

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2022



İzmir Konak 1.Etap (Evora İzmir) Projesi
Konak / İZMİR

EKGYO-202200006

10.03.2022

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 28.01.2022 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 10.03.2022 tarihinde, EKGYO-202200006 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan sorumlu değerleme uzmanı Barış BARUTÇU ile sorumlu değerleme uzmanı Dilara SÜRMEN'in 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 değerleme 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 değerleme 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	28.01.2022
DEĞERLEME TARİHİ	09.03.2022
RAPOR TARİHİ	10.03.2022
RAPOR NO	EKGYO-202200006
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Umurbey Mahallesi 8110/1, 8115/3 ve 8115/4 no.lu ada/parseller üzerinde yer alan İzmir Konak 1.Etap (Evora İzmir) Projesi Konak / İZMİR
KOORDİNATLARI	(8110/1) 38.435859°, 27.152117° (8115/3) 38.434589°, 27.152852° (8115/4) 38.433399°, 27.153801°
TAPU BİLGİLERİ	Taşınmazların TAKBİS belgesi ekte sunulmuş olup raporumuz 3.2. ve 3.2.1 bölümünde detayları aktarılmıştır.
İMAR DURUMU	Bkz. Raporumuz 3.3. bölümü
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen Evora İzmir Projesi'nde konumlu 65 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartların yerine getirilmesi durumundaki rayiç kira değer tespiti çalışması.

	TL	USD
65 Adet Taşınmazın KDV Hariç Toplam Aylık Kira Değeri	331.200,00	22.607,51
65 Adet Taşınmazın KDV Dâhil Toplam Aylık Kira Değeri	390.816,00	26.676,86

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB efektif döviz satış kuru 14.65,- TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- KDV oranları kullanılırken süreli muafiyet ve indirimler uygulanmamış, KDV oranları 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)	 Dilara ŞÜRMEN (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 değerleme 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 değer düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- ✓ Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

İçindekiler

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2.	Rapor Türü	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar	6
1.4.	Değerleme Tarihi	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
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.	2021 Yılı III. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası	14
3.4.1	İzmir İli	21
3.4.2.	Konak İlçesi	23
BÖLÜM 4	GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER	24
4.1.	Çevre ve Konum	24
4.2.	Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi	26
4.2.1.	Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi	26
4.3.	Gayrimenkullerin İmar Bilgisi	27
4.4.	Parsellerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler	30
4.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi	30
4.4.2	Belediye İncelemesi	30
4.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	32
4.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler	34
4.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	35
4.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	35
4.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	36

4.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları.....	36
4.10.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş	36
4.11.	Proje İle İlgili Genel Bilgiler	36
4.12.	Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler	38
BÖLÜM 5	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR.....	39
5.1.	Değerleme Yöntemleri.....	39
5.1.1.	Pazar Yaklaşımı.....	39
5.1.2.	Gelir Yaklaşımı.....	40
5.1.3.	Maliyet Yaklaşımı	41
5.1.4.	Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi.....	42
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ.....	44
6.1.	Pazar Yaklaşımı İle Taşınmazların Kira Değeri Tespiti.....	44
6.2.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş.....	47
6.2.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler.....	47
6.2.2.	Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler.....	47
6.2.3.	Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş.....	47
6.2.4.	Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş	47
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ.....	49

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz değerleme uzmanları tarafından 10.03.2022 tarihinde EKGYO-202200006 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi üzerine İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi 8110/1, 8115/3 ve 8115/4 no.lu ada/parseller üzerinde geliştirilen İzmir Konak 1.Etap (Evora İzmir) Projesi'nde konumlu 65 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartların yerine getirilmesi durumundaki rayiç kira değer 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 uzmanı Barış BARUTÇU ile sorumlu değerleme uzmanı Dilara SÜRMEN tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerleme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin sorumlu değerleme uzmanları tarafından 10.03.2022 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 28.01.2022 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 hazırlanan raporlar, rapor eklerinde sunulmuştur.



2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

ÜNİVANI	: 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 iştiğal 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 8110/1, 8115/3 ve 8115/4 no.lu ada/parseller üzerinde geliştirilen İzmir Konak 1.Etap (Evora İzmir) Projesi'nde konumlu 65 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartların yerine getirilmesi durumundaki rayiç kira değer tespiti çalışmasıdır.

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

3.1. Türkiye Demografik Veriler¹

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

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 458 bin 626 kişi artarak 1 milyon 792 bin 36 kişi oldu. Bu nüfusun %49,7'sini erkekler, %50,3'ünü kadınlar oluşturdu. Yıllık nüfus artış hızı 2020 yılında binde 5,5 iken, 2021 yılında binde 12,7 oldu.



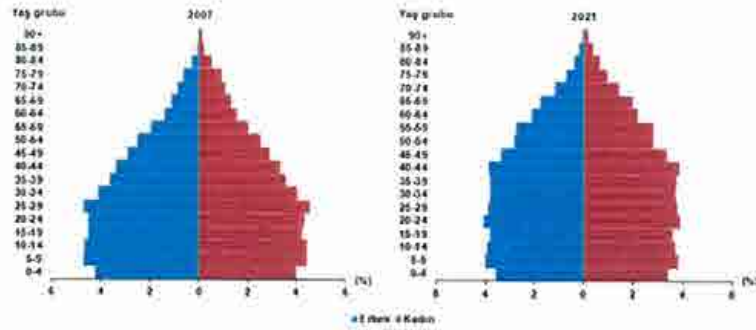
Türkiye'de 2020 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2021 yılında %93,2 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,8'e düştü.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 378.000.448 kişi artarak 15.840.900 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,71'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5.747.325 kişi ile Ankara, 4.425.789 kişi ile İzmir, 3.147.818 kişi ile Bursa ve 2.619.832 kişi ile Antalya izledi.

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

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

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

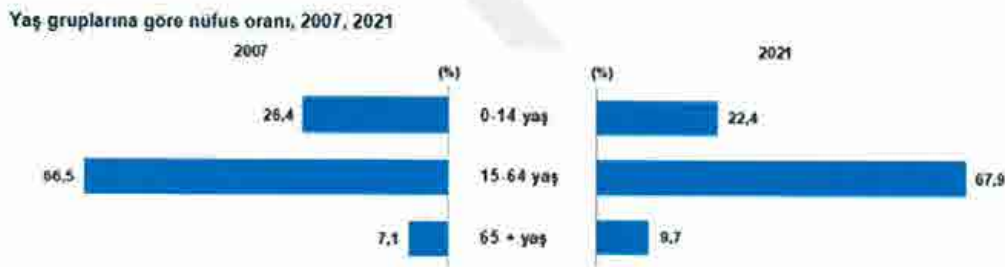


Ortalama yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortalama yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

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

Ortalama yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 41,8 ile en yüksek ortalama 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 ortalama yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 21,6 ile Şırnak ve 22,7 ile Siirt takip etti.

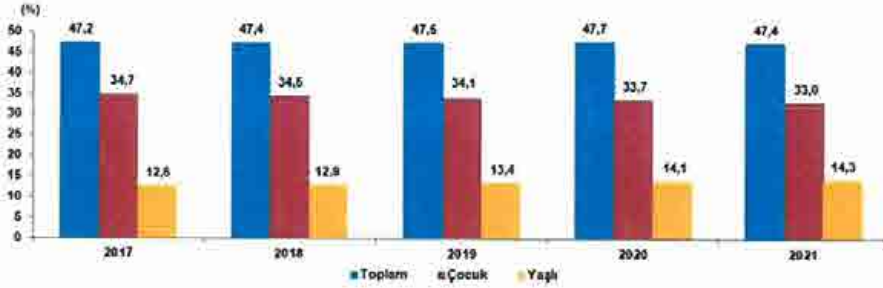
Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2021 yılında %67,9 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,7'ye yükseldi.



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

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

Yaş bağımlılık oranları, 2017-2021



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

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

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

3.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme²

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3. 2021 Yılı III. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası³

2021 üçüncü çeyrekte dünya genelinde COVID-19 salgını delta varyantlı vakalarla dalgalı bir seyir izlerken, aşılamanın hızına ve kısıtlamaların boyutuna göre ülkeden ülkeye ayrışma yaşanmıştır. Ülkeler arasındaki salgın kaynaklı ayrışma ekonomik performansa da yansırken, tedarik zincirinde süren aksamalar kısa vadede aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Bu nedenle dünya ekonomisinde dönemsel ve ılımlı bir yavaşlama görülmektedir.

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

Orta vadede ise, aşılamanın devam etmesi sayesinde ekonomik aktivite üzerindeki yavaşlatıcı etkilerin sınırlı kalması beklenirken, küresel görünüm açısından salgın yönetiminin önemi sürmektedir.

Türkiye’de aşılama devam ederken, COVID-19 vaka sayıları yüksek seyretmiştir. İkinci çeyrek büyüme verileri iç talepteki yavaşlamanın sınırlı kalması ve yurtdışı talebin gücünü koruması ile güçlü bir performansa işaret etmiştir. 2021 yılı ikinci çeyrekte takvim ve mevsim etkilerinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme göre %0,9 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış yıllık büyüme hızı %21,9, arındırılmamış verilerde %21,7 olarak gerçekleşmiştir. Dolar bazında dört çeyreklik toplam GSYH ise 2021 ilk çeyrekteki 729,2 milyar dolardan 765,1 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken, finans dışındaki faaliyet kollarının tamamında yıllık olarak büyüme kaydedilmiştir.

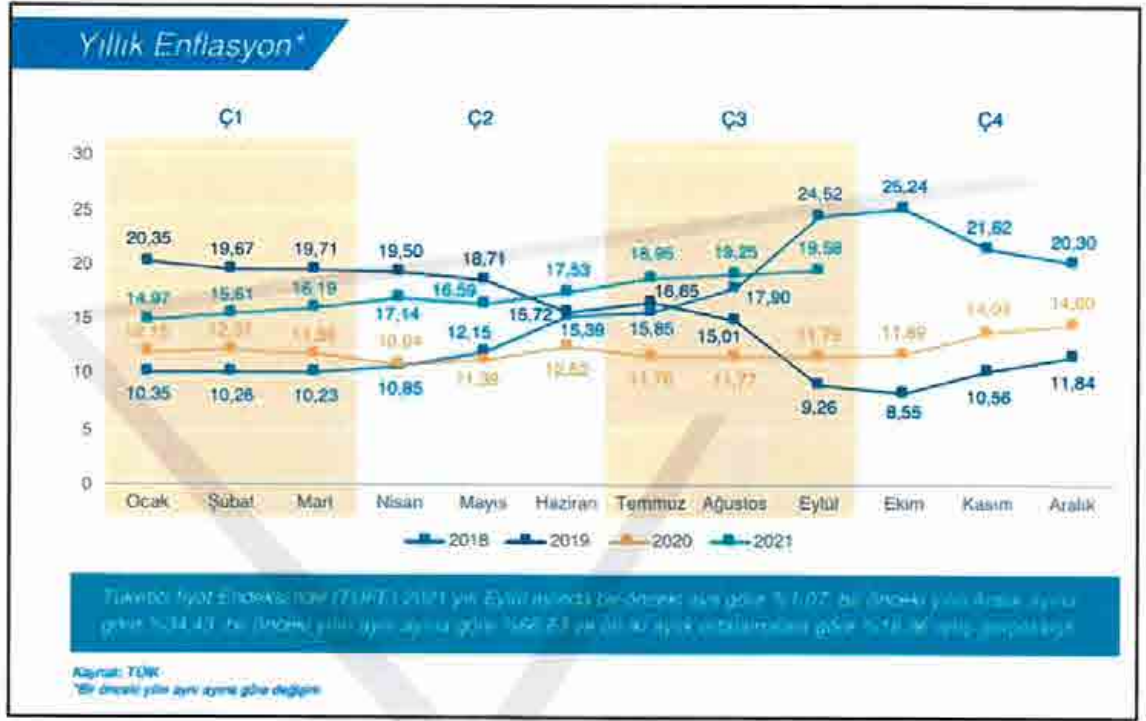
Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarda Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
Yıl	GSYH (Milyar TL)	GSYH (Milyar USD)	GSYH (Milyar Euro)	GSYH (Milyar JPY)	GSYH (Milyar RMB)	GSYH (Milyar INR)
2019	2.552.941	30.058	381.467	11.065	6.110	2.73
2018	2.428.560	29.191	362.744	10.564	5.30	2.04
2017	2.133.704	26.019	332.618	10.690	7.50	2.88
2016	2.108.773	25.187	327.124	9.790	3.00	4.71
2015	2.117.787	25.216	320.955	9.213	0.80	5.88
2020	2.045.893	24.537	316.928	8.568	1.80	7.04
2021*	2.870.391	34.111	437.021	11.065	6.110	2.73

*2021 yılı üçüncü çeyrek verileri

Kaynak: TÜİK
*2021 yılı üçüncü çeyrek verileri

2021 üçüncü çeyreğe ilişkin öncü veriler ekonomideki yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedirler. Sanayi üretimi Temmuz ayında %3,4 daraldıktan sonra Ağustos ayında %1,3 büyümüştür. Aynı dönemde perakende satışlarda sırasıyla %1,2 ve %0,3 oranında düşüşler yaşanmıştır. Öte yandan, ciro endeksleri Temmuz’da %1,5 daralırken, Ağustos ayında %4,0 artmıştır. Bu eğilimlerle uyumlu olarak işgücü piyasasında karışık bir seyir ortaya çıkmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 ikinci çeyrek sonunda %10,7 olan genel işsizlik oranı %12,1’e çıktıktan sonra yatay kalmıştır. Geniş tanımlı işsizlik göstergeleri Temmuz’daki yükselişin ardından Ağustos’ta yeniden gerilemiştir. Bununla birlikte, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI), kapasite kullanım oranı, güven endeksleri ve bankacılık sektörü kredi hacmi Eylül ayı ve Ekim ayı ilk yarı sonuçları, iç talepteki zayıflamanın sınırlı kaldığını, dış talebin ekonomik aktiviteyi desteklemeye devam ettiğini teyit etmiştir.

2021 üçüncü çeyrekte küresel emtia fiyatlarının tetiklediği birikimli maliyetlerle ve gıda fiyatlarındaki yüksek artışlarla enflasyon yükselmeye devam etmiştir. 2021 Haziran'da %17,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu kademeli olarak yükselişe Eylül ayında %19,6'ya çıkmıştır. Aynı dönemde çekirdek enflasyon göstergelerinde karışık bir seyir gözlenmektedir. Yıllık çekirdek enflasyon (C endeks) Haziran ayındaki 517,5'ten Temmuz ve Ağustos'ta sırasıyla %17,2 ve %16,8'e geriledikten sonra Eylül'de %17,0 değerini almıştır. 2021 Haziran'da %42,9 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Temmuz'da %44,9'a, Ağustos'ta %45,5'e yükseldikten sonra Eylül itibarıyla %44,0'a geri çekilmiştir.



Konut

Enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskler nedeniyle TCMB Temmuz ve Ağustos aylarında politika faizini %19,0 seviyesinde sabit tutarken, Eylül'de 100 baz puanlık indirime gitmiştir. Ayrıca TCMB, enflasyondaki yükselişte gıda ve enerji fiyatlarındaki artışların, tedarik süreçlerindeki aksaklıkların, yönetilen/yönlendirilen fiyatlardaki artışların ve açılmaya bağlı talep gelişmelerinin etkili olduğunu belirtmiştir. Enflasyondaki yükselişin para politikasının kontrol alanı dışından geldiğini değerlendiren TCMB parasal duruşun krediler ve iç talep üzerindeki yavaşlatıcı etkilerine dikkat çekmiştir. Bununla birlikte TCMB, Ekim ayı toplantısında %18,0 olan haftalık repo faizini, beklentilerin ötesinde 200 baz puan indirerek %16,00'a düşürmüştür.

Makro ihtiyatı politika çerçevesinde yapılan güçlendirme sayesinde tüketici kredilerinin de ılımlı yönde geliştiğini dile getiren TCMB, arz yönlü geçici unsurlar kaynaklı olarak politika faizinde yapılan aşağı yönlü düzeltme için yılın kalanında sınırlı bir alan kaldığının altını çizmiştir.

2021 yılı üçüncü çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %36,8 oranında bir artış göstererek 396.328 adet olmuştur. Geçtiğimiz yıl üçüncü çeyrekte konut kredisi faiz oranlarının daha düşük seviyelerde olmasının da etkisiyle geçen yılın aynı dönemine göre ise %26,1 gerileme gözlemlenmiştir.

İlk satışlarda toplam satışlarla benzer şekilde bir önceki çeyreğe göre %36,3 oranında artış, geçen yılın aynı dönemine göre %26,1 oranında gerileme gerçekleşmiş ve 119.278 adet konut ilk defa satılmıştır. İkinci el satışlarda da bir önceki çeyreğe göre %37,0 oranında artış, geçen yılın aynı dönemine göre %26,1 oranında gerileme görülmüş olup üçüncü çeyrekte 277.050 adet ikinci el konut el değiştirmiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise ikinci çeyrekteki %30,2 seviyesinden %30,1'e gerilemiştir. Konut kredisi faiz oranları bir önceki çeyrekle benzer düzeylerde olmasına karşın ipotekli satışlarda bir önceki çeyreğe göre %36,4 artış görülmüştür. 77.687 adet konut ipotekli olarak satılırken diğer satışlar 318.647 adet olarak gerçekleşmiştir. Geçen yılın aynı dönemine göre konut kredisi faiz oranlarının düşük seviyelerde olmasının da etkisiyle, ipotekli satışlarda %67,9 oranında gerileme görülürken diğer satışlar %8,3 oranında artış kaydetmiştir.

Yabancılar yapılan satışlar ise döviz kurundaki artışın da etkisiyle bir önceki çeyreğe göre %60,2, geçen yılın aynı dönemine göre ise %42,7 oranında artış kaydetmiştir. Üçüncü çeyrekte yabancılar 16.991 adet satış gerçekleştirmiştir. Eylül ayında yabancılar 6.630 adet konut satışı gerçekleştirmiş olup bu veri, veri tarihindeki en yüksek aylık satış verisi olmuştur. Üçüncü çeyrekte yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırada %45,2 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,2 pay ile Antalya bulunmaktadır. 2021 yılı Ağustos ayı itibarıyla konut fiyatlarında ve yeni konut fiyatlarında da veri tarihindeki en yüksek artış oranları gözlemlenmiştir. Türkiye genelinde konut fiyatları aylık bazda %3,88, yıllık bazda %33,38 oranında artış gösterirken yeni konut fiyatları ise aylık bazda %5,20, yıllık bazda ise %40,17 oranında artış göstermiştir. Konut fiyatlarında reel değişim %11,85 olurken yeni konut fiyatlarında reel değişim veri setindeki en yüksek seviyesini yakalamış ve %17,55 olmuştur.

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)					
	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020	Yıllık Ortalama
Q1'17	145.898	179.854	333.790	120.040	28,4
Q2'17	156.381	179.180	338.893	120.830	28,3
Q3'17	190.495	195.869	376.565	117.862	21,3
Q4'17	183.009	195.577	379.586	109.872	25,0
2017 Toplamı	675.783	749.516	1.428.834	470.604	28,3
Q1'18	138.777	185.100	333.877	85.360	28,4
Q2'18	120.350	182.100	342.155	112.425	32,9
Q3'18	167.198	189.181	369.569	144.878	15,2
Q4'18	186.497	187.610	375.007	20.577	5,5
2018 Toplamı	612.822	743.991	1.420.558	270.840	28,1
Q1'19	107.858	148.374	258.833	58.188	14,8
Q2'19	88.200	151.088	249.303	44.880	17,9
Q3'19	139.668	258.719	360.677	106.623	29,2
Q4'19	174.570	308.801	493.230	144.800	28,9
2019 Toplamı	510.296	867.982	1.362.043	358.491	29,7
Q1'20	107.432	233.806	341.038	139.290	37,9
Q2'20	30.340	183.591	283.751	127.075	48,3
Q3'20	181.436	375.073	536.908	242.516	25,2
Q4'20	110.522	227.568	308.058	84.847	19,1
2020 Toplamı	429.730	1.020.978	1.469.755	554.727	38,2
Q1'21	80.370	182.680	263.650	47.218	17,9
Q2'21	87.506	282.252	388.780	56.353	18,7
Q3'21	119.278	377.000	560.326	77.657	18,6

Konut Kredileri

2020 yılı Eylül ayında başlayan konut kredisi faiz oranlarındaki artış trendi, 2021 yılı Haziran ayı sonunda son bulmuştur. 2020 yılı Eylül ayı başında artış trendine giren ve %1,08 seviyesinde gerçekleşen konut kredisi faiz oranı, 2021 yılı Haziran ayından 2021 Ekim ayına kadar %1,38-%1,39 seviyelerinde seyretmiştir. Aynı şekilde 2021 Haziran ayı sonunda %18,00 seviyesinde seyreden yıllık faiz oranı da 2021 Ekim ayı itibarıyla %17,9 seviyesinde seyretmeye devam etmiştir.

Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2020 Ağustos ayında %63,19 seviyesindeyken, 2021 yılı Ağustos ayında %61,41'e gerilemiştir. Ağustos 2021'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %16,61'den %18,07'ye, Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %11,28'den %11,84'e yükselmiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı 2018 Eylül başından itibaren artış trendine girerken, Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2021 Ağustos ayı itibarıyla %0,28 olarak gerçekleşmiştir. Toplam tüketici kredileri ise Mayıs ayında 725,5 milyar TL seviyesinde seyretti. 2020 yılı Ağustos ayında %41,7 olan Konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Ağustos 2021 itibarıyla 3,1 puan azalarak %38,6 olarak gerçekleşmiştir.

Ofis ve Ticari Gayrimenkul

Yılın üçüncü çeyreğinde kademeli normalleşme süreci kapsamında faaliyetlerine ara veren tüm iş yerleri, kamu kurum ve kuruluşları 1 Temmuz itibariyle normal mesai saatlerine uygun çalışmaya başlamış; sokağa çıkma ve şehirler arası seyahat kısıtlamaları kaldırılmıştır. Sağlık Bakanlığı'nın Covid-19 Aşı Bilgilendirme Platformu'nun açıkladığı üzere ülke genelinde Eylül ayı itibariyle ilk doz aşısı olan kişi sayısı %72' ye yükselmiş ve 1.5 senenin ardından yüz yüze eğitime dönmüştür. Bu normalleşme süreci ile beraber büyük oranda ofise dönüş gerçekleşmiştir. Uzaktan çalışmanın verimlilik üzerindeki yadsınamaz olumlu etkisinin yanında şirket kültürüne olan bağlılık ve aidiyet duygusunda yaşanan eksikliği beraberinde getirmesi ile hibrit çalışma modelinin firmalar tarafından normale dönüş aşamasında en çok tercih edilen yöntem olduğu gözlemlenmiştir.

Normale dönüş süreci etkisinin ekonomik konjoktüre yansması olarak IMF ekonomideki 2021 büyüme beklentisini bir önceki %5,8 tahmininden %9'a yükseltmiştir. Döviz kurunda yaşanan dalgalanmalar ve enflasyonun Eylül ayında yıllık bazda %19,58 seviyesine yükselerek artış trendine devam etmesi; ofis pazarı kiralama ve yatırım faaliyetleri üzerindeki baskısını devam ettirmektedir.

Üçüncü çeyrekte ofis pazarına yeni arz eklenmezken, İstanbul ofis pazarında genel arz 6.5 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 64.018 m² olarak gerçekleşirken, Ocak – Eylül ayları arasında gerçekleşen kiralama işlemleri toplamda 178.759 m² olmuştur. İşlemlerin %84,9 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur. Öte yandan işlemlerin %7,77'si yenileme işlemlerinden oluşurken, %5'i mal sahibi kullanıcıları tarafından ve %2,34'ü ise genişleme işlemlerinden oluşmaktadır.

Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Kent Üniversitesi (14.500 m², Sadabad Kağıthane), Rönesans Holding (5.700 m², Rönesans Piazza), Abbvie (4.718 m², NidaKule Batı), Hyundai (3.530 m², ETS Plaza), Deik (3.200 m², Skyland), Regus (2.835 m², Premier Campus), Connexis (2.485 m², Centrum Is Merkezi C1), Plaza Cubes (2.200 m², Levent) ve Amazon (1.919 m², Torun Center) yer almaktadır. Bununla birlikte, üçüncü çeyreğin sonunda boşluk oranı düşerek %20.85 olarak kaydedilmiştir. Kayda değer bir yatırım işlemi kaydedilmemiştir. Orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir.

2021 yılının üçüncü çeyreğinde normalleşme adımları doğrultusunda ofise dönüş sürecinin başlaması ile firmalar yeni stratejiler belirlemeye başlamışlardır.

Bu süreçte, uzaktan çalışma modelinin sonucunda çalışanların şirket kültürüne olan bağlılık ve aidiyet hissinde azalmanın gözlemlenmesi ile ofislerin varlığının önemi ön plana çıkmasındaki en önemli etkidir. Yerli ve yabancı birçok firma haftada 2 veya 3 gün ofise geline hibrit çalışma modelini benimsemekte ve pandemi sonrası süreçte de kalıcı olarak bu sisteme devam etmeyi planlamaktadır. Tüm bunlara paralel, hibrit çalışma modeli ofis tasarımlarının yeniden şekillenmesini sağlamış ve sağlıklı çalışma alanı ihtiyacı, nitelikli ve yüksek kaliteli ofis mekanlarına olan talebi arttırmıştır. Bugün geline noktada, üretkenliğin teşvik edildiği, inovasyon, sosyalleşme ve iş birliğinin ön planda tutulduğu tasarımlar ile kurum kültürünün gelişimine katkı sağlayan ve aidiyet hissi yaratan mekanların yaratılması ofisin etkin kullanımı açısından önem arz etmektedir.

Bunların yanı sıra, yerel firmaların ofise dönüş süreci içerisinde uluslararası firmalara oranla daha hızlı reaksiyon verdikleri ve ana talebin daha kaliteli teknolojik alt yapıya sahip binalara kaydığı gözlemlenmiştir. Ayrıca, pandemi sürecinin MİA'da oluşturduğu devinimin etkisiyle lokal firmalar özelinde ikincil lokasyonlarda da hareketlenmenin yaşandığı kaydedilmiştir.

Yüksek enflasyon ve kur baskısı nedeniyle neredeyse iki yıldır sabit kalan liste fiyatlarında yukarı yönlü hareketlilik başlamıştır. Ancak TL bazında, enflasyon oranının altında bir oran ile de olsa kiralarda artış gözlemlenmekte ve artışın devam etmesi beklenmektedir. Bu durum, arz ve talep dengesinin yavaş da olsa orta ve uzun vadede dengeleneceğini göstermektedir. Gelecek dönemde, kaliteli altyapı ve nitelikli yönetime sahip A Sınıfı binalara olan talebin artması ile A Sınıfı binaların kendi içerisinde ayrılarak tekrar kategorize olması söz konusu olabilir.

Küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin (İFM), 2022 yılında tamamlanmasıyla pazara yaklaşık 1,5 milyon m² arz eklenecektir. Bu arzın yaklaşık %50'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır.

AVM

İstanbul %37'lik pay ile mevcut arzın çoğunluğuna ev sahipliği yapmaktadır. Mevcutta yaklaşık 1,2 milyon m² inşaat halinde kiralanabilir alan bulunurken, toplam arzın 2024 sonu itibarıyla 14,9 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğuna bakıldığında ise ülke genelinde 1.000 kişi başına 164 m² kiralanabilir alan olduğu görülmektedir. İstanbul 330 m² perakende yoğunluğu ile ülke genelinin yaklaşık iki katı yoğunluğa sahip görünürken, Ankara 303 m² seviyesinde perakende yoğunluğuna sahip diğer bir şehir olarak öne çıkmaktadır.

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.

⁴ İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

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 31.095 artış göstermiştir. Yüzölçümü 12.007 km² olan İzmir ilinde kilometrekareye 369 insan düşmektedir.

Yıl	İzmir Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2021	4.425.789	2.199.287	2.226.502
2020	4.394.694	2.187.226	2.207.468
2019	4.367.251	2.174.319	2.192.932
2018	4.320.519	2.152.585	2.167.934
2017	4.279.677	2.133.548	2.146.129
2016	4.223.545	2.104.632	2.118.913
2015	4.168.415	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	4.005.459	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	3.795.978	1.897.792	1.898.186
2007	3.739.353	1.872.579	1.866.774

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

3.4.2. Konak İlçesi⁵

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

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

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

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

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

Konak ilçesi İzmir şehrinin merkezi durumundadır. İzmir Körfezinde yer alan ilçe, Konak Meydanı, Saat Kulesi, Büyükşehir Belediye, Merkez Bankası, Kafidekale, Alsancak ve İzmir limanı gibi yerleri barındırmaktadır. İlçenin geniş sahil 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 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine (ADNKS) göre ilçenin nüfusu 336.545 kişidir.

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

4.1. Çevre ve Konum

İş bu rapor, İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi sınırları içerisindeki 8110 ada 1 nolu parsel, 8115 ada 3 nolu parsel ve 8115 ada 4 nolu parsellerin üzerinde yer alan İzmir Konak 1.Etap (Evora İzmir) 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. Bölgede ve taşınmazların yakın çevresinde, Alsancak Stadyumu, Allsancak Projesi, Alsancak Liman Tesisleri, Alsancak Garı gibi belirgin lokasyonlar bulunmaktadır.



4.2. Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

Rapor konusu parseller için kat irtifakı kurulmuştur. Aşağıda TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen tapu kayıt belgelerine göre konu parsellerin mülkiyet durumları aşağıda tabloda sunulmuştur.

İLİ	İzmir		
İLÇESİ	Konak		
MAHALLESİ	Umurbey		
MEVKİİ	-		
ADA NO	8110	8115	8115
PARSEL	1	3	4
YÜZÖLÇÜMÜ	24.173,12	8.469,32	2741,19
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	1388	1397	1398
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	Müştemilatlı Kargir Ev ve Arsa	Üç Kargir Ev, Bahçeli Kargir Ev, Müştemilatlı Kargir Ev, Kerpiç Ev 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 aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

8110 Ada 1 Nolu Parsel

- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (22.06.2016 tarih 17904 yevmiye.)
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (19.06.2016 tarih 1645 yevmiye.)
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (16.06.2016 tarih 17225 yevmiye.)
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (16.06.2016 tarih 17226 yevmiye.)

8115 Ada 3 Nolu Parsel

- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (16.06.2016 tarih 17225 yevmiye.)

8115 Ada 4 Nolu Parsel

- Cami Alanı olarak DOP'tan karşılanmıştır. (12.12.2019 tarih 35011 yevmiye.)

Parseller üzerinde tasarrufa engel bir takyidat bulunmamaktadır. Parsellerden 8115 ada 4 nolu parsel DOP alanı olup Maliye Hazinesi mülkiyetindedir.

Parsellerden 8110 ada 1 nolu parsel “Müştemilatlı Kargir Ev ve Arsa” ve 8115 ada 3 nolu parsel “Üç Kargir Ev, Bahçeli Kargir Ev, Müştemilatlı Kargir Ev, Kerpiç Ev Ve Arsa” niteliğindedir. Taşınmazlar üzerindeki eski yapılar için 6306 sayılı kanun gereği riskli yapı kararı alınmıştır. Mevcut durumda da parseller arsa niteliğinde olup cins değişikliği ile nitelikleri arsa olarak değiştirilebilecektir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde; rapora konu, 8110/1, 8115/3, 8115/4 ada/parsellerde konumlu 65 adet bağımsız bölümün sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “Proje” olarak bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

4.3. Gayrimenkullerin İmar Bilgisi

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

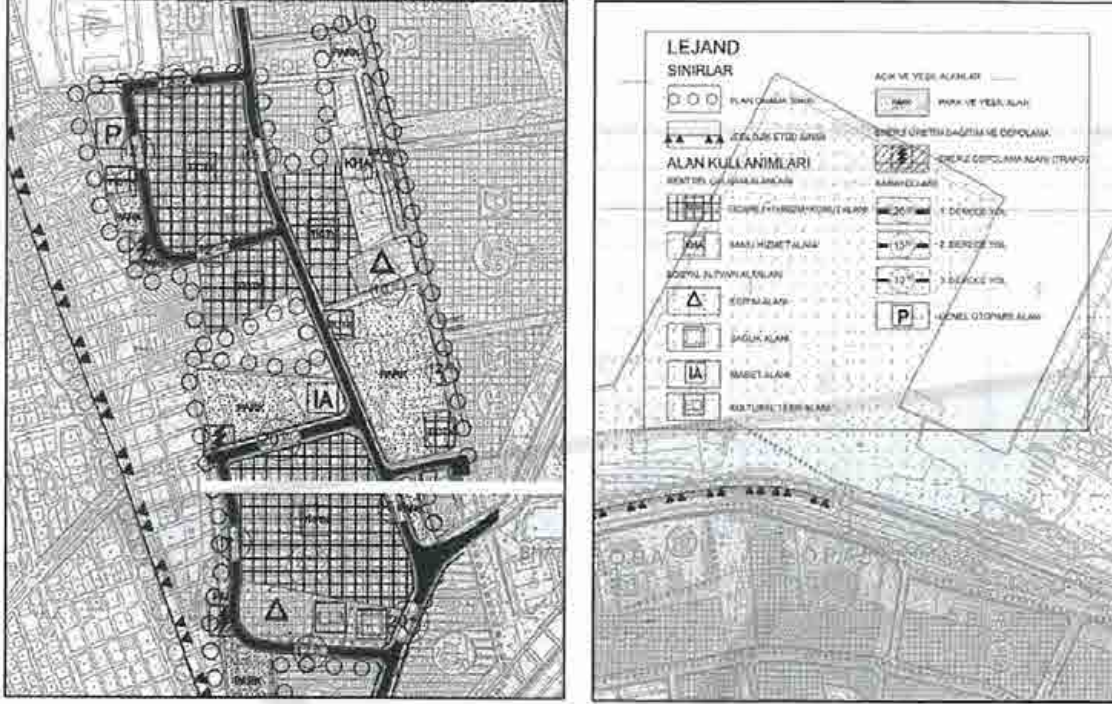
Ancak, en son, iptal gerekçeleri doğrultusunda planlar tekrar hazırlanmış ve onaylanmış, İzmir Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 2020/44 sayılı duyurusuna bahsedildiği üzere 29.09.2020 onay tarihli plan 01.10.2020 ila 30.10.2020 tarihleri arasında askıya çıkartılarak ilan edilmiş ve kesinleşmiştir.

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

Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	Hisse	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları		Emsal İnşaat Alanı (m ²)
					Emsal	Yençok (m)	
8110	1	24,173.12	Tam	Ticaret+Turizm+Konut Alanı TİCTK	2.00	Z+24 Kat	48,346.24
8115	3	8,469.32	Tam	Ticaret+Turizm+Konut Alanı TİCTK	2.00	Z+24 Kat	16,938.64
8115	4	2,741.19	Tam	İbadet Alanı (Cami)	1.00	Avan	2,741.19
		35,383.63					

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

1/5000 ÖLÇEKLİ PLAN



1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN

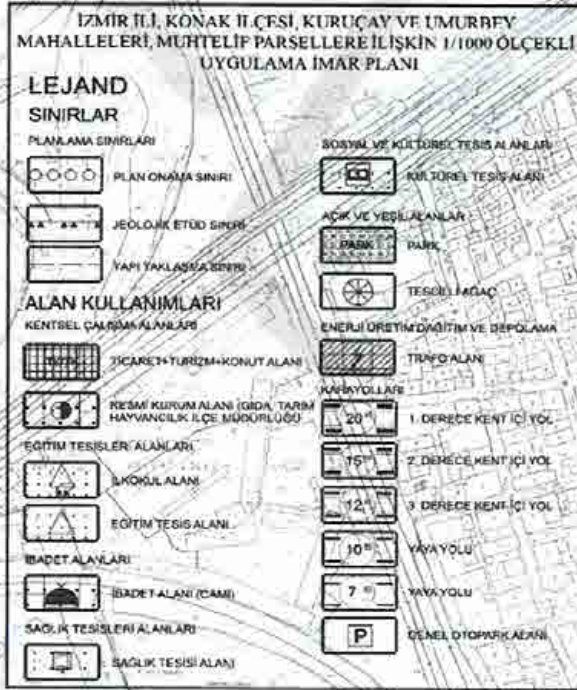
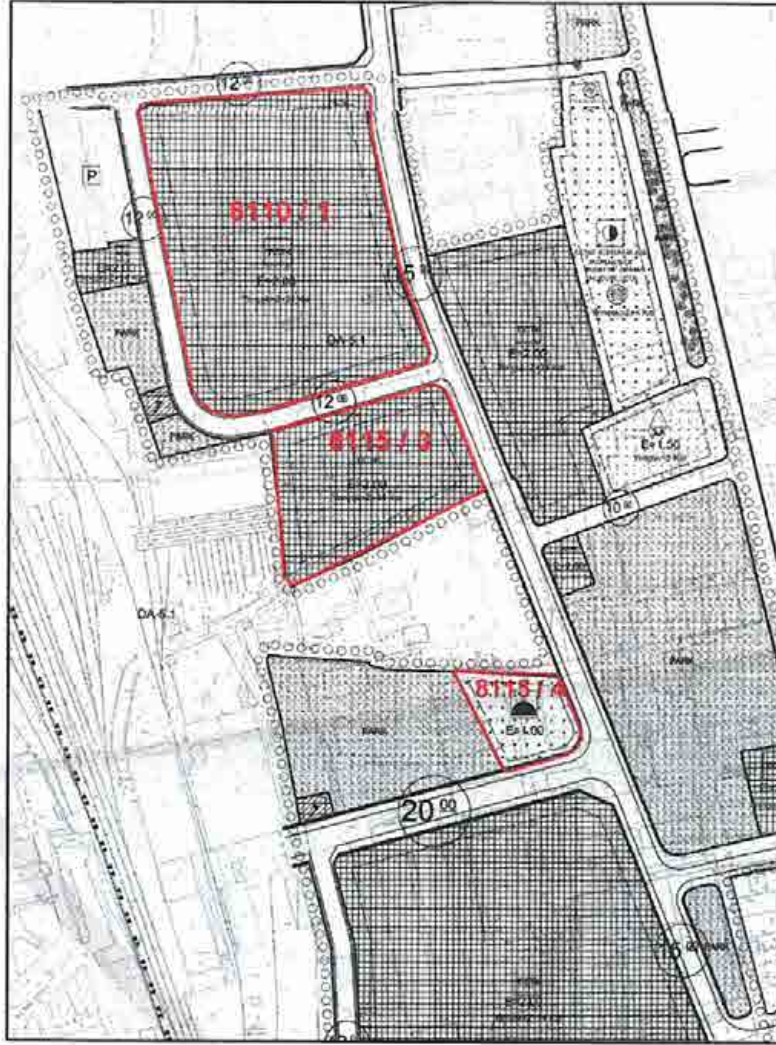
B. ÖZEL HÜKÜMLER

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, KREŞ, 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 YAPILACAK YAPILARDA 100 M²'DEN KÜÇÜK, 5000 M²'DEN BÜYÜK BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ.
2. MALİKLERİ AYNI OLAN İMAR ADALARINDA VE/VEYA PARSELİNDE, İMAR PLANINDA BELİRLENEN YAPILAŞMA HAKKI AŞILMAMAK KAYDIYLA, KULLANIMLAR ARASI TRANSFER YAPILABİLİR. BU DURUMDA BİR ADADA VE/VEYA PARSELDE ANILAN KULLANIMLARIN BİR VEYA BİRKACI YER ALABİLİR.
3. BU ALANLARDA YAPI İNŞAAT ALANININ %40'INA KADAR KONUT YAPILABİLİR.
4. TİCARET+TURİZM+KONUT ALANLARINDA YAPI NİZAMI, BİNA ŞEKLİ VE EBATLARI, YAPI VE KAT YÜKSEKLİKLERİ, TABAN OTURUMU, BLOKLAR ARASI ÇEKME MESAFELERİ, PARSELDEN ÇEKME MESAFELERİ, KOT ALINACAK NOKTALAR T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NCA ONAYLANACAK KENTSEL TASARIM PROJESİ İLE BELİRLENECEK OLUP, ONAYLANACAK KENTSEL TASARIM RAPORU BU PLAN VE PLAN NOTLARI İLE BİR BÜTÜNDÜR.
5. 03.08.2018 TARİHLİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TARAFINDAN ONAYLANAN KENTSEL TASARIM PROJESİNDE SINIRLARI BELİRTİLEN 15000 M² AÇIK VE YEŞİL ALANLAR KAMUSAL KULLANIMA AÇIK OLARAK DÜZENLENECEKTİR. BU ALANLARIN REVİZE EDİLMESİNDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI YETKİLİDİR.

B.3. EĞİTİM TESİS ALANI

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



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

4.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Rapor konusu parsellerden 8110 ada 1 nolu parsel ve 8115 ada 3 nolu parsel, imar uygulaması işlemi ile 12.12.2019 tarihindeki T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı adına tescil edilmiştir. 8115 ada 4 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 8110/1 ve 8115/3 ada/parsel nolu taşınmazlar, Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetindeki 7698/1, 7700/1, 7839/1, 7840/1 parsellerden 12.12.2019 tarihinde oluşmuştur. 8115/4 ada/parsel sayılı taşınmaz bu uygulama ile DOP parseli olarak oluşmuştur.
- 7698/1, 7700/1, 7839/1, 7840/1 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 sonucu öğrenilememiştir. Ayrıca İzmir 3.İdare Mahkemesine açılan yürütmenin durdurulması ve iptal davasında mahkeme talebin reddine karar vermiştir.
- Son olarak güncel imar planları onaylanmış askıya çıkartılarak yürürlüğe girmiştir.

4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

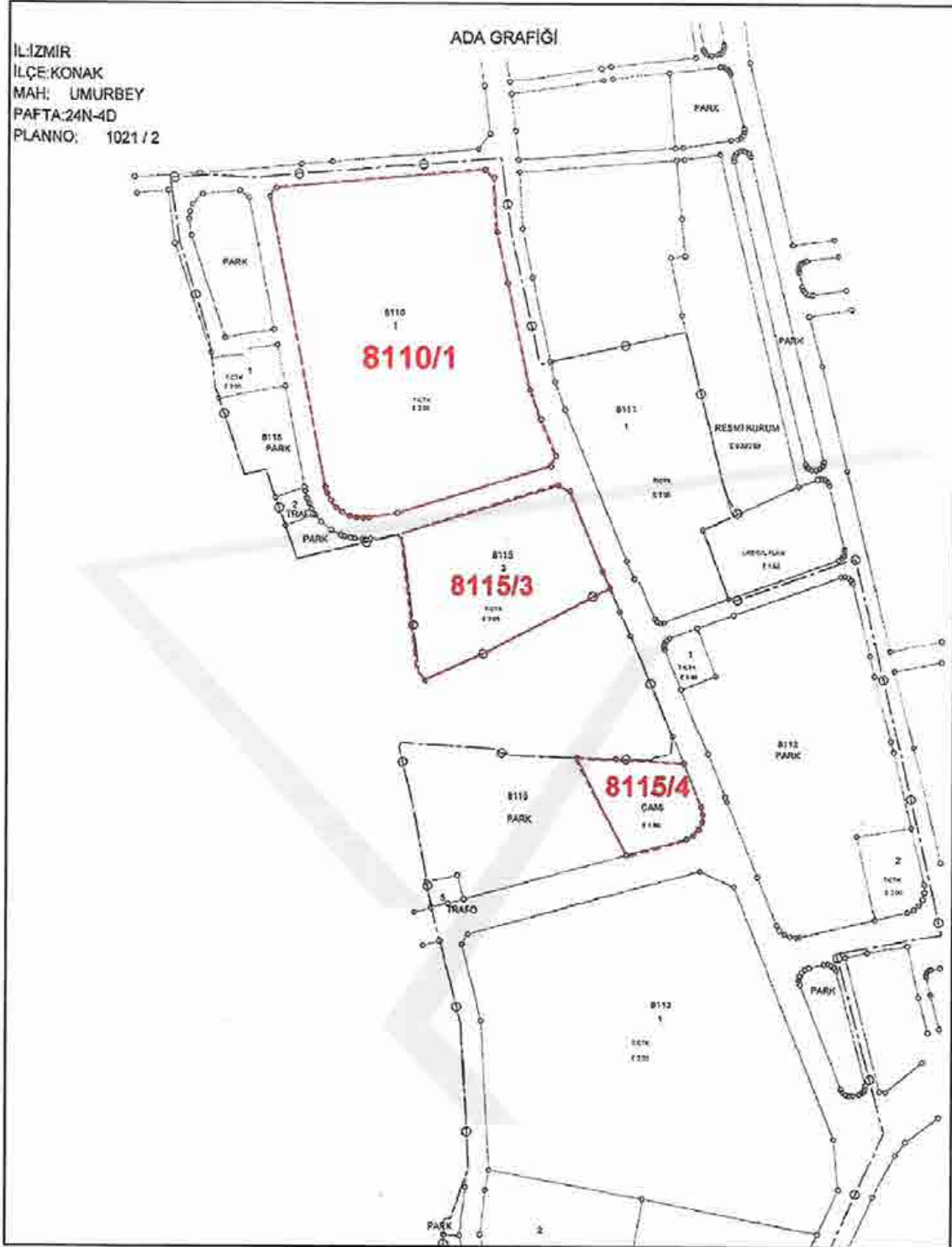
Rapor konusu parseller, imar uygulaması işleminden oluşmuştur. Bölgede imar planı ve imar uygulamaları sonucunda oluşan parseller ve hangi parsellere dönüşüp, hangi parsellerden oluştukları aşağıda tablo halinde belirtilmiştir.

Ada/Parsel	İşlem Gördükleri Kadastro Parseller
8110/1	1445/32-7, 7839/1, 7840/1
8115/3	1384/14, 1445/32-2-3-4-5-6, DOP
8115/4	DOP

Ada/Parsel	Oluşturdukları Kadastro Parseller
7698/1	1448/32, 1384/23
7700/1	1445/32-2-3-4-5-6, 1384/14,
7839/1	8110/1
7840/1	8110/1

İLİZMİR
İLÇE:KONAK
MAH: UMURBEY
PAFTA:24N-4D
PLANNO: 1021/2

ADA GRAFİĞİ



4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Rapor konu proje kapsamında yer alan 8110 ada 1 nolu (Eski:7698/1) ve 8115 ada 3 nolu (Eski: 7700/1) parseller için alınan yapı ruhsatları aşağıda tablo olarak gösterilmiştir.

Sıra No	Ada Parsel	Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	Yapı Sınıfı	İnşaat Alanı (m²)	B.B. Niteliği	B.B. Adedi	Toplam Bölüm Adedi
1	8110/1	A	30.6.2020	75	Yeni Yapı	V-A	27.343,51	Apart Otel	45	51
								Otel	1	
								Ofis ve İşyeri	5	
								Ortak Alan		
2	8110/1	B1	30.6.2020	75	Yeni Yapı	V-A	23.547,97	Mesken	84	89
								Ofis ve İşyeri	5	
								Ortak Alan		
3	8110/1	B2	30.6.2020	75	Yeni Yapı	V-A	33.700,90	Mesken	111	115
								Ofis ve İşyeri	4	
								Ortak Alan		
4	7698/1 (8110/1)	B3	2.11.2018	75	Yeni Yapı	V-A	31.674,39	Mesken	126	132
								Ofis ve İşyeri	6	
								Ortak Alan		
5	7698/1 (8110/1)	C	2.11.2018	75	Yeni Yapı	V-A	32.608,43	Mesken	176	189
								Ofis ve İşyeri	13	
								Ortak Alan		
6	8110/1	D	30.6.2020	75	Yeni Yapı	III-A	824,38	Sanat Galerisi	3	3
7		E	30.6.2020	75	Yeni Yapı	III-A	124,43	Ofis ve İşyeri	1	1
8		F	30.6.2020	75	Yeni Yapı	III-A	73,84	Ofis ve İşyeri	1	1
9	8115/3	H	30.6.2020	71	Yeni Yapı	V-B	13.484,47	Otel	1	1
10		M	30.6.2020	71	Yeni Yapı	IV-B	7.434,89	Kültür Merkezi	1	1
11	7700/1 (8115/3)	L	27.9.2018	71	Yeni Yapı	V-A	19.340,47	Mesken	211	211
								Ortak Alan		
12		7700/1 (8115/3)	K	27.9.2018	71	Yeni Yapı	V-A	21.627,71	Mesken	240
								Ortak Alan		
211.785,39										

Ayrıca en son olarak aşağıdaki ruhsatlar alınmıştır. Alınan ruhsatlar isim değişikliği sebebi ile verilmiştir. Aşağıda tabloda listelenmiştir.

Ada Parsel	Blok No	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	Yapı Sınıfı	İnşaat Alanı (m ²)	B.B. Niteliği	B.B. Adedi	Toplam Bölüm Adedi
8110/1	B3	04.01.2021	75/2018	İsim Değişikliği	V-A	31.674,36	Mesken	126	132
							Ofis ve İşyeri	6	
							Ortak Alan		
8110/1	C	04.01.2021	75/2018	İsim Değişikliği	V-A	32.608,43	Mesken	176	189
							Ofis ve İşyeri	13	
							Ortak Alan		
8110/1	-	04.01.2021	19	İksa	II-A	-	-	-	-
8115/3	H	04.01.2021	71/2020	İsim Değişikliği	V-B	13.484,47	Otel	1	1
8115/3	M	04.01.2021	71/2020	İsim Değişikliği	IV-B	7.434,89	Kültür Merkezi	1	1
8115/3	L	04.01.2021	71/2018	İsim Değişikliği	V-A	19.340,47	Mesken	211	211
							Ortak Alan		
8115/3	K	04.01.2021	71/2018	İsim Değişikliği	V-A	21.627,71	Mesken	240	240
							Ortak Alan		
8115/3	-	04.01.2021	20	İksa	II-A	-	-	-	-

4.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Rapor konusu projenin alınan ruhsatları itibarı ile yapı denetim işleri “Kazım Dirik Mah. 159 Sk. Bahriye Hanım Blok No:38 İç Kapı No:1 Bornova İzmir” adresinde konumlu olan “Özsoylu Yapı Denetim A.Ş. (2948)” tarafından yapılmaktadır.

4.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Rapora konusu projenin konumlu olduğu parsellerin, sahip oldukları mevcut teknik ve fiziksel özellikleri, onaylanmış projeleri ve ruhsatları 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. Yalnızca Emlak Konut GYO A.Ş. talebi doğrultusunda proje bünyesinde yer alan ve talep edilen 65 bağımsız bölümün piyasa rayiç kira değerleri tespit edilmiştir.

Emlak Konut GYO A.Ş. firmasından proje üzerinde kat bağımsız bölüm listesi temin edilmiş olup değerlemede bu liste dikkate alınmıştır. Onaylı bağımsız bölüm listesi rapor ekinde sunulmuştur.

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

Değerleme konusu parseller üzerinde hasılat paylaşımı modeli proje geliştirilmektedir. Söz konusu parseller üzerindeki proje için Emlak Konut GYO A.Ş. ile Teknik Yapı Teknik Yapılar San. ve Tic. A.Ş. & Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. İş Ortaklığı arasında sözleşme imzalanmıştır. Bu sözleşmeye ek 3 nolu protokol ile değişiklik meydana gelmiştir. Buna göre;

- ✓ Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) = 1.784.358.400 TL + KDV
- ✓ Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Geliri Oranı (ASKŞTPO) = % 35
- ✓ Arsa Satışı Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞTPG) = 624.525.440,-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 8110/1 ve 8115/3 nolu parseller üzerinde geliştirilmekte olan İzmir Konak 1. Etap (Evora İzmir) Projesinin (8115/4 parsel 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. Proje kapsamındaki parsel bilgileri aşağıda tabloda gösterilmiştir.

Ada/Parsel	Yüzölçümü(m ²)
8110 / 1	24.173,12
8115 / 3	8.469,32
TOPLAM	35.383,63

- Parseller, İzmir Liman arkası bölgede, düz eğimsiz arazi yapısına sahiptir. Düzgün geometrik şekle sahiptirler.
- Proje kapsamındaki parsellerden 8110 ada 1 parsel ile 8115 ada 3 parsel için yapı ruhsatları alınmıştır. 8115 ada 4 nolu parsel İbadet Alanı imarlı DOP parseli olup bedelsiz terk edilecektir.
- Konu proje halihazırda % 15,15 genel inşaat seviyesine sahiptir.
- Proje kapsamındaki 8110 ada 1 nolu parsel eski 7698/1, 8115 ada 3 nolu parsel ise eski 7700 ada 1 parseldir.
- Parsel kapsamında kuzeyde yer alan 8110 ada 1 parsel bünyesinde A, B1, B2, B3, C, D, E, F olmak üzere 8 adet blok, 8115 ada 3 parsel bünyesinde H, L, K, M olmak üzere 4 adet blok bulunmaktadır.
- Ruhsatlar ile ilgili bilgiler tabloda gösterilmiştir.

Blok No	İnşaat Alanı (m ²)	B.B. Niteliği	B.B Alanı (m ²)	B.B. Adedi	Toplam Bölüm Adedi
A	27,343.51	Apart Otel	8865.6	45	51
		Otel	4041.1	1	
		Ofis ve İşyeri	2798.14	5	
		Ortak Alan	11638.67		
B1	23,547.97	Mesken	11979.53	84	89
		Ofis ve İşyeri	1404.77	5	
		Ortak Alan	10163.67		
B2	33,700.90	Mesken	12227.04	111	115
		Ofis ve İşyeri	1451.13	4	
		Ortak Alan	20022.73		
B3	31,674.39	Mesken	13950.25	126	132
		Ofis ve İşyeri	1820.74	6	
		Ortak Alan	15876.37		
C	32,608.43	Mesken	18019.39	176	189
		Ofis ve İşyeri	3190.52	13	
		Ortak Alan	11398.52		
D	824.38	Sanat Galerisi	824.38	3	3
E	124.43	Ofis ve İşyeri	124.43	1	1
F	73.84	Ofis ve İşyeri	73.84	1	1
H	13484.47	Otel	13484.47	1	1
M	7434.89	Kültür Merkezi	7434.89	1	1
L	19340.47	Mesken	11652.81	211	211
		Ortak Alan	7687.66		
K	21627.71	Mesken	12794.4	240	240
		Ortak Alan	8833.31		

- Proje kapsamında ruhsatları alınmış olan farklı tip ve nitelikte üniteler bulunmaktadır. Bu bölümlerin tamamı için çarşaf listeler hazırlanmamış ve kat irtifakı tesis edilerek bağımsız bölüm niteliği kazanmamıştır.

4.12. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- Taşınmazın 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 rakımdan deniz/körfez manzaralı olması,
- Projede çarşı ve sosyal donatı alanlarının mevcut olması,
- Proje bünyesinde alternatif daire tiplerinin ve ticari ünitelerin mevcut olması

Olumsuz Özellikler

- Projenin yakın çevresinden henüz kentsel üstyapı yatırımlarının tamamlanmamış olması,
- Henüz kat irtifakının tesis edilmemiş olması,
- İnşaat seviyesinin düşük olması,
- Bölgede benzer projelerin inşaatlarının tamamlanmış ve/veya devam ediyor olması,
- Küresel çapta ve bölgesel olarak yaşanan olayların ve salgının, gayrimenkul piyasaları üzerindeki etkisi.

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 değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

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

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

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

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

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

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

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

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

⁶ 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'ndan alınmıştır.

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif 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 değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

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

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

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

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi 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 geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya

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

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

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

5.1.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi

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

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

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

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

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

Kalıntı Yöntemi:

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

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

Rapora 65 adet bağımsız bölüm, 8110/1, 8115/3, 8115/4 ada/parsellerde, sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “Proje” başlığı altında yer alan taşınmazlarda konumlandır.

İşbu rapor, 65 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartların sağlanması durumundaki kira rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır. Raporumuza konusu taşınmazların rayiç kira değerlerinin tespitinde “Pazar Yaklaşımı Yöntemi” kullanılmıştır.

6.1. Pazar Yaklaşımı İle Taşınmazların Kira Değeri Tespiti

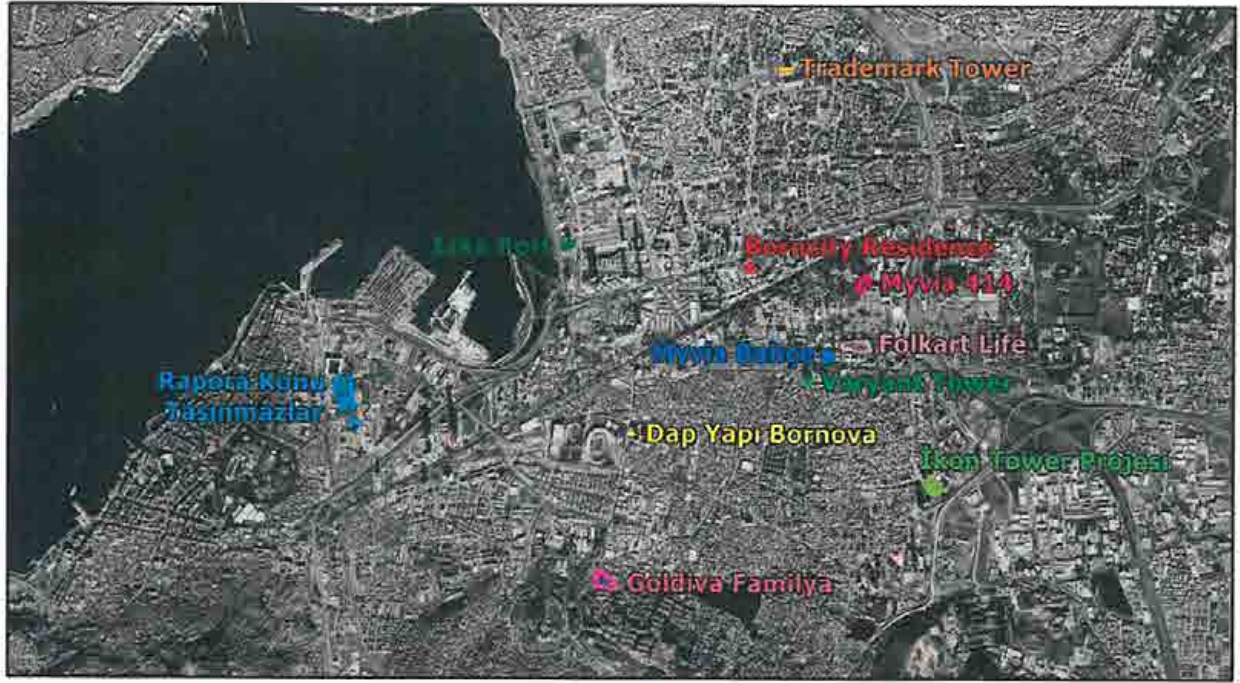
Pazar Yaklaşımında, yakın dönemde pazara çıkartılmış ve kiralanmış veya kiralanması talep edilen benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul kira değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerlendirme yapılmıştır. Bulunan emsaller, kullanım amacı, büyüklüğü, konumu, fiziksel özellikleri gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış, emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, ayrıca mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

Rapor konusu konut ve dükkânların değer tespitine altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki kiraya sunulmuş konut ve dükkân emsalleri incelenmiş ve elde edilen veriler aşağıda tablo olarak özetlenmiştir.

Emsal No	Proje/Konum	Bina Yaşı	Kat	Daire Tip	Net Alanı (m ²)	Brüt Alanı (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL/ay)	Aylık Kira Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi (İletişim)
1	Dap Yapı Bornova Projesi	0	21	1+1	50,00	88,00	4.750,00	53,98	Realoffice Gayrimenkul (232 364 35 77)
2	İkon Tower Projesi	0	16	3+1	185,00	200,00	10.000,00	50,00	Özemeksan İnşaat (232 348 95 95)
3	Bayraklı Trademark Tower	0	11	3+1	115,00	135,00	6.500,00	48,15	Profesyonel Gayrimenkul (506 406 88 94)
4	MYVİA Bornova Projesi	1	7	1+1	60,00	70,00	3.750,00	53,57	Azizoğlu Gayrimenkul (262 528 61 61)
5	Dap Yapı Bornova Projesi	0	22	2+1	90,00	105,00	4.750,00	45,24	Cassa Gayrimenkul (549 791 08 15)

Emsal No	Proje/Konum	Bina Yaşı	Kat	Daire Tip	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Aylık Kira Değeri (TL/ay)	Aylık Kira Birim Değeri (TL/m²)	İlgilisi (İletişim)
6	Bornova Varyant Tower Projesi	0	25	2+1	75,00	118,00	6.000,00	50,85	Protinn Gayrimenkul (532 426 69 28)
7	Bornova Varyant Tower Projesi	0	13	1+1	36,00	60,00	3.250,00	54,17	Coldwell Banker TEOK Gayrimenkul (232 343 83 83)
8	Goldiva Familya Projesi	0	6	2+1	100,00	110,00	5.500,00	50,00	Prime Luxury (232 202 39 99)
9	Bayraklı Trademark Tower	0	16	3+1	115,00	135,00	6.500,00	48,15	Profesyonel Gayrimenkul (506 406 88 94)
10	İzka Port	0	12	4+2	193,00	297,00	16.950,00	57,07	FCTU (850 441 02 32)
11	Borncity Residence	4	6	1+1	60,00	69,00	4.250,00	61,59	Sahibinden (537 487 41 78)
12	MYVIA Bornova Projesi	1	2	1+1	46,00	60,00	3.000,00	50,00	MYVIA Rent (232 341 44 14)
13	MYVIA Bornova Projesi	1	5	1+1	40,00	55,00	3.100,00	56,36	MYVIA Rent (232 341 44 14)
14	Folkart Life Projesi	0	3	2+1	80	90	5400	60,00	232 Team (232 461 21 71)

Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu dükkanlar ile benzer sayılabilir özelliklere sahip 14 adet konut emsaline ulaşılmıştır. Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internetten aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Ayrıca şirketimiz mevcut data bilgileri ile mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir. Bulunan emsallerinin rapor konusu taşınmazlara göre konumlarını gösterir emsal krokileri aşağıda sunulmuştur.



Konut kira değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki kiralama amaçlı piyasaya sürülmüş konut emsalleri incelenmiştir. Elde edilen emsal verileri büyüklük, konum, fiziksel özellik ve benzer özellikleri çerçevesinde rapor konusu taşınmazlar ile kıyaslanmış ve bağımsız bölümlerin kira değerine ulaşmak için bu kriterler doğrultusunda düzeltmeler getirilmiştir. Bu düzeltmeler ilişkin hazırlanan tablolar aşağıda sunulmuştur.

Söz konusu tablolarda rapor konusu bağımsız bölümün kira birim değerine ulaşmak için emsal taşınmazların talep edilen birim kira değerlerine olumlu özellikleri için negatif (-) düzeltme oranları, olumsuz özellikleri için pozitif (+) düzeltme oranları uygulanmıştır.

Düzeltilme Tablosu	Proje	Brüt Alanı (m ²)	Kiraya Sunulan Değeri (TL)	Kiraya Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değer (TL/m ²)	Büyüklük Düzeltmesi	Kat Düzeltmesi	Fiziksel Özellik Düzeltmesi	Düzeltilmiş Kira Birim Değer (TL/m ²)
Emsal 1	Dap Yapı Bornova Projesi	88,00	4.750,00	53,98	5,0%	51,28	0%	-5%	0%	48,71
Emsal 2	İkon Tower Projesi	200,00	10.000,00	50,00	5%	47,50	10%	0%	-5%	49,88
Emsal 3	Bayraklı Trademark Tower	135,00	6.500,00	48,15	0%	48,15	5%	0%	0%	50,56
Emsal 4	MYVIA Bornova Projesi	70,00	3.750,00	53,57	5%	50,89	0%	0%	0%	50,89
Ortalama Birim Değer (TL/m²)										~50,00

(*) Düzeltme Tablosu 4 adet emsal için ve 8110 Ada 1 Parsel B3 Blok 69 no.lu bağımsız bölüm için hazırlanmıştır.

Düzeltilme tabloları 8110 ada 1 parsel B3 Blokta konumlu 69 bağımsız bölüm no.lu daire için hazırlanmıştır. Takdir olunan birim değerler üzerinden rapora konu diğer bağımsız bölümler şerefiyelendirilmiş ve değer takdir olunmuştur.

Elde edilen tüm bu veriler ışığında rapor konusu 65 adet taşınmazın KDV hariç toplam aylık kira değeri için 331.200,-TL bedel hesap ve takdir olunmuştur. Taşınmazlara takdir edilen KDV hariç birim ve toplam değerleri rapor eklerinde tabloda detaylı olarak sunulmuştur.

6.2. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş

6.2.1. Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler

Rapor konusu Evora-İzmir Projesi'nde konumlu 65 adet bağımsız bölümün toplam kira değerine, bölgede yeterli sayıda emsal veri olması sebebiyle tek yöntem, "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılarak ulaşılmıştır. Taşınmazların, KDV hariç toplam aylık kira değeri "Pazar Yaklaşımı" ile ulaşılan değer **331.200,-TL** takdir edilmiştir. Bu değerlerin her biri tablo halinde raporumuz eklerinde sunulmuştur.

6.2.2. Yasal Gereklikler ve Mevzuata Uyarinca Alınması Gereken İzin ve Belgeler

Rapor konusu parseller üzerinde geliştirilmekte olan İzmir Konak 1.Etap (Evora İzmir) Projesi'ne ilişkin yasal gereklikler yerine getirilmiş olup proje kapsamında yer alan parseller için yapı ruhsatları alınmıştır. Bu veriler raporumuz 3.5, ve 3.6 no.lu bölümlerinde detaylı olarak aktarılmıştır.

6.2.3. 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.

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

Üzerinde proje geliştirilmekte olan parseller üzerinde tasarrufa engel bir takyidat bulunmamaktadır. Parsellerden 8115 ada 4 nolu parsel DOP alanı olup Maliye Hazinesi mülkiyetindedir.

Parsellerden 8110 ada 1 nolu parsel “Müştemilatlı Kargir Ev ve Arsa” ve 8115 ada 3 nolu parsel “Üç Kargir Ev, Bahçeli Kargir Ev, Müştemilatlı Kargir Ev, Kerpiç Ev 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 SONUC**

Değerleme konusu gayrimenkuller, İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi sınırlarındaki 8110/1, 8115/3 ve 8115/4 no.lu ada/parseller üzerinde geliştirilmekte olan İzmir Konak 1.Etap (Evora İzmir) Projesinde yer alan toplam 65 adet bağımsız bölümdür.

Rapor konusu taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, ulaşım imkânları, cephesi, işçilik ve malzeme kalitesi gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu taşınmazlar için piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan kira değerleri aşağıda tablo olarak sunulmuştur.

	TL	USD
65 Adet Taşınmazın KDV Hariç Toplam Aylık Kira Değeri	331.200,00	22.607,51
65 Adet Taşınmazın KDV Dâhil Toplam Aylık Kira Değeri	390.816,00	26.676,86

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB efektif döviz satış kuru 14,65,- TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- KDV oranları kullanılırken süreli muafiyet ve indirimler uygulanmamış, KDV oranları mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme 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)	 Dilara SÜRMEN (SPK Lisans No:401437)

EKLER

- Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 65 Adet Bağımsız Bölümün Kira Değer Tablosu
- Tapu Senedi Suretleri ve Tapu Kayıt Belgeleri
- İmar Durumu Örnekleri ve Plan Notları
- Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- Onaylı Bağımsız Bölüm Listesi ve Mahal Listeleri
- Onaylı Yönetim Planı Ekleri
- Uydur Görüntüsü ve Fotoğraflar
- Raporu Hazırlayanların Özgeçmiş, SPK Lisans Belgesi Örnekleri ve Tecrübe Belgeleri