

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2022



Çandarlı 69 Adet Parsel  
Dikili / İZMİR

EKGYO-202200014

10.06.2022

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 31.05.2022 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 10.06.2022 tarihinde, EKGYO-202200014 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan Sorumlu Değerleme Uzmanı Barış BARUTÇU ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Bülent YAŞAR'ın beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

## BEYANIMIZ

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

beyan ederiz.



## YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	31.05.2022
DEĞERLEME TARİHİ	09.06.2022
RAPOR TARİHİ	10.06.2022
RAPOR NO	EKGYO-202200014
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Çandarlı Mahallesi Haldere Mevkii'nde yer alan 69 adet parsel Dikili / İZMİR
KOORDİNATLARI	38.9287°, 26.8590° (1425/3)
TAPU BİLGİLERİ	Parsellerin TAKBİS belgesi ekte sunulmuş olup DETAYLARI raporumuz ilgili bölümünde aktarılmıştır.
İMAR DURUMU	Raporumuz ilgili bölümünde açıklanmıştır.
ÇALIŞMANIN TANIMI	Bu değerlendirme raporu; yukarıda lokasyonu belirtilen parsellerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

	TL	USD
69 Adet Parselin KDV Hariç Toplam Değeri	105.813.998,-	6.191.574,-
69 Adet Parselin KDV (%8) Dâhil Toplam Değeri	114.279.118,-	6.686.900,-

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 17,09 TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 Barış BARUTÇU (SPK Lisans No:400271)	 Bülent YAŞAR (SPK Lisans No:400343)

## Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

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

## İçindekiler

<b>BÖLÜM 1</b>	<b>RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>6</b>
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2.	Rapor Türü	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar	6
1.4.	Değerleme Tarihi	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.7.	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
<b>BÖLÜM 2</b>	<b>ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER</b>	<b>8</b>
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	8
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	9
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	9
<b>BÖLÜM 3</b>	<b>GENEL VE BÖLGESEL VERİLER</b>	<b>10</b>
3.1.	Türkiye Demografik Veriler	10
3.2.	Ekonomik Durum Genel Değerlendirme	12
3.3.	Konut/İnşaat Sektöründeki Gelişmeler	17
3.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	19
3.4.1.	İzmir İli	19
3.4.2.	Dikili İlçesi	21
<b>BÖLÜM 4</b>	<b>GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER</b>	<b>23</b>
4.1.	Çevre ve Konum	23
4.2.	Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi	25
4.2.1.	Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi	28
4.3.	Gayrimenkullerin İmar Bilgisi	28
4.4.	Parsellerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumdaki Değişiklikler	30
4.4.1.	Tapu Müdürlüğü İncelemesi	30
4.4.2.	Belediye İncelemesi	30
4.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	30
4.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler	30
4.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	30
4.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	30
4.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	30
4.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları	30
4.10.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş	31
4.11.	Parseller Hakkında Genel Bilgiler	31
4.12.	Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler	31



BÖLÜM 5	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR .....	32
5.1.	Değerleme Yöntemleri .....	32
5.1.1.	Pazar Yaklaşımı .....	32
5.1.2.	Gelir Yaklaşımı .....	33
5.1.3.	Maliyet Yaklaşımı .....	34
5.1.4.	Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi .....	36
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ .....	37
6.1.	Pazar Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti .....	37
6.2.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş .....	41
6.2.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler .....	41
6.2.2.	Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler .....	41
6.2.3.	Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş .....	42
6.2.4.	Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş .....	42
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ .....	43

**1.1. Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, şirketimiz değerlendirme uzmanları tarafından 10.06.2022 tarihinde EKGYO-2022/00014 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

**1.2. Rapor Türü**

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, İzmir İli, Dikili İlçesi, Çandarlı Mahallesi sınırlarında yer alan toplam 69 adet parselin, SPK mevzuatı ve sözleşme gereği güncel piyasa rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

**1.3. Raporu Hazırlayanlar**

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

**1.4. Değerleme Tarihi**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 10.06.2022 tarihinde hazırlanmıştır.

**1.5. Dayanak Sözleşmesi**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak No: 7/2 B Ataşehir/İSTANBUL adresindeki Emlak Konut GYO A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 31.05.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için tarafımızca, son üç yıl içerisinde, Sermaye Piyasası Kurulu Düzenlemeleri Kapsamında değerlendirme raporları hazırlanmamıştır.



## 2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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



## 2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

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

## 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine İzmir İli, Dikili İlçesi, Çandarlı Mahallesinde yer alan 69 adet parselin, SPK mevzuatı ve sözleşme gereği güncel piyasa rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

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



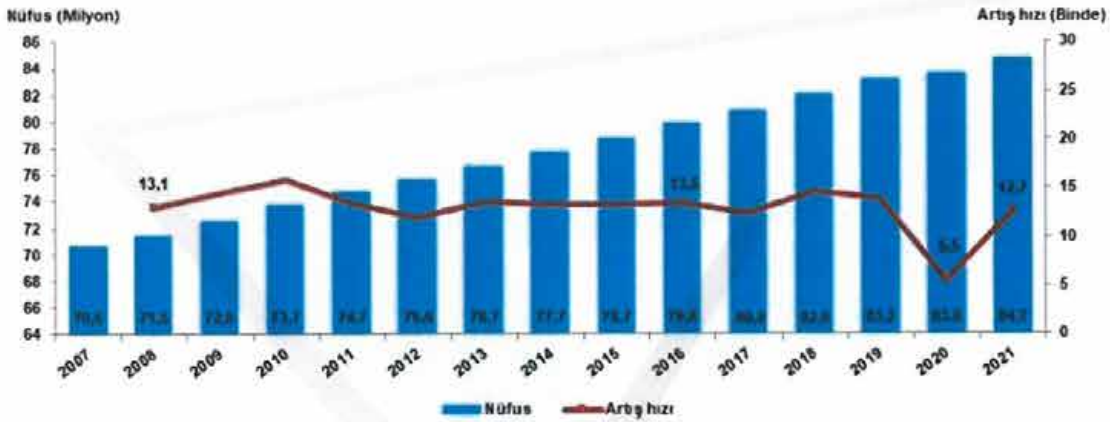
### 3.1. Türkiye Demografik Veriler<sup>1</sup>

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

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

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

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2021



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

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 378 bin 448 kişi artarak 15 milyon 840 bin 900 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,71'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 747 bin 325 kişi ile Ankara, 4 milyon 425 bin 789 kişi ile İzmir, 3 milyon 147 bin 818 kişi ile Bursa ve 2 milyon 619 bin 832 kişi ile Antalya izledi.

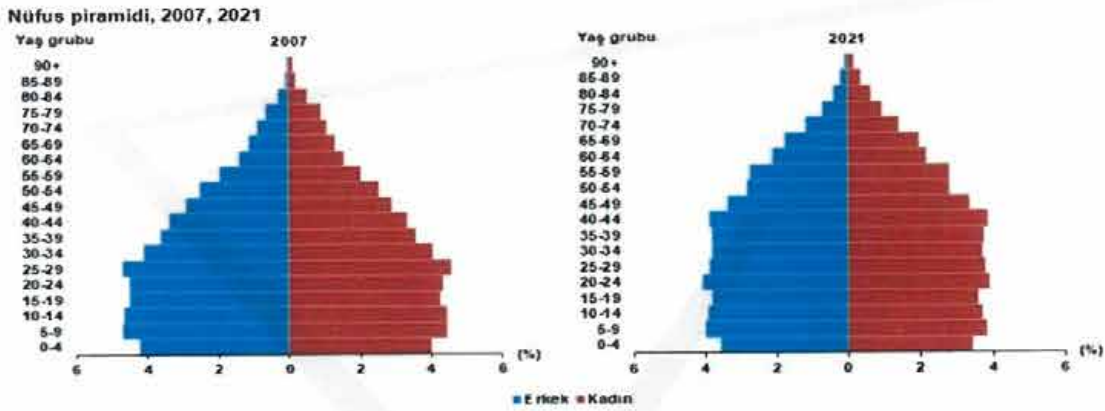
Tunceli, 83 bin 645 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Tunceli'yi, 85 bin 42 kişi ile Bayburt, 94 bin 932 kişi ile Ardahan, 145 bin 826 kişi ile Kilis ve 150 bin 119 kişi ile Gümüşhane takip etti.

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

En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2021

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

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2021 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

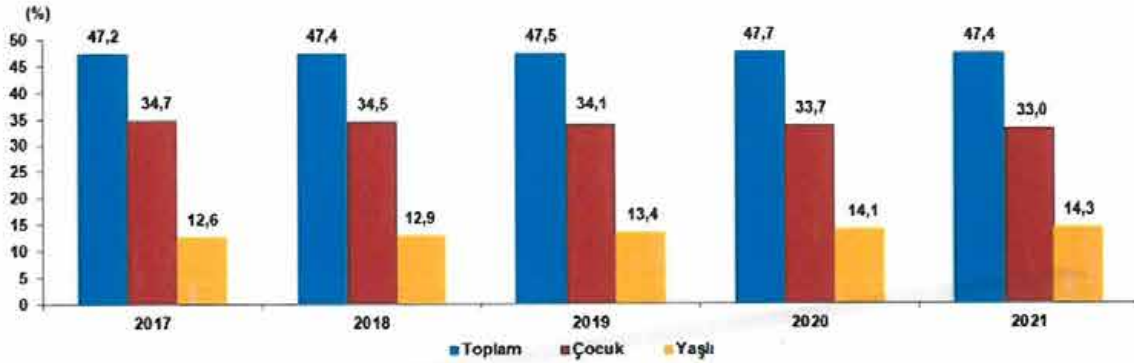


Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir. Türkiye'de 2020 yılında 32,7 olan ortanca yaş, 2021 yılında 33,1'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 32,1'den 32,4'e, kadınlarda ise 33,4'ten 33,8'e yükseldiği görüldü.

Ortanca yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 41,8 ile en yüksek ortanca yaş değerine sahip olduğu görüldü. Sinop'u, 41,2 ile Kastamonu, 41 ile Balıkesir ve Giresun izledi. Diğer yandan 20,6 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 21,6 ile Şırnak ve 22,7 ile Siirt takip etti. Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2021 yılında %67,9 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaşta nüfusun oranı ise %7,1'den %9,7'ye yükseldi.

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

Yaş bağımlılık oranları, 2017-2021



Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2020 yılına göre 1 kişi artarak 110 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 49 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 563 kişi ile Kocaeli ve 368 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu. Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izledi. Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 59, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 344 olarak gerçekleşti.

### 3.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme<sup>2</sup>

Salgının sınırlamaya yönelik önlemlerin gevşetilmesi, aşılamanın hız kazanması ve destekleyici ekonomi politikalarının katkısıyla küresel iktisadi faaliyetlerdeki toparlanma sürmektedir. Küresel tedarik zincirlerinde yaşanan aksaklıkların yol açtığı arz kısıtları, açılmaya bağlı artan talep ve emtia fiyatlarının etkisi ile küresel ölçekte enflasyon oranları yükselmektedir. Reel sektör ve kamu borçluluğu başta olmak üzere küresel borçluluktaki yüksek seyir, salgının yeni varyantlar ile devam ediyor olması ve iklim değişikliğinin finansal sistem üzerindeki etkileri, küresel finansal istikrar açısından başlıca belirsizlik unsurları arasında yer almaktadır.

<sup>2</sup> T.C.M.B Finansal İstikrar Mayıs 2021 raporlarından derlenmiştir.

Yurt içi iktisadi faaliyette 2020 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren görülen güçlü toparlanma eğilimi, 2021 yılının üçüncü çeyreğinde dış talebin desteği ve hizmet sektörlerindeki canlanma ile birlikte devam etmektedir. Öncü göstergelere göre iktisadi faaliyet, yılın üçüncü çeyreğinde salgın kısıtlamalarının kaldırılması ve dış talebin de etkisiyle, sektörel olarak geniş yayımlı güçlü bir seyir izlemiştir.

İhracattaki canlı seyir, başta turizm olmak üzere hizmet gelirlerindeki toparlanma ve altın ithalatındaki düşüşün katkısıyla cari işlemler dengesinde belirgin bir iyileşme eğilimi görülmektedir. Eylül ayında 18,4 milyar ABD dolarına gerileyen on iki aylık birikimli cari işlemler açığındaki bu eğilimin devam edeceği öngörülmektedir.

Enflasyon görünümü üzerinde büyük ölçüde arz yönlü unsurlar etkili olmaktadır. Enflasyonda son dönemde gözlenen yükselişte; gıda ve başta enerji olmak üzere ithalat fiyatlarındaki artışlar ile tedarik süreçlerindeki aksaklıklar gibi arz yönlü unsurlar, yönetilen/yönlendirilen fiyatlardaki artışlar ve açılma kaynaklı talep gelişmeleri etkili olmaktadır. Enflasyon üzerinde kısa vadede etkili olan geçici unsurların 2022 yılının ilk yarısında da etkisini sürdürmesi beklenmektedir.

Hanehalkının finansal borcunun varlıklara oranı, yükümlülüklerindeki artış hızının yavaşlaması ve finansal varlıklarındaki yükselişin devam etmesi ile tarihi düşük seviyelere gerilemiştir. Türkiye’de hanehalkı borçluluğu salgın döneminde emsal ülkelere kıyasla daha sınırlı düzeyde artarken seviye olarak gelişmekte olan ülkelerin (GOÜ) ortalamasının oldukça altında bulunmaktadır. Tüketici kredisi borcu olan kişi sayısı salgın öncesine göre artarken, kişi başına borçluluktaki iyileşme devam etmektedir.

Reel sektörün salgın ile birlikte artan borçluluk oranı (Finansal Borç/GSYİH) salgın öncesi seviyelere gerilemiştir. Bu gelişmede iktisadi faaliyetteki canlanma ve TL ticari kredi büyümesinin geçtiğimiz yıla göre yavaşlaması etkili olmuştur. Firmalar 2021 yılında yurt dışından önemli ölçüde finansman sağlamış ve dış borçlarını %130 oranında yenilemiştir.

İktisadi faaliyetteki canlı seyir reel sektör firmalarının kârlılık, likidite ve borç ödeme göstergelerine olumlu yansımıştır. Bu durum, reel sektör firmalarının yeni varyant kaynaklı riskler veya küresel finans piyasalarına yönelik belirsizliklere karşı hazırlıklı olmaları açısından olumlu değerlendirilmektedir.

2021 yılında kredi büyümesi ticari krediler kaynaklı olarak yavaşlarken, bireysel kredi büyümesi güçlü bir seyir izlemiştir. Eylül ayından itibaren para politikası duruşunda yapılan güncellemeler sonrasında ticari kredi büyümesinde toparlanma eğilimi gözlenmektedir. Öte yandan, bireysel kredilerde gözlenen canlılık, 2021 yılı Mayıs ayı sonundan itibaren tam açılma ile birlikte güçlü ertelenmiş talebin devreye girmesinin yanı sıra bankaların bu kredi türündeki büyüme motivasyonu ile ilişkilidir. Bireysel kredi büyümesinin ılımlı düzeylere gerilemesi, dış denge ve enflasyon görünümüne yönelik risklerin sınırlanması açısından önem taşımaktadır.

Bankacılık sektörü aktif kalitesi, salgının başlangıcındaki beklentilerin ötesinde güçlü görünümünü korumaktadır. İktisadi faaliyetteki canlılığın sürmesi ve kredi sınıflama esnekliklerinin 2021 Eylül ayı sonuna kadar devam etmesinin etkisiyle tahsili gecikmiş alacak (TGA) oranı nispeten yatay bir patikada hareket etmiştir.

Salgının olumsuz etkilerinin belirgin şekilde hissedildiği 2020 yılı ile 2021 yılının ilk yarısında gerileyen bankacılık sektörü kârlılığı, 2021 yılının ikinci yarısından itibaren toparlanma eğilimine girmiştir. Kârlılık performansının iyileşmesinde en önemli unsur, kredilerin yeniden fiyatlanması ve ılımlı seyreden mevduat faizlerinin etkisiyle net faiz gelirin artmasıdır.

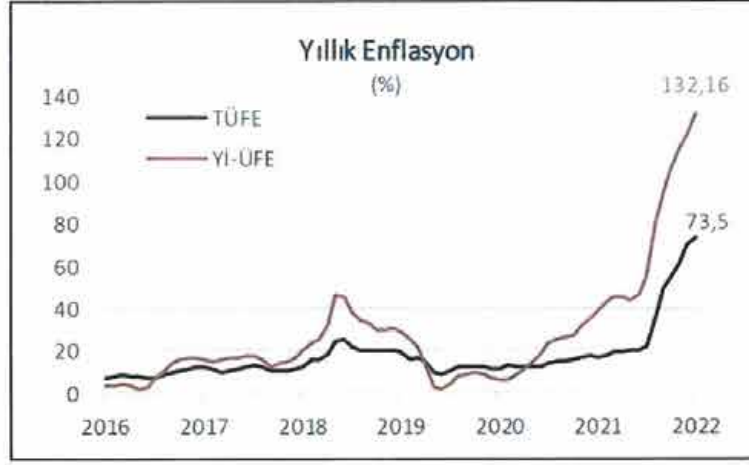
Yurt içi iktisadi faaliyetteki güçlü seyir 2021 yılının üçüncü çeyreğinde devam etmiştir. İktisadi faaliyetteki bu seyrirde hizmet sektörlerindeki toparlanma ve ihracattaki güçlü artış belirleyici olmuştur. Emtia fiyatlarının ithalat kanalından olumsuz etkisine rağmen turizm gelirlerindeki artışın da katkısıyla cari işlemler açığı yıllıklandırılmış bazda belirgin bir gerileme eğilimi göstermektedir. Finansman ihtiyacının azalması ve diğer yatırımlardaki artış sonrasında TCMB rezervleri salgın öncesi düzeylerine yükselmiştir. Tüketici ve üretici enflasyonu görünümü üzerinde büyük ölçüde arz yönlü arızı unsurlar etkili olmakta, çekirdek enflasyon göstergeleri yakın dönemde yavaşlama eğilimi kaydetmekle birlikte yüksek seviyelerini korumaktadır.

## Güncel Durum

Gelişmiş ülke merkez bankalarının faiz artırımına ilişkin açıklamaları ve Rusya'ya yönelik yaptırımlar küresel piyasaların odağında yer almaya devam etti. ABD ekonomisine ilişkin öncü göstergeler iktisadi faaliyetin Mayıs'ta ivme kaybetmekle birlikte canlı seyrini sürdürdüğüne işaret etti. Mayıs ayı toplantısının tutanakları Fed'in önümüzdeki iki toplantıda 50'şer baz puanlık faiz artışına gidebileceğini gösterdi. Euro Alanı'nda yıllık enflasyon TÜFE'de %8,1, ÜFE'de ise %37,2 ile rekor tazeledi. ECB yetkilileri ay içinde yaptıkları açıklamalarda faiz artışı için Temmuz ayını işaret etti. Çin'de yaklaşık iki aydır uygulanmakta olan ve ekonomik aktiviteyi olumsuz etkileyen karantina önlemleri 1 Haziran'dan itibaren gevşetildi. Çin Merkez Bankası borçlanma faiz oranında 15 baz puan indirime gitti. IIF'nin yayımladığı rapora göre, 2022 yılının ilk çeyreği itibarıyla küresel borç stoku 305 trilyon USD'ye çıktı. Borç stokunun GSYH'ye oranı %348 düzeyinde gerçekleşti. AB ülkeleri Rusya'dan gerçekleştirilen petrol ithalatının büyük çoğunluğunu bu yılın sonuna kadar azaltma konusunda anlaştı. Brent türü ham petrolün varil fiyatı Mayıs'ta aylık bazda %12,3 yükseldi. OPEC+ ülkeleri Haziran ayı başında gerçekleştirdikleri toplantıda Temmuz ve Ağustos ayları için planlanan günlük petrol üretimini 648 bin varile yükseltti.

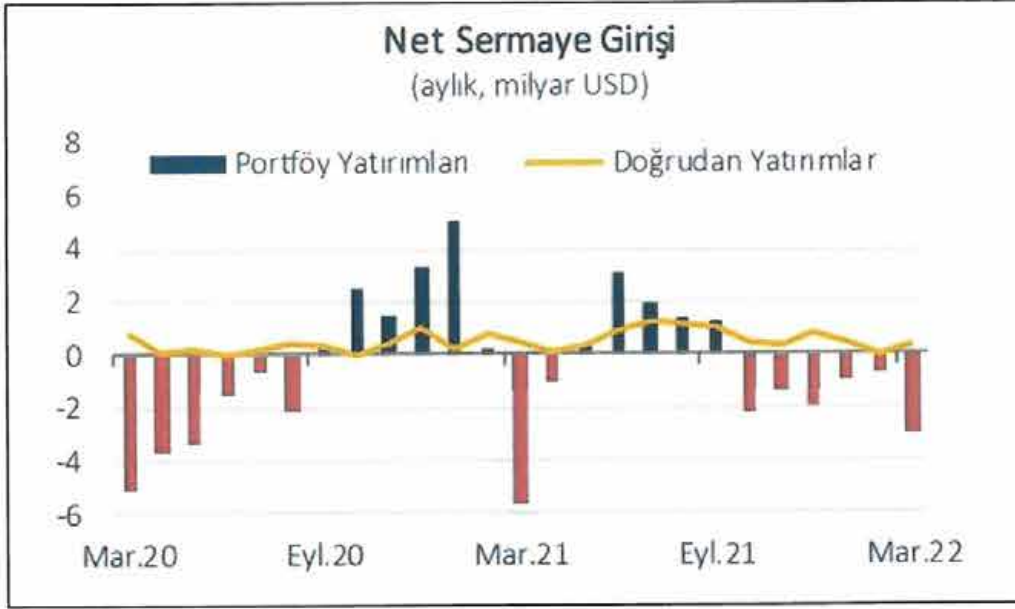
Türkiye ekonomisi 2022 yılının ilk çeyreğinde özel tüketim talebindeki canlılığın sürmesine bağlı olarak yıllık bazda %7,3 ile piyasa beklentileri paralelinde büyüdü. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre çeyreklik büyüme %1,2 düzeyinde gerçekleşti. Mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı Mart ayında bir önceki aya göre 0,4 puanlık artışla %11,5 oldu. Mart ayında işgücüne katılımdaki artışa karşılık istihdam gerilerken işsiz sayısındaki 153 bin kişilik yükseliş işsizlik oranındaki artışta rol oynadı. Mayıs ayında 49,2 düzeyinde gerçekleşen imalat PMI sektörün faaliyetlerindeki zayıflığın üçüncü aya taşındığını gösterdi. Mart ayında 5,6 milyar USD'ye yükselen cari açık, yılın ilk çeyreğinde 18,1 milyar USD'ye ulaştı. Dış ticaret açığındaki genişleme eğilimi Nisan ve Mayıs aylarında devam etti. Merkezi yönetim bütçesi Nisan ayında 50,2 milyar TL açık verdi. Bu dönemde faiz dışı açık 31 milyar TL oldu. Enflasyon göstergelerindeki bozulma Mayıs ayında da devam etti. Bu dönemde TÜFE ve Yİ-ÜFE yıllık bazda sırasıyla %73,5 ve %132,2 oranında artış kaydetti.





Mayıs (değişim %)	TÜFE		Yurt İçi ÜFE	
	2021	2022	2021	2022
Aylık	0,89	2,98	3,92	8,76
Yılsonuna Göre	6,39	35,64	17,34	51,43
Yıllık	16,59	73,50	38,33	132,16
Yıllık Ortalama	14,13	39,33	22,24	80,38

Mayıs ayında küresel ekonomik aktivite, Rusya-Ukrayna savaşı ve Çin’de uygulanan karantina önlemlerinin etkisiyle ivme kaybederken, ABD başta olmak üzere tüm dünyada faizlerin artış eğilimi sergilemesi önümüzdeki dönemde de büyüme endişelerinin süreceğine işaret ediyor. Salgın sonrasında ertelenmiş talebin devreye girmesiyle artan seyahatlerin ve Çin’in karantina uygulamasını gevşetmesinin bu endişeleri bir miktar hafifletmesi bekleniyor. Yüksek enflasyon da küresel ölçekte ortak bir sorun olarak gündemde kalmaya devam ediyor. AB ülkelerinin Rus petrolüne ambargo uygulayacağını açıklamasıyla petrol fiyatları hızlı artış sergilerken, yukarı yönlü baskının üretim artışıyla dengelenmeye çalışıldığı görülüyor. Öte yandan, jeopolitik gelişmelerin etkisiyle gıda tedarikine ilişkin endişeler ve çeşitli ülkelerce alınan önlemler de enflasyonist baskıları pekiştiriyor. Enflasyonu kontrol altına almak adına merkez bankalarının sıkılaştırıcı para politikası adımlarının yakından takip edildiği mevcut ortamda finansal piyasalar yön bulmakta zorlanıyor



Türkiye ekonomisi yılın ilk çeyreğinde enflasyonist ortamda öne çekilen iç talebin de etkisiyle %7,3 ile hızlı bir büyüme performansı sergiledi. İkinci çeyreğe ilişkin öncü göstergeler ülkede iktisadi faaliyetin ilk çeyreğe kıyasla hız kestiğine işaret ederken, önümüzdeki dönemde fiyat gelişmelerinin de büyüme üzerinde etkili olabileceği değerlendiriliyor. Son dönemde TL’de gözlenen değer kaybının yanı sıra küresel emtia fiyatlarındaki artışlar enflasyona ilişkin risklerin önümüzdeki dönemde de devam edeceğine işaret ediyor. İhracattaki güçlü seyir sürmekle birlikte, başta enerji olmak üzere küresel emtia fiyatlarındaki artışın etkisiyle genişleyen dış ticaret açığı turizmde beklenen olumlu performansa rağmen cari denge görünümüne ilişkin beklentilerin bozulmasına neden oluyor.

### 3.3. Konut/İnşaat Sektöründeki Gelişmeler<sup>3</sup>

Türkiye genelinde konut satışları Nisan’da yıllık bazda %38,8’lik artışla 133 bin adet seviyesinde gerçekleşti. Bu dönemde ilk defa satılan konut sayısı %24,7, ikinci el satışlar %45 oranında yükseldi. 2022’nin Ocak-Nisan döneminde de yurt genelinde konut satışları yıllık bazda %26,2 arttı. Öte yandan, yılın ilk 4 dört ayı itibarıyla ilk defa satılan konutların toplam satışlar içindeki payı %28,9 ile tarihi düşük seviyede gerçekleşti. Nisan ayında yabancılara yapılan konut satışları yıllık bazda %58,1 arttı. Bu dönemde en hızlı artış %186,6 ile Rusya vatandaşlarına yapılan konut satışlarında gerçekleşti.

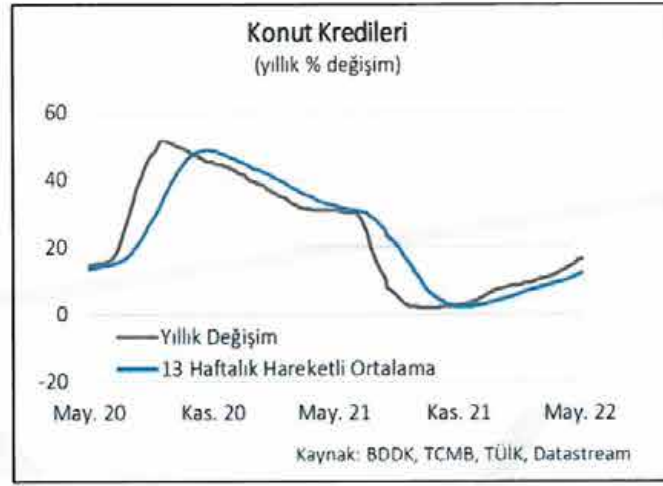
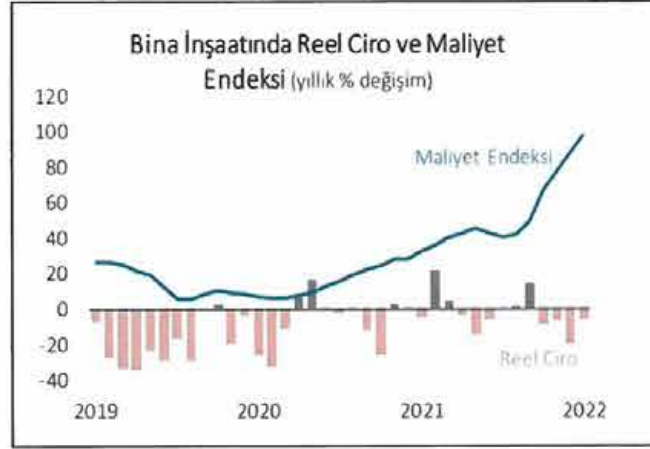
<sup>4</sup> GYODER Gösterge Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 2.Çeyrek Raporundan derlenmiştir.

Büyüme (reel, GSYH İnşaat alt kalemi, 2021 Ç4)	-% 3,9	
Bina İnşaatı Ciro Endeksi (reel, yıllık değişim, Mart)	-% 5,7	
Konut Satışları (yıllık değişim, Nisan)	% 38,8	
İpotekli (yıllık değişim, Nisan)	% 82,9	
Diğer (yıllık değişim, Nisan)	% 28,9	
Konut Fiyat Endeksi (reel, yıllık değişim, Mart)	% 30,3	
Yabancıların Gayrimenkul Yatırımları (milyar USD, Mart)	0,4	
Takipteki Krediler Oranı (Mart)	% 6,4	

Böylece, 2021 yılında yabancıya konut satışları içinde %9,1 olan Rusya'nın payı Nisan'da %17,7'ye yükseldi. Nisan'da yabancıya satışların toplam içerisindeki payı ise %4,8 ile tarihi yüksek seviyede gerçekleşti. Resmi Gazete'de yayımlanan kararla, 13 Haziran'dan itibaren geçerli olmak üzere, vatandaşlık edinebilmek için yabancıların satın alması gereken gayrimenkul bedeli 250 bin USD'den 400 bin USD'ye yükseltildi. Mart ayı itibarıyla konut fiyatlarındaki nominal ve reel artışlar sırasıyla %110 ve %29,7 düzeyinde gerçekleşti. Bu dönemde yıllık bazda konut fiyatlarının en hızlı arttığı il grubu %139,6 ile Antalya, Burdur, Isparta oldu. Konut fiyatlarındaki yükselişte talep artışının yanı sıra maliyetlerdeki hızlı yükselişin etkisi devam ediyor. Mart'ta bina inşaatı maliyetlerindeki yıllık artış %98,1'e ulaşırken, bina inşaatında reel ciro %5,7 oranında geriledi. Mayıs ayında yurt içinde konut üretimini ve satışları desteklemek amacıyla üç yeni paket açıklandı.

Buna göre, ilk defa konut sahibi olacak vatandaşlara 2 milyon TL'ye kadar birinci el konut satın alımları için 10 yıla kadar vadeli ve aylık %0,99 faizli kredi imkanı getirildi. Değeri 2 milyon TL'ye kadar olan 1. ve 2. el konutlar için de, söz konusu tutarın en az yarısının 1 Nisan 2022'den önce açılmış döviz tevdiat hesaplarının bozdurulması veya fiziki altınların Merkez Bankası'na satılması şartıyla 10 yıla kadar vadeli aylık %0,89 faizli konut kredisi kullanılabilir. Ayrıca, Mayıs itibarıyla asgari %40'ı tamamlanmış ve %50'si satılmamış inşaat projelerine yönelik 20 milyar TL'lik kaynak ayrıldığı ve TOKİ'ye 30 milyar TL'lik finansman sağlanacağı duyuruldu.





### 3.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

#### 3.4.1 İzmir İli<sup>4</sup>

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

İl toprakları, 37° 45' ve 39° 15' kuzey enlemleri ile 26° 15' ve 28° 20' doğu boylamları arasında kalır. İlin kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 200 km, doğu-batı doğrultusundaki genişliği ise 180 km'dir. Yüzölçümü 12.012 km<sup>2</sup>.dir. Türkiye'nin üçüncü büyük şehri olan İzmir, çağdaş, gelişmiş, aynı zamanda işlek bir ticaret merkezidir.

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

<sup>4</sup> İl hakkındaki bilgi ve görseller çeşitli internet sayfalarından derlenerek hazırlanmıştır.

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

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

İzmir, 2021 yılı sonu itibarı ile açıklanan ADNKS (Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi) sonuçlarına göre 4.425.789 kişi nüfusa sahiptir. Bir önceki yıla göre ilde nüfus % 0.71 artış göstermiştir. Yüzölçümü 12.007 km<sup>2</sup> olan İzmir ilinde kilometrekareye **369** insan düşmektedir.

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

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

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

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

### 3.4.2. Dikili İlçesi<sup>5</sup>

Dikili, İzmir'in kuzeyinde yer alan bir ilçesidir. İl merkezine uzaklığı 120 kilometredir. Kuzeyinde Balıkesir, doğusunda Bergama, batısında ve güneyinde Ege Denizi ile çevrilidir. İlçenin yüzölçümü 541 km<sup>2</sup>'dir. İlçe konumu itibariyle Ege Denizi kıyısında ve Midilli Adası karşısında yer alır. Komşu ilçeleri Ayvalık, Bergama ve Aliğa'dır.

Bir kıyı yerleşmesi olan Dikili, Karadağ yarımadası üzerinde yer alır. Çandarlı da aynı yarımada Dikili'ye bağlı bir kasabadır. Dikili, Bademli, Denizköy (Hasanağa) ve Çandarlı sahil ve plaj uzunluğu 42 kilometreyi bulur. Salihleraltı'ndan başlayarak Bademli'ye kadar 20 km, Çandarlı 22 km dir.

Osmanlıda Karaosmanoğullarının bölgede çiftlik kurup burada dikmelik yetiştirmesi ile "Dikmelik" adını alan ilçe, daha sonra "Dikili" diye isimlendirilmiştir. Doğal güzellikleri açısından Merdivenli köyünde bir doğal göl, Demirtaş ve Deliktaş köylerinde de çamlık ve tarihi mağaralar bulunmaktadır. İlçeye bağlı Çandarlı Beldesi önemli bir turizm potansiyeline sahiptir. Dikili'nin tarihsel geçmişi oldukça eskilere gider. Antik yerleşim yeri Pitane'de elde edilen eserler Bergama Arkeoloji Müzesinde sergilenmektedir. Osmanlı döneminde II. Murat'ın ünlü Sadrazamı Çandarlı Halil Paşa, Çandarlı Kalesi'ni yeniden yaptırmıştır.

İlçeye bağlı Çandarlı Beldesi önemli bir turizm potansiyeline sahiptir. Dikili'nin tarihsel geçmişi oldukça eskilere gider. Antik yerleşim yeri Pitane'de elde edilen eserler Bergama Arkeoloji Müzesinde sergilenmektedir. Osmanlı döneminde II. Murat'ın ünlü Sadrazamı Çandarlı Halil Paşa, Çandarlı Kalesi'ni yeniden yaptırmıştır.

Masmavi denizi, uzun kumsalı, yeşil ve mavinin iç içe geçtiği toprakları ile Dikili toprakları, tarih öncesi çağlardan günümüze kadar pek çok uygarlığa ev sahipliği yapmıştır. Antik çağda Dikili ve çevresinde bazı uygarlıklara ait çeşitli kentler kurulmuştur. Bu kentlerin en gelişmiş Atarneus'tur. Diğer kentler ise Pytany, Teuthrania, Aşıklar Kenti Malena, Altaria, Elaia, Kanai, Karina ve Algai'dir. Merdivenli ve Deniz köy'de bulunan krater gölleri ile mağaraları ve Madra Çayı'na dayanan ormanları ilçenin doğal zenginlikleri arasındadır.

Nüfus kayıtlarına göre Dikili'deki en eski doğum kaydı tarihi 1848'dir. Buna göre Dikili yaklaşık 150 yıllık bir modern yerleşim alanıdır. Selçukluların bölgeyi ele geçirmesi ile uzun süre Türk ve Osmanlı hakimiyetinde kalmış, 1919-1922 yılları arasında Yunanlıların işgali altına giren Dikili, 14 Eylül 1922'de düşman işgalinden kurtarılmıştır. 1923'de belediyelik, 19 Ekim 1928 de ilçe olmuştur. 2021 yılı sonu itibarı ile ADNKS verilerine göre ilçenin toplam nüfusu 46.587'dir.

<sup>5</sup> İlçe hakkındaki bilgi ve görseller çeşitli internet sayfalarından derlenerek hazırlanmıştır.

İlçede ekonomi tarıma dayanmaktadır. Tütün, pamuk, zeytin üreticiliği ve seracılık yapılmaktadır. Dikili limanı, turizm açısından ilçenin önemli bir gelir kaynağıdır. Temiz plajları, termal kaynaklarının zenginliği, iç ve dış turizm açısından önemlidir. Halkın kırsal kesimde geçim kaynağı genelde tarım ve hayvancılığa dayalı olup denize kıyısı olan köylerde balıkçılık önem arz etmektedir.

İlçenin toplam yüzölçümü 541.000 dekadır. Tarım arazisi 125 bin dekar olup, bunun 70 bin dekarı sulu alan, 50 bin dekarı kuru alandır. Ayrıca 34 bin dekarı zeytinlik, 85 bin dekarı mera ve tabi çayır, 200 bin dekarı orman arazisi, 80 bin dekarı taşlık ve kayalık, 3 bin 500 dekarı göller ve su sathları, 40 bin dekarı meskun sahalardan oluşmaktadır.

66 bin dekarda tarla bitkileri, 8 bin dekarda yem bitkileri, 260 dekar da açıkta sebze yetiştiriciliği, 40 dekarda örtü altı yetiştiriciliği, bin dekarda meyve yetiştiriciliği, ayrıca turunçgiller yetiştiriciliği ve bağ olarak kullanılmaktadır.

## 4.1. Çevre ve Konum

İş bu rapor, İzmir İli, Dikili İlçesi, Çandarlı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan toplam 69 adet parsel ile ilgili olarak hazırlanmıştır. Parseller Dikili ilçe merkezinin güneyinde Denizköy ve Çandarlı yerleşim birimleri arasında yer almaktadır.

Taşınmazlarında yer aldığı bölge denize yakın konumda, yüksek eğimli ve manzaralıdır. Bölgede geniş bir bölgede boş parseller ve yer yer site şeklinde ve eski ve yeni yapılaşmalar görülmektedir.







#### 4.2. Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

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

**İLİ** : İzmir  
**İLÇESİ** : Dikili  
**MAHALLESİ** : Çandarlı  
**MEVKİİ** : Haldere

Sıra	Ada	Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Niteliği	Cilt	Sahife	Tarih	Yevmiye
1	1425	3	332.00	Arsa	210	20721	8.2.2021	1687
2	1425	4	338.59	Arsa	210	20723	8.2.2021	1687
3	1425	5	345.18	Arsa	210	20724	8.2.2021	1687
4	1425	6	351.77	Arsa	210	20725	8.2.2021	1687
5	1425	7	357.80	Arsa	210	20726	8.2.2021	1687
6	1425	8	357.51	Arsa	210	20727	8.2.2021	1687
7	1425	9	355.47	Arsa	210	20728	8.2.2021	1687
8	1425	10	353.43	Arsa	210	20700	8.2.2021	1687
9	1425	11	351.39	Arsa	210	20701	8.2.2021	1687
10	1425	12	349.35	Arsa	210	20702	8.2.2021	1687
11	1425	13	347.31	Arsa	210	20703	8.2.2021	1687
12	1425	14	345.27	Arsa	210	20704	8.2.2021	1687
13	1425	15	400.23	Arsa	210	20705	8.2.2021	1687
14	1425	16	397.41	Arsa	210	20706	8.2.2021	1687
15	1425	17	338.36	Arsa	210	20707	8.2.2021	1687
16	1425	18	336.25	Arsa	210	20708	8.2.2021	1687
17	1425	19	334.15	Arsa	210	20709	8.2.2021	1687
18	1425	20	332.04	Arsa	210	20711	8.2.2021	1687
19	1425	21	329.93	Arsa	210	20712	8.2.2021	1687
20	1425	22	327.83	Arsa	210	20713	8.2.2021	1687

Sıra	Ada	Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Niteliği	Cilt	Sahife	Tarih	Yevmiye
21	1425	23	325.72	Arsa	210	20714	8.2.2021	1687
22	1425	24	323.62	Arsa	210	20715	8.2.2021	1687
23	1425	25	321.51	Arsa	210	20716	8.2.2021	1687
24	1425	26	319.40	Arsa	210	20717	8.2.2021	1687
25	1425	27	317.30	Arsa	210	20718	8.2.2021	1687
26	1425	28	315.19	Arsa	210	20719	8.2.2021	1687
27	1426	5	332.36	Arsa	210	20745	8.2.2021	1687
28	1426	6	307.43	Arsa	210	20746	8.2.2021	1687
29	1426	7	345.97	Arsa	210	20747	8.2.2021	1687
30	1426	8	425.90	Arsa	210	20748	8.2.2021	1687
31	1426	9	440.67	Arsa	210	20749	8.2.2021	1687
32	1426	10	382.02	Arsa	210	20730	8.2.2021	1687
33	1426	11	317.07	Arsa	210	20731	8.2.2021	1687
34	1426	12	309.72	Arsa	210	20732	8.2.2021	1687
35	1426	13	303.01	Arsa	210	20733	8.2.2021	1687
36	1426	14	302.65	Arsa	210	20734	8.2.2021	1687
37	1426	15	303.94	Arsa	210	20735	8.2.2021	1687
38	1426	16	305.22	Arsa	210	20736	8.2.2021	1687
39	1426	17	306.51	Arsa	210	20737	8.2.2021	1687
40	1426	18	307.80	Arsa	210	20738	8.2.2021	1687
41	1426	19	309.09	Arsa	210	20739	8.2.2021	1687
42	1426	20	310.38	Arsa	210	20741	8.2.2021	1687
43	1426	21	363.73	Arsa	210	20742	8.2.2021	1687
44	1427	1	364.11	Arsa	210	20750	8.2.2021	1687
45	1427	2	338.03	Arsa	210	20751	8.2.2021	1687
46	1427	3	361.98	Arsa	210	20752	8.2.2021	1687
47	1427	4	385.92	Arsa	210	20753	8.2.2021	1687
48	1427	5	409.86	Arsa	210	20754	8.2.2021	1687
49	1427	6	433.81	Arsa	211	20755	8.2.2021	1687
50	1427	7	742.74	Arsa	211	20756	8.2.2021	1687

Sıra	Ada	Parsel	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Niteliği	Cilt	Sahife	Tarih	Yevmiye
51	1428	1	429.61	Arsa	211	20757	8.2.2021	1687
52	1428	2	340.61	Arsa	211	20768	8.2.2021	1687
53	1428	3	307.13	Arsa	211	20769	8.2.2021	1687
54	1428	4	309.43	Arsa	211	20770	8.2.2021	1687
55	1428	5	311.73	Arsa	211	20771	8.2.2021	1687
56	1428	6	314.00	Arsa	211	20772	8.2.2021	1687
57	1428	7	316.38	Arsa	211	20773	8.2.2021	1687
58	1428	8	304.41	Arsa	211	20774	8.2.2021	1687
59	1428	9	376.91	Arsa	211	20775	8.2.2021	1687
60	1428	10	580.12	Arsa	211	20758	8.2.2021	1687
61	1428	11	549.61	Arsa	211	20759	8.2.2021	1687
62	1428	12	300.44	Arsa	211	20760	8.2.2021	1687
63	1428	13	300.34	Arsa	211	20761	8.2.2021	1687
64	1428	14	300.24	Arsa	211	20762	8.2.2021	1687
65	1428	15	300.15	Arsa	211	20763	8.2.2021	1687
66	1428	16	300.04	Arsa	211	20764	8.2.2021	1687
67	1428	17	335.38	Arsa	211	20765	8.2.2021	1687
68	1428	18	369.90	Arsa	211	20766	8.2.2021	1687
69	1428	19	555.26	Arsa	211	20767	8.2.2021	1687

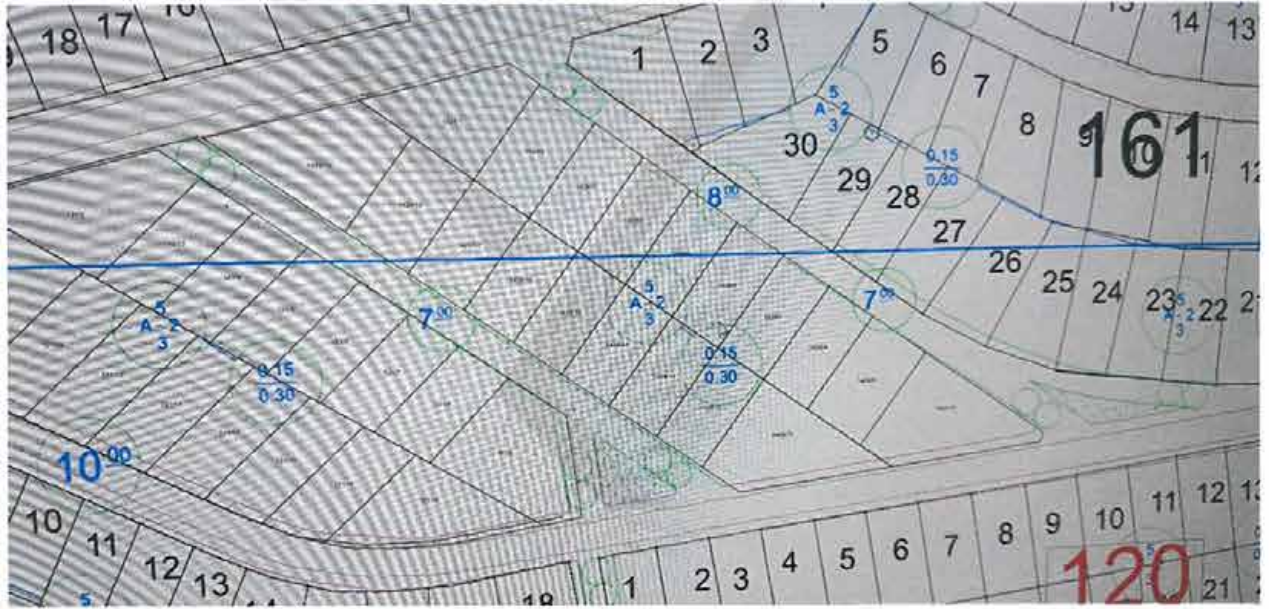
#### 4.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi

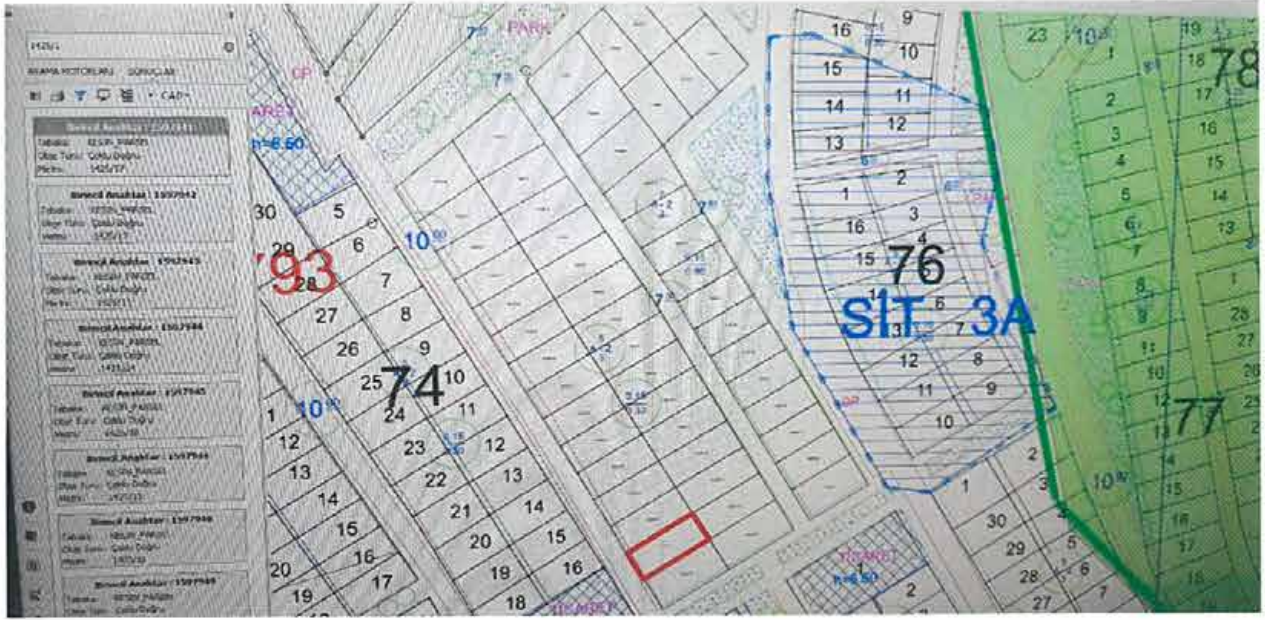
TAKBİS sistemi üzerinden müşterimiz tarafından temin edilen ve raporumuz ekinde sunulan Tapu Kayıt Belgelerine göre rapor konusu parseller üzerinde aşağıdaki müşterek takyidatlar bulunmaktadır.

- İmar düzenlemesi alınmıştır. (08.05.2018 tarih 4393 yevmiye)
- 3402 sayılı kanunun 22.maddesinin 2.fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (21.08.2017 tarih 7844 yevmiye.)
- 3402 sayılı kanunun ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir. 23.09.2020 tarih 10592 yevmiye)

#### 4.3. Gayrimenkullerin İmar Bilgisi

Dikili İlçesi İmar biriminde yapılan görüşmelerde taşınmazların 02.02.1994 onay tarihli 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Konut Alanı lejantında kaldığı öğrenilmiştir. Taşınmazların yapılaşma özellikleri Ayrık Nizam 2 Katlı 3 m ve 5 m. bahçe mesafeleri içerisinde kalmak üzere TAKS:0,15 KAKS:0,30 şeklindedir.





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

##### **4.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi**

Rapor konusu parseller Maliye Hazinesi mülkiyetinde olup 08.02.2021 tarihinde imar edinme sebebi ile kayıtlıdır. Bu süreçte herhangi bir alım satım olmamıştır.

##### **4.4.2 Belediye İncelemesi**

Dikili Belediyesinde yapılan incelemede parsellerin son üç yıl içerisinde imar düzenlemesine alındığı ve bu şekilde tescilli olduğu öğrenilmiştir.

##### **4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi**

Rapor konusu parseller, yapılan incelemede son üç yıllık süreçte 3402 sayılı kanunun ek 1 inci maddesi uygulamasına tabi olmuştur.

#### **4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler**

Rapor konusu taşınmazlar arsa niteliğinde olup, üzerinde geliştirilmiş herhangi bir proje bulunmamaktadır. Bu nedenle ilgili mevzuat gereği alınmış izin ve belgeler bulunmamaktadır.

#### **4.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler**

Rapor konusu taşınmazlar üzerinde geliştirilmiş bir proje bulunmamaktadır.

#### **4.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı**

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

#### **4.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Rapor konusu taşınmazlar üzerinde geliştirilmiş bir proje bulunmamaktadır. Parseller için tesis edilmiş kat irtifakı bulunmamaktadır. Dolayısı ile bu analiz yapılmamıştır.

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

Rapor konusu taşınmazlar üzerinde geliştirilmiş bir proje bulunmamaktadır.

#### 4.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu; Maliye Hazinesi mülkiyetinde olan taşınmazlar Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “Arsa” başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

#### 4.11. Parseller Hakkında Genel Bilgiler

- Rapora konu parseller, yakın bölgede, birbirlerine yakın konumda, ada pazında birbirleri ile bütünlük oluşacak şekilde yer almaktadır.
- Parseller, eğimli arazi yapısında sahip olup geniş manzaraya sahiptir.
- 1425 ve 1426 adada yer alan parseller birbirlerine yakın konumdadır. 1427 ve 1428 adadaki parseller birbirleri ile yakın konumdadır.
- Bölgede imar yolları mevcut olmakla birlikte bazı kesimlerde yollar stabilize veya bozuk durumdadır.
- Taşınmazlar imar parselleri olup 300 ila 500 m<sup>2</sup> arasında yüz ölçüme sahiptir.
- Parseller üzerinde halihazırda doğal bitki örtüsü kaplı olup yapılaşma bulunmamaktadır.

#### 4.12. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

##### Olumlu Özellikler

- Bütünlük sağlayacak şekilde konumlu olmaları,
- Geniş deniz ve çevre manzarasına sahip olmaları,
- Bölgenin hızlı yapılaşan geniş bir turizm bölgesi olma sürecinde olması,

##### Olumsuz Özellikler

- Eğimli arazi yapısına sahip olmaları,
- Denize uzak konumda yer almaları,
- Bölgenin henüz yapılaşmasının tamamlanmamış olması,



**5.1. Değerleme Yöntemleri<sup>6</sup>**

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

Bu yaklaşımlar;

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

**5.1.1. Pazar Yaklaşımı**

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

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

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

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

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

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

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

<sup>6</sup> 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'ndan alınmıştır.

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

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

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

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

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

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

### 5.1.2. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.1.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 5.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi

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

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

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

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

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

#### **Kalıntı Yöntemi:**

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

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

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

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

### 6.1. Pazar Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti

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

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

Sıra No	Mah.	Ada Parsel No	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	İmar Fonk.	Emsal	Satışa Sunulan		Satış Yetkilisi	
						Değer (TL)	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Firma	Telefon
1	Çandarlı	26/18	339	Konut	0,30	1.750.000	5.162	Eren Emlak	530 8923373
2	Çandarlı	157/19	310	Konut	0,30	1.650.000	5.323	Sahibinden	542 3788029
3	Çandarlı	161/9	368	Konut	0,30	1.650.000	4.484	Sahibinden	532 7685159
4	Çandarlı	186/10	313	Konut	0,30	1.500.000	4.792	Coldwell Life	534 5265559
5	Çandarlı	106/14	304	Konut	0,30	1.380.000	4.539	Sahibinden	-

Sıra No	Mah.	Ada Parsel No	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	İmar Fonk.	Emsal	Satışa Sunulan		Satış Yetkilisi	
						Değer (TL)	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Firma	Telefon
6	Çandarlı	167/14	635	Konut	0,30	2.150.000	3.386	Gürsoy GM	532 4228844
7	Çandarlı	127/17	156	Konut	0,30	475.000	3.045	Sahibinden	533 6385436
8	Çandarlı	74/6	350	Konut	0,30	1.375.000	3.929	Noya GM	542 6261111
9	Çandarlı	130/27	160	Konut	0,30	500.000	3.125	Sahibinden	-
10	Çandarlı	73/6	334	Konut	0,30	1.250.000	3.743	Clodwell Life	534 5265559



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





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

Söz konusu tablolarda rapor konusu parselin birim değerine ulaşmak için emsal taşınmazların satışa sunulun birim değerlerine emsal taşınmazların konu parsele oranla olumlu özellikleri için negatif (-) düzeltme oranları, olumsuz özellikleri için pozitif (+) düzeltme oranları uygulanmıştır. Taşınmazlar iki farklı alanda konumlu oldukları için iki ayrı düzeltme tablosu oluşturulmuştur.

Emsal	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Büyüklük Fiziksel Mülkiyet Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	Proje Uygulama Düzeltmesi	DzeltiMiş Birim Değer
1	339	Konut	0.15/0.30	1,750,000	5,162	5%	4,904	0%	-5%	10%	5.149
2	310	Konut	0.15/0.30	1,650,000	5,323	10%	5,056	0%	0%	10%	5.562
3	368	Konut	0.15/0.30	1,650,000	4,484	5%	4,260	0%	0%	10%	4.685
4	313	Konut	0.15/0.30	1,500,000	4,792	5%	4,553	0%	0%	10%	5.008
5	304	Konut	0.15/0.30	1,380,000	4,539	5%	4,313	0%	0%	10%	4.744
<b>Yaklaşık m<sup>2</sup> Birim Değer</b>											<b>~ 5,000</b>

Emsal	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Büyükölçümlük Fiziksel Mülkiyet Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	Proje Uygulama Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değer
6	635	Konut	0.15/0.30	2,150,000	3,386	5%	3,217	5%	0%	10%	3,699
7	156	Konut	0.15/0.30	475,000	3,045	5%	2,893	20%	0%	10%	3,760
8	350	Konut	0.15/0.30	1,375,000	3,929	5%	3,732	0%	0%	10%	4,105
9	160	Konut	0.15/0.30	500,000	3,125	5%	2,969	20%	0%	10%	3,859
10	334	Konut	0.15/0.30	1,250,000	3,743	5%	3,555	0%	0%	10%	3,911
<b>Yaklaşık m<sup>2</sup> Birim Değer</b>											<b>~ 3,850</b>

Elde edilen tüm bu veriler ışığında rapor konusu parsellerden 1425 ve 1426 nolu parseller dikkate alınarak yapılan düzeltme tablosundan 3.850 TL/m<sup>2</sup>, 1427 ve 1428 adadaki parseller dikkate alınarak yapılan düzeltme tablosundan 5.000 TL/m<sup>2</sup> birim değerler hesaplanmıştır. Rapora konu taşınmazların KDV hariç toplam değerleri **105.813.998,-TL** hesaplanmıştır.

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

## 6.2. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş

### 6.2.1. Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler

Bölgede yeterli sayıda emsal veri bulunması sebebiyle değerine tek yöntem olan "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" ile ulaşılmıştır.

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

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



### 6.2.3. Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin devrini engelleyecek herhangi bir takyidat veya kısıtlılık bulunmamaktadır.

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

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





**BÖLÜM 7****DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ**

Değerleme konusu, İzmir İli, Dikili İlçesi Çandarlı Mahallesi sınırlarındaki 69 adet parselin, cepheleri, imar özellikleri, konumları, fiziksel özellikleri vb. değerine etken olabilecek özellikleri dikkate alınarak, bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre hesaplanan ve takdir olunan değer aşağıda tablo olarak sunulmuştur.

	TL	USD
<b>69 Adet Parselin KDV Hariç Toplam Değeri</b>	105.813.998,-	6.191.574,-
<b>69 Adet Parselin KDV (%8) Dâhil Toplam Değeri</b>	114.279.118,-	6.686.900,-

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 17,09 TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 <b>Barış BARUTÇU</b> (SPK Lisans No:400271)	 <b>Bülent YAŞAR</b> (SPK Lisans No:400343)

**EKLER**

- Parsel Değer Tablosu
- Tapu Kayıt (TAKBİS) Belgeleri
- İmar Durumu Örnekleri
- Uydu Görüntüsü ve Fotoğraflar
- Raporu Hazırlayanların Özgeçmiş, Tecrübe ve SPK Lisans Belgesi Örnekleri