



2016



Urla Parseli
Bademler Köyü, 263 Ada 31 Nolu Parsel
Urla / İZMİR

2016/0371

18.11.2016

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 01.11.2016 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 18.11.2016 tarihinde, 20160371 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan sorumlu değerlendirme uzmanları Bülent YAŞAR ve Dilara DİNÇYÜREK'in beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporla 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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	01.11.2016
DEĞERLEME TARİHİ	16.11.2016
RAPOR TARİHİ	18.11.2016
RAPOR NO	2016/0371
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Bademler Köyü Göztepe Mevkii 263 Ada 31 Nolu Parsel Urla / İZMİR
KOORDİNATLARI	38.277890°, 26.849607°
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. Madde 4.2. ve 4.2.1.
İMAR DURUMU	Tercihli Kullanım Alanı, Kentsel Sosyal Altyapı Alanı, Fundalık Makilik Alan Detaylar İçin Bkz. Madde 4.3.
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen 1 adet parselin mevcut durumdaki pazar değerinin tespitine yöneliktir.

	TL	USD
263 Ada 31 Nolu Parselin KDV Hariç Değeri	22.066.816,00	6.509.385,25
263 Ada 31 Nolu Parselin KDV Dahil Değeri (x1,18)	26.038.842,88	7.681.074,60

- TCMB USD döviz satış kuru 3,39-TL olarak alınmıştır.
- Konu gayrimenkullerin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Arsa" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 Bülent YAŞAR (SPK Lisans No: 400343)	 Dilara DİNÇYÜREK (SPK Lisans No:401437)



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 kurumlarından 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.
- 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.....	6
BÖLÜM 2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	7
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler.....	7
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler.....	8
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	8
BÖLÜM 3	GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER	9
3.1.	Gayrimenkullerin Çevre ve Konumu.....	9
3.2.	Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri.....	10
3.3.	Parselin İmar Bilgisi.....	11
3.4.	Projenin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler.....	12
3.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi.....	12
3.4.2	Belediye İncelemesi.....	12
3.4.3	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi.....	12
3.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler.....	13
3.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler.....	13
3.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı.....	13
3.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	13
3.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları.....	13
3.10.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş.....	13
3.11.	Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler.....	13
3.12.	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler.....	14
BÖLÜM 4	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR	15
4.1.	Değer Tanımları.....	15
4.1.1.	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değeri).....	15
4.1.2.	Düzenli Likidasyon Değeri.....	15
4.1.3.	Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri).....	15
4.1.4.	Faal İşletme Değeri.....	16

4.2.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler	16
4.2.1.	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	16
4.2.2.	Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı.....	16
4.2.3.	Maliyet Yaklaşımı.....	17
4.2.4.	Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları	17
4.3.	Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar	17
4.3.1.	İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)	17
4.3.2.	Varsayımlar	18
4.3.3.	Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value)	18
4.3.4.	İç Verim Oranı (IRR).....	18
4.3.5.	Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)	19
4.3.6.	Şerefiye	19
4.3.7.	Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri	19
4.3.8.	Rapor Tarihi	19
BÖLÜM 5	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER.....	20
5.1.	Türkiye Demografik Veriler	20
5.2.	Türkiye'nin 2016 Yılı Ekonomik Görünümü	21
5.3.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	25
6.1.	Emsal Karşılaştırma Yöntemi.....	30
6.1.1.	Emsal Analizi.....	30
6.2.	Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Arsa Değeri Tespiti	32
6.2.1.2	Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç.....	32
6.3.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	34
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ.....	35

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 18.11.2016 tarihinde, 2016/0371 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, İzmir İli, Urla İlçesi, Bademler Köyü'nde 263 ada 31 nolu parselin güncel piyasa rayiç değerinin SPK mevzuatı gereği tespiti için hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi - kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor şirketimiz sorumlu değerlendirme uzmanı Bülent YAŞAR ve sorumlu değerlendirme uzmanı Dilara DİNÇYÜREK tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 18.11.2016 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B (Batı Ataşehir) Ataşehir / İSTANBUL adresindeki EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.11.2016 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan projenin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Düzenlemeleri Kapsamında (Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan) "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

- ÜNVANI** : Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
- ADRESİ** : İçerenköy Mahallesi Hal Yolu Caddesi Sağlık Sokak
Erdoğanlar Apt. No:1 Kat:4 D:18 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 değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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

Bu çalışma, , İzmir İli, Urla İlçesi, Bademler Köyü'nde 263 ada 31 nolu parselin pazar değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yöneliktir. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.



3.1. Gayrimenkullerin Çevre ve Konumu

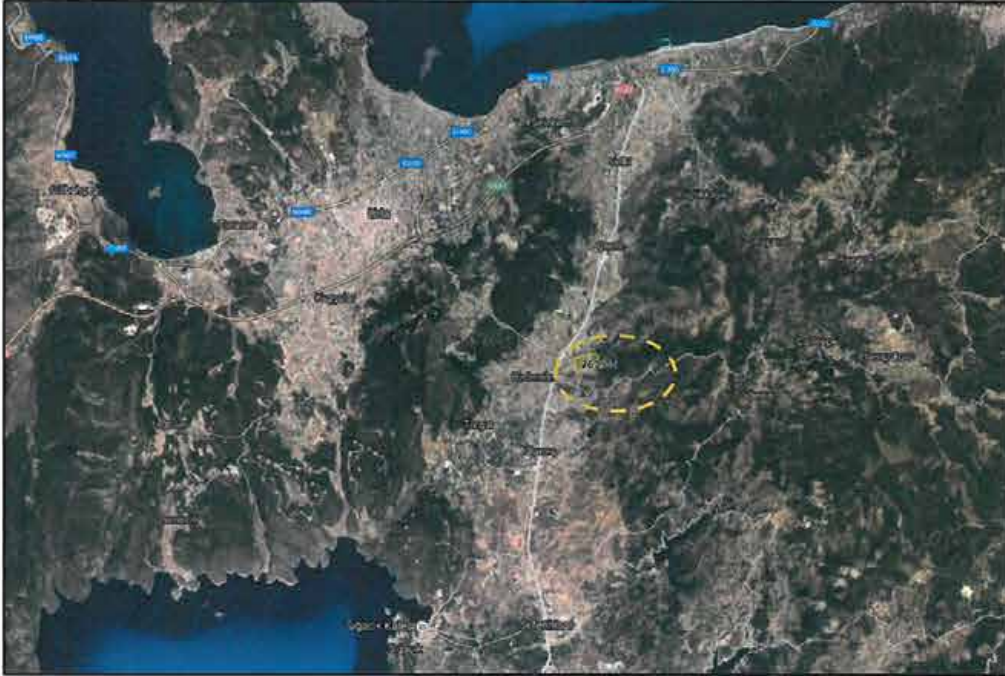
Rapora konu taşınmaz; İzmir İli, Urla İlçesi, Bademler Köyü sınırları içinde yer alan 263 ada 31 nolu parseldir.

Taşınmaz Seferihisar - İzmir Karayolu'nun, Güzelbahçe - Seferihisar kısmının Bademler yerleşim bölgesi mevkiinde ve karayolunun doğusunda yer almaktadır. Karayoluna yaklaşık 500 m. mesafede yer alan taşınmaz Bademler 9 Eylül Göleti olarak adlandırılan barajın hemen güneyinde yer almaktadır. Parsel kısmen de gölet içerisinde kalmaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde; Karayolunun batısında Bademler köyü merkezi yerleşim bölgesi yer almakta olup Hakimköy Sitesi, Turunçevleri Sitesi, Çamlıköy Villa Sitesi, Yakınca Dağ Evleri Sitesi gibi konut yapılaşmaları bulunmaktadır.

Taşınmazların konumlu olduğu bölgede son yıllarda özellikle ikincil konut talebini artması ile birlikte yapılaşmaya başlamış olsa da henüz yeterli altyapıya sahip değildir. Bölgede kentsel gelişme sınırlı olup köy yaşantısı devam etmektedir.

Bölgede ulaşım İzmir – Çeşme Otoyolu kullanılarak Güzelbahçe gişelerinden yine İzmir Çeşme Karayolu'ndan (Eski Çeşme Yolu), Seferihisar yönüne yaklaşık 10 km. devam edilerek sağlanmaktadır. Taşınmaz İzmir kent merkezinde 35 km., Seferihisar ilçe merkezine 12 km. ve Urla İlçe merkezine ve yine 10 km. yaklaşık mesafede yer almaktadır.





3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

Rapor konusu parselin tapu kayıt bilgileri, TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen rapor ekinde mevcut Tapu Kayıt Belgesine göre hazırlanmıştır. Tapu kayıt bilgileri aşağıdaki gibidir.

SAHİBİ	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	: İzmir
İLÇESİ	: Urla
MAHALLESİ	: Bademler
MEVKİİ	: Göztepe
ADA NO	: 263
PARSEL NO	: 31
NİTELİĞİ	: Tarla
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	: 367.780,27
HİSSESİ	: Tam
YEVMIYE NO	: 1704
TAPU TARİHİ	: 23.02.2016
CİLT NO	: 20
SAYFA NO	: 1923

3.2.1. Gayrimenkulün Takyidat Bilgisi

TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen tapu kayıt belgesine göre rapor konusu parselin tapu kaydında herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

3.3. Parselin İmar Bilgisi

Urla Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazın plansız alanda kaldığı belirtilmiştir. İzmir Büyükşehir Belediyesi Plan Proje Müdürlüğü'nde yapılan görüşmelerde ise taşınmazın; 12.09.2012 onaylı tarihli 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı'nda "Tercihli Kullanım Alanı", "Kentsel Sosyal Altyapı Alanı", "Makilik ve Fundalık Alan" olarak taranmış lejant içerisinde kaldığı öğrenilmiştir.

Yapılan incelemelerde bölgede 1/100.000 Ölçekli İzmir Manisa Bölgesi Çevre Düzeni Planı 26.03.2014 tarihinde 9948 sayılı bakanlık oluru ile onaylanmış olup askı süreci sonunda 30.12.2014 tarihinde ve itirazların değerlendirilmesi sonucunda tekrar 16.11.2015 tarihinde onaylanmıştır. Taşınmaz bu plan içerisinde "Kentsel Gelişme Alanı ve Tarım Arazisi" lejantına sahiptir.

Bölgede 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanması sürecinin devam ettiği öğrenilmiştir.



1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



1/100.000 Ölçekli İzmir Manisa Bölgesi Çevre Düzeni Planı

3.4. Projenin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumdaki Değişiklikler

3.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Urla Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede temin edilen bilgilere göre rapor konusu taşınmaz, 11.09.2007 tarih 6299 yevmiye numarası ile 1/4 hisse Hayri ARICAN ve 54/72 hisse Bülent AZAKLI adlarına kayıtlı iken 29.07.2013 tarihinde 5334 yevmiye numarası ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne satılmıştır . Ayrıca taşınmazın parsel numarası, 3402 sayılı kadaströ kanununun 22/a. maddesine göre yapılan kadaströ yenilemesi sebebi ile değiştirilerek 263 ada 31 parsel numarasını 23.02.2016 tarih 1704 yevmiye numarası ile almıştır. Taşınmazın yüzölçümü de bu işlem ile 368.342,54 m² iken 367.780,27 m² olmuştur.

3.4.2 Belediye İncelemesi

İzmir Büyükşehir Belediyesi Plan Proje Müdürlüğü'nde yapılan görüşmelerde en son 12.09.2012 onaylı tarihli 1/25.000 Ölçekli İzmir Büyükşehir Bütünü Çevre Düzeni Planı yürürlüğe girmiş olup taşınmaz bu plana tabidir.

Ayrıca 1/100.000 Ölçekli İzmir Manisa Bölgesi Çevre Düzeni Planı 26.03.2014 onaylanmış, itirazların değerlendirilmesi sonucunda 30.12.2014 tarihinde ve 16.11.2015 tarihinde onaylanmıştır.

3.4.3. Kadaströ Müdürlüğü İncelemesi

Kadaströ Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde, rapora konu parselin 3402 sayılı kanununun 22.maddesi gereğince kadaströ yenilemesi gereğince parselin ada parsel numarası ve yüzölçümünde değişiklik olmuştur. Parsel numarası 1282 parsel iken 263 ada 31 parsel olmuş, yüzölçümü ise 368.342,54 m² iken 367.780,27 m² olmuştur.



3.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Değerleme konusu parsel tarla niteliğinde olması sebebi ile alınmış herhangi bir izin bulunmamaktadır.

3.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Değerleme konusu parsel tarla niteliğinde ve yapısız bir taşınmaz olması sebebi ile inceleme yapılmamıştır.

3.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Rapor konusu parsel üzerinde imar fonksiyonu uyarınca ve yapılaşma özelliklerine göre bir proje geliştirilmesinin en verimli ve etkin bir kullanım olacağı kanaatindeyiz.

3.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapor konusu gayrimenkul arsa/arazi olarak değerlendirilmiş olup müşterek/bölünmüş kısımların analizi yapılmamıştır.

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

Rapor konusu parsel üzerinde geliştirilmiş herhangi bir proje bulunmamaktadır.

3.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu, taşınmazın mevcut durumu itibarıyla sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyünde "Arsa" başlığı altında bulunmasında bir engel olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

3.11. Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler

- Rapora konu taşınmaz; İzmir İli, Urla İlçesi, Bademler Köyü 263 ada 31 parsel nolu tarladır.
- Parsel 367.780,27 m² yüzölçümüne sahiptir.
- Parsel genel olarak doğudan batıya doğru azalan eğime ve engebeli bir arazi yapısına sahiptir.
- Taşınmaz genel şekli itibarı ile düzgün olan çokgen şeklinde amorf geometrik yapıya sahiptir.
- Taşınmaz üzerinde yer yer fundalık, makilik, doğal bitki örtüsü bulunmaktadır.
- Parsel sınırlarını belirleyen bir unsur bulunmamaktadır.
- Parsel kadastral yol cephesine sahip olmakla birlikte içerisinde orman yolları bulunmaktadır.
- Parselin bir kısmı baraj göleti içerisinde kalmaktadır.
- Bölgede alt yapı bulunmamaktadır.

3.12. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- Bölgenin İzmir kent merkezine olan ulaşım kolaylığı sebebi ile tercih ediliyor olması,
- Bölgede ikincil konut piyasasının hızlı gelişmesi,
- Eğimli arazi yapısı sebebi ile kısmen hakim konumda olması,
- Parselin büyük yüzölçümü sebebi ile alternatif projelere hitap etmesi.

Olumsuz Özellikler

- Bölgede henüz alt ölçek planların yapılmamış olması,
- Büyüklüğü nedeni ile kısıtlı alıcısının olması.



BÖLÜM 4 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR

4.1. Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise “değer” denir.

Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.¹

Fiyat, bir malın, hizmetin veya emtianın değiş tokuşuna ilişkin bir kavramdır. Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Değiş tokuş işlemi gerçekleştirildikten sonra ise, ister açıklansın ister açıklanmasın fiyat artık tarihsel bir gerçek niteliğine kavuşacaktır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder.

4.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değeri)

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu - olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde pazarda kalacağı,
- Gayrimenkulün satışı için yeterli pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere “Piyasa Değeri” denir.

¹ UDES –Uluslararası Değerleme Standartları –Değer ve Fiyat

4.1.2. Düzenli Likiditasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

4.1.3. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

4.1.4. Faal İşletme Değeri

İşletmenin bir bütün olarak değeridir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez. Kullanılan tesisler, işletmenin kendi tesisleriyse bunlar da işletmeye kattıkları değer esas alınarak faaliyetini sürdüren işletme değerinin bir parçasını oluştururlar. Bu kavram, süregelen bir işletmenin değerlemesini de içerir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez.²

4.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Geliştirme Yaklaşımı”dır.

² UDES - Uluslararası Değerleme Standartları Faal İşletme Değeri Tanımı

4.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

4.2.2. Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

Gelir indirgemesinde, değerlendirme konusu mülkten elde edilecek net işletme gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirin tek bir oran uygulanarak veya bir getiri veya yatırım getirisi ölçümleri verilerini yansıtan belirli bir iskonto oranının, belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır. Gelirlerin indirgenmesi yaklaşımına göre bu Direkt Kapitalizasyon ve Gelirlerin Kapitalizasyonu diyebileceğimiz bu iki yöntem temelde mülkün getirdiği gelirlerin öngörülmesi ve kabullerle gelecek yıllarda elde edeceği gelirlerin günümüze getirilmesi temeline kuruludur.³

Direkt Kapitalizasyon

Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, değerinin hesaplanmasıdır.

Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)

Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması. Bu teknik özellikle kira getirisi olan gayrimenkullerde mülkün yıllık elde ettiği net işletme gelirleri hesaplanarak mülkün değerine ulaşmak için kullanılır. Bu çalışmalarda mülklerin kira kontratları incelenerek kontratların yarattığı olası dönem gelirleri hesaplanır. Getiri kapitalizasyonu işlemi belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerden olası giderlerin düşülerek güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

³ UDES –Uluslararası Değerleme Standartları



4.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir. Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiri yapılır.

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

4.2.4. Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Özellikle ülkemizdeki gayrimenkullerin imar durumlarının çok farklılık göstermesi ve bu nedenle emsal karşılaştırmanın her zaman mümkün olmaması söz konusudur. Geliştirme modellemesi ile sayesinde mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

4.3. Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar

4.3.1. İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)

Gelecekte ödenecek veya alınacak parasal bir meblağı şu anki değere dönüştürmek amacıyla kullanılan bir getiri oranıdır. Teorik olarak bu oran, sermayenin fırsat maliyetini, yani benzer risklere sahip olan diğer kullanım alanlarına yatırıldığında sermayenin kazanabileceği getiri oranını yansıtmalıdır. Ayrıca getiri oranı olarak da adlandırılır.

- İndirgeme Oranı Hesaplamasında Kullanılan Yöntem

Dünyanın içinde bulunduğu ekonomik durum ve ekonomik dengelerdeki problemler değerlendirilmede indirgeme oranı belirlenmesi konusunda belirsizliklere neden olmuştur.

Değerleme tekniklerinde gayrimenkulün gelirlerinin indirgenmesinde kullanılan; risksiz getiri ve risk primi oranının toplanmasından oluşan indirgeme oranlarının belirlenmesinde dünyada olduğu gibi ülkemizde de sıkıntılar mevcuttur. Özellikle Türkiye’de uzun vadeli mevduatların olmaması, finans çevrelerince piyasadaki en uzun vadeli enstrüman olan Eurobond’ların faiz oranlarının “risksiz getiri oranı” olarak kullanılması sonucunu getirmiştir. Bugün finans çevreleri, ekonomideki belirsizlik ve rakamların keskin değişkenliği nedeni ile bahsi geçen eurobondların belli bir gün için değerinin değerlendirilmesinde kullanılmasının doğru bir yaklaşım olmadığını düşünmektedir.

Risksiz Getiri Oranı

Bu oran içinde “ülke riskini” de barındırmaktadır. Ekonomik çevrelerde değerlendirilmesinde özellikle bu dönemde kullanılması gereken kriterlerin aşağıdaki gibi olduğu kanısı yaygındır:

- Günlük ve/veya anlık Eurobond verilerinin kullanılmasının yerine özellikle uzun dönem aralıklı değerlerin ortalamalarının ve zaman serilerinin kullanılmasının tercih edilmesi,
- Projenin risklerine paralel ve uygun süreçlerde Eurobond zaman serisi verilerinin kullanılması,

Risk Primi

Her bir gayrimenkulün içinde bulunduğu piyasa ve rekabet koşulları farklıdır. Bunlar gayrimenkulün yerine, konumuna, niteliğine, sektör dinamiklerine bağlı olarak değişmektedir. Düşük performanslı bir gayrimenkulün veya sektör dinamiklerinden etkilenmiş bir gayrimenkulün Pazar-Piyasa riski primi daha yüksek olacaktır.

- Çalışmalar sırasında hesaplanan risk primleri sektörde gerçekleşen alım-satımlar, daha önce yaptığımız onlarca proje değerlemesini çalışmasından yararlanılarak takdir edilmiştir. Ancak ilgili veriler tecrübelerimizle harmanlanmış ve değerlendirme uzmanı gözü ile kritik edilerek değerlendirme konusu gayrimenkule özgü risk primi öngörülmüştür.

Net bugünkü değer çalışmalarında İndirgeme Oranı (İskonto Oranı) hesaplanmalıdır. Bu oran risksiz getiri ve risk primi oranının toplanmasından oluşarak hesaplanmalıdır.

4.3.2. Varsayımlar

Uluslararası Değerleme Standartlarına(UDS) göre varsayımlar; doğru olduğu kabul edilen tahminlerdir ve bir değerlemenin konusunu veya yöntemini etkileyen ancak doğrulanamayan veya doğrulanmasına gerek olmayan bulguları, şartları veya içinde bulunulan durumları içerir. Bir değerlemenin temelini oluşturan tüm varsayımlar makul olmalıdır.

4.3.3. Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value)

İndirgenmiş gelirler veya gelir akışları ile maliyetler veya gider akışları arasındaki farkın bir NPV analizindeki ölçümüdür. Bir yatırımın yatırım dönemi boyunca sağladığı getirin piyasa faizi veya kendi faizi ile (iskonto edilmesi), bugüne indirgenmesi sonucu ulaşılan değerdir. Pazar-Piyasa Değerine erişmek için yapılan bir değerlendirilmede sonuç olarak elde edilen Net Bugünkü Değer, gelir yaklaşımı yoluyla Piyasa Değerini gösterir.

4.3.4. İç Verim Oranı (IRR)

Bir projenin net nakit akışlarının mevcut değerini, sermaye yatırımının mevcut değeriyle eşitleyen indirgeme oranı. İç Verim (Karlılık) Oranı, potansiyel yatırımcılar için temel gösterge niteliğinde olan hem yatırılan sermayenin getirisini hem de orijinal yatırımın getirisini yansıtır. Projenin ima edilen veya beklenen getiri oranını bulmak için indirgenmiş nakit akışı analizinde kullanılan iç karlılık oranı, net bugünkü değeri sıfır olarak veren bir getiri oranıdır.



4.3.5. Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)

Net işletme gelirini toplam mülkün değerine dönüştürmek için kullanılan değerdir. Bu değer tek bir yılın net işletme geliri ile toplam mülk değeri arasındaki ilişkiyi yansıtan bir orandır.

4.3.6. Şerefiye

Tek tek tanımlanması ve ayrı ayrı kabul edilme olanağı olmayan varlıklardan doğan gelecekteki ekonomik faydaya şerefiye denilmektedir. 5 (UFRS 3, Ek A)

Kişisel şerefiye: Özel nitelikli ticari mülklerin satılmasıyla işin mevcut işletmecisine özellikle bağlı vergi, amortisman politikası, borç alma maliyetleri ve işe yatırılan sermaye gibi diğer finansal faktörler ile birlikte tükenecek olan pazar beklentilerinin üstündeki karın değeridir.

Devredilebilir şerefiye: Ekonomik fayda sağlayan mülke has isim ve itibar, müşteri sürekliliği, konum, ürünler ve benzeri faktörler sonucu ortaya çıkan varlıktır. Özel kullanım amaçlı ticari mülklere ait olup, satışla birlikte mülkün yeni sahibine geçecektir.

4.3.7. Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri

Karşılaştırılabilir nitelikteki mülklerin satış fiyatlarına ilişkin verilere dayanılarak bir mülk öngörülen bir gelir getirme dönemi sonundaki kalıntı değeridir. Bir sürenin ardından bir varlığın kalan değeri olarak düşünebilecek bu değer tahmini elden çıkartma maliyetleri düşüldükten sonra ekonomik kullanım ömrünün sonunda bir varlıktan kurumun elde etmeyi beklediği net tutarı gösterir. Genellikle son yılın gelirinin bulunan getiri yüzdesine bölünmesi ile elde edilir.

4.3.8. Rapor Tarihi

Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) madde 3.22'ye göre değerlendirme Raporu'nun tarihidir. Değerleme tarihiyle aynı veya daha sonraki bir tarih olabilir.

5.1. Türkiye Demografik Veriler¹

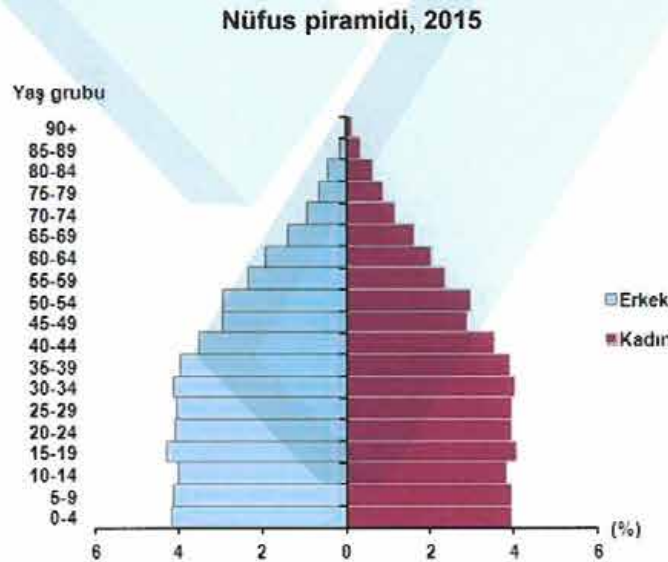
Türkiye’de ikamet eden nüfus 2015 yılında, bir önceki yıla göre 1 milyon 45 bin 149 kişi arttı. Erkek nüfusun oranı %50,2 (39 milyon 511 bin 191 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (39 milyon 229 bin 862 kişi) olarak gerçekleşti.

Yıllık nüfus artış hızı 2014 yılında %13,3 iken, 2015 yılında %13,4 oldu.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2014 yılında %91,8 iken, bu oran 2015 yılında %92,1’e yükseldi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,9 olarak gerçekleşti.

Türkiye nüfusunun %18,6’sının ikamet ettiği İstanbul, 14 milyon 657 bin 434 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla %6,7 (5 milyon 270 bin 575 kişi) ile Ankara, %5,3 (4 milyon 168 bin 415 kişi) ile İzmir, %3,6 (2 milyon 842 bin 547 kişi) ile Bursa ve %2,9 (2 milyon 288 bin 456 kişi) ile Antalya illeri takip etti. Bayburt ili ise 78 bin 550 kişi ile en az nüfusa sahip il oldu.

Ülkemizde 2014 yılında 30,7 olan ortanca yaş, 2015 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31 oldu. Ortanca yaş erkeklerde 30,4 iken, kadınlarda 31,6 olarak gerçekleşti. Ortanca yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla Sinop (39,3), Balıkesir (38,8) ve Kastamonu (38,3) iken, en düşük olduğu iller ise sırasıyla Şanlıurfa (19,3), Şırnak (19,5) ve Ağrı (20,3)’dür.



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2015 yılında, bir önceki yılda olduğu gibi %67,8 (53 milyon 359 bin 594 kişi) olarak gerçekleşti.

¹ Demografik veriler TÜİK’nun yayımlanmış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2014 raporundan alınmıştır.

Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %24'e (18 milyon 886 bin 220 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %8,2'ye (6 milyon 495 bin 239 kişi) yükseldi.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2014 yılına göre 1 kişi artarak 102 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 821 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 493 kişi ile Kocaeli, 347 kişi ile İzmir ve 283 kişi ile Gaziantep takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 55, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 275 olarak gerçekleşti.

5.2. Türkiye'nin 2016 Yılı Ekonomik Görünümü

Türkiye, dünyanın 18. ve Avrupa'nın 7. büyük ekonomisine sahip olarak orta vadede (2016-2018) %4,5-5 oranında büyüme hızını yakalamayı hedeflemektedir². Nitekim 2015'in üçüncü çeyreğinde Türkiye ekonomisi yüzde 4 büyüme bandını yakalamıştır.

2015 yılında iktisadi faaliyette beklentilerin üzerinde bir büyüme gerçekleşmiştir. Jeopolitik riskler ve küresel ekonomideki yavaşlama nedeniyle dış talepte daralma yaşanmış ancak iç talebin olumlu katkısı büyümeyi desteklemiştir. Bununla birlikte 2015 yılı son çeyreğinde, bir yıllık dönemin ardından net ihracat büyümeye yeniden pozitif katkı sağlamaya başlamıştır. 2016 yılı ilk çeyreğinde, sanayi üretiminde 2015 yılı son çeyreğinde gerçekleşen yükseliş eğilimi devam etmiştir³.

Son yıllarda %3-4 aralığında seyreden ekonomik büyüme Türkiye için yeterli görülmemektedir. Bu nedenle ekonomik büyümenin hızlandırılması amaçlanmaktadır. Daha önceki dönemlerde uygulanan temkinli mali politikalar yerine kademeli olarak daha esnek mali politikalara geçileceği, daha hızlı büyüme için önceki hükümetlere göre daha farklı bir ekonomi politikası izleyeceği 65. hükümetin beyanlarından öngörülmektedir⁴. Bunlara paralel olarak para politikası da ekonomik büyümeyi destekleyecek şekilde yenilenecektir.

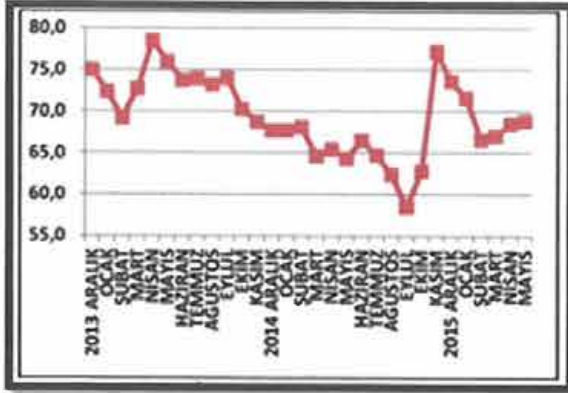
65. hükümetin önemli gündem önceliklerinin başında, Başkanlık Sistemi veya partili Cumhurbaşkanlığı sistemini içeren anayasa değişikliğinin meclise getirilmesi bulunmaktadır. Herhangi bir referandum halinde o tarihe kadar siyaset ekonominin önüne geçecek ve ekonomide yeni bir bekle-gör dönemi ile yavaşlama ortaya çıkacaktır. Bu durumda yeni siyasi belirsizliklerin kredi notunu düşürmesi muhtemeldir.

² <http://www.mfa.gov.tr/turk-ekonomisindeki-son-gelismeler.tr.mfa> Erişim tarihi: 24.06.2016

³ TC. Merkez Bankası Finansal İstatistik Raporu, "Makro Ekonomik Görünüm Mayıs 2016", sayı:22

⁴ İMSAD Aylık Sektör Raporu Mayıs 2016, "Türkiye Ekonomisi"

Anayasa değişikliği referandumu, olası bir erken seçim, dokunulmazlıkların kaldırılması sonrası oluşacak siyasi gerginlikler ile olası bir ara seçim gibi gelişmelerin yaratacağı yeni siyasi belirsizlikler Türkiye'nin kredi notunun düşürülmesine yol açabileceği öngörülmektedir.⁵



Grafik 2.2.1: Tüketici güven endeksi

KURUM	NOT	GÖRÜNÜM	GÜNCELLEME TARİHLERİ 2016
STANDART AND POORS	BB+	DURAGAN	6 Mayıs 4 Kasım
MOODYS	Baa3 YATIRIM YAPILABİLİR	NEGATİF	8 Nisan 5 Ağustos 2 Aralık
FITCH	BBB- YATIRIM YAPILABİLİR	DURAGAN	26 Şubat 19 Ağustos

Tablo 2.2.1: Türkiye'nin kredi notları

T.C. Merkez Bankası önceki aylarda uyguladığı faiz indirimini 2016 yılı II. çeyreğinde de sürdürmüştür. Böylece Merkez Bankası temkinli para politikasına devam ederken hızlı faiz indirimi endişelerini de şimdilik ortadan kaldırmıştır. T.C. Merkez Bankası para politikasında uyguladığı çoklu faiz politikası içinde gecelik faiz oranlarını yüzde 10'dan yüzde 9,50'ye indirmiş, bir hafta vadeli repo ihale faiz oranı ise yüzde 7,5 düzeyinde sabit tutulmuştur. T.C. Merkez Bankası'nın çoklu faiz uygulamaları ile oluşan bankaları fonlama ortalama maliyeti de böylece yüzde 8,40 oranından yüzde 8,20 oranına inebilecektir. Bu maliyet düşüşü kredi maliyetlerinde de sınırlı bir indirim katkısı sağlayacaktır⁶.

Enflasyonda 2015 yılının son çeyreğindeki artış sonrasında, son dönemde gıda fiyatlarından kaynaklı düşüş görülmüştür. Ayrıca 2016 yılı ilk çeyreğinde döviz kurlarının yıllık enflasyon üzerindeki birikimli etkileri azalmaya devam etmektedir (Grafik 2.2.2.). Bu doğrultuda çekirdek göstergelerin yıllık enflasyonu son dönemde bir miktar düşmüş, ana eğilimlerinde görülen iyileşme devam etmiştir.⁷

⁵ İMSAD Aylık Sektör Raporu Mayıs 2016, "Türkiye Ekonomisi"

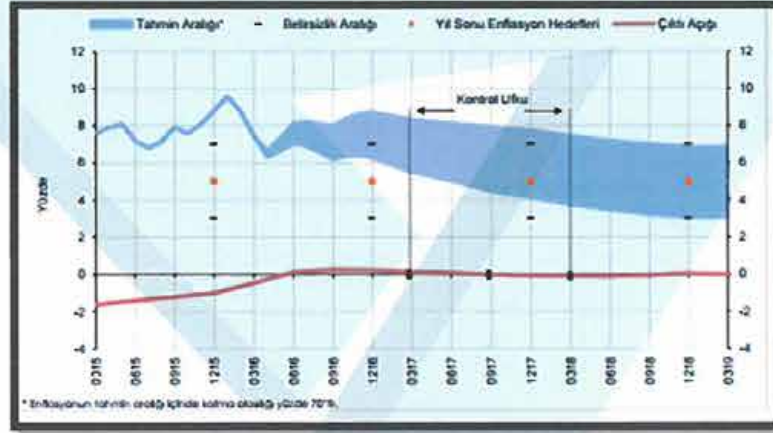
⁶ İMSAD Aylık Sektör Raporu Mayıs 2016, "Dünya Ekonomisi"

⁷ TC. Merkez Bankası Finansal İstatistik Raporu, Makro Ekonomik Görünüm Mayıs 2016, sayı:22 ve TC Maliye Bakanlığı Yıllık Ekonomik Rapor 2015, Ocak 2016 Raporlarından derlenmiştir.



Grafik 2.2.2: Enflasyon beklentisi (Son Veri: 04.16)⁸

T.C. Merkez Bankası 2016-II. Enflasyon Raporu'nda, enflasyonun yüzde 5'lik hedefe kademeli olarak yakınsayacağı; 2016 yılında yüzde 7,5'e; 2017 yılında ise yüzde 6'ya geriledikten sonra 2018 yılında yüzde 5 düzeyinde olacağı öngörülmektedir. Bu çerçevede enflasyonun, yüzde 70 olasılıkla, 2016 yılı sonunda %6,3-8,7 aralığında, 2017 yılı sonunda ise %4,2-7,8 aralığında gerçekleşeceğini öngörülmektedir⁹ (Grafik 2.2.3).



Grafik 2.2.3: Enflasyon ve çıktı açığı tahminleri¹⁰

Enflasyon beklentileri, fiyatlama davranışları ve enflasyonu etkileyen diğer unsurlardaki gelişmeler dikkate alınarak para politikasındaki sıkı duruşun sürdürüleceği beklenilmektedir. Türk Lirasında değer kaybı Türk Lirası FED faiz artışı beklentisi ve içeride yaşanan siyasi gelişmeler nedeniyle Mayıs ayında değer kaybetmiştir. Yeni hükümet ve T.C. Merkez Bankası'nın temkinli politikaları Türk Lirasında değer kaybını bir miktar azaltmıştır. Sepet kur 3,10 TL üzerinde kalmaya devam edecektir. Türk Lirası faizlerde oynaklık, yeniden sıkılaştıran küresel mali koşullar, içeride siyasi gelişmeler ve belirsizlikler ile T.C. Merkez Bankası'nın temkinli para politikası karşısında Mayıs ayı genelinde TL faizlerde oynaklık yaşanmış olup yaz aylarında da bu oynaklığın sürmesi beklenmektedir¹¹.

⁸ TC. Merkez Bankası Finansal İstatistik Raporu, Mayıs, 2016 Sayı:22 raporundan alınmıştır.

⁹ TC Merkez Bankası Finansal İstikrar Raporu Mayıs 2016, Sayı:22

¹⁰ TC Merkez Bankası Finansal İstikrar Raporu Mayıs 2016, Sayı:22'den alınmıştır.

¹¹ İMSAD, "Dünya Ekonomisi", Aylık Sektör Raporu Mayıs 2016

Türkiye Gayrimenkul Piyasasına Genel Bakış

Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul piyasaları, son iki yılda dört kez yapılan seçimlerin yarattığı politik gerginlik ve belirsizliklerin yanında küresel piyasalardaki olumsuz gelişmelerden de etkilenmiştir. Politik belirsizlik, 1 Kasım 2015’de yapılan ve sonucunda tek parti iktidarı kesinleşen genel seçimin sonucunda en az dört yıl için ortadan kalkmış gözükmemektedir. Ancak, Türkiye gibi gelişmekte olan tüm piyasaları olumsuz etkileyen Amerikan Merkez Bankası (FED)’nin 2016 yılı başında faiz arttırma kararı ekonomi ve finans piyasaları üzerindeki baskıyı halen devam ettirmektedir. Bu kararın sermaye hareketlerine direk etkisi olduğu gibi, diğer sektörleri ve Türkiye’de gayrimenkul sektörünü de etkileyeceği öngörülebilmektedir.

Türkiye gayrimenkul piyasalarında 2015 yılının ilk altı ayında görülen durgunluk, dördüncü çeyrek itibari ile temkinli bir hareketlenme sürdürmüş ve 2016 yılına girilmiştir. Bu hareketlilik konut sektöründe daha belirgin olarak izlenmektedir. Gayrimenkul arz tarafında 2014 ve 2015’in ilk üççeyreğini yüksek bir stok üretimiyle geçiren konut sektörü, bu dönemde yavaşlayan talebi hareketlendirebilmek için avantajlı satış şartları sunan kampanyalarını devreye sokmuşlardır. Etkili olan bu uygulama 2016 yılında da devam etmiştir.(Bkz: Tablo 2.3.1)

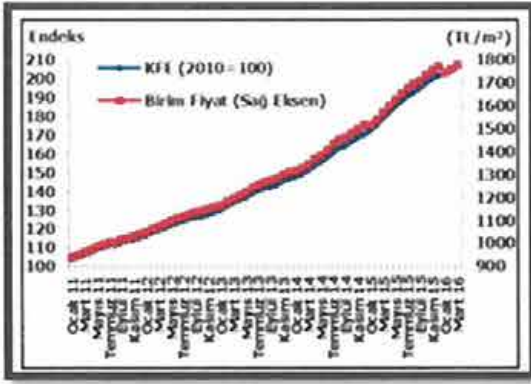
Dönem	Toplam	Birinci El	İkinci El
2015 Ocak-Nisan	416.535	182.718	233.817
2016 Ocak-Nisan	409.812	186.768	223.044
%DEĞİŞİM	-1,6	2,2	-4,6

Tablo 2.3.1: Konut satışlarının dağılımı

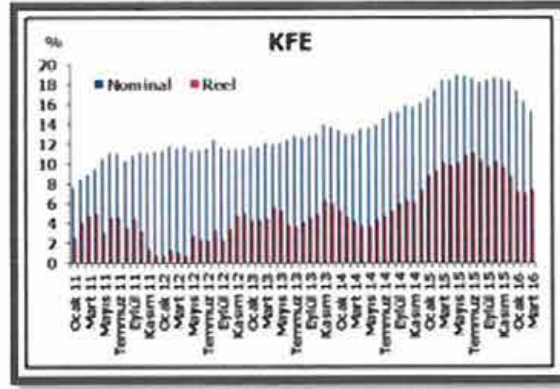
Bölgemizde artan jeopolitik risklere Rusya ile yaşanan krizin de eklenmesi, faiz oranlarının görece yüksek olması, petrol fiyatlarındaki düşüşe paralel olarak ihracat rakamlarının düşmesi ile birlikte yaşanan gelişmelerin gayrimenkul piyasasına etkilerini 2016 yılının yaz aylarını da içeren ikinci yarısında görmeye başlayacağımızı öngörmekteyiz. 2016 yılı için gayrimenkul arzında kısmi bir azalma olacağını, özel bölgeler hariç (turizm bölgeleri) fiyatlarda anlamlı bir düşüş olmayacağını ancak kampanyalı ve özel satışların artacağı düşünülmektedir.

Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla tabakalanmış ortanca fiyat yöntemi ile hesaplanan KFE (2010=100), 2016 yılı Mart ayında bir önceki aya göre yüzde 1,09 oranında artarak 206,18 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 15,33 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 7,32 oranında artmıştır. Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2015 yılı Mart ayında 1569,63 TL/m2 iken 2016 yılı Mart ayında 1774,34 TL/m2 olarak gerçekleşmiştir.*¹²

¹² * TC Merkez Bankası, İstatistik Genel Müdürlüğü Reel Sektör Verileri Müdürlüğü, “Konut Fiyat Endeksi Mart 2016”, 27 Mayıs,2016



Grafik 2.3.1: KFE ve birim fiyat *



Grafik 2.3.2: KFE yıllık yüzde değişim*

5.3. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

5.3.1. İzmir İli (*)

İzmir, Ege kıyı bölgesinin tipik bir örneği gibidir. Kuzeyde Madra Dağları, güneyde Kuşadası Körfezi, batıda Çeşme Yarımadası'nın Tekne Burnu, doğuda ise Aydın, 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, doğal kaynakları ve tarihsel-kültürel değerleriyle Türkiye'nin turizm potansiyeli en zengin illerinden biridir. İzmir, Ege kıyılarında deniz seviyesinden Bozdağların 2.159 metrelik zirvesine kadar çeşitli yükseltilerde son derece çekici kırsal ve kültürel coğrafi görünümlere sahiptir.

İzmir il topraklarınının % 60'ı dağlık, % 18'i plato ve % 22'si ovalardan oluşmaktadır. Dağlar kıyılarına dik olarak uzanırlar. Bu paralel dağ uzantıları arasındaki çok verimli çöküntü ovaları oluşmuştur.

İlde önemli yükseltiler; Madra Dağları, Yund Dağı, Yamanlar ve Karadağ Kütlesi ile Bozdağlar'dır. Kozak Yaylası, Bozdağlar ve Karaburun yaylaları nemli yayla alanlarıdır. Küçük Menderes Ovası, Bakırçay Ovası, Gediz Ovası ilin önemli ovalarındandır. İzmir birçok oluk şeklinde ovalarla kaplıdır. Bölgenin coğrafyasını ve ovalarını oluşturan önemli akarsular ise Küçük Menderes Irmağı, Gediz Irmağı ve Bakırçay'dır.

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



İzmir bitki örtüsü yönünden Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Akdeniz bitkilerinin her türü bulunmaktadır. Yüzyıllar boyu aşırı otlatma, yangın ve tarla açma nedenleriyle ormanların ortadan kalktığı yerlerde, maki florası kendini göstermektedir. Makilik alanlar, denizden 600 m. yüksekliğe kadar çıkmaktadır.

Dağlık kesimlerin büyük kısmı ormanlıktır. Ormanlar il içerisinde 431.786 hektar bir alanı kaplar. Ormanların kapladığı alan, il arazisinin % 41'idir. Denizden 600 m. yüksekliğe kadar kızılçam, daha yukarılarda karaçam ormanları vardır.

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.

Kentte ilk sanayi kuruluşları Kemalpaşa, Işıkkent ve Pınarbaşı çevresinde oluşmaya başlamıştır. Zamanla daha planlı ve çevreye duyarlı sanayileşmenin gereği olarak, kentin belli bölgelerinde küçük sanayi siteleri, organize sanayi bölgeleri ve serbest bölgeler kurulmuştur.

Sanayide ciddi atılımlar gerçekleştirmiş olan Aliağa, Çiğli, Torbalı ve Kemalpaşa ilçelerinde bulunan Organize Sanayi Bölgeleri (OSB) yatırımcılara çok çeşitli fırsatlar sunmaktadır. Bununla birlikte Buca, Kınık, Menemen (Deri-Plastik), Ödemiş, Tire, Torbalı Tekeli ve Torbalı Pancar'daki Organize Sanayi Bölgeleri de gelişimlerini sürdürmektedirler.

Yüzölçümü yaklaşık 1,2 milyon olan il topraklarının % 28,5'ini tarım alanları oluşturmaktadır. Toplam 344.984 hektarlık tarım arazilerimizin; %42,2'si tarla, % 27,1'i zeytin, % 12'si sebze, % 7,9'u meyve, % 3,9'u da bağ alanıdır. İzmir yüzölçümünün yaklaşık 1/3'ünde tarım yapıldığı söylenebilir. İl nüfusunun % 15'i, aile olarak ifade edildiğinde ise 151 bin aile geçimini tarım sektöründen sağlamaktadır.

İl yer altı kaynakları bakımından da zengindir. Karşıyaka yöresinde altın ve gümüş; Ödemiş yöresinde antimon ve cıva; Bayındır'da kurşun ve çinko; Seferihisar'da perlit, kurşun ve çinko; Karaburun'da cıva; Tire yöresinde cıva, grafit, mermer ve zımpara taşı; Torbalı'da demir ve mermer, Urla'da asbest; Foça Dikili ve Bergama'da perlit yatakları bulunmaktadır. Ayrıca Türkiye'nin tuz gereksiniminin hemen yarısını Çamaltı Tuzlası karşılamaktadır.

Resmi kayıtlara göre 5 bin yıllık tarihe sahip İzmir'de Arkeoloji, Bergama, Çeşme, Efes, Ödemiş, Tire ve Etnografya Müzeleri yer alıyor. İzmir'in Selçuk ilçesinde bulunan ve antik çağda önemli bir uygarlık merkezi olan Efes'i, yılda ortalama 1.5 milyon kişi ziyaret ediyor. Efes Antik kentinin çevresindeki St. Jean Bazilikası, Yedi Uyuyanlar, Bülbül Dağı'ndaki Hz. Meryem'in Evi de büyük ilgi görüyor. Kentin en önemli alışveriş merkezi olan Tarihi Kemeraltı Çarşısı'nda, geleneksel Türk el sanatlarından seramikler, çini panolar, ahşap ürünler, tombaklar, halı ve kilimlerle deri ürünler de satılıyor.

Camileri, kilise ve sinagoglarıyla İzmir, üç farklı dinin buluşma merkezi olarak inanç turizmine de hizmet ediyor. Homeros'un destanlarında adı geçen Agamemnon Kaplıcaları'nın yanı sıra İzmir'de, Bayındır, Menemen, Ilıcagöl, Dikili, Seferihisar, Urla ve Gülbahçe'deki çeşitli kaplıca ve termal merkezleri de bulunuyor.

İzmir'de, 629 kilometre uzunluğundaki kıyıların 101 kilometresi, doğal plaj özelliğiyle dikkat çekiyor. Yarımada ve koylar, deniz ve plaj kullanımı dışında su sporlarına da olanak veriyor. Ödemiş'in Bozdağ Beldesi'nde bulunan kayak tesisleri de kentin kış turizmine katkı sağlamaktadır.

Nüfus büyüklüğü bakımından Türkiye'nin 3. 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'de doğum hızının Türkiye ortalamasının altında olmasına karşın, nüfus artış hızının Türkiye ortalamasından daha yüksek olmasının nedeni kente olan göçlerdir. İl en fazla göç alan iller sıralamasında, İstanbul ve Ankara'dan sonra üçüncü sırada yer almaktadır.

İzmir 28.01.2015 tarihinde açıklanan ADNKS (Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi) sonuçlarına göre 4.168.415 kişi nüfusa sahiptir. Bir önceki yıla göre ilde nüfus 51.998 kişi artarak % 1.28 lik artış göstermiştir. Yüzölçümü 12.007 km² olan İzmir ilinde kilometrekareye 347 insan düşmektedir.



Yıl	İzmir Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2015	4.168.416	2.078.224	2.090.191
2014	4.113.072	2.050.424	2.062.648
2013	4.061.074	2.027.334	2.033.740
2012	4.006.469	1.999.246	2.006.213
2011	3.965.232	1.979.088	1.986.144
2010	3.948.848	1.985.368	1.963.480
2009	3.868.308	1.933.681	1.934.627
2008	3.796.978	1.897.792	1.898.186
2007	3.739.363	1.872.579	1.866.774

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

Bir liman ve kıyı kenti olan İzmir'de 4 adet limanın yanında pek çok yat limanı, iskele, balıkçı barınağı, yanaşma ve barınma yeri bulunmaktadır.

(*) İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

5.3.2 Urla İlçesi

İzmir İli'nin batısında, kendi ismini taşıyan yarımadaının merkezinde bulunan Urla'nın tarihi antik çağlara dayanır. Bölge kent devletlerinden sonra sırasıyla Pers-İskender, Roma ve Bizans imparatorluklarının hakimiyeti altına girmiştir. Bu dönemde sırasıyla Büyük Selçukluların, Anadolu Beyliklerinin, Anadolu Selçuklularının ve Osmanlı İmparatorluğunun hakimiyeti devam etmiş, Birinci Dünya Savaşında üç yıl işgal altında kalarak 12 Eylül 1922'de Türkiye Cumhuriyetinin idaresine kavuşmuştur.



İzmir İlinin batısında, Urla yarımadasının başlangıç noktasında kurulan İlçe merkezi İzmir kent merkezine 38 km mesafededir. Yüzölçümü ise 728 km² dir. Urla İlçesi 1867 yılında İzmir İline bağlı İlçe statüsüne kavuşmuş, İlçe merkezinde ilk Belediye Teşkilatı 1890 yılında kurulmuştur. Bir merkez Belediyesi, Merkez Belediyesine bağlı 37 Mahalle idari yapıyı oluşturmaktadır.

Yerli halk genelde; mülkiyeti kendisine ait bir ya da iki katlı yığma taş binalarda oturur. Kıyı kesiminde yerli halkın satış yoluyla elinden çıkardığı arsalarda İzmir ve yakın çevresinden gelen sosyal statüsü yüksek kesimin yaptığı ve ikinci konut olarak kullandığı konutlar bulunmaktadır.

Deniz seviyesinden 65 metre yükseklikteki ilçede hakim bitki örtüsü; delice, zeytin, koca yemiş, defne, mersin ve makilerdir. Arazi yapısı dağlık ve tepeliktir. Dağlar bozuk baltalık ormanlarla kaplıdır. Denize dik inen ve yaz kış yeşilligini koruyan tepelerin eteklerinde meydana gelen düzlükler ve koylar değerlendirilmesi gereken önemli turizm potansiyeline sahiptirler. Akdeniz ikliminin bütün özelliklerine sahip Urla'nın İzmir körfezinden Karaburun ve Foça açıklığının karşısında yer alması sonucu; sürekli esinti olduğundan yaz ayları sıcak, kış ayları ılık ve yağışlıdır. İlçenin önemli akarsuyu bulunmamaktadır.



Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Veri Tabanı sonuçlarına göre; 2015 itibari ile ilçe genel nüfusu 60.750' dir. İlçe merkezinin nüfusu, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Veri Tabanı sonuçlarına göre artış göstermiş olup; bunun nedeni ilçenin İzmir kent merkezine yakınlığı, otoyol ile ulaşımın kolaylaşmasıdır. İşyerleri İzmir'de olan sosyal statüsü yüksek kesim, bölgenin iklim tabiat şartları ve sakinliği nedeniyle ilçeyi ikamet amaçlı olarak tercih etmektedir. İlçede yerleşik nüfusun yaklaşık % 50'si çiftçi, % 10'u işçi, % 15'i esnaf, % 10'u memur ve kalan kesim emekli ve diğer kesimlerden oluşmaktadır. Özetle ilçede; nitelikli tarımsal üreticilik ve ikincil konut yoğunluğundan kaynaklanan turizm en önemli sektörlerdir.

(*) İlçe hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

Gayrimenkullerin değerlemesinde genel itibarı ile kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bunlar “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir.

Değerlemesi yapılacak taşınmazların veya projelerin özelliklerine ve yapısal özelliklerine göre farklı yöntemlerin birlikte ve/veya ayrı olarak tercih edilmesi uygun olacaktır.

Sermaye Piyasası Kurulunun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliği (Seri III-48.1 sayılı) 22. Maddesinin 1. Fıkrasının b bendine göre “Bu Tebliğde yer alan sınırlamalar saklı kalmak üzere, ortaklıklar veya ortaklıkların; Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.” ibaresi yer almaktadır.

Rapora konu taşınmazın değerlemesinde “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” ve “Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı” kullanılmıştır.

6.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

6.1.1. Emsal Analizi

Bu yöntem ile yakın zamanda bölgede pazara çıkarılmış konu taşınmaza benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu parseller için m² birim değerleri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, büyüklük, imar durumu ve fiziksel özellikler gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut verilerden faydalanılmıştır. Aşağıda bölgede yapılan araştırmalar sonucu elde edilen emsal veriler sunulmuştur.

Arsa Emsal Araştırması:

- **Cipli Emlak (532 1008171):** Bademlerde taşınmaza yakın bölgede bademler ovaköy çıkısı üzerinde cadde cephele imarsız 50 bin m² tarla için 2.450.000 TL talep edilmektedir. (Birim Değer: 49,-TL/m²)
- **Ferya Gayrimenkul (532 454 7647):** Bademlerde ana caddeye yakın konumda 13.202 m² yüzölçümüne sahip zeytinlik için 1.300.000 TL talep edilmektedir. (Birim Değer: 98 TL/m²)
- **Kayran Gayrimenkul (506 109 8490):** Bademlerde Hisar Sitesinin hemen bitişiğinde her biri 3 dekarlık toplam 90 bin m² arsa için 9.000.000 TL talep edilmektedir. (Birim Değer: 100,-TL/m²)
- **Terra Gayrimenkul (535 424 8165):** Bademler bölgesinde gödence yoluna yakın konumda kadastral yolu bulunan ve ana yola yakın konumda 14.988 m² yüzölçümüne sahip tarla için 500 bin TL talep edilmektedir. (Birim Değer: 33,-TL/m²)
- **Bedemler Emlak (553 592 1297):** Bademlerde at çiftliğine yakın konumda 4500 m² yüzölçümüne sahip arazi için 400.000,-TL talep edilmektedir. (Birim Değer: 89,-TL/m²)

Konut Emsal Araştırması:

- **Bademler Emlak (533 592 1297):** Bademler Köyü merkezi konumda 326 m² arsa içerisinde 2 katlı, 200 m² alanı olan 5+2 müstakil ev için 400 bin TL talep edilmektedir. (Birim Değer: 2.000,-TL/m²)
- **Öz Gayrimenkul (507 872 0002):** Bademler köyünde site içerisinde 460 m² arsa üzerinde müstakil kullanımı olan 240 m² alanlı 4+1 açık-kapalı havuzlu villa için 620 bin TL talep edilmektedir. (Birim Değer: 2.583,-TL/m²)
- **Adres Gayrimenkul (544 760 5190):** Bademlerde havuzlu, güvenli bakımlı sitede 170 m² 3+1 dubleks konut için 465 bin TL talep edilmektedir. (Birim Değer: 2.735,- TL/m²)
- **Kirman Emlak (532 136 1718):** Bademlerde, 1050 m² arsa içerisinde 296 m² kullanım alanlı 3+1 tripleks konut için 450 bin TL talep edilmektedir. (Birim Değer: 1.520,- TL/m²)
- **Mermertař Emlak (555 802 6325):** Bademlerde Tokatlılar sitesinde 160 m² 4+1 dubleks mesken için 450 bin TL bedel talep edilmektedir. (Birim Değer: 2.813,- TL/m²)

6.2. Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Arsa Değeri Tespiti

Arsa değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş arsa/arazi emsalleri incelenmiştir. Elde edilen emsaller konumları, imar özellikleri ve benzer özellikleri çerçevesinde rapor konusu parsel ile kıyaslanmıştır.

Rapor içerisinde belirtilmiş olan emsal arsa/arazi değerlerinin m² birim değerlerinin konumlarına, büyüklüklerine ve imar özelliklerine, yapılaşma şartlarına göre değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Aşağıda beş adet emsal arsa için yapılan düzeltmeler tablo halinde sunulmuştur.

DÜZELTME KRİTERLERİ	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
YÜZÖLÇÜM (m ²)	50000	13202	90000	14988	4500
SATIŞA SUNULAN BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	49	98	100	33	89
PAZARLIK PAYI	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
MUHEMEL BİRİM DEĞER (TL/m ²)	44.1	88.2	90	29.7	80.1
BÜYÜKLÜK İÇİN DÜZELTME	5%	5%	5%	5%	5%
KONUM DÜZELTMESİ	20%	-30%	-30%	20%	-30%
İMAR FONKSİYONU DÜZELTMESİ	20%	0%	0%	20%	0%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m ²)	63,95	66,15	67,50	43,07	60,08
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m ²)	60,95				

Tüm bu veriler ışığında taşınmazın mevcut özellikleri göz önünde bulundurularak ve yapılaşma yoğunluğu, yüzölçümü, imar durumu, cephe dikkate alınarak KDV hariç olmak üzere takdir edilen birim ve toplam değer aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Ada / Parsel	Yüzölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)
263 / 31	367.780,27	60	22.066.816,20

6.2.1.2 Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç

Rapor konusu taşınmazın özellikleri itibarı ile gelir indirgeme yaklaşımı da incelenmiştir. Rapor konusu taşınmazın bulunduğu bölgenin özellikleri ve büyük arsa alanı sahip olması ile imar özelliği sebebi ile proje uygulanabilecek durumdadır. Konumu ve imar özellikleri itibarı ile kentin ikincil konut alanlarından birisi durumunda olan taşınmaz için imar koşullarına uygun olarak bir proje geliştirilmiş olup projeksiyon için aşağıdaki kabuller ve hesaplar yapılmıştır.

- Uygulama sonrası parsel alanından % 40 oranında DOP ve % 10 oranında KOP payı kesileceği varsayılmıştır.
- Emsal hesabı yapılırken bölgede ve taşınmazın yakın çevresinde yapılaşmış taşınmazların imar fonksiyonları ile çevre yapılaşma özellikleri dikkate alınmıştır. Buna göre inşaat geliştirilen projede de emsal yapılaşma alanı TAKS=0.15 ve KAKS=0.30 olarak kabul edilmiş ve inşaat alanları bu doğrultuda hesaplanmıştır.
- Projede tüm ünitelerin konut fonksiyonunda ve villa niteliğinde olacağı kabul edilmiştir.
- Yol kotu üstü emsal harici inşaat alanı emsale dahil alanının % 20'si kadar olacağı varsayılmıştır.
- Yol kotu altındaki emsal harici alanın ise emsale dahil alanın %30 u kadar olacağı varsayılmıştır.
- Proje geliştirme yöntemine altlık teşkil etmesi açısından emsal alanları, inşaat alanları ve satılabilir alanlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Parsel Büyüklüğü	367,780.27
DOP Kesintisi %40	147,112.11
KOP Kesintisi %10	36,778.03
Uygulama Alanı (A)	183,890.14
KAKS	0.30
Emsale Dahil İnşaat Alan (B=Ax 0,30)	55,167.04
Emsal Harici Yol Kotu Üstündeki İnşaat Alanı (C)	11,033.41
Emsal Harici Yol Kotu Altındaki Yapılaşma Alanı (D)	16,550.11
Toplam İnşaat/Satılabilir Alanı (B+C+D)	82,750.56

- Üretilecek konutların villa niteliğinde olması ve bir bütün halinde satışının gerçekleşeceğinden hareketle satılabilir alana yol kotu altı ve üstündeki inşaat alanlarının tamamı dahil edilmiştir.
- Üretilen ünitelerden konut satış fiyatlarının ortalama 2.300,-TL/m² olacağı varsayılmıştır. Buna göre satış gelirleri aşağıdaki tablo olarak gösterilmiştir.

	Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)	2017 Yılı Birim Değer (TL/m ²)	Toplam (TL)
Konut	82,750.56	2,300.-	190,326,289.73

- Projede inşaat maliyetlerinin ortalama 1.500 TL/m² olacağı varsayılmıştır. Bu değere Uygulama Alanı için saha düzenlemeleri vb. maliyetler dahil edilmiştir.

Yapı Sınıfı	İnşaat Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)
4B	82,750.56	1.500	124,125,841.13

- İmar Planı onama ve uygulama işlemleri ile projelendirme ve yasal izin sürecinin 2016 yılında başlayacağı bununla birlikte inşaat çalışmalarının 2017 yılı itibarı ile başlayacağı ve 3 yıl süreceği kabul edilmiştir.
- İnşaatın ilk yılda % 30, ikinci yılda %40 ve üçüncü yılda % 30 olacağı kabul edilmiştir.
- Satışların proje inşası ile birlikte başlatılacağı; satışların 3 yıl boyunca süreceği ve ilk yılda % 30, ikinci yılda %40, üçüncü yılda %30 olacağı kabul edilmiştir.
- Nakit akışları hesapları yapılırken tüm veriler TL bazındadır.
- Nakit akışları hesapları yapılırken Türk Lirasının her yıl % 10 oranında artacağı kabul edilmiştir.
- İskonto oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamları olup 0,15 olarak alınmıştır. Buna göre 15 Ocak 2020 vadeli 6 aylık kupon ödemeli devlet tahvili baz alınmıştır. (Kupon Faizi:5,25 Kupon Dönemi:6 ay, Risksiz Getiri Oranı: Kupon Faizi x Kupon Dönemi=5,25 x 2 =10,50 alınmış olup Risk Primi: 4,50 olarak kabul edilmiştir.)
- İndirgenmiş Nakit Akımları Hesabına göre oluşan değerler aşağıdadır. Tablo rapor ekinde sunulmuştur.

Ulaşılan Değer

Yapılan projeksiyonda projelendirilmiş arsa değeri 36.211.452,23 TL olarak hesaplanmıştır.

Toplam Gelirlerinin Bugünkü Değeri (TL)	149,845,716.55
Toplam İnşaat Maliyetlerinin Bugünkü Değeri (TL)	113,634,264.32
Projelendirilmiş Arsa Değeri (TL)	36,211,452.23

6.3. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Rapor konu taşınmazın detayları rapor içeriğinde belirtildiği üzere halihazırda alt ölçekli imar planları mevcut değildir. Parselin gelir indirgeme yönteminde değerine ışık tutmaya çalışılmış ve imar planı mevcut yakın çevre fonksiyon ve yapılaşma koşulları ile projeksiyon yapılmıştır. Bu projeksiyon varsayımına dayalı imar fonksiyonu ve yapılaşma şartına yanı sıra istikrarlı ekonomiye dayalı olmasından dolayı değerinin emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan değeri olacağı kanaatine varılmıştır. Buna göre rapor konusu parselin değerinin (22.066.816,20) ~ **22.066.816,-TL** olarak hesap ve takdir olunmuştur.

İş bu rapor, İzmir İli, Urla İlçesi, Bademler köyü sınırları içerisinde konumlu 263 ada 31 nolu parselin değerinin tespiti için hazırlanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında taşınmaz değerine emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak ulaşılmıştır.

Gayrimenkulün bulunduğu yerin konumu, bölge gelişimi, alt yapısı ve ulaşım imkanları, cephesi ve değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmış ve taşınmazın günümüz koşullarında bugünkü piyasa değeri için KDV hariç **22.066.816,-TL (Yirmiikimilyonaltmışaltıbinsekizyüzonaltı Türk Lirası)** kıymet takdir edilmiştir.

	TL	USD
263 Ada 31 Nolu Parselin KDV Hariç Değeri	22.066.816,00	6.509.385,25
263 Ada 31 Nolu Parselin KDV Dahil Değeri (x1,18)	26.038.842,88	7.681.074,60

- TCMB USD döviz satış kuru 3,39-TL olarak alınmıştır.
- Konu gayrimenkullerin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereğince; Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Arsa" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.

İşbu rapor, iki orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
 Bülent YAŞAR (SPK Lisans No: 400343)	 Dilara DİNÇYÜREK (SPK Lisans No:401437)

EKLER

- Taşınmaz İçin Şirketimiz Tarafından Hazırlanmış Son Üç Yıl İçerisindeki Gayrimenkul Değerleme Raporu
- İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosu
- Tapu Senedi Sureti
- TAKBİS Belgesi
- İmar Plan Örnekleri
- Emlak Beyannamesi Örneği
- Uydu Görüntüsü ve Fotoğraflar
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri

