

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2022



İzmir Konak 2.Etap Projesi
Konak / İZMİR

EKGYO-202200055

21.11.2022

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 01.11.2022 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 21.11.2022 tarihinde, EKGYO-202200055 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan Sorumlu Değerleme Uzmanı Barış BARUTÇU ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Ahmet Selçuk GÖRGÜN'ün beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

BEYANIMIZ

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

beyan ederiz.

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Emlak Konut GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	01.11.2022
DEĞERLEME TARİHİ	21.11.2022
RAPOR TARİHİ	21.11.2022
RAPOR NO	EKGYO-20220000055
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Umurbey Mahallesi 8111/1, 8113/1 ve 8113/2 no.lu ada/parseller üzerinde yer alan İzmir Konak 2.Etap Projesi Konak / İZMİR
KOORDİNATLARI	(8111/1) 38.435131°, 27.153766° (8113/1) 38.431854°, 27.153872° (8113/2) 38.430837°, 27.153235°
TAPU BİLGİLERİ	Parselin TAKBİS belgesi ekte sunulmuş olup raporumuz 4.2. bölümünde detayları aktarılmıştır.
İMAR DURUMU	Bkz. Raporumuz 4.4. bölümü
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen İzmir Konak 2.Etap Projesi'nin mevcut durumda ve tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitine yöneliktir. Ayrıca, Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından talep edilen bağımsız bölümlerin anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumundaki değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuyla Toplam Değeri	1.870.368.058	100.287.832
Projenin Mevcut Durumuyla KDV (% 18) Dâhil Toplam Değeri	2.207.034.308	118.339.641
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri	926.283.425	49.666.672
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	5.287.883.827	283.532.645
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin Bugünkü Değeri	1.745.001.663	93.565.773

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 18,65-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)	 Ahmet Selçuk GÖRGÜN (SPK Lisans No:400885)

Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

- ✓ Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan 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

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2.	Rapor Türü	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar	6
1.4.	Değerleme Tarihi	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	7
1.7.	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
BÖLÜM 2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	8
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	8
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	9
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	9
BÖLÜM 3	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER	10
3.1.	Türkiye Demografik Veriler	10
3.2.	Ekonomik Durum Genel Değerlendirme	12
3.3.	2022 Yılı I. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası	14
3.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	19
3.4.1	İzmir İli	19
3.4.2.	Konak İlçesi	20
BÖLÜM 4	GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER	22
4.1.	Çevre ve Konum	22
4.2.	Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi	23
4.2.1.	Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi	23
4.3.	Gayrimenkullerin İmar Bilgisi	24
4.4.	Parsellerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumdaki Değişiklikler	27
4.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi	27
4.4.2	Belediye İncelemesi	27
4.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	29
4.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler	31
4.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	31
4.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	31
4.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	32
4.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları	32
4.10.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş	32
4.11.	Proje İle İlgili Genel Bilgiler	33
4.12.	Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler	34

BÖLÜM 5	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR.....	35
5.1.	Değerleme Yöntemleri.....	35
5.1.1.	Pazar Yaklaşımı.....	35
5.1.2.	Gelir Yaklaşımı.....	36
5.1.3.	Maliyet Yaklaşımı.....	37
5.1.4.	Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi.....	38
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ.....	40
6.1.	Pazar Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti.....	40
6.2.	Projenin Maliyet Yaklaşımı İle Mevcut Durum Değeri Tespiti.....	43
6.3.	Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değerinin Tespiti.....	46
6.3.1.	Nakit Akışı Tablosu İçin Kullanılan Veriler, Kabuller ve Varsayımlar.....	46
6.4.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş.....	50
6.4.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler.....	50
6.4.2.	Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler.....	51
6.4.3.	Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş.....	51
6.4.4.	Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş.....	51
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ.....	52

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz değerleme uzmanları tarafından 21.11.2022 tarihinde EKGYO-202200055 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi 8111/1, 8113/1 ve 8113/2 no.lu ada/parseller üzerinde geliştirilen İzmir Konak 2.Etap Projesi'nin; mevcut durumu itibariyle değeri, tamamlanması durumunda bugünkü değeri ile Emlak GYO A.Ş. payına düşen değeri ve projenin mevcut durum değeri ile mevcut durum değer itibariyle Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payına düşen değeri yanı sıra Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından talep edilen bağımsız bölümlerin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumunda güncel piyasa rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

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

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerleme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin sorumlu değerleme uzmanları tarafından 21.11.2022 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerleme raporu, Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak No: 7/2 B Ataşehir/İSTANBUL adresindeki Emlak Konut GYO A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.11.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin daha önce tarafımızca Sermaye Piyasası Kurulu Düzenlemeleri Kapsamında aşağıdaki değerlendirme raporları hazırlanmıştır. Hazırlanan rapor bilgileri rapor ekinde tablolar halinde sunulmuştur.

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

ÜN VANI	: Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ	: İçerenköy Mahallesi Kayışdağı Caddesi Günbey Plaza No:80/3 Kat:2 D:3 Ataşehir / İstanbul
İLETİŞİM	: 0 216 573 96 96 (Tel) 0 216 577 75 34 (Faks) info@atakgd.com.tr (e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 14.04.2011
SERMAYESİ	: 300.000,-TL
TİCARET SİCİL NO'SU	: 773409 (İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu)
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi, özel, gerçek ve tüzel kuruluşlara ait her türlü gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, bu değerleri etkileyen gayrimenkullerin niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, ulusal ve uluslararası alanda kabul görmüş 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

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

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi 8111/1, 8113/1 ve 8113/2 no.lu ada/parseller üzerinde geliştirilen İzmir Konak 2.Etap (All Sancak) Projesi'nin mevcut durumu itibariyle ve tamamlanması durumundaki toplam değeri ile Emlak GYO A.Ş. payına düşen değeri ve projenin mevcut durum değeri ile mevcut durum değer itibariyle Emlak Konut GYO A.Ş.'nin payına düşen değeri yanı sıra Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından talep edilen bağımsız bölümlerin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumunda güncel piyasa rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

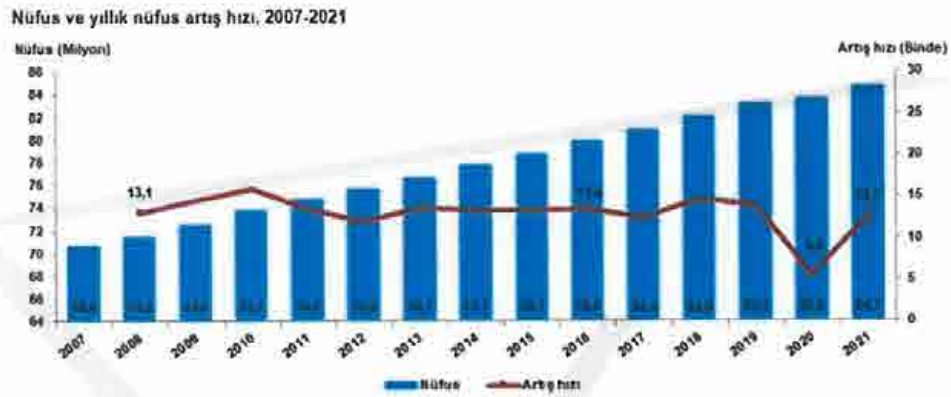
Değerleme raporuyla ilgili tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.1. Türkiye Demografik Veriler¹

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

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(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.



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.

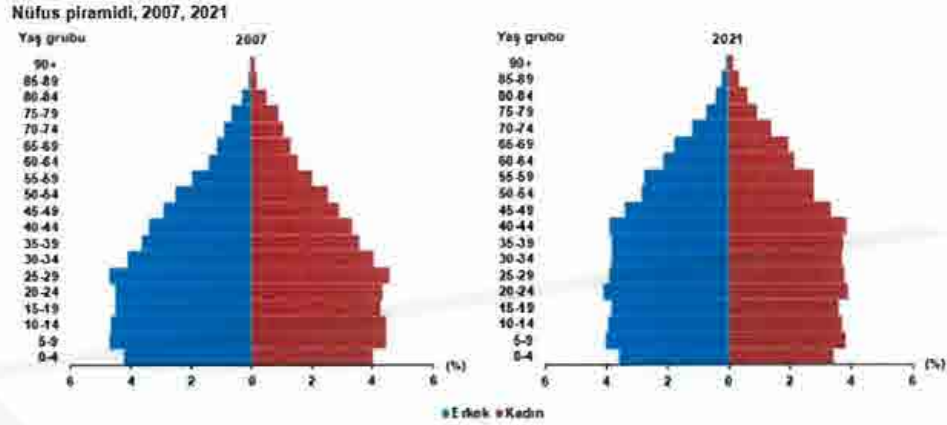
İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 378 bin 448 kişi artarak 15 milyon 840 bin 900 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,71'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 747 bin 325 kişi ile Ankara, 4 milyon 425 bin 789 kişi ile İzmir, 3 milyon 147 bin 818 kişi ile Bursa ve 2 milyon 619 bin 832 kişi ile Antalya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

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 840 900	7 933 688	7 907 214	18,71	18,70	18,71
Ankara	5 747 325	2 843 409	2 903 916	6,79	6,70	6,87
İzmir	4 425 789	2 199 287	2 226 502	5,23	5,18	5,27
Bursa	3 147 818	1 573 362	1 574 456	3,72	3,71	3,73
Antalya	2 619 832	1 314 755	1 305 077	3,09	3,10	3,09

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

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.

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 yaştaki 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.

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 Değerlendirme²

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

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

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

Reel sektörün finansal yükümlülüklerinin finansal varlıklara oranındaki ılımlı seyir korunurken, firmaların likidite, kârlılık ve borç ödeme göstergelerindeki iyileşme eğilimi güçlenerek devam etmektedir. Mevcut Rapor döneminde kur artışlarının yanı sıra emtia ve enerji fiyatlarındaki artışlarla oluşan maliyet yükü firmaların işletme sermayesi finansmanı ihtiyacını ve finansal yükümlülüklerini artırmıştır. Firma varlıkları ise kur artışından olumlu etkilenirken, güçlü iktisadi faaliyet ile birlikte artan cirolar varlıkları desteklemiştir.

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

Reel sektör yurt içinden kullandığı YP kredileri kapatmaya devam ederek kur riskini azaltma eğilimini korumuş ve toplam kredilerdeki TL payı artmaya devam etmiştir. Firmaların yurt dışından sağladığı finansman güçlü şekilde devam etmiş, dış borçlar yüzde 100'ün üzerinde yenilenmiştir.

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

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

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

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

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

3.3. 2022 Yılı I. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası³

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

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

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

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

³ GYODER Gösterge Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 2.Çeyrek Raporundan derlenmiştir.

Konutta 2022 Yılı 1. Çeyrek Genel Değerlendirmesi

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

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

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

Çeyrek	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	İpotekli Satışın Toplam Satış İçerisindeki Payı (%)
Q1'18	128.777	185.100	313.877	88.380	28,1
Q2'18	180.120	180.094	360.214	112.429	31,2
Q3'18	187.198	180.181	367.379	54.478	14,8
Q4'18	188.457	187.510	375.967	20.537	5,5
2018 Toplam	684.552	732.885	1.417.437	275.824	19,5
Q1'19	107.800	148.574	256.374	38.188	14,9
Q2'19	88.298	151.088	239.386	44.896	17,9
Q3'19	130.958	228.718	359.676	105.022	29,2
Q4'19	174.375	308.688	483.063	144.002	29,8
2019 Toplam	501.431	837.068	1.338.499	332.008	24,8
Q1'20	107.438	220.888	328.326	128.288	39,1
Q2'20	80.340	189.381	269.721	137.076	50,8
Q3'20	161.406	375.070	536.476	192.318	35,8
Q4'20	119.532	227.306	346.838	84.617	24,4
2020 Toplam	468.716	1.012.565	1.481.281	524.229	35,4
Q1'21	80.379	182.888	263.267	47.218	17,9
Q2'21	87.508	202.050	289.558	38.852	13,4
Q3'21	118.278	277.690	395.968	77.887	19,7
Q4'21	174.367	368.381	542.748	112.679	20,8
2021 Toplam	460.532	1.030.909	1.491.441	276.636	18,5
Q1'22	94.437	157.284	251.721	68.342	27,1

NOT: Bu rapor, Türkiye Gayrimenkul Değerleme ve Yatırım Kurumu tarafından hazırlanmıştır. Raporun hazırlanmasında kullanılan veriler, Türkiye Gayrimenkul Değerleme ve Yatırım Kurumu tarafından sağlanmıştır. Raporun hazırlanmasında kullanılan verilerin doğruluğu ve güncelliği konusunda sorumlu değildir. Raporun hazırlanmasında kullanılan verilerin doğruluğu ve güncelliği konusunda sorumlu değildir. Raporun hazırlanmasında kullanılan verilerin doğruluğu ve güncelliği konusunda sorumlu değildir.

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

Gayrimenkul Alımında Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 Şehir



2022 yılı 1. Çeyrek dönemi verilerine göre yabancı yatırımcıların gayrimenkul alımında tercih ettiği ilk 10 şehir İstanbul, Antalya, Ankara, Meren, Bursa, Yalova, İsmir, Samsun, Kocaeli ve Muğla'dır. İstanbul, yabancı yatırımcıların gayrimenkul alımında tercih ettiği ilk 10 şehirde en fazla alımın yapıldığı şehirdir. İstanbul'da yabancı yatırımcıların gayrimenkul alımında tercih ettiği ilk 10 şehirde toplam alım tutarı 17,888 milyon TL'dir.

Yabancı Yatırımcıların Alım Yaptığı İlk 10 Şehir	Şehir	Q1'22 Yabancı Yatırımcıların Alım Tutarı (Milyon TL)	Q1'21 Yabancı Yatırımcıların Alım Tutarı (Milyon TL)
1(1)	İstanbul	7.300	6.156
2(2)	Antalya	3.059	2.110
3(3)	Ankara	374	726
4(4)	Meren	691	497
5(5) ↑	Bursa	574	203
6(6) ↓	Yalova	523	300
7(7) ↑	İsmir	442	219
8(8) ↑	Sakarya	375	191
9(9) ↓	Samsun	347	188
10(1)	Kocaeli	285	---
(7)	Muğla	---	205
	Diğer	1.796	1.401
	Toplam	17.888	11.192
	Yabancı Yatırımcıların Toplam Alım Tutarı	3.022	2.983
	Yabancı Yatırımcıların Toplam Alım Tutarı (%)	17,7%	24,2%

Kaynak: Yatırım Yatırımcıların Alım Tutarı, Yatırım Yatırımcıların Alım Tutarı (%)
Not: Yatırımcıların alım tutarları, yatırımcıların alım tutarları üzerinden hesaplanmıştır.
↑ Çeyrek artış, ↓ Çeyrek azalış

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

Ofis ve Ticari Gayrimenkul 2022 Yılı 1. Çeyrek Genel Değerlendirmesi

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

Pandemi sürecinde ise yılbaşından sonra artan Kovid-19 vakalarının ardından bu eğilim düşüşe geçmiş ve kapalı alanlarda maske takma zorunluluğu haricindeki tüm önlemler kaldırılmıştır.

Çeyrek sonu itibariyle 2 yıllık pandemi sürecinin artık sonlarına gelindiğine dair olan genel yargının arttığı gözlemlenmiştir. Bunun yanı sıra yılın ilk çeyreğinde dolar kuru bir önceki çeyreğe oranla stabil seyretmiş fakat enflasyonun ekonomi üzerindeki artan baskısı devamlılığını korumuştur.

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

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

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

Ayrıca, küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin 2021 yılının son ayında kiralama süreci başlamıştır ve projenin 2022 yılı içerisinde tamamlanarak yaklaşık 1.5 milyon m² arzın pazara katılacağı öngörülmektedir. Bu arzın yaklaşık 50 'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır.

AVM 2022 Yılı I. Çeyrek Genel Değerlendirmesi

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

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

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

3.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.4.1 İzmir İli⁴

İzmir, Ege kıyı bölgesinin tipik bir örneği gibidir. Kuzeyde 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 km².dir. Türkiye'nin üçüncü büyük şehri olan İzmir, çağdaş, gelişmiş, aynı zamanda işlek bir ticaret merkezidir.

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

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

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

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

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

Ülkemizin en önemli petro-kimya tesislerinden olan Petkim İzmir'de faaliyet göstermektedir. Yine Tüpraş, Teco 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. Konak İlçesi⁵

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1. Çevre ve Konum

İş bu rapor, İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi sınırları içerisindeki 8111 ada 1 nolu parsel, 8113 ada 1 nolu parsel ve 8113 ada 2 nolu parsellerin üzerinde yer alan İzmir Konak 2.Etap Projesi'ni kapsamaktadır.

Parseller İzmir Konak İlçesi Ege Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Bölge İzmir Limanı ve Alsancak Stadyumunun hemen güneyinde, Mürselpaşa Bulvarının kuzeyinde, Kültür Park (Fuar Alanı) ve Alsancak Garı ve tren yolunun doğusunda yer almaktadır.

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

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



4.2. Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

Rapora konu taşınmazların tapu kayıt bilgileri 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	Konak		
MAHALLESİ	Umurbey		
MEVKİİ	-		
PAFTA NO	-		
ADA NO	8111	8113	8113
PARSEL	1	1	2
YÜZÖLÇÜMÜ	10493.77	32589.18	5590.78
MALİK	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Maliye Hazinesi
HİSSESİ	Tam	Tam	Tam
TAPU TARİHİ	12.12.2019	12.12.2019	12.12.2019
YEVMIYE NO	35011	35011	35011
CİLT NO	471	472	472
SAHİFE NO	1389	1392	1393
NİTELİĞİ	Müştemilatlı İki Kargir Ev ve Depo ve Arsa	Üç Kargir Ev, Çırçır Fabrikası, Fabrika, Üstü Ev Altında Bir Dükkan ve Ayrıca Dokuz Kargir Ev, 2 Kerpiç Ev, Dam ve Arsa	Arsa

4.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi

TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen ve raporumuz ekinde sunulan Tapu Kayıt Belgelerine göre rapor konusu parseller üzerinde müştereken;

8111 Ada 1 Nolu Parsel

- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (20.10.2017 tarih 26217 yevmiye.)

8113 Ada 1 Nolu Parsel

- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (13.02.2017 tarih 3764 yevmiye.)
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (13.02.2017 tarih 3792 yevmiye.)

8113 Ada 2 Nolu Parsel

- Eğitim Tesis Alanı olarak DOP tan karşılanmıştır. (12.12.2019 tarih 35011 yevmiye.)

Parseller üzerinde tasarrufa engel bir takyidat bulunmamaktadır. Parsellerden 8113 ada 2 nolu parsel DOP alanı olup Maliye Hazinesi mülkiyetindedir.

Parsellerden 8111 ada 1 nolu parsel “Müştemilatlı İki Kargir Ev ve Depo ve Arsa” ve 8113 ada 1 nolu parsel “Üç Kargir Ev, Çırçır Fabrikası, Fabrika, Üstü Ev Altında Bir Dükkan ve Ayrıca Dokuz Kargir Ev, 2 Kerpiç Ev, Dam ve Arsa” niteliğindedir. Taşınmazlar üzerindeki yapılar için 6306 sayılı kanun gereği riskli yapı kararı alınmıştır. Mevcut durumda da parseller arsa niteliğindedir. Taşınmazların cins değişikliği ile nitelikleri arsa olarak değiştirilebilecektir.

Rapor konusu projenin gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyünde “PROJE” başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.3. Gayrimenkullerin İmar Bilgisi

Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nde ve İzmir Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünde incelemeler yapılmıştır.

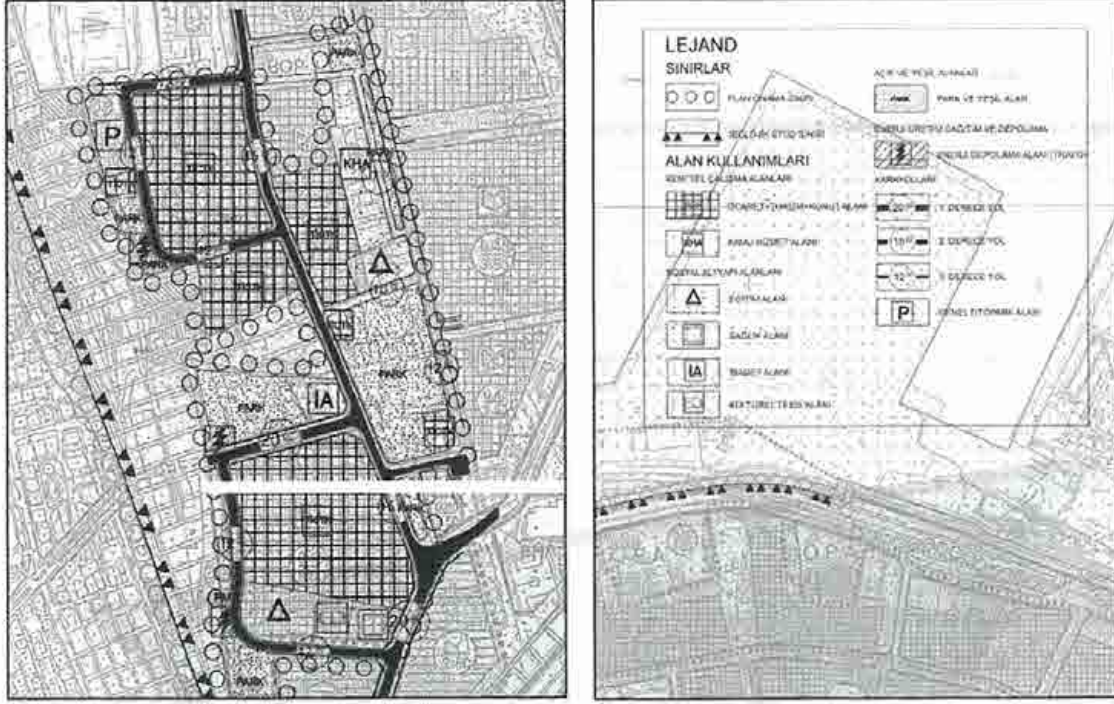
Taşınmazların yer aldığı planlar daha önce yapılan iptal kararları sonrasında, iptal gerekçeleri doğrultusunda tekrar hazırlanmış ve onaylanmış, İzmir Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü’nün 2020/44 sayılı duyurusuna bahsedildiği üzere 29.09.2020 onay tarihli plan 01.10.2020 ila 30.10.2020 tarihleri arasında askıya çıkartılarak ilan edilmiş ve kesinleşmiştir.

Bu plan doğrultusunda rapor konusu parsellerin imar fonksiyonları ve yapılaşma koşulları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları		Emsal İnşaat Alanı (m ²)
				Emsal	Yençok (m)	
8111	1	10,493.77	Ticaret+Turizm+Konut Alanı	2.00	Z+24 Kat	20,987.54
8113	1	32,589.18	Ticaret+Turizm+Konut Alanı	2.00	Z+24 Kat	65,178.36
8113	2	5,590.78	Eğitim Tesis Alanı	1.50	5 Kat	8,386.17

Plana dair plan görselleri ve plan notları ayrıntılı olarak rapor ekinde, ayrıca aşağıda görsel olarak sunulmuştur.

1/5000 ÖLÇEKLİ PLAN



1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN

B. ÖZEL HÜKÜMLER

B.1. TİCARET + TURİZM + KONUT ALANLARI

1. TİCARET + TURİZM + KONUT ALANLARINDA KAKS:2.00 VE YENÇOK:ZEMİN+24 KAT OLUP, BU ALANLARDA ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, EĞLENCE YERLERİ, HER TÜRLÜ TİCARET VE TURİZM TESİSİ, OTEL, APART ÜNİTE, MOTEL VB. KONAKLAMA TESİSLERİ, KRES, YURTI, KÜLTÜREL TESİS, OFİS, BÜRO VE YÖNETİM MERKEZLERİ, KONUT VE REZİDANS YER ALABİLİR. AYRI AYRI KİŞİ YA DA KURULUŞLARCA KULLANILACAK BİÇİMDE BÜRO, OFİS VB. NİN YAPILACIĞI YAPILARDA 100 M²DEN KÜÇÜK, 5000 M²DEN BÜYÜK BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ.
2. MALİKLERİ AYNI OLAN İMAR ADALARINDA VE/VEYA PARSELLERİNDE, İMAR PLANINDA BELİRLENEN YAPILAŞMA HAKKI AŞILMAMAK KAYDIYLA, KULLANIMLAR ARASI TRANSFER YAPILABİLİR. BU DURUMDA BİR ADADA VE/VEYA PARSELDE ANILAN KULLANIMLARIN BİR VEYA BİRKAÇI YER ALABİLİR.
3. BU ALANLARDA YAPI İNŞAAT ALANININ %40'INA KADAR KONUT YAPILABİLİR.
4. TİCARET+TURİZM+KONUT ALANLARINDA YAPI NİZAMI, BİNA ŞEKLİ VE EBATLARI, YAPI VE KAT YÜKSEKLİKLERİ, TABAN OTURUMU, BLOKLAR ARASI ÇEKME MESAFELERİ, PARSELDEN ÇEKME MESAFELERİ, KOT ALINACAK NOKTALAR T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NCA ONAYLANACAK KENTSEL TASARIM PROJESİ İLE BELİRLENECEK OLUP, ONAYLANACAK KENTSEL TASARIM RAPORU BU PLAN VE PLAN NOTLARI İLE BİR BUTÜNDÜR.
5. 03.08.2018 TARİHLİ, ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TARAFINDAN ONAYLANAN KENTSEL TASARIM PROJESİNDE SINIRLARI BELİRTİLEN 15000 M² AÇIK VE YEŞİL ALANLAR KAMUSAL KULLANIMA AÇIK OLARAK DÜZENLENECEKTİR. BU ALANLARIN REVİZE EDİLMESİNDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI YETKİLİDİR.

B.3. EĞİTİM TESİS ALANI

1. EĞİTİM TESİS ALANINDA KAKS:1.50 OLUP, YENÇOK:5 KATTIR.
2. EĞİTİM TESİS ALANINDA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA YÜKSEK ÖĞRENİM HARİÇ HER TÜRLÜ EĞİTİM TESİSİ VE BUNA BAĞLI TESİSLER YAPILABİLİR.

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

4.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Rapor konusu parsellerden 8111 ada 1 nolu parsel ve 8113 ada 1 nolu parsel, imar uygulaması işlemi ile 12.12.2019 tarihindeki T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına tescil edilmiştir. 8113 ada 2 nolu parsel de aynı tarihli işlem ile Maliye Hazinesi mülkiyetine tescil edilmiştir. Rapor konusu parsellerin son üç yılda mülkiyetinde oluşan değişiklikler aşağıda açıklanmış olup, tablo olarak raporun 3.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi başlığında gösterilmiştir.

- Rapor konusu 8111/1 ve 8113/1 ada/parsel nolu taşınmazlar, Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetindeki 7699/1 7702/1, 7702/2 ve 7702/3 parsellerden 12.12.2019 tarihinde oluşmuştur. 8113/2 ada/parsel sayılı taşınmaz bu uygulama ile DOP parseli olarak oluşmuştur.
- 7699/1, 7702/1, 7702/2, 7703/1 nolu parseller 31.01.2018 tarih 2887 yevmiye numaralı imar uygulaması ile oluşmuşlardır.

4.4.2 Belediye İncelemesi

- Taşınmazların imar durumuna dayanak olan 1/5.000 ölçekli imar planı 21.01.2011 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Bu plana istinaden 16.12.2011 tarih 05.1114 sayı ile onaylı 1/1.000 ölçekli planlar hazırlanmıştır.
- 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planına ait Plan Notları 08.09.2014 tarih 05.792 nolu plan tadilatı ile kısmen değiştirilmiştir. Bu değişiklikler açılan dava sonucunda İzmir İdare Mahkemesinin 2015/1186 sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Mahkemenin iptal kararı sonrasında İzmir Büyükşehir Belediyesi 18.12.2015 tarih 05/1349 nolu meclis kararı ile mahkeme kararını uygulamış ve planları tadil etmiştir. 14.03.2016 tarih 05/250 nolu meclis kararı ile MİA Merkezi İş Alanı lejantına ait plan notlarında değişiklik yapılmıştır.
- Süreç içerisinde 7840 ada 1 parsel, 1445 ada 2, 3, 4, 5, 6, 7, 32 nolu parselleri içeren imar adalarının birleştirilmesine yönelik 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Konak Belediye Meclisinin 03.12.2014 tarih ve 174/2014 sayılı kararı ile uygun bulunarak İzmir Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 09.03.2015 tarih 05.245 sayılı kararı ile onaylanmıştır..
- İzmir Büyükşehir Belediyesi 1/5.000 ölçekli planda plan notu değişikliği ile ilgili tadilat planı hazırlamış ve 05/1061 nolu 14.10.2016 tarihli meclis kararı ve 24.11.2016 onama tarihi ile 07.12.2016 ila 05.01.2017 tarihleri arasında askıda kalmıştır. Bu plana ait

1/1.000 ölçekli plan tadilatları yapılmamıştır. Bu değişiklik ile Turizm+Ticaret+Kültür Alanı için plan notu değişikliği gerçekleştirilmiştir. 13.03.2017 tarih 95/270 sayılı ve 14.04.2017 tarih 05/427 sayılı kararlar ile 1/1000 ölçekli planlarda yer alan Turizm+Ticaret ve MİA lejantları için plan notu değişikliği yapılmıştır.

- İzmir 6.İdare Mahkemesinin 2017/202 sayılı kararına göre, Davacı belediye tarafından İzmir İli, Konak İlçesi, Kuruçay ve Umurbey Mahalleleri sınırları içinde bulunan 1384 ada 1, 2, 4, 14, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 37, 39, 41, 45, 46, 48, 50, 51, 52 ve 1445 ada 2, 3, 4, 5, 6, 7, 32 ile 1448 ada 15, 7839 ada 1 ve 7840 ada 1 parsel sayılı taşınmazların bulunduğu alanı kapsayan alanda uygulanmış olan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 03.10.2017 tarih ve 17218 sayılı bakanlık oluru ile onaylanan 1021 numaralı parselasyon planının yürütmesinin durdurulmasına karar verilmiştir.
- 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarına tabi olan 21.01.2011 tarihli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda yer alan plan notları, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.09.2014 tarih 05.792 nolu, 18.12.2018 tarih 05/1349 nolu, 14.03.2016 tarih 05/250 nolu kararları ile tadilatlar görmüştür . 1/5000 Ölçekli Nazım İmar planının plan notlarına yer alan "Turizm+Ticaret+ Kültür Alanı" fonksiyonlarına ilişkin olan yapılaşma hükümleri İzmir 1.İdare Mahkemesinin 30.09.2015 tarih 2015/1186 sayılı kararı ile iptal edilmiştir. İzmir Büyükşehir Belediyesi 18.12.2015 tarih 05/1349 nolu meclis kararı ile bu mahkeme kararını uygulamıştır. Ayrıca 5.İdare Mahkemesinin 2015 tarih 1177 nolu dosyası ile 1/1000 ölçekli planların plan notlarına dava açılmıştır. İlgili plan notu İzmir 5.İdare Mahkemesinin 2015/1177 esas sayılı davada verilen 05.10.2017 tarihli ve 2017/1346 sayılı kararla iptal edilmiştir.
- 10.05.2017 tasdik tarihli İzmir İli, Konak İlçesi Kuruçay ve Umurbey Mahalleleri 7839 ada 1 parsel, 7840 ada 1 parsel, 1384 ada muhtelif parseller, 1455 ada muhtelif parseller, 1448 ada muhtelif parseller ve yakın çevresine ilişkin 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında uygulamaya açılmıştır.
- Tüm yukarıda bahse konu değişiklikler sonucunda İzmir 6.İdare Mahkemesinin 2019/188 kararı ile iptaline karar verilen İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey ve Kuruçay mahallelerindeki muhtelif parseller için Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 17.06.2019 tarihli onayı ile 18.06.2019 – 18.07.2019 tarihleri arasında askıda kalarak kesinleşen 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı revizyonu yürürlüğe girmiştir.

- İzmir İli, Konak İlçesi, Kuruçay ve Umurbey Mahalleleri sınırları içinde bulunan 1384, 1445, 1448, 7839, 7840 adalardaki muhtelif parsellere ilişkin olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 02.10.2019 tarih 228952 sayılı oluru ile 07.10.2019 tarih 07.11.2019 tarihler arasında askıda kalan 3194 sayılı imar kanununun 18.madde uygulamasına dair geri dönüşüm ve parselasyon planı yürürlüğe girmiştir .
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 17.06.2019 tarih 139032 sayılı yazısı ile 18.06.2018 tarih 18.07.2019 tarihleri arasında askıda kalan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı revizyonu planına ilişkin itirazlar sonucunda İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarının Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 23.07.2019 tarih 9444 sayılı kararı üzerine; İzmir İli, Konak İlçesi Kuruçay ve Umurbey Mahalleleri sınırları içinde bulunan muhtelif parsellerde 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda “ İzmir 1.Numaralı Koruma Bölge Kurulu'nun 23.07.2019 tarih ve 9444 sayılı kararına göre uygulama yapılacaktır” şeklinde plan notu eklenmiştir.
- Bu şekilde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 08.08.2019 tarihinde onaylanmış 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planların değişiklik yapılmayan kısımları kesinleşmiştir.
- Planlar İzmir 1.İdare Mahkemesinde 2019/1085 Esas ve 2020/654 Karar sayılı ilamı ile iptal edilmiştir. Bu karar için istinaf yoluna başvurulmuş olup sonuçlanmamıştır. Ayrıca İzmir 3.İdare Mahkemesine açılan yürütmenin durdurulması ve iptal davasında mahkeme talebin reddine karar vermiştir.
- Son olarak güncel imar planları onaylanmış ve askıya çıkartılarak yürürlüğe girilmiştir.

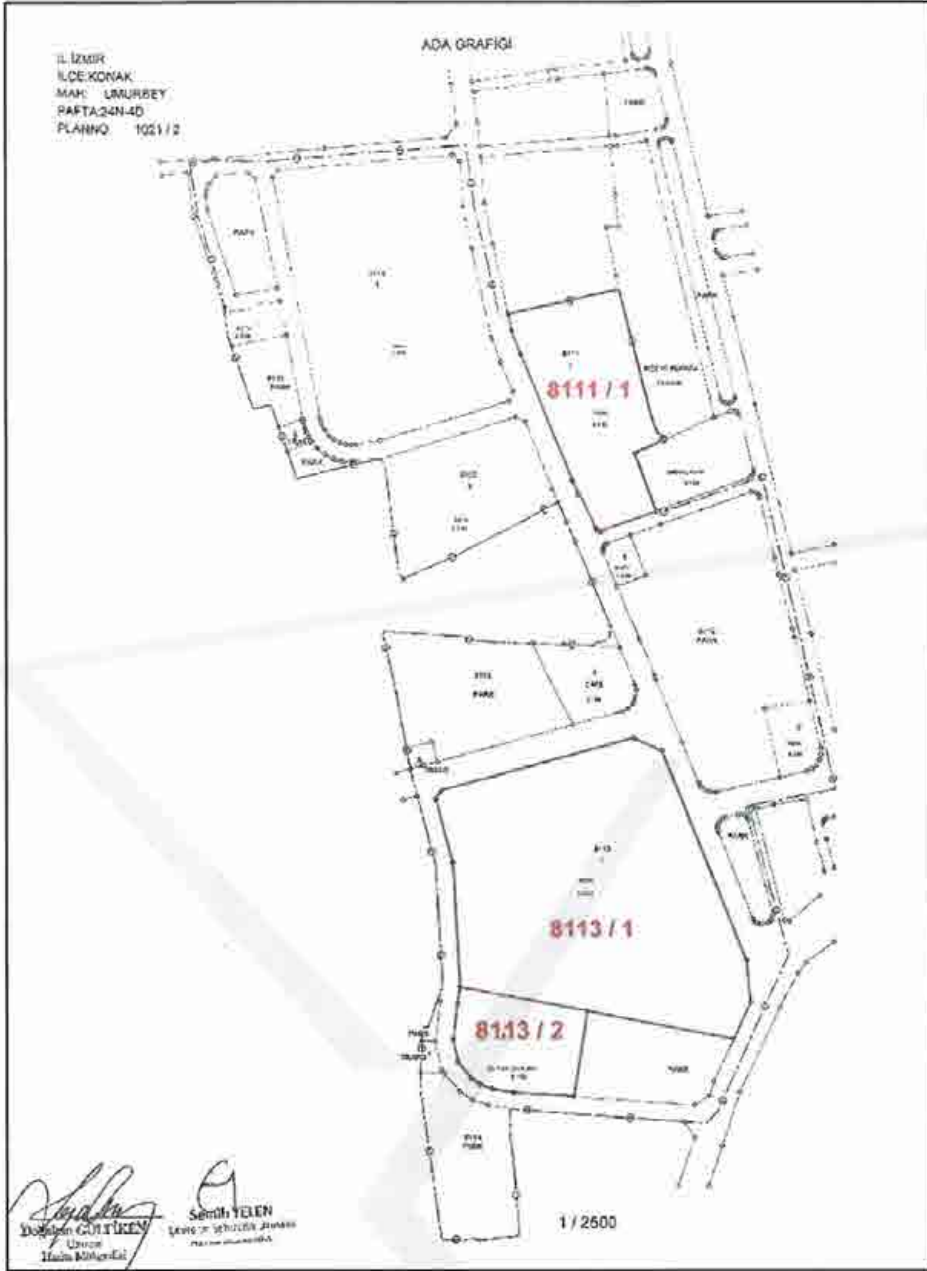
4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

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

Ada/Parsel	İşlem Gördükleri Kadastral Parseller
8111/1	1384/46-50, 1448/15
8113/1	1384/23-45, 1384/1-2-4-14-23-24-26-28-29-30-37-39-41-45-48-49-51-52
8113/2	DOP'tan oluşmuştur.

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





4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Rapor konu proje kapsamında 8113 ada 1 nolu parsel için (Eski 7702/1) 10.12.2018 tarih ve 78 sayılı yapı ruhsatları alınmıştır. Söz konusu ruhsatlara ilişkin bilgiler aşağıda tablo olarak gösterilmiştir.

BLOK NO	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	B.B. ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
A	Yeni Yapı	V-A	41,274.24	Mesken	211	27
				Ofis ve İşyeri	4	
				İkamet Harici	3	
B	Yeni Yapı	V-A	46,287.84	Mesken	232	27
				Ofis ve İşyeri	7	
C	Yeni Yapı	V-A	55,184.21	Mesken	327	27
				Ofis ve İşyeri	12	
				İkamet Harici	3	
D	Yeni Yapı	V-A	44,477.38	Mesken	225	27
E	Yeni Yapı	IV-C	6,315.43	Mesken	18	6
				Ofis ve İşyeri	7	
F	Yeni Yapı	IV-C	4,854.77	Mesken	15	6
				Ofis ve İşyeri	5	
G	Yeni Yapı	IV-C	9,647.28	Mesken	41	6
			208,041.15		1,110	

* Yapı ruhsatları bünyesinde yer alan 1110 adet bağımsız bölümün 6 adeti "İkamet Harici" niteliğinde olup değerlemeye tabi değildir. Raporla toplam 1104 adet bağımsız bölüm değerlendirilmiştir.

4.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Rapor konusu projenin alınan ruhsatları itibarı ile yapı denetim işleri "Şehitler Caddesi No:18 K:2 Alsancak İzmir" adresinde konumlu olan Mat Yapı Denetim Ltd. Şti. (1491) tarafından yapılmaktadır.

4.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Rapora konusu projenin konumlu olduğu parsellerin, sahip oldukları mevcut teknik ve fiziksel özellikleri dikkate alındığında en etkin ve verimli kullanım şeklinin içerisinde ticari üniteler de barındıran bir konut projesi geliştirilmesi olacağı kanaatindeyiz.

4.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu proje bünyesindeki taşınmazlar için henüz kat irtifakı ve kat mülkiyetinin kurulmamış olması nedeni ile projedeki her bir bölümün değerlendirilmesi yapılmamıştır. Emlak Konut GYO A.Ş. talebi doğrultusunda proje bünyesinde yer alan ve talep edilen bağımsız bölümlerin piyasa rayiç değerleri tespit edilmiştir.

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

Değerleme konusu parseller üzerinde hasılat paylaşımı modeli proje geliştirilmektedir. Söz konusu parseller için Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından açılan ihaleyi Pekintaş Yapı San. ve Tic. Ltd. Şti. & Burakcan İnş. Ve Tic. Ltd. Şti. İş Ortaklığı kazanmıştır. Yapılan teklife göre;

- ✓ Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) = 2.200.000.000 TL + KDV
- ✓ Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Geliri Oranı (ASKŞTPO) = % 33
- ✓ Arsa Satışı Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞTPG) = 726.000.000,-TL şeklindedir.

4.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu; Mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi sınırları içerisindeki 8111/1 ve 8113/1 nolu parseller üzerinde geliştirilmekte olan İzmir Konak 2. Etap Projesinin (8113/2 mülkiyeti Maliye Hazinesidir.) Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Proje" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.11. Proje İle İlgili Genel Bilgiler

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

Ada/Parsel	Yüzölçümü(m ²)
8111/1	10.493,77
8113/1	32.589,18
8113/2	5590,78
TOPLAM	43.082,95

- Parseller, İzmir Liman arkası bölgede, düz eğimsiz arazi yapısına sahiptir. Düzgün geometrik şekle sahiptirler.
- Proje kapsamındaki parsellerden 8113 ada 1 parsel için yapı ruhsatları alınmıştır.
- Konu proje halihazırda % 33,81 genel inşaat seviyesine sahiptir.
- Proje kapsamındaki parsellerden ruhsat alınan 8113 ada 1 nolu parselin bünyesinde toplam 7 adet blok bulunmaktadır.
- Ruhsatlar ile ilgili bilgiler tabloda gösterilmiştir.

BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	İNŞAAT ALANI (m ²)	TOPLAM ALANI (m ²)
A	Mesken	211	22.884,73	41.274,24
	Ofis ve İşyeri	4	1.032,11	
	İkamet Harici Alan	3	45,51	
	Ortak Alan		17.311,89	
B	Mesken	232	25.187,53	46.287,84
	Ofis ve İşyeri	7	1.941,65	
	Ortak Alan		19.158,66	
C	Mesken	327	27.485,08	55.184,21
	Ofis ve İşyeri	12	5.270,05	
	İkamet Harici	3	53,10	
	Ortak Alan		22.375,98	
D	Mesken	225	26.108,15	44.477,38
	Ortak Alan		18.369,23	
E	Mesken	18	2.277,78	6.315,43
	Ofis ve İşyeri	7	1.447,47	
	Ortak Alan		2.590,18	
F	Mesken	15	1.818,89	4.854,77
	Ofis ve İşyeri	5	1.045,72	
	Ortak Alan		1.990,16	
G	Mesken	41	5.380,57	9.647,28
	Ortak Alan		4.266,71	

- Proje kapsamında ruhsatları alınmış olan 8113 ada 1 parselde, farklı tip ve nitelikte üniteler bulunmaktadır. Bağımsız bölüm tiplerine göre adetler ve kullanım aralıkları tablo halinde sunulmuştur.

Bağımsız Bölüm Tipi	Adedi	Kullanım Alanı Aralığı (m ²)	Toplam Kullanım Alanı (m ²)
1+1	476	56,61 – 114,68	34.515,79
2+1	281	103,66 – 158,90	35.071,79
2+1 Dupleks	11	173,54 – 191,97	1.993,55
3+1	221	169,10 – 184,37	39.191,49
3+1 Dupleks	11	261,05 – 287,03	2.957,24
4+1	44	233,12 – 234,53	10.289,39
5+1	25	301,27 – 311,84	7.782,67
Dükkan	10	39,95 – 223,00	1.103,08
Asma Katlı Dükkan	24	184,98 – 507,24	6.339,22
3 Katlı Dükkan	1	3398,90	3.398,90
			142.643,12

Not: Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin hesaplanmasında yukarıda detayları belirtilen proje verileri kullanılmış olup rapor konusu parseller üzerinde farklı bir proje geliştirilmesi durumunda iş bu değer farklı olacaktır.

4.12. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Faktörler

- Bölgenin yeni kent merkezi olarak nitelendirilen nitelikli, yüksek katlı ve lüks konut/işyeri bölgesinde yer alması,
- Alsancak, Bayraklı gibi bölgelere yakın konumda olması,
- Kentin en merkezi konumunda ve yüksek kotlarda deniz körfez manzaralı olması,
- Projede çarşı ve sosyal donatı alanlarının mevcut olması,
- Proje bünyesinde alternatif daire tiplerinin ve ticari ünitelerin mevcut olması,

Olumsuz Faktörler

- Projenin şehir merkezine uzak olması ve ulaşım imkânlarının alternatifli olmaması,
- Henüz kat irtifakının tesis edilmemiş olması,
- İnşaat seviyesinin düşük olması,
- Bölgede benzer projelerin inşaatlarının tamamlanmış ve/veya devam ediyor olması,

5.1. Değerleme Yöntemleri⁶

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 değer 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 görülmeyle 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 gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

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

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

⁶ 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'ndan alınmıştır.

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

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji 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 değerlendirme ölçütleri).

5.1.2. Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi

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

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

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

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

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

Kalıntı Yöntemi:

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

Gayrimenkullerin değerlendirilmesinde 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 Değerlemede 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.

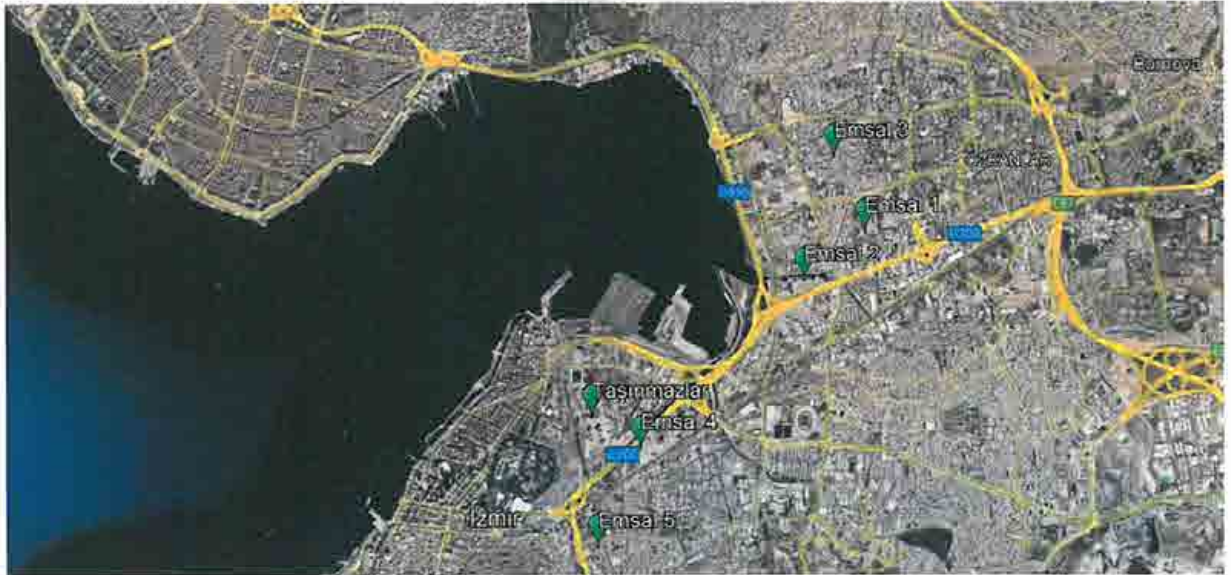
Rapor konusu proje bünyesindeki arsaların değer tespitine altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiş ve elde edilen veriler aşağıda tablo olarak özetlenmiştir.

Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu gayrimenkul ile benzer sayılabilir özelliklere sahip yakın çevreden 5 adet satılık emsale raporda yer verilmiştir. 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.

Sıra	Mahalle	Ada/Parsel	Alan (m ²)	İmar Fonk	Emsal	Fiyat (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	Firma	Telefon	Açıklama
1	Mansuroğlu	52/261	247	TICK	12 K	11.500.000	46.559	Güler Çelik	5439581510	Merkezi bölgede ticari potansiyeli yüksek
2	Çınarlı	3324/96	28	MİA	3,00	1.550.000	55.357	Srvita	5555560786	Rodkar sitesinde dönüşüme tabi arsa payı
3	Adalet	31671/2	203	MİA	3,50	4.000.000	19.704	Coldwell Banker	5304337150	18md tabi ada bazında yapılacaktır
4	Halkapınar	7805/6	10040	MİA	3,50	570.000.000	56.773	Armada	5327767602	Mürselpaşa cd üzeri proje alanı
5	Yenidoğan	2343/143	426	MAM	B7	15.000.000	35.211	Emsal 35	5327784784	Gaziler Cd üzerinde ticari potansiyeli yüksek

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. Tabloda karşılaştırma için en uygun olduğu düşünülen 5 adet emsal düzeltmeye tabi tutulmuştur.

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



Emsal	Yüzölçüm (m ²)	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları	Satış Sunulan Değeri (TL)	Satış Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değer (TL/m ²)	Fiziksel / Mülkiyet / Proje Uygulanabilirlik Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	İmar Yapılaşma Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değer
1	247	TİCK	12K	11.500.000	46.559	15%	39.575	20%	-20%	-45%	21.766
2	28	MİA	3,50	1.550.000	55.357	15%	47.054	20%	-35%	-35%	23.527
3	203	MİA	3,50	4.000.000	19.704	15%	16.749	20%	20%	-35%	17.586
4	10040	MİA	3,50	570.000.000	56.773	15%	48.257	10%	-25%	-35%	24.128
5	426	MAM	B7	15.000.000	35.211	15%	29.930	20%	-10%	-10%	20.951
Ortalama Birim Değer (~ TL/m²)											~ 21.500,-

Elde edilen tüm bu veriler ışığında yukarıdaki tablodan m² birim değeri ~ 21.500 TL/m² olarak bulunmuştur. Rapor konusu proje bünyesindeki arsaların hesap ve takdir edilen KDV hariç birim ve toplam değerleri aşağıda sunulmuştur.

Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları		Toplam Değer (~ TL)
				Emsal	Yençok (m)	
8111	1	10,493.77	Ticaret + Turizm + Konut Alanı	2.00	Z+24K	926.283.425,-
8113	1	32,589.18	Ticaret + Turizm + Konut Alanı	2.00	Z+24K	
		43,082.95				

6.2. Projenin Maliyet Yaklaşımı İle Mevcut Durum Değeri Tespiti

Bu yaklaşımda, mevcut yapının günümüz ekonomik koşullarında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Projenin pazar değerinin tespitinde arsa değeri ve arsa üzerindeki inşai yatırımların mevcut durumu itibariyle değeri ayrı ayrı irdelenmiştir. Bu değerler tek başına satışa esas alınabilecek değerler olmayıp projenin toplam değerine ışık tutmak adına hesaplanmıştır.

Arsa Değeri:

Maliyet Yaklaşımı bileşenlerinden biri olan arsa değerinin tespitinde, raporumuz 6.1. maddesinde yer alan pazar yaklaşımı ile ulaşılan arsa değerinin kullanılması uygun görülmüştür. Bu yöntemde proje bünyesinde yer alan 8111 ada 1 nolu parsel ve 8113 ada 1 nolu parsellerin toplam değerleri için KDV hariç toplam **926.283.425,-TL** değer hesap ve takdir edilmiştir.

Arsa Üzerindeki İnşai Yatırımların Mevcut Durumu İtibari İle Değeri:

Rapor konusu İzmir Konak 2.Etap Projesi'nin bünyesinde yer alan parsellerden 8113 ada 1 nolu parsel için yasal izinler alınmış ve inşaatı devam etmektedir. Emlak Konut GYO A.Ş.'den elde edilen bilgiye göre projenin genel inşaat seviyesinin % 33,81 olduğu öğrenilmiştir. Mevcut durum değeri bu bilgi doğrultusunda hesaplanmıştır.

Proje kapsamında yer alan 8111 ada 1 nolu parsel için halihazırda ruhsat alınmamıştır. Bu parsel ile ilişkin kullanılan inşaat alanı bilgisi meri imar planı doğrultusunda yaklaşık olarak tarafımızca hesaplanmıştır.

Parsel Alanı (m ²)	10,493.77
Emsal	2.00
Emsale Dahil İnşaat Alanı (m ²)	20,987.54
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	52,468.85

* Bu tablo 6.3.1. deki tablodan alınmıştır.

8113 ada 1 nolu parsele ilişkin alınan ruhsat bilgileri aşağıda tabloda özetlenmiştir.

BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NO	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	B.B. ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
A	10.12.2018	78	Yeni Yapı	V-A	41,274.24	Mesken	211	27
						Ofis ve İşyeri	4	
						İkamet Harici	3	
B	10.12.2018	78	Yeni Yapı	V-A	46,287.84	Mesken	232	27
						Ofis ve İşyeri	7	
C	10.12.2018	78	Yeni Yapı	V-A	55,184.21	Mesken	327	27
						Ofis ve İşyeri	12	
						İkamet Harici	3	
D	10.12.2018	78	Yeni Yapı	V-A	44,477.38	Mesken	225	27
E	10.12.2018	78	Yeni Yapı	IV-C	6,315.43	Mesken	18	6
						Ofis ve İşyeri	7	
F	10.12.2018	78	Yeni Yapı	IV-C	4,854.77	Mesken	15	6
						Ofis ve İşyeri	5	
G	10.12.2018	78	Yeni Yapı	IV-C	9,647.28	Mesken	41	6
					208,041.15		1,110	

Yukarıda özetlenen bilgiler doğrultusunda rapor konu İzmir Konak 2.Etap Projesi'nin toplam inşaat alanı **260.510 m²** olarak hesaplanmıştır. Bu değer raporun ileri kısımlarında 6.3.1. maddesindeki tablodan alınmıştır.

Projeyle ilişkin alınan yapı ruhsatında yapıların V-A ve IV-C sınıfında olduğu görülmektedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nun 2022 yılı için açıklamış olduğu yapı yaklaşık birim maliyet tabloları dikkate alınarak ve güncel döviz ve maliyet artışları da göz önünde tutularak birim ve toplam maliyet değeri hesaplanmıştır.

Projenin detayları ve mahal listesi incelendiğinde günümüz ekonomik koşullarında yukarıda bahsi geçen birim değerlerin raporumuza konu proje için uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Bu nedenle projenin inşaat maliyeti için bu değerler kullanılacaktır.

Proje kapsamında oluşacak tüm yapıların maliyetleri aşağıda tabloda hesaplanmıştır.

Yapılar	Yapı Alanları	Birim İnşaat Maliyetleri (TL/m ²)	Toplam Yapı Maliyeti (TL)
8111 Ada 1 Parsel Toplam İnşaat Alanı	52.468,85	10.000,-	524.688.500,-
8113 Ada 1 Parsel VA Yapı Alanı	187.223,67	11.000,-	2.059.460.370,-
8113 Ada 1 Parsel IVC Yapı Alanı	20.817,48	10.000,-	208.174.800,-
	260.510,00	TOPLAM	2.792.323.670,-

Bu doğrultuda projenin mevcut genel inşaat seviyesi (% 33,81) itibariyle gerçekleşmiş olan maliyet değeri aşağıda hesaplanmıştır.

$$2.792.323.670 \text{ TL} \times (\% 33,81) = (944.084.632,83) \sim 944.084.633,-\text{TL}$$

Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Proje'nin Mevcut Hali İle Değeri

Arsa Toplam Değeri (TL)	926.283.425,-
Arsa Üzerindeki Yatırımların Güncel Durumu İle Değeri (TL)	944.084.633,-
Proje'nin Mevcut Hali İle Toplam Değeri (TL)	1.870.368.058,-

Sözleşme gereği Emlak Konut GYO A.Ş.'nin asgari şirket payı gelir oranı % 33 ve asgari şirket payı toplam geliri 726.000.000,-TL'dir. Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetine sahip olduğu arsaları hasılat paylaşımı karşılığında yükleniciye tahsis ederek projeyi gerçekleştirmektedir. Projeler için sözleşme gereği her türlü inşaat maliyetine yüklenici firma katlanmaktadır. Sözleşmenin feshi durumunda yüklenici firma o ana kadar yapmış olduğu tüm inşaat maliyetini hukuki yollarla Emlak Konut GYO A.Ş.'den talep edebilmektedir. Bu bilgilerden hareketle mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan arsanın değerinin, mevcut durum itibariyle Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değere karşılık geldiği ve bu değer minimum değer olacağı kanaatine varılmıştır.

Projenin Mevcut Hali İle Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Toplam Değeri (TL)	926.283.425,-
--	----------------------

6.3. Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değerinin Tespiti

Geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında gelir yaklaşımı ve kalıntı yöntemi kullanılarak rapor konusu projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerine ve proje bünyesindeki arsaların değerlerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

Bu yöntemde, mevcut projenin tamamlanması için gereken tüm maliyetler ve gelirlerin proje ile ilgili riskleri de dikkate alınarak bir nakit akış tablosuna yansıtılması beklenilmektedir.

Ancak bu projede arsa maliki Emlak Konut GYO A.Ş. ile yüklenici firma Pekintaş Yapı San. ve Tic. Ltd. Şti. & Burakcan İnş. Ve Tic. Ltd. Şti. İş Ortaklığı arasında bir hasılat paylaşımı sözleşmesi mevcuttur. Bu sözleşmeye göre arsa maliki Emlak Konut GYO A.Ş.'nin toplam hasılat payı oranı %33, yüklenici firma Pekintaş Yapı San. ve Tic. Ltd. Şti. & Burakcan İnş. Ve Tic. Ltd. Şti.'nin toplam hasılat payı oranı %67'dir. Yüklenici firma hasılat payı projenin tamamlanması için gerekli olan tüm maliyetleri, yüklenici karını ve proje ile ilgili riskleri kapsamaktadır.

Bu nedenle nakit akışları tablosuna projenin tamamlanması için gerekli olan tüm maliyetler ve yüklenici firma karı yansıtılmamış olup nakit akışları tablosunda proje gelirleri irdelenmiştir.

Projeden elde edilecek toplam gelirlerin bugünkü değeri hesaplanmış ve bu değer projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerini yansıtacağı kabul edilmiştir. Ayrıca proje bünyesindeki arsaların değerine ulaşabilmek için elde edilen tüm gelirlerden arsa maliki olan Emlak Konut GYO A.Ş.'nin toplam hasılatı payı oranı (%33) kullanılarak Emlak Konut GYO A.Ş.'nin toplam hasılat payı hesaplanmış ve hesaplanan bu değer üzerinden Şirket karı düşülmüştür.

6.3.1. Nakit Akışı Tablosu İçin Kullanılan Veriler, Kabuller ve Varsayımlar

- Proje kapsamındaki parsellerden 8113 ada 1 nolu parsel için tarafımıza iletilen onaylı çarşaf listelerde yer alan satılabilir alan verileri kullanılmıştır. 8111 ada 1 nolu parsel için rapor tarihi itibarıyla yapı ruhsatları alınmamış ve çarşaf listeler oluşturulmamıştır. Bu nedenle söz konusu parsel ile ilgili satılabilir alan verileri, meri imar planı doğrultusunda tarafımızca hesaplanmıştır. Proje için ulaşılan toplam satılabilir alan verileri aşağıda tablo olarak özetlenmiştir.

İnşaat Alanları Özet Tablosu

8113/1	
Konut Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)	131.801,92
Ticaret Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)	10.841,20
Toplam Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)	142.643,12
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	208.041,15

8111/1	
Parsel Alanı (m ²)	10.493,77
Emsal	2,00
Emsale Dahil İnşaat Alanı (m ²)	20.987,54
Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)	41.975,08
Konut Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)	16.790,03
Ticaret Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)	18.888,79
Turizm+Kültür Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)	6.296,26
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	52.468,85

Proje Toplam Alanları	
Konut Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)	148.591,95
Ticaret Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)	29.729,99
Turizm+Kültür Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)	6.296,26
Toplam Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)	184.618,20
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	260.510,00

- Proje bünyesinde üretilecek olan bağımsız bölümlerin ortalama birim satış değerlerinin tespiti için rapora konu projenin yakın çevresinde konumlu olan söz konusu bağımsız bölümlere emsal teşkil etmek üzere satılmış/satışa sunulmuş benzer gayrimenkuller araştırılmıştır. Yapılan araştırmalar sonucu elde edilen veriler aşağıda tablo olarak özetlenmiştir.
- Emsaller bilgi amaçlı olarak aktarılmış olup elde edilen veriler aynen tabloya aktarılmıştır. Emsal fiyatları talep edilen değerler olup elde edilen bilgilerde pazarlama unsurları, pazarlık payları ve benzeri unsurları içermesi mümkündür.

Konut Nitelikli Emsal Taşınmazlar									
Konumu	Daire Tipi	Katı	Yaşı	Net Alanı (m ²)	Brüt Alanı (m ²)	Satışa Sunulan Fiyat (TL)	Satışa Sunulan Birim Fiyat (TL/m ²)	İlan Sahibi ve İletişim Bilgileri	
Folkart Towers	3+1	7	5	130	194	8.400.000	43.299	FCTU	5079526386
Ege Perla Residence	4+1	30+	5	210	251	18.000.000	71.713	Coldwell Banker	5324621752
Ege Perla Residence	1+1	20	5	50	72	3.950.000	54.861	Ege Perla	5300310015
Bayraklı 1923	2+1	20	0	90	121	6.750.000	55.785	Capital	5332870085
Mistral Tower	3+1	21	4	165	195	7.600.000	38.974	Mistral	5366761062
Mistral Tower	1+1	15	4	79	96	4.500.000	46.875	Mistral	5366761062
İzka Port	1+1	26	1	58	98	5.500.000	56.122	ERA GM	5397903357
Modda Suits	3+1	11	0	113	144	7.150.000	49.652	Starkey	5324162551
İnci Tower	2+1	12	0	70	80	6.750.000	84.375	AzimÇelik	5079375991
İnci Tower	1+1	11	0	85	85	3.500.000	41.176	Sahibinden	-
Folkart Vega	1+1	5	0	40	60	2.995.000	54.454	Gayrimenkul	5424041056
Ontan Bayraklı	1+1	6	5	47	55	2.000.000	36.363	İhsan Kaya GM	5072627915
Modda Port	3+1	4	0	132	183	5.500.000	30.054	Sahibinden	5307387678
Folkart Vega	1+1	3	0	55	65	3.650.000	56.154	Sahibinden	5523899804
Mahak Bomonti	2+1	10	0	155	160	4.845.000	30.281	Yeşil Doğa GM	5436740820

Ticari Nitelikli Emsal Taşınmazlar									
Konumu	Bodrum Kat	Zemin Kat	Asma Kat / Bahçe	Toplam	Satışa Sunulan Fiyat	Satışa Sunulan Birim Fiyat	İlan Sahibi ve İletişim Bilgileri		
Modda Port	0	110	0	110	5.250.000	47.727	Alliance GM	5322804845	
Folkart Tower	0	410	0	410	20.000.000	48.780	Tayfun Altinkaya	5553099022	
Diva Plaza	0	70	0	70	3.875.000	55.357	Coldwell Banker	5523526235	
Folkart Tower	0	120	20	140	15.000.000	107.142	Tayfun Altinkaya	5553099022	
Alsancak Gümrük	0	76	0	76	2.500.000	32.894	Coldwell Banker	5323006012	
Alsancak Liman	0	100	0	100	5.500.000	55.000	Ünya GM	5372028706	
Folkart Vega	0	110	0	110	15.750.000	143.181	KW Alesta	5054321919	
İnci Tower / Ofis	0	0	0	74	5.950.000	80.405	Ekspertiz GM	5324933839	
Alsancak Gar / Ofis	0	0	0	50	1.560.000	31.200	Liman	5321388380	
Alsancak Gar / Ofis	0	0	0	60	1.500.000	25.000	İzmir İnşaat GM	5050857530	

Bir önceki sayfada özetlenen emsal taşınmaz verileri raporumuza konu proje bünyesinde üretilecek bağımsız bölümler ile konum, büyüklük, teknik ve mimari özellikler, ticari potansiyel vb. kriterler doğrultusunda kıyaslanmış ve proje bünyesindeki bağımsız bölümler için ortalama satış birim değerleri takdir edilmiştir. Proje bünyesinde yer alan konut nitelik bağımsız bölümler için ortalama birim satış değerinin 30.000,-TL/m², ticari nitelikli bağımsız bölümler için ortalama birim satış değerinin 35.000,-TL/m², kültür turizm nitelikli bağımsız bölümler için 16.000,-TL/m² olacağı uygun görülmüştür.

- Projede henüz satışlar devam etmekte olup projenin tahmin edilen yıllara yaygın satış hızlarının ise mevcut satışlar dikkate alınarak aşağıdaki gibi olacağı kabul edilmiştir.

SATIŞ HIZLARI					
Yıllar	2022	2023	2024	2025	2026
Konut	55%	15%	10%	10%	10%
Dükkan	0%	10%	10%	50%	30%
Turizm Kültür	0%	0%	0%	100%	0%

- Nakit akışları hesapları yapılırken tüm gelir ve giderler Türk Lirası bazındadır.
- Risksiz getiri oranı; bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak rapor tarihi itibariyle 04.11.2026 vadeli tahvilin yıllık faiz oranı % 21,50'dir. Bu nedenle projeksiyon dönemlerinde risksiz getiri oranı % 21,50 olarak dikkate alınmıştır.
- Risk primi; eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır, Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasılat ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi % 3,50 olarak kabul edilmiştir.
- Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %25 (Risksiz Getiri Oranı (%21,50) + Risk primi (%3,50)) olarak kabul edilmiştir.

- Kullanılan tüm varsayımlar, tablolara formül yoluyla işlenerek rakamların görünen ondalık basamak sayısı kısıtlanmış ve yuvarlanmıştır.
- Yukarıda yapılan kabuller ve hesaplanan değerlere göre projenin indirgenmiş nakit akımları analizinin özet tablosu aşağıda gösterilmiş olup tamamı rapor ekinde sunulmuştur.

6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş

6.4.1. Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler

Rapor konusu İzmir Konak 2.Etap Projesi'nin üzerinde konumlandığı Umurbey Mahallesi 8111 ada 1 parsel, 8113 ada 1 parsellerin toplam arsa değerine "Pazar Yaklaşımı" ve geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında "Kalıntı Yöntemi" kullanılarak ulaşılmaya çalışılmıştır. Arsaların KDV hariç toplam değeri "Pazar Yaklaşımı" ile 926.283.425,-TL, "Kalıntı Yöntemi" ile 1.047.000.998,-TL olarak bulunmuştur. "Kalıntı Yöntemi" ile arsa değerine ulaşırken bir kabul, varsayım ve geleceğe dönük tahmini veriler kullanılmıştır. Bu nedenle toplam "Arsa" değeri için "Pazar Yaklaşımı" ile ulaşılan değer olan **926.283.425,-TL** takdir edilmiştir.

Projenin mevcut durum değerinin tespiti için "Maliyet Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır. Projenin mevcut durumuyla toplam değeri **1.870.368.058,-TL**, projenin mevcut durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen değeri **926.283.425,-TL** olarak takdir edilmiştir.

Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin tespiti için geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında "Gelir Yaklaşımı" kullanılmış olup projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri için **5.287.883.827,-TL**, projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen gelirlerin bugünkü değeri için **1.745.001.663,-TL** sonuçlarına ulaşılmıştır.

Raporumuz konusu proje için imzalanan sözleşme ile asgari Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) 2.200.000.000,-TL+KDV, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) 726.000.000,-TL+KDV bedellerinde anlaşma sağlanmıştır.

Ancak gelir yaklaşımı ile ulaşılan, projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen gelirlerin bugünkü değeri (1.627.369.764,-TL), sözleşmeye istinaden taahhüt edilen bedelden (726.000.000,-TL) yüksek olduğu için sözleşmede taahhüt edilen asgari bedel değil ulaşılan **1.745.001.663,-TL** projenin tamamlanması durumunda Emlak Konut A.Ş. payına düşen bedel olarak takdir edilmiştir.

Yanı sıra Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından talep edilen bağımsız bölümlerin anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki güncel piyasa rayiç KDV hariç toplam değerlerinin her biri tablo halinde raporumuz eklerinde sunulmuştur.

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

Rapor konusu parseller üzerinde geliştirilmekte olan İzmir Konak 2.Etap Projesi'ne ilişkin yasal gereklilikler yerine getirilmiş olup proje kapsamında yer alan parsellerden 8113 ada 1 nolu parsel için yapı ruhsatları alınmıştır. Bu veriler raporumuz 3.5, ve 3.6 no.lu bölümlerinde detaylı olarak aktarılmıştır.

6.4.3. Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde detayları rapor içeriğinde aktarılan bir hasılat paylaşımı sözleşmesi mevcuttur. Tarafların iş bu sözleşme hükümlerindeki hakları saklı kalmak koşulu ile rapor konusu gayrimenkullerin devri mümkündür.

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

Üzerinde proje geliştirilmekte parseller üzerinde tasarrufa engel bir takyidat bulunmamaktadır. Parsellerden 8113 ada 2 nolu parsel DOP alanı olup Maliye Hazinesi mülkiyetindedir.

Parsellerden 8111 ada 1 nolu parsel "Müştemilatlı İki Kargir Ev ve Depo ve Arsa" ve 8113 ada 1 nolu parsel "Üç Kargir Ev, Çırçır Fabrikası, Fabrika, Üstü Ev Altında Bir Dükkan ve Ayrıca Dokuz Kargir Ev, 2 Kerpiç Ev, Dam ve Arsa" niteliğindedir. Taşınmazlar üzerindeki yapılar için 6306 sayılı kanun gereği riskli yapı kararı alınmıştır. Mevcut durumda da parseller talep edildiğinde cins değişikliği ile nitelikleri arsa olarak değiştirilebilecektir.

28.05.2013 ve 28660 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)" nin 22. Maddesinin (ç) fıkrası uyarınca parseller üzerinde hasılat paylaşımı modeli ile bir proje geliştirilmektedir. Bu doğrultuda söz konusu taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Proje" başlığı altında yer almasının uygun olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

BÖLÜM 7



DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ

Değerleme konusu gayrimenkuller, İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi sınırlarındaki 8111/1, 8113/1 ve 8113/2 no.lu ada/parseller üzerinde geliştirilmekte olan İzmir Konak 2.Etap Projesidir. Rapor konusu projenin bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, ulaşım imkanları, projenin üzerinde konumlandığı parsellerin cepheleri, proje mahal listesi, teknik şartname ve mimari projede belirtilen kriterlerin gerçekleşeceği kabulü ile yapıların inşaat sistemi, işçilik ve malzeme kalitesi gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu proje için piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan değerler aşağıda tablo olarak sunulmuştur.

	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuyla Toplam Değeri	1.870.368.058	100.287.832
Projenin Mevcut Durumuyla KDV (% 18) Dâhil Toplam Değeri	2.207.034.308	118.339.641
Projenin Mevcut Durumuyla Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Değeri	926.283.425	49.666.672
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	5.287.883.827	283.532.645
Projenin Tamamlanması Durumunda Emlak Konut GYO A.Ş. Payına Düşen Gelirlerin Bugünkü Değeri	1.745.001.663	93.565.773

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 18,65 TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 Barış BARUTÇU (SPK Lisans No:400271)	 Ahmet Selçuk GÖRGÜN (SPK Lisans No:400858)

EKLER

- Şirketimiz Tarafından Hazırlanmış Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosu
- Parsel Değer Tablosu
- Bağımsız Bölümlerin Ayrı Ayrı Takdir Olunan Pazar Değeri Tablosu
- Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi
- Tapu Senedi Suretleri ve Tapu Kayıt (TAKBİS) Belgeleri
- İmar Durum Bilgisi
- Yapı Ruhsatları
- Onaylı Bağımsız Bölüm Listesi ve Mahal Listeleri
- Onaylı Yönetim Planı Ekleri
- Uydu Görüntüsü ve Fotoğraflar
- Raporu Hazırlayanların Özgeçmiş, Tecrübe ve SPK Lisans Belgesi Örnekleri