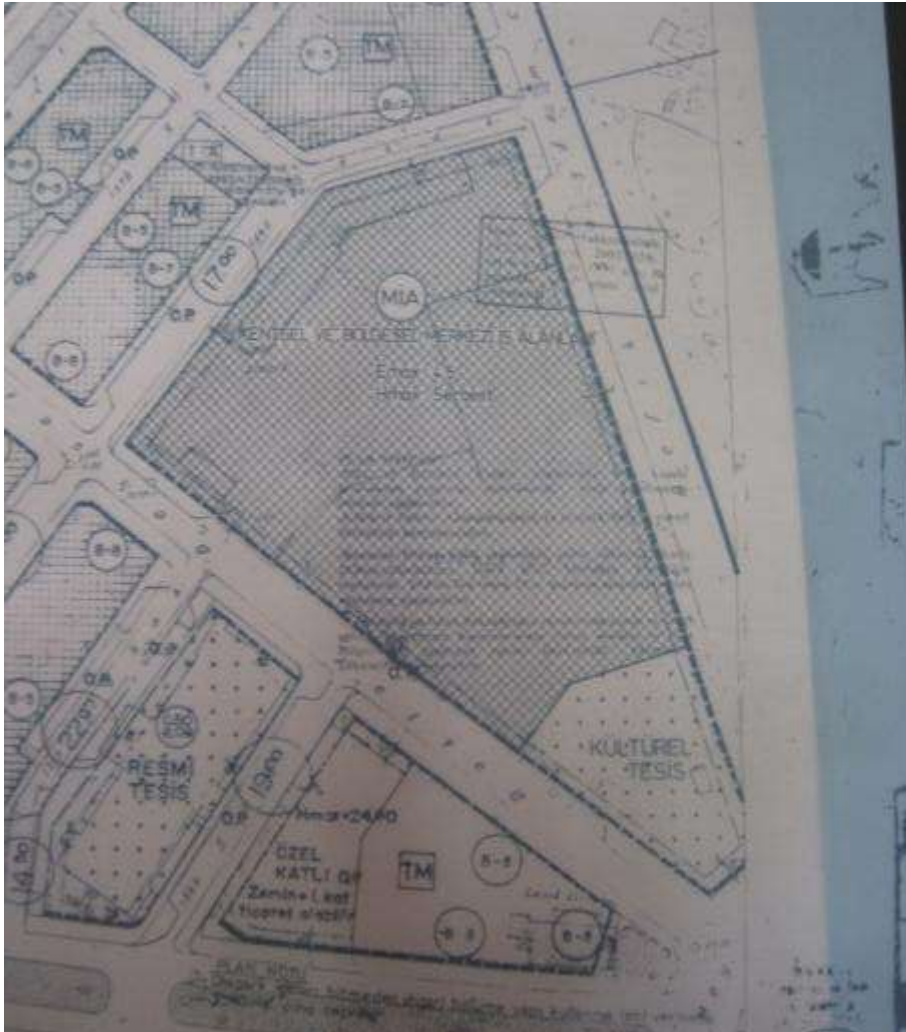
### NURULLAH ERDAL

1957 yılında Kütahya (Tavşanlı) da doğdum..1983 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Bölümünü bitirdim.. Özel Sektörde muhtelif mühendislik çalışmalarından sonra; Sigorta Eksperti olmaya hak kazandım.Bu alanda Sigorta Şirketlerine ve Bankalara Ekspertiz ve

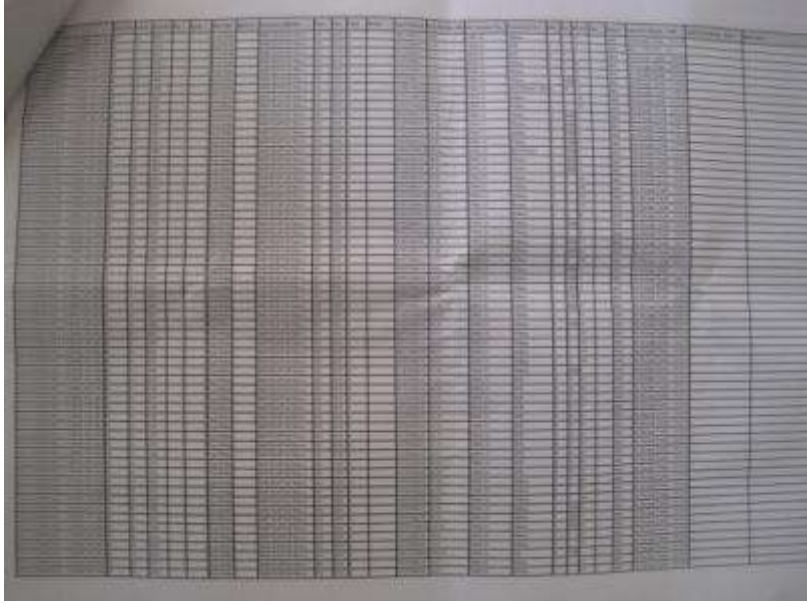
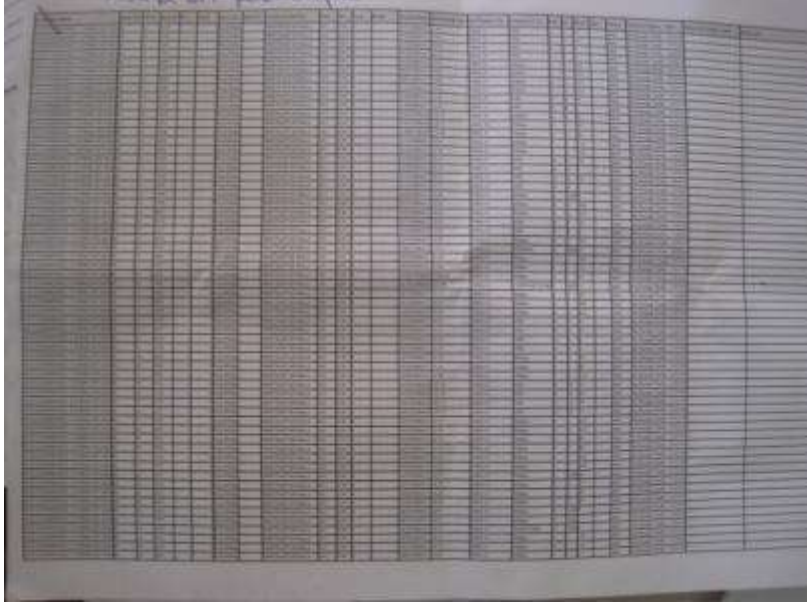
Değerleme Hizmeti verdim.2007 yılında SPK Değerleme Lisansını aldım.Halen ABC A.Ş de çalışmaktayım.

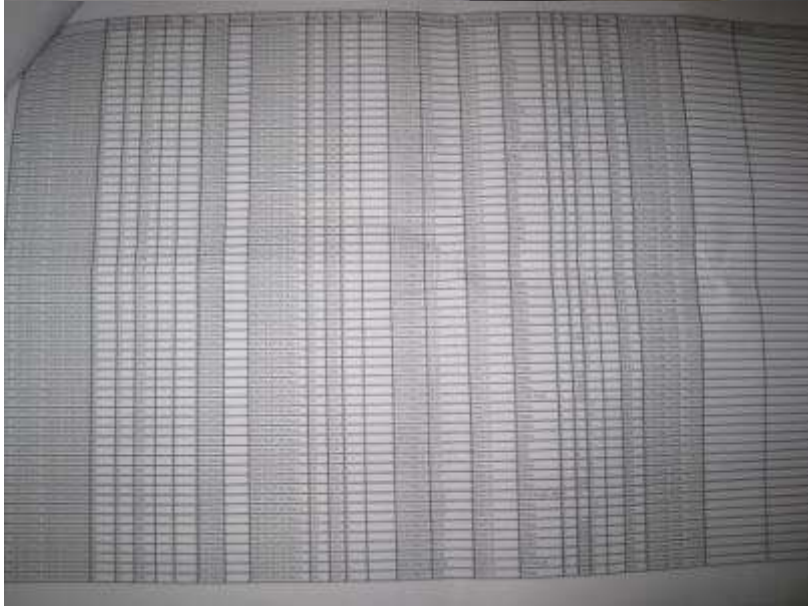
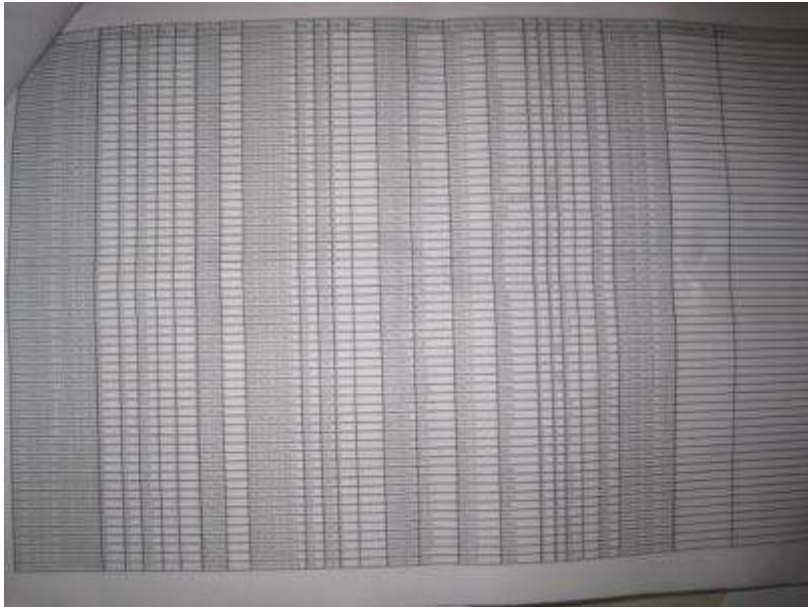
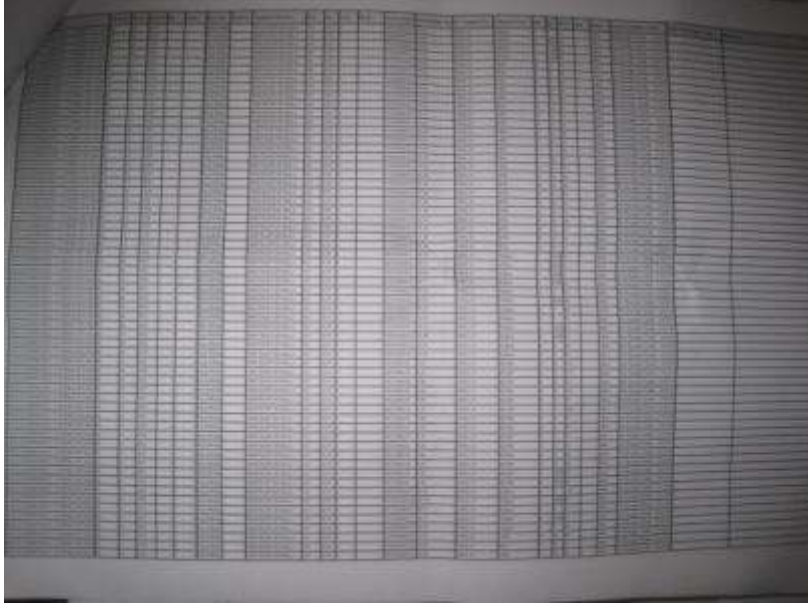
İl	İZMİR	 <b>Türkiye Cumhuriyeti</b> <b>TAPU SENEDİ</b>	FOTOĞRAF					
İlçesi	KONAK							
Bucak	1. BÖLGE							
Mahalli	AKBETİKTAN							
Köy								
Sokaç								
Mevki								
Eml.Vergi. Hes. No.	Satış Bedeli	Patna No.	Ada No.	Parcel No.	Yatılımlar			
					Ha.	M <sup>2</sup> .	Dm <sup>3</sup> .	
		140	1039	8	-2-	0606	10	
<b>Yatılımlar</b> NADA. HAKLAR (ARKA SAHIFEDE YAZILIDIR.) <b>PATNA</b> SINDA <b>İNTİFAK</b> KAT İRTİFAKIYLA YOKUNLU OLARAK İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELE GİYESİ ADINA KAYITLIYKEN, A BLOK 1 NO.LU KÜLTÜR MERKEZİNİN İKİNCİSİYLE,KALAN B,C VE D BLOKTAÇE B.BÖLÜM ARSA PAYLARININ BÖLÜM ALINMAKTAZIM KAT KARŞILIKI TEMLİNİNDEN TESCİL EDİLDİ. <b>Sahibi</b> ŞUÇ YAPI İNŞAATÇILIK MÜHENDİSLİK GAYRİMENKUL YATIRIMI SANAYİ VE TİCARET A.Ş. : 18664474173020 ŞİŞ GAYRİMENKUL YATIRIMI ORTAKLIĞI A.Ş. : 1866305								
<b>GELDİSİ</b> Yevmi. No. Cilt Sayfa Sıra Tarih No. No. No. No. No.								
Cilt No.		1	1855	11.01/1000			Cilt No.	
Sayfa No.		Sizine Uygundur.						Sayfa No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih		NOT: Mülkiyet devri için tapu için gerekli işlemler yapılmıştır.						Tarih

**KAT İRTİFAKI KURULMAMIŞ TAPU SENEDİ**

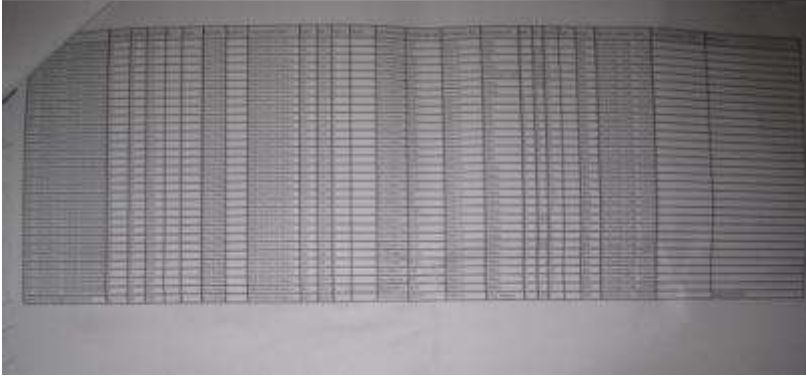
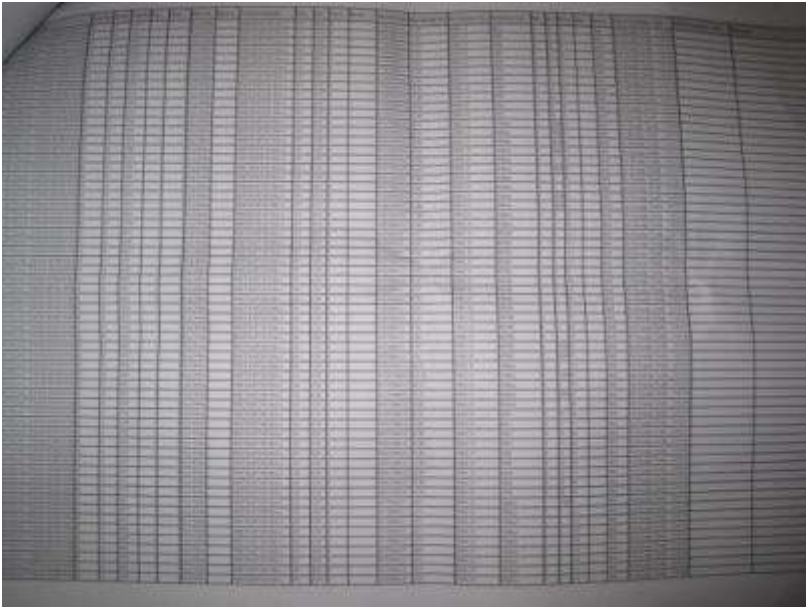
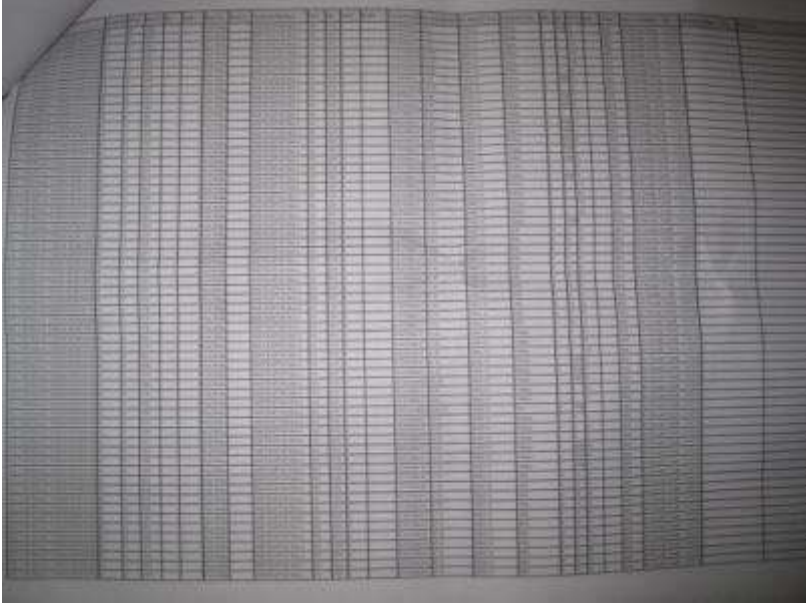


## İPTAL EDİLMİŞ İMAR DURUMU













**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 03.10.2006

No : 400389

**DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Ayşe BAŞKAZANCI**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*i. Arıkan*

İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*Tevfik Metin AYIŞIK*

Tevfik Metin AYIŞIK  
BİRLİK BAŞKANI