



ROTA TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

"Değer Bilir"

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

2 ADET ARSA

İZMİR / KONAK

OZEL-20262991202/ 30.06.2026

İçindekiler

YÖNETİCİ ÖZETİ	3
1. KULLANILAN DEĞERLEME YAKLAŞIMLARINI AÇIKLAYICI BİLGİLER.....	4
2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK BİLGİLER.....	5
3. RAPOR BİLGİLERİ	12
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET VE TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	14
5. İMAR DURUMU, PROJE VE RUHSAT BİLGİLERİ.....	16
6. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, ÇEVRE ÖZELLİKLERİ, ULAŞIM DURUMU İLE BELLİ MERKEZLERE UZAKLIĞI ve BÖLGE ANALİZİ.....	18
7. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ.....	20
8. SWOT ANALİZİ	21
9. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN DEĞER ANALİZİ	22
10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE SONUÇ.....	32

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- Bu raporun konusu olan mülkle ilgili bilgi ve belgelerin kamu kurumlarından (Tapu, Belediye, Kadastro vb.) elde edildiği kadarı ile yer aldığını ve bu edinilen bilgi ve belgelere göre değerlendirme yapıldığını; taşınmazın yerinde bizzat görüp incelendiğini,
- Değerlemenin etik kurallar çerçevesinde ve performans standartlarına göre gerçekleştirildiğini,
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şart ve kabiliyetlerine sahip olduğumuzu ve değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu,
- Bu çalışmanın tamamlanması için alınan ve alınacak olan ücretin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkulle ve taraflarla herhangi bir ilişkimiz, bir çıkar çatışması ve önyargımızın olmadığını,
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Raporda belirtilen değer hazırlanmış tarih için geçerli olduğunu; değerlendirme uzmanının bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu olmadığını,
- Jeolojik araştırmalar konusunda ihtisasımız olmaması nedeniyle zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabulü ile değerlendirme yapıldığını,
- Mülkiyet hakkının sorunsuz ve serbest piyasada el değişimine uygun olduğu varsayımına dayandığımızı, bundan dolayı mülkiyet hakkı ile ilgili herhangi bir yorumda bulunmadığımızı,
- Değerleme konusu taşınmazın mülkiyet hakkına sahip olanların, mülkiyet sorumluluğunu taşıdığı varsayımına dayalı olarak değer biçtiğimizi,
- Rota TD AŞ'in onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, rapor veya raporda yer alan değerlerin ya da görevli personel bilgilerinin paylaşılmasının yasak olduğunu,
- Bu raporun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmadığı ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- Bu raporun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

YÖNETİCİ ÖZETİ

TAŞINMAZIN AÇIK ADRESİ	Umurbey Mahallesi, Umurbey Mevkii, 3535 ada 8 ve 9 no.lu parseller, KONAK – İZMİR
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Umurbey Mahallesi, Umurbey Mevkii, 3535 ada 8 ve 9 no.lu parseller, KONAK – İZMİR
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	3535 ada 8 no.lu parsel 13.219,00 m ² 3535 ada 9 no.lu parsel 1.485,00 m ²
MÜLKİYET DURUMU	Tam Mülkiyet
İMAR DURUMU	3535 ada 8 no.lu parsel Turizm Ticaret Alanı, Park, Camii 3535 ada 9 no.lu parsel Turizm Ticaret Alanı
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Mevcut kullanım
DEPREM RİSK BÖLGESİ	1. Derece

DEĞERLEMENİN AMACI	İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi, Umurbey Mevkii, 3535 ada 8 ve 9 parsellerde kayıtlı bulunan arsa vasıflı gayrimenkullerin güncel pazar değerinin tespitidir.
KISITLAMALAR	Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlandıran bir faktör yoktur.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Çalışma kapsamında herhangi bir varsayım bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	İzmir ili, Konak ilçesi, Umurbey Mahallesi, 3535 Ada 8 ve 9 no.lu parsel, parselin güncel tarihli değerinin tespit edilmesi talep edilmiştir.

ARSA BİRİM DEĞERİ	3535 Ada 8 parsel 94.050,00 TL/m ² 3535 Ada 9 parsel 98.825,00 TL/m ²
-------------------	--

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	30.06.2026
RAPOR TARİHİ	30.06.2026

PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)
1.390.000.000, -TL	1.529.000.000, -TL

Bu sayfa, rapor içerisindeki analiz ve detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

1. KULLANILAN DEĞERLEME YAKLAŞIMLARINI AÇIKLAYICI BİLGİLER

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak "Pazar Değeri" takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmakta olup Yaklaşımların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Bu yaklaşımlar ve tanımları aşağıda belirtilmiştir.

- "Pazar Yaklaşımı"
- "Maliyet Yaklaşımı"
- "Gelir Yaklaşımı"

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Pazar yaklaşımında ilk olarak, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan satış işlemlerinin bedellerinin incelenmesidir.

İşlem sayısı az ise, benzer veya konu varlıklara ait gerçekleşmiş veya telif bedellerinin de dikkate alınması pazarda yer alan bedellerin geçerliliğini saptamak ve hassas bir şekilde analizini gerçekleştirebilmek için uygun olabilir. Gerçek pazar koşulları ile değer birleşenleri ve değerlemede yapılan varsayımlar arasındaki ayırt edici özellikler incelenmelidir. İnceleme ile farklı işlemlerden sağlanan fiyat/bedel bilgileri üzerinde ve değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlere konu (benzer) varlıklar arasında niteliksel ve niceliksel (yasal, ekonomik, fiziksel vb.) özellikler bakımından benzerlik ve farklılıklar için düzeltme yapılmasına ihtiyaç duyulabilir.

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 değer belirlendiği yaklaşımdır.

Maliyet yaklaşımında, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, karşılaştırılabilir (benzer) varlığın maliyeti üzerinde düzeltme yapılmasına ihtiyaç duyulabilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Gelir yaklaşımı ile değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler bulunmaktadır. Yöntemlerin ortak özelliği, değer taşınmazdan fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanmasıdır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulden elde edilecek gelir, kira geliri veya mülk sahibinin benzer bir varlığı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayım niteliğinde bir kira bedeli de olabilir. Tanımlanan nakit akışları ile kapitalizasyon uygulanarak değer belirlenebilir. Düzenli olması beklenen gelir akışları, çoğunlukla kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize işlemine konu olur.

2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK BİLGİLER

Türkiye

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre 2025 yılı itibarıyla Türkiye'nin toplam nüfusu yaklaşık 86.1 milyon kişiye ulaşmıştır. Bu nüfusun %50,02'sini erkekler, %49,98'ini ise kadınlar oluşturmaktadır. Nüfusun yaş gruplarına göre dağılımı incelendiğinde; %20,4'ü 0–14 yaş grubunda, %68,5'i 15–64 yaş arası (çalışma çağı) ve %11,1'i 65 yaş ve üzeri yaş grubunda yer almaktadır. Bu dağılım Türkiye'nin halen genç bir nüfus yapısına sahip olduğunu göstermekle birlikte yaşlanma eğiliminin de devam ettiğini işaret etmektedir. Ortalama yaş Türkiye genelinde 34,9'tür. Erkeklerde bu değer 34,2; kadınlarda ise 35,7 olarak ölçülmüştür. En yüksek ortalanca yaşa sahip il Sinop (44), en düşük ortalanca yaşa sahip il ise Şanlıurfa'dır.

Yerleşim birimi bazında incelendiğinde, il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %93,6'ya yükselmiş, belde ve köylerde yaşayan nüfus oranı ise %6,4 seviyesine gerilemiştir. Türkiye nüfusunun %67,5'i yoğun kent alanlarında yaşamaktadır.

Yaş bağımlılık oranı toplamda %46 olup; bunun %29,7'sini çocuk bağımlılık oranı, %16,2'sini ise yaşlı bağımlılık oranı oluşturmaktadır. Bu da çalışma çağındaki her 100 kişinin ortalama 46 kişiye bakmakla yükümlü olduğu anlamına gelmektedir. Türkiye genelinde 65 yaş üstü bireylerin oranı artmakta olup yaşlı nüfusun %63,1'i 65–74 yaş aralığında, %29,2'si 75–84 yaş aralığında, %7,7'si ise 85 yaş ve üzerindedir. 100 yaş ve üzerindeki birey sayısı ise 8.245'dir.

YIL	NÜFUS
2018	82.003.882
2019	83.154.997
2020	83.614.362
2021	84.680.273
2022	85.279.553
2023	85.372.377
2024	85.664.944
2025	86.092.168

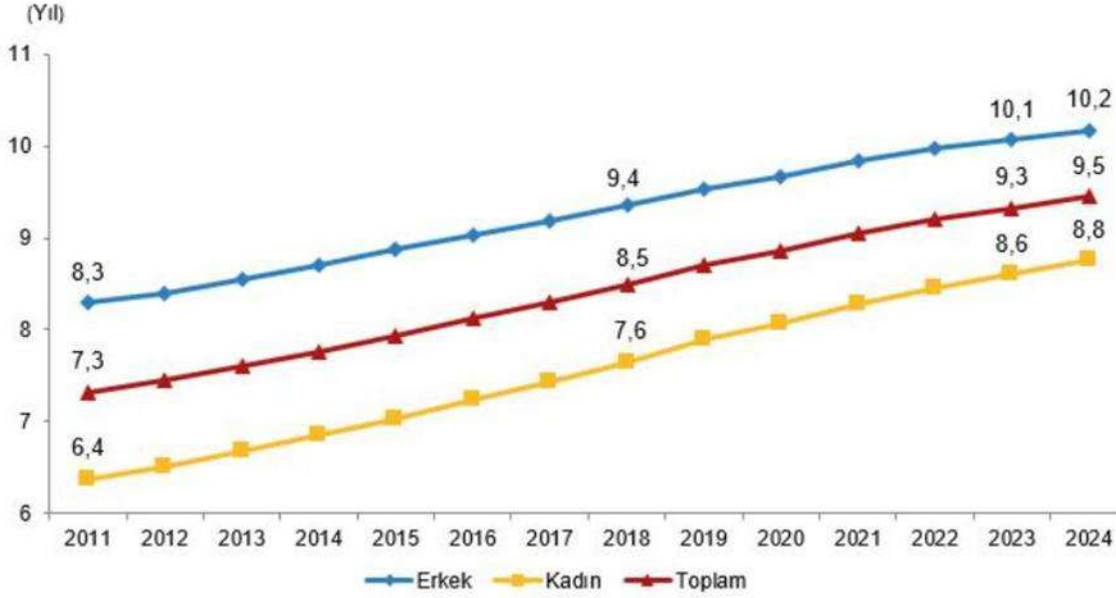
Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre 2024 yılı itibarıyla Türkiye'de 6 yaş ve üzeri nüfus içerisinde okuryazarlık oranı %97,78'dir. Erkeklerde bu oran %99,3 iken, kadınlarda %96,2 olarak ölçülmüştür. Cinsiyet farkı her geçen yıl azalsa da kırsal bölgelerde kadın okuryazarlık oranı halen şehir merkezlerine kıyasla daha düşük seyretmektedir.

Ülke genelinde yükseköğretim mezunlarının oranı artmakta olup, 25 yaş ve üzeri nüfus içerisinde yükseköğretim mezunlarının oranı %24,6 düzeyindedir. Lise ve dengi okul mezunlarının oranı %23,4; ilköğretim mezunu olanların oranı ise %44,5'tir. Okuryazar olup herhangi bir okul bitirmeyenlerin oranı %4,6; okuma yazma bilmeyenlerin oranı ise %2,8 seviyesindedir.

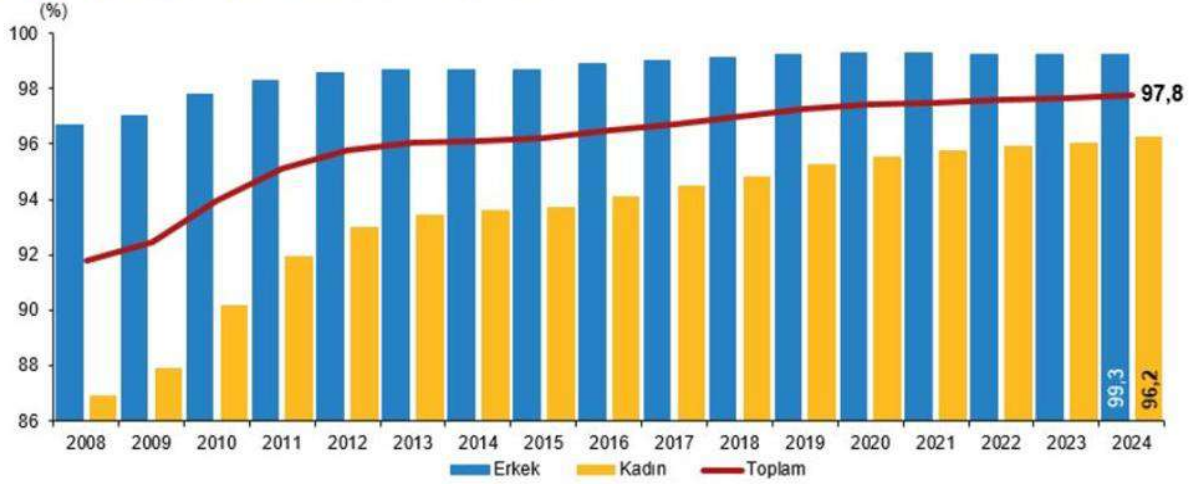
Kadınlar arasında okuma yazma bilmeyenlerin oranı %4,5 iken erkeklerde bu oran %0,8'dir. Özellikle Doğu ve Güneydoğu Anadolu bölgelerinde kadınlar arasındaki okuryazarlık oranı ülke ortalamasının altında seyretmektedir.

Kentleşme oranının yüksek olduğu büyükşehirlerde okuryazarlık oranı daha yüksek düzeyde olup, İstanbul, Ankara, İzmir gibi metropol illerde %99,1'in üzerinde seyretmektedir.

Cinsiyete göre ortalama eğitim süresi, 2011-2024



Cinsiyete göre okuma yazma bilenlerin oranı, 2008-2024



2025 yılının son çeyreğinde Türkiye ekonomisi, yıllık bazda %3,6 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH ise bir önceki çeyreğe göre %0,4 artış göstermiştir. Bu dönemde, inşaat sektörü %10,8, bilgi ve iletişim faaliyetleri %8,0, diğer hizmet faaliyetleri %4,3, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %4,0, gayrimenkul faaliyetleri %2,7, hizmetler %1,0, finans ve sigorta faaliyetleri %3,8 ve kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı, sanayi sektörü %2,9 ve sosyal hizmet faaliyetleri %0,3 oranında büyüme kaydetmiştir. Ancak, tarım sektörü %8,8 oranında daralma yaşamıştır.

Cari fiyatlarla GSYH, 2025 yılının dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %41,4 artarak 18 trilyon 467 milyar 295 milyon TL'ye ulaşmıştır. Bu değer, ABD doları bazında 438 milyar 605 milyon olarak gerçekleşmiştir. Hane halkı nihai tüketim harcamaları %4,1 ve gayrisafi sabit sermaye oluşumu %5,4 oranında artış gösterirken, devletin nihai tüketim harcamaları %0,9 azalış göstermektedir. Mal ve hizmet ihracatı %0,3 oranında azalırken, ithalat %4,9 oranında artmıştır. İşgücü ödemeleri, 2025 yılının dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %36,9 artış göstermiştir.

Net işletme artışı/karma gelir ise %44,2 oranında artmıştır. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın dördüncü çeyreğinde %37,0 iken, bu oran 2025 yılı birinci çeyreğinde %36,9 olmuştur. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise geçen yılın dördüncü çeyreğinde %43,1 iken, 2025 yılı dördüncü çeyreğinde %44,1 olmuştur. Bu bilgiler, 2025 yılında Türkiye ekonomisinin genel performansını yansıtmaktadır.

GSYH sonuçları, IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2025

Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2024	Yıllık	44 587 225	1 358 255	230,6	3,3
	I	9 075 604	293 781	207,1	5,3
	II	10 142 412	314 092	217,7	2,3
	III	12 307 887	370 600	246,2	2,8
	IV	13 061 323	379 781	251,4	3,2
2025	Yıllık	63 020 906	1 596 320	238,9	3,6
	I ⁽¹⁾	12 524 736	346 561	212,1	2,5
	II ⁽¹⁾	14 556 835	377 011	227,8	4,7
	III ⁽¹⁾	17 472 040	434 143	255,7	3,8
	IV	18 467 295	438 605	260,0	3,4

İzmir

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'nin 2025 verilerine göre 4.504.185 kişilik nüfusuyla İzmir, Türkiye'nin en kalabalık üçüncü ilidir. İl nüfusunun 2.276.447'ünü kadınlar, 2.227.738'ünü ise erkekler oluşturmaktadır.

En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2025

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 754 053	7 851 344	7 902 709	18,30	18,23	18,36
Ankara	5 910 320	2 911 853	2 998 467	6,87	6,76	6,97
İzmir	4 504 185	2 227 738	2 276 447	5,23	5,17	5,29
Bursa	3 263 011	1 628 212	1 634 799	3,79	3,78	3,80
Antalya	2 777 677	1 397 014	1 380 663	3,23	3,24	3,21

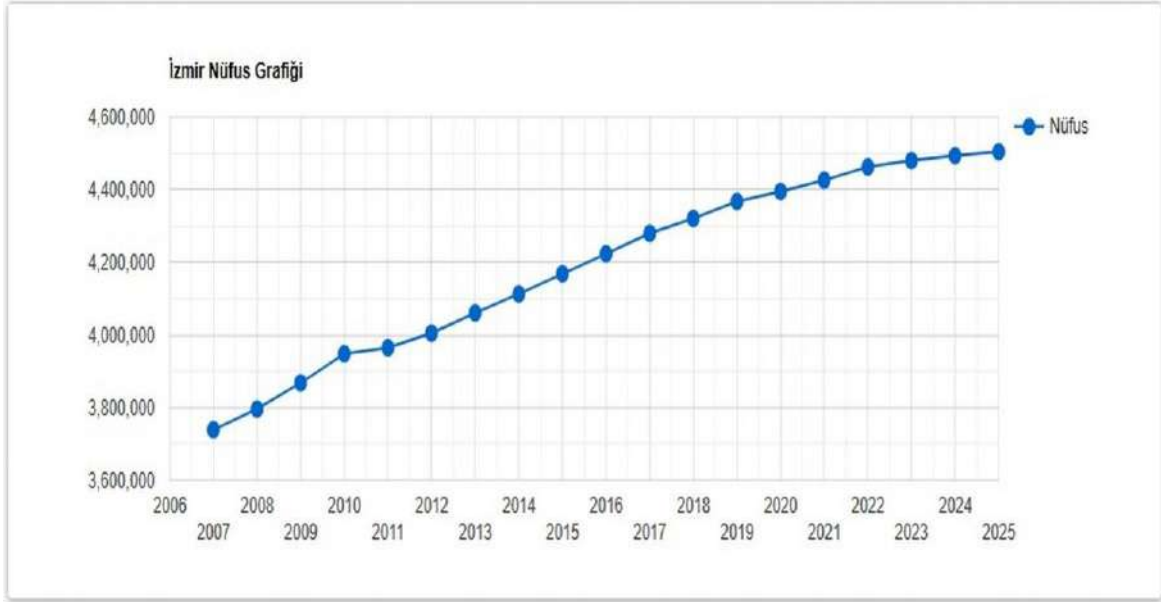
İzmir'in 30 ilçesi bulunmaktadır. İzmir'in en kalabalık ilçeleri 520 bin 941 nüfusu ile Buca, 467 bin 572 ile Karabağlar ve 452 bin 479 kişi ile Bornova'dır. Nüfusu en az ilçeler ise sırasıyla 11 bin 904 ile Beydağ, 13 bin 725 ile Karaburun ve 28 bin 604 kişi ile Kınık olmuştur.

ADNKS verilerine göre İzmir ili yıllara göre nüfus artış grafiği ve İzmir nüfusunun yaş gruplarına göre dağılımına ilişkin bilgiler aşağıda grafik ve tabloda belirtilmiştir.

Yıllara Göre İzmir Nüfusu

Yıl	İzmir Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2025	4.504.185	2.227.738	2.276.447
2024	4.493.242	2.223.833	2.269.409
2023	4.479.525	2.221.180	2.258.345
2022	4.462.056	2.215.716	2.246.340
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

İzmir Nüfus Grafiği



Yıllara Göre İzmir Nüfus Yoğunluğu		
Kilometrekareye düşen insan sayısı. İzmir yüzölçümü 12.007 km ² .		
Yıl	İzmir Nüfusu	Nüfus Yoğunluğu
2025	4.504.185	375 /km ²
2024	4.493.242	374 /km ²
2023	4.479.525	373 /km ²
2022	4.462.056	372 /km ²
2021	4.425.789	369 /km ²
2020	4.394.694	366 /km ²
2019	4.367.251	364 /km ²
2018	4.320.519	360 /km ²
2017	4.279.677	356 /km ²
2016	4.223.545	352 /km ²
2015	4.168.415	347 /km ²
2014	4.113.072	343 /km ²
2013	4.061.074	338 /km ²
2012	4.005.459	334 /km ²
2011	3.965.232	330 /km ²
2010	3.948.848	329 /km ²
2009	3.868.308	322 /km ²
2008	3.795.978	316 /km ²
2007	3.739.353	311 /km ²

İzmir; 37° 45' – 39° 15' kuzey enlemleri ile 26° 15' – 28° 20' doğu boylamları arasında yer almaktadır. Ege Bölgesi'nin asıl Ege bölümünde bulunan il; kuzeyde Balıkesir, doğuda Manisa, güneyde Aydın illeriyle, batıda ise Ege Denizi ile çevrilidir. Türkiye'nin batıya açılan en önemli kapılarından biri olan İzmir, uzun kıyı şeridi ve doğal limanlarıyla stratejik bir konuma sahiptir.

Gediz ve Küçük Menderes grabenleri arasında yer alan İzmir'de, il merkezi deniz seviyesine yakın bir yükseltide kurulmuştur. Yükselti genel olarak kıyıda iç kesimlere doğru artış göstermektedir. Bornova ve Menemen ovaları alçak alanları oluştururken, doğuya ve güneye doğru gidildikçe dağlık alanlar belirginleşmektedir.

İlin başlıca dağları; Yamanlar Dağı (1076 m), Bozdağlar'ın batı uzantıları, Aydın Dağları ve Nif Dağı (1510 m)'dir. Karaburun Yarımadası'nda volkanik kökenli yükseltiler yer alırken, kıyı boyunca koy ve körfezler önemli yer şekilleri arasında bulunmaktadır. Gediz Deltası, hem tarımsal hem de ekolojik açıdan büyük öneme sahiptir.

İzmir, Akdeniz ikliminin tipik özelliklerini taşımaktadır. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlı geçmektedir. Yıllık ortalama sıcaklık yaklaşık 17–18 °C civarındadır. En sıcak ay Temmuz, en soğuk ay ise Ocak'tır. Yıllık yağış miktarı ortalama 700–750 mm arasında olup, yağışlar büyük ölçüde kış aylarında toplanmaktadır.

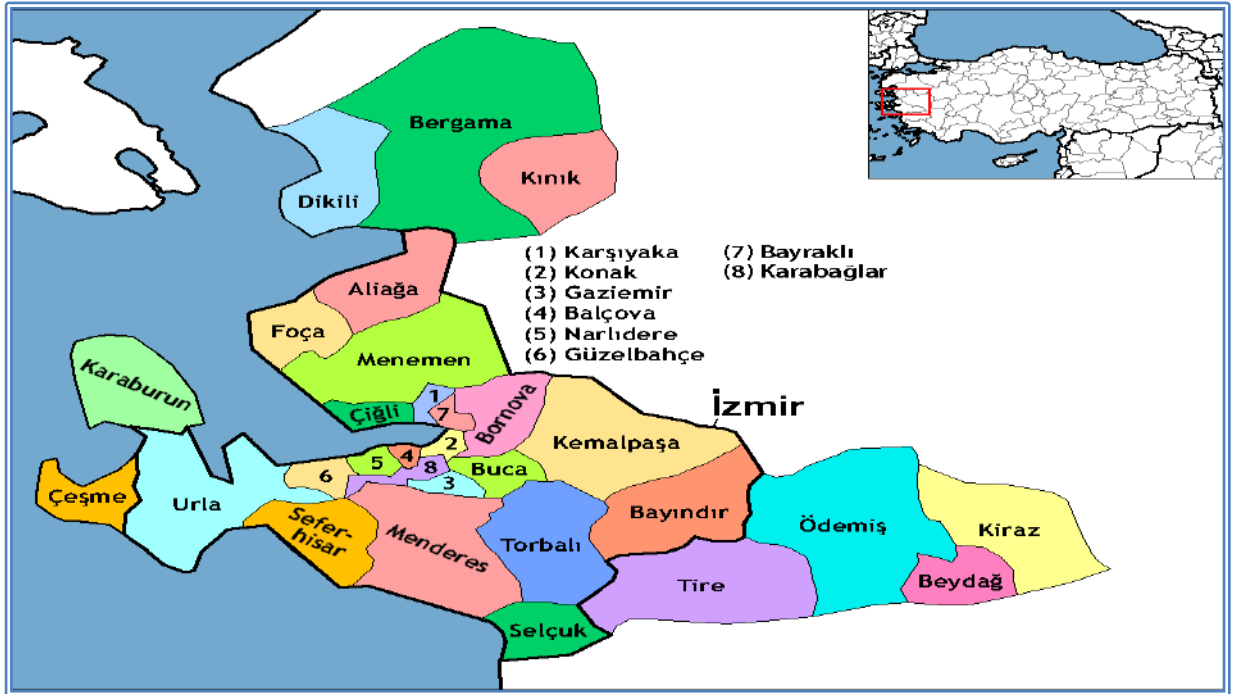
Akdeniz ikliminin etkisiyle İzmir'de doğal bitki örtüsü maki topluluklarıdır. Kıyı ve alçak kesimlerde zeytin, defne, keçiboynuzu ve sandal ağacı yaygındır. Yüksek kesimlerde kızılçam ve yer yer karaçam toplulukları görülmektedir. Gediz Deltası ve çevresi ise sulak alan bitkileri bakımından oldukça zengindir.

Yaban hayatı açısından özellikle Gediz Deltası Ramsar Alanı, çok sayıda kuş türüne ev sahipliği yapmaktadır. Flamingo, pelikan, balıkçıl ve martı türleri başta olmak üzere birçok göçmen kuş türü bölgede gözlemlenmektedir. Karasal alanlarda ise tilki, çakal, tavşan, yaban domuzu ve çeşitli sürüngen türleri yaşamaktadır.

İzmir ili, Türkiye ekonomisi açısından önemli bir konuma sahiptir. Gayri safi yurt içi hasıla bakımından ülkenin en büyük illerinden biri olan İzmir, kişi başına düşen gelir açısından da üst sıralarda yer almaktadır. Liman kenti olması, sanayi ve ticaretin gelişmesinde belirleyici bir rol oynamıştır.

İzmir, gelişmiş organize sanayi bölgeleri, serbest bölgesi, limanı, demiryolu ve karayolu bağlantıları sayesinde Türkiye'nin en önemli sanayi ve ticaret merkezlerinden biridir. Petrokimya, otomotiv yan sanayi, gıda, tekstil, makine ve elektronik sektörleri öne çıkmaktadır. Aliağa Sanayi Bölgesi ve İzmir Limanı, ilin dış ticaret hacmini önemli ölçüde artırmaktadır.

Tarım, İzmir ekonomisinde sanayiyle birlikte önemli bir yer tutmaktadır. Gediz ve Küçük Menderes havzaları tarımsal üretimin yoğunlaştığı alanlardır. Zeytin, üzüm, incir, pamuk ve sebze üretimi başlıca tarımsal faaliyetler arasındadır. Ayrıca hayvancılık ve su ürünleri yetiştiriciliği de il ekonomisine katkı sağlamaktadır.



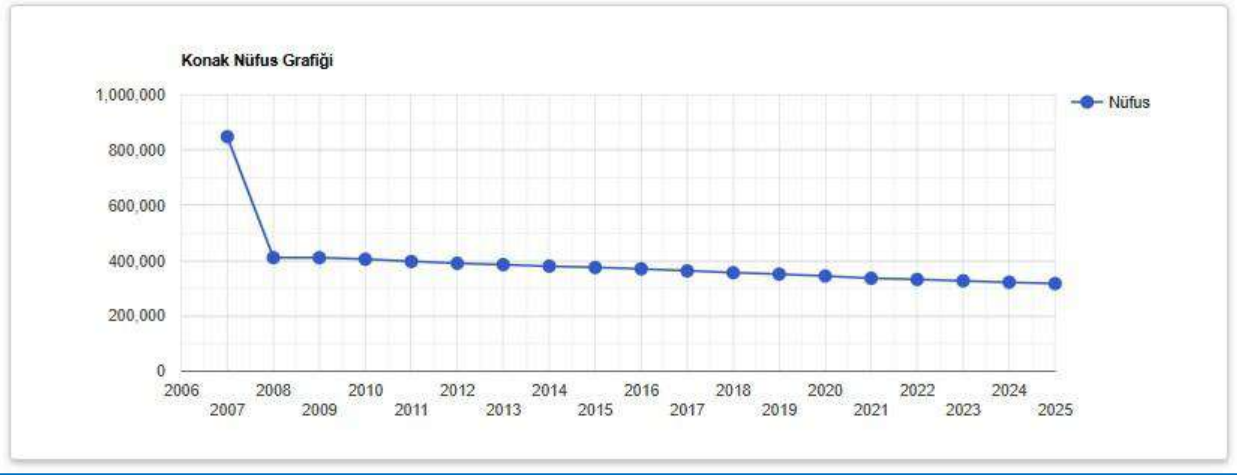
Konak

Konak, İzmir ilinin bir ilçesidir. Kuzeyinde İzmir Körfezi, kuzeydoğusunda Bayraklı, doğusunda Bornova, güneyinde Buca ve Karabağlar, batısında Balçova ilçeleri bulunmaktadır. İzmir İli, Konak İlçesinin yüzölçümü 24 km²'dir. İzmir İli, Konak İlçesinin 2025 ilçe toplam nüfusu 317.399'dur. İzmir İli, Konak İlçesinin toplam erkek nüfusu 154.319, toplam kadın nüfusu ise 163.080'dir. Konak, İzmir'in yönetsel, sanatsal, kültürel ve ticari merkezidir. Aynı zamanda köklü bir turistik gezi bölgesidir.

Yıllara Göre Konak Nüfusu

Yıl	Konak Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2025	317.399	154.319	163.080
2024	322.393	156.890	165.503
2023	327.300	159.611	167.689
2022	332.277	162.212	170.065
2021	336.545	164.439	172.106
2020	344.678	168.300	176.378
2019	351.572	171.491	180.081
2018	356.563	174.066	182.497
2017	363.181	177.539	185.642
2016	370.662	181.407	189.255
2015	375.490	183.293	192.197
2014	380.295	185.612	194.683
2013	385.843	188.368	197.475
2012	390.682	190.959	199.723
2011	397.201	194.489	202.712
2010	405.580	199.485	206.095
2009	411.112	201.385	209.727
2008	411.112	201.813	209.299
2007	848.226	417.155	431.071

Konak Nüfus Grafiği



3. RAPOR BİLGİLERİ

TALEP EDEN	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPOR NO	OZEL-20262991202
RAPOR TARİHİ	30.06.2026
DEĞER TARİHİ	30.06.2026

RAPOR TÜRÜ	Bu rapor, İzmir ili, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi, Umurbey Mevkii, 3535 ada 8 ve 9 parsel no.lu taşınmazların güncel tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur. Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
DEĞERLEMENİN AMACI	Bu rapor, İzmir ili, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi, Umurbey Mevkii, 3535 ada 8 ve 9 parsel no.lu taşınmazların Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.
DEĞERLEME TARİHİ	Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 01.06.2026 tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.06.2026 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NO	08.05.2026 /

RAPORU HAZIRLAYANLAR	DEĞERLEME UZMAN YARDIMCISI	Dilan ŞENEL	Lisans No: 934597
	DEĞERLEME UZMANI	Seyit Ahmet Can KORKUT	Lisans No: 921020
	DEĞERLEME UZMANI	Burcu EKİLDİ	Lisans No: 403220
	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Gökten ERGÜN	Lisans No: 404267

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN İÇİN FİRMAMIZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİ

RAPOR	RAPOR TARİHİ	RAPOR NUMARASI	RAPORU HAZIRLAYANLAR	TOPLAM DEĞER (TL) KDV HARİÇ
-------	--------------	----------------	----------------------	-----------------------------

Değerleme konusu taşınmazlar için firmamız tarafından son 3 yıllık süreçte değerleme raporu hazırlanmamıştır.

MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.
DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen bir faktör bulunmamaktadır.

FİRMA BİLGİLERİ

ROTA Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi; taşınmaz ve taşınmaza dayalı haklar konularında değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek amacıyla kurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)'nın Seri: VIII, No:35 Sayılı Tebliği çerçevesinde, taşınmaz değerleme hizmeti vermek üzere kurul listesine alınmak için başvuruda bulunmuş olup SPK'nın 01.04.2011 tarih 10/332 sayılı toplantısında değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınmasına karar verilmiş ve 06.04.2011 tarih B.02.1.SP.K.0.15 340.01-337/3709 sayılı yazısı ile kurul listesine alındığı tebliğ edilmiştir.

Ekim 2012 'de BDDK'nın 18.10.2012 tarih 5007 sayılı Kararı ile Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin 11. Maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti yetkisi verilmiştir.

GENEL MÜDÜRLÜK

Mansuroğlu Mahallesi, 286 Sokak, No:35 Kat:7/18 Bayraklı /İZMİR

Tel : +90 (232) 259 09 45 - +90 (232) 400 01 02

Faks: +90(232)46314 83

e-posta : rota@rotatd.com.tr

MÜŞTERİ BİLGİLERİ

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent 34330 İstanbul

Tel: 0212 325 23 50 Fax: 0212 325 23 80

Email: info@isgyo.com.tr

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

4.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İLİ	İZMİR
İLÇESİ	KONAK
MAHALLESİ /KÖYÜ	UMURBEY
SOKAĞI/MEVKİİ	UMURBEY
ADA NO	3535
PARSEL NO	8
ANA GAYRİMENKUL YÜZ ÖLÇÜMÜ	13.219,00 m ²
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	ARSA
CİLT/SAHİFE NO	200/452
TAPU TARİHİ/YEVMIYE	24.03.2025 / 12830
MALİK- HİSSE	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)

İLİ	İZMİR
İLÇESİ	KONAK
MAHALLESİ /KÖYÜ	UMURBEY
SOKAĞI/MEVKİİ	UMURBEY
ADA NO	3535
PARSEL NO	9
ANA GAYRİMENKUL YÜZ ÖLÇÜMÜ	1.485,00 m ²
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	KAGIR DEPO
CİLT/SAHİFE NO	200/453
TAPU TARİHİ/YEVMIYE	24.03.2025 / 12830
MALİK- HİSSE	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)

4.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü WEBTAPU Portalı sistemi üzerinden, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi yetkilileri tarafından 15.05.2026 tarihi itibarıyla temin edilen ve taşınmaza ait tapu kütüğü kayıt bilgilerini gösteren TAKBİS belgesi üzerinde yapılan incelemelerde aşağıdaki takyidat kayıtları tespit edilmiştir.

3535 Ada 8 Parsel

Beyanlar Hanesinde:

- 6785 sayılı İmar Kanunu'nun 11. maddesi gereğince şerh bulunmaktadır. (27.03.1968 tarih, 1482 yevmiye no)
- İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye Göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) (06.07.2012 tarih, 13547 yevmiye no)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Bu parsel aleyhine, 1388 ada 24 parsel nolu müştemilatlı fabrika lehine deniz iskelesine geçmek üzere paftasında gösterildiği şekilde daimi mürur hakkı bulunmaktadır. (50P/1439A)
- Bu parsel aleyhine, 1388 ada 24 parsel nolu müştemilatlı fabrika lehine şark cihette hudut kenarında bulunan meradan 24 parsel sularının daimi surette geçirilmesi amacıyla irtifak hakkı bulunmaktadır. (Şablon: Geçit Hakkı)

3535 Ada 9 Parsel

Beyanlar Hanesinde:

- İmar düzenlemesine alınmıştır. (Şablon: 3194/18. Maddeye Göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) (06.07.2012 tarih, 13547 yevmiye no)

- Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli parsellerin koruma alanında kalmaktadır. (Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Gruplanmasına Yönelik Belirtme) (02.10.2020 tarih, 26971 yevmiye no)

- Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli parsellerin koruma alanında kalmaktadır. Korunma Alanı Belirtmesi Vardır. (Şablon: Korunma Alanı Belirtmesi Vardır Beyan Tanımı) (07.12.2022 tarih, 50391 yevmiye no)

Tapu kayıtlarında yer alan "6785 Sayılı İmar Kanunu'nun 11. maddesi gereğince şerh" kaydına ilişkin yapılan araştırmalarda, söz konusu şerhin geçmiş dönemde mevcut yapılaşmalara yönelik olarak tesis edildiği, ancak şerhe konu yapıların günümüzde mevcut olmadığı ve taşınmaz üzerinde fiili bir etkisinin bulunmadığı değerlendirilmiştir.

Tapu kayıtlarında yer alan "3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre imar düzenlemesine alınmıştır" beyanı, taşınmazın 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi kapsamında yürütülen arazi ve arsa düzenlemesi (imar uygulaması) çalışmalarına konu olduğunu ifade etmektedir. Bu uygulama kapsamında imar planına uygun olarak parselasyon işlemleri gerçekleştirilmekte ve yeni imar parselleri oluşturulmaktadır.

3535 ada 8 parsel Tapu kayıtlarında yer alan "daimî mürur (geçiş) hakkı", bir taşınmaz lehine tesis edilen, hak sahibi taşınmaza diğer taşınmaz üzerinden sürekli geçiş imkânı sağlayan irtifak hakkıdır.

3535 ada 8 parsel üzerinde kayıtlı bulunan su geçirme amaçlı irtifak hakkı, 1388 ada 24 parsel lehine tesis edilmiş olup teknik altyapı niteliğinde bir hak tesisidir.

3535 ada 9 parsel üzerinde bulunan "Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli parsellerin koruma alanında kalmaktadır" ve "Korunma Alanı Belirtmesi Vardır" beyanları nedeniyle, taşınmaz üzerinde gerçekleştirilecek her türlü uygulama, tadilat, yeni yapılaşma ve fiziki müdahalelerde ilgili Koruma Kurulu kararlarının aranabileceği değerlendirilmektedir. 28/5/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"'nin 22.Maddesinin 1.fıkrası (c) ve (j) bentleri kapsamında beyanın taşınmazın değerine ve devredilmesine olumsuz etkisi bulunmadığı değerlendirilmiştir.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazın devredilebilmesine engel teşkil edecek herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

28/5/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"'nin 22.Maddesinin 1.fıkrası (c) ve (j) bentleri kapsamında beyanın taşınmazın değerine ve devredilmesine olumsuz etkisi bulunmadığı değerlendirilmiştir.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlem Bilgisi

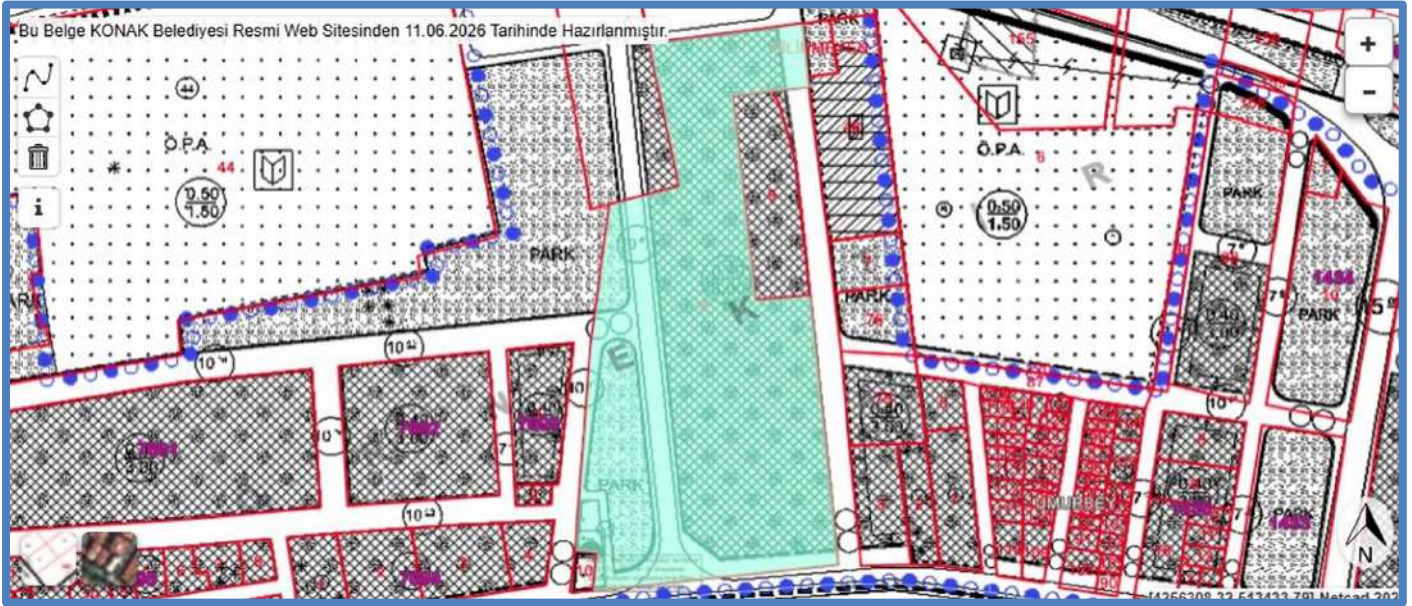
Değerleme konusu taşınmazlar 24.03.2025 tarihinde 12830 yevmiye numarası ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

5. İMAR DURUMU, PROJE VE RUHSAT BİLGİLERİ

Değerleme konusu taşınmazlar, Konak Belediyesi yetki ve sorumluluk alanı içerisinde yer almaktadır. Taşınmazların ada/parsel bazındaki konumları kadastro paftaları ile imar planı paftaları üzerinden teyit edilmiştir. Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler ile ilgili birimlerden edinilen bilgiler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazlara ilişkin imar durumu bilgileri aşağıda sunulmuştur.

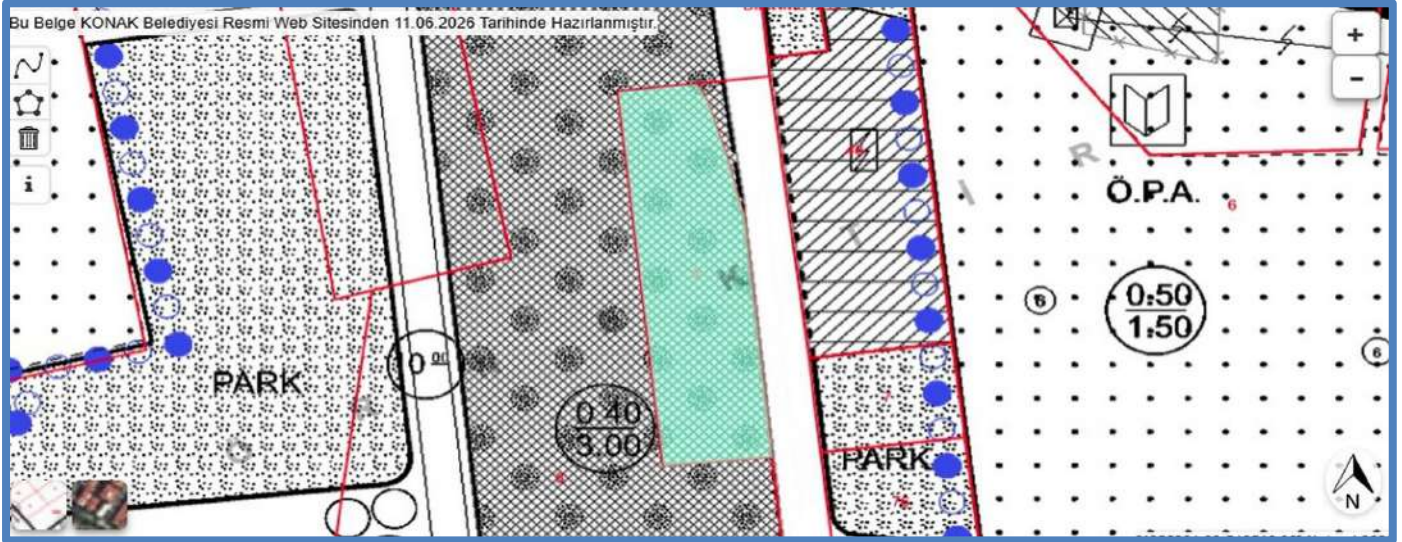
3535 Ada 8 Parsel;

PLAN ADI	1/1000 ölçekli Alsancak Liman Arkası Halkapınar Salhane Uygulama İmar Planı (Liman Arkası Kesim)		
PLAN ONAY TARİHİ	16.12.2011		
MAHALLESİ /KÖYÜ	Umurbey Mahallesi		
LEJANDI	Park, Camii, Turizm, Ticaret Alanı		
YAPILAŞMA ŞARTLARI	Emsal	TAKS	Yençok
	3	0,4-	-



3535 Ada 9 Parsel;

PLAN ADI	1/1000 ölçekli Alsancak Liman Arkası Halkapınar Salhane Uygulama İmar Planı		
PLAN ONAY TARİHİ	16.12.2011		
MAHALLESİ /KÖYÜ	Umurbey Mahallesi		
LEJANDI	Turizm, Ticaret Alanı		
YAPILAŞMA ŞARTLARI	Emsal	TAKS	Yençok
	3	0,4-	-



• 3535 ada 8 parsel için 15.05.2026 tarihinde Konak Belediyesi tarafından düzenlenmiş yazılı imar durumu bilgisi üzerinde yapılan incelemelerde, 16.12.2011 onay tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kaldığı görülmüştür. Söz konusu parsel plan kararlarına göre kısmen **Park Alanı**, **Cami Alanı**, **Turizm Alanı** ve **Ticaret Alanı** kullanım kararları içerisinde yer almaktadır.

• 3535 ada 9 parsel için 18.05.2026 tarihinde Konak Belediyesi tarafından düzenlenmiş yazılı imar durumu bilgisi üzerinde yapılan incelemelerde, 16.12.2011 onay tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kaldığı görülmüştür. Söz konusu parsel plan kararlarına göre **Turizm ve Ticaret Alanı** kullanımında kalmakta olup, **TAKS: 0,40** ve **KAKS (Emsal): 3,00** yapılaşma koşullarına sahiptir.

Değerleme konusu 3535 ada 8 ve 9 parseller, Konak Belediyesi Düzenleme Sahası Komisyonu ve Belediye Encümeninin 07.06.2012 tarih 769 sayılı kararına ek 16.05.2014 tarih ve 70+ sayılı kararı ile 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi kapsamında düzenleme sahasına alınmıştır.

Plan Notlarına Göre Turizm + Ticaret Alanı Kullanım Kararları:

Turizm + Ticaret Alanı olarak belirlenen bölgelerde; alışveriş merkezleri, eğlence tesisleri, her türlü ticari kullanım ile turizm tesisleri (otel, motel, apart otel ve benzeri konaklama tesisleri), konut kullanımları ve yalnızca tek bir firma veya kuruluşa ait yönetim merkezleri yer alabilmektedir.

Bu alanlarda bağımsız büro, ofis ve benzeri kullanımların ayrı kişi veya kuruluşlar tarafından kullanılacak şekilde planlanması halinde, oluşturulacak bağımsız bölümlerin her birinin en az 200 m² büyüklüğünde olması gerekmektedir.

Plan notlarına göre konut kullanımı, parsel üzerinde gerçekleştirilecek toplam emsal (KAKS) inşaat alanının üçte birini (%33,33) aşamaz. Turizm kullanımının ise toplam emsal inşaat alanının en az %15'i oranında gerçekleştirilmesi zorunludur.

Bu kapsamda taşınmaz üzerinde geliştirilecek projelerde, turizm fonksiyonunun asgari %15 oranında yer alması ve konut kullanımının toplam emsal alanın üçte birini geçmemesi gerekmektedir.

5.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklik Bilgisi

Değerleme konusu taşınmazın son üç yıllık dönemde, hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Proje ve Ruhsat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlar arsa vasıflı olup, taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.3 Gayrimenkul için Düzenlenmiş Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar ve Gayrimenkul için İlgili Mevzuat Kapsamında Düzenlenmesi Gereken Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Konak Belediyesi'nde yapılan araştırmalar sonucunda taşınmaz özelinde düzenlenmiş herhangi bir kayıt, zabıt ya da tutanak bilgisi olmadığı öğrenilmiştir.

5.4 Yapı Denetim Firmasına ve Enerji Kimlik Belgesine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar arsa vasıflı olup, taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.5 Gayrimenkule İlişkin Olarak Düzenlenmiş Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Yapılan incelemeler ve tarafımıza sunulan bilgi ve belgeler kapsamında, değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin olarak düzenlenmiş herhangi bir Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi veya taşınmazların hukuki durumunu etkileyebilecek benzeri nitelikte bir sözleşmeye rastlanılmamıştır.

5.6 Proje Bilgisi ve Değerin Mevcut Projeye ait Olduğu ve Farklı Bir Proje Uygulanması Durumunda Değerin Farklı Olma Durumuna İlişkin Açıklama

Değerleme konusu taşınmazlar arsa vasıflı olup, taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

6. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, ÇEVRE ÖZELLİKLERİ, ULAŞIM DURUMU İLE BELLİ MERKEZLERE UZAKLIĞI ve BÖLGE ANALİZİ

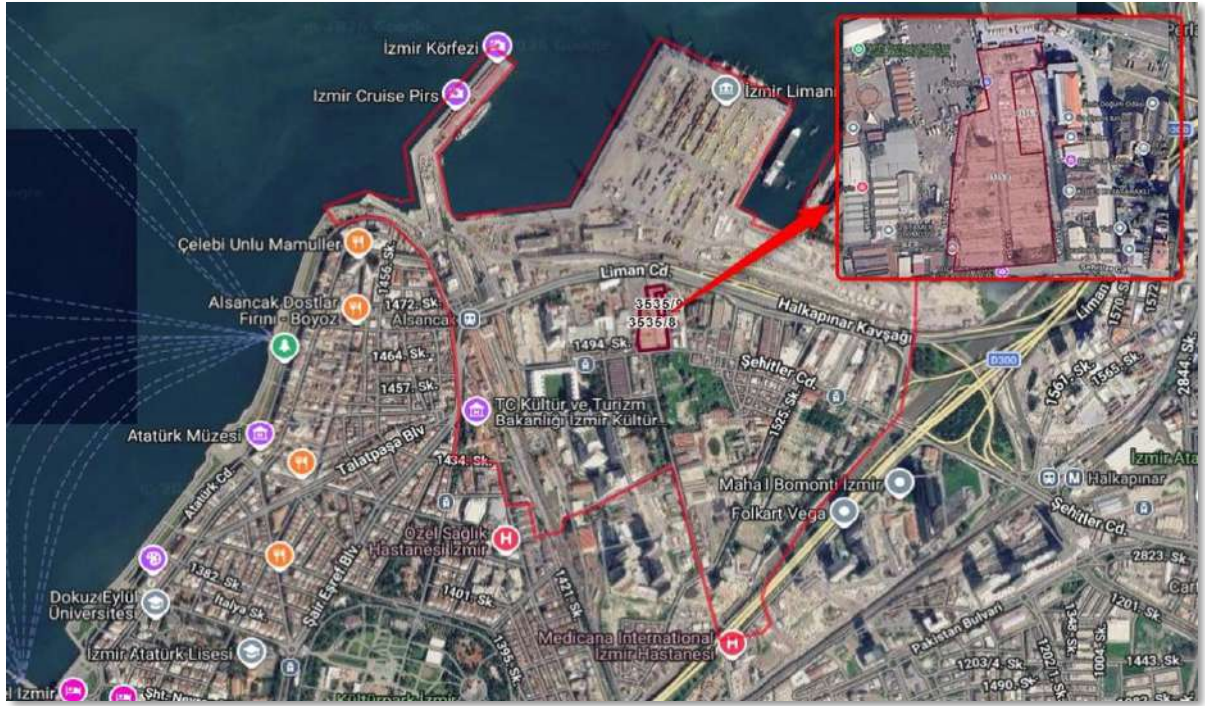
Değerleme konusu taşınmazlar; İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi'nde konumlu olup tapuda 3535 ada 8 parselde kayıtlı 13.219,00 m² yüzölçümlü arsa vasıflı taşınmaz ile 3535 ada 9 parselde kayıtlı 1.485,00 m² yüzölçümlü kâgir depo vasıflı taşınmazdan oluşmaktadır.

Taşınmazlara ulaşım için Alsancak Garı bölgesinden Şehitler Caddesi istikametine ilerlenir. Şehitler Caddesi üzerinde yaklaşık 550 metre devam edildikten sonra 1502 Sokak'a dönülür. Bu sokak üzerinde yaklaşık 90 metre ilerlendiğinde değerleme konusu taşınmazlara ulaşılmaktadır.

Taşınmazların yakın çevresinde Alsancak Garı, Alsancak Mustafa Denizli Stadyumu, Tarihi Havagazı Fabrikası Kültür Merkezi ve Kültürpark yer almaktadır. Bölge, İzmir kent merkezinin gelişmiş ticaret ve turizm aksları içerisinde konumlanmakta olup belediye tarafından sunulan tüm altyapı hizmetlerinden faydalanmaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölgeye özel araç ve toplu taşıma araçları ile erişim kolaylıkla sağlanabilmekte olup ulaşım olanakları gelişmiş seviyededir.

Bölge genelinde ticaret, turizm, ofis ve karma kullanım fonksiyonlu yapılaşmalar yoğunluk göstermekte olup, son yıllarda kentsel dönüşüm ve yeniden gelişim faaliyetleri ile yatırım potansiyeli artış göstermektedir.

KROKİ



E: 38.4390

B: 27.1544

BAZI ÖNEMLİ MERKEZLERE UZAKLIKLAR

NO	YER	MESAFE
1	Alsancak Gar	0,7 km
2	Alsancak Mustafa Denizli Stadyumu	0,35 m
3	Tarihi Havagazı Fabrikası Kültür Merkezi	2,4 km
4	Kültürpark İzmir	2,2 m

6.1. Proje Alanının Bulunduğu Bölgenin Analizi

İzmir İli, Konak İlçesi'ne bağlı Umurbey Mahallesi; Alsancak, Liman Bölgesi ve Yeni Kent Merkezi arasında yer alan stratejik konumu nedeniyle kentin önemli gelişim ve dönüşüm alanlarından biri olarak değerlendirilmektedir. Bölge geçmişte ağırlıklı olarak sanayi, depolama ve ticaret fonksiyonları ile gelişmiş olmakla birlikte, son yıllarda kentsel dönüşüm ve yeniden gelişim çalışmaları kapsamında fonksiyonel değişim sürecine girmiştir.

Bölgedeki yapılaşma incelendiğinde; eski sanayi ve depo yapıları ile yeni inşa edilen ticaret, ofis, konut ve karma kullanımlı projelerin bir arada bulunduğu görülmektedir. Bu durum bölgeye farklı kullanım alternatifleri kazandırmakta olup, kullanım çeşitliliğinin artmasına katkı sağlamaktadır.

Umurbey Mahallesi'nin kent merkezi, Alsancak, Liman Bölgesi ve Bayraklı Yeni Kent Merkezi ile olan mekânsal ilişkisi, bölgenin ulaşılabilirlik açısından avantajlı bir konumda bulunmasını sağlamaktadır. Bölgeye karayolu, raylı sistem ve toplu taşıma araçları ile erişim kolaylıkla sağlanabilmekte olup, bu durum ticari ve yatırım amaçlı kullanımlar açısından önemli bir avantaj oluşturmaktadır.

Bölgedeki parsel yapısı incelendiğinde, İzmir kent merkezindeki birçok yerleşik bölgeye kıyasla daha büyük ölçekli parsellerin bulunduğu görülmektedir. Bununla birlikte, yoğun yapılaşma nedeniyle boş arsa arzı oldukça sınırlı olup, mevcut yapıların yeniden geliştirilmesi ve dönüşüm projeleri bölgenin gelişiminde önemli rol oynamaktadır.

Umurbey Mahallesi; merkezi konumu, ulaşım olanakları, kullanım çeşitliliği, dönüşüm potansiyeli ve sınırlı arsa arzı dikkate alındığında, ticaret, turizm, ofis ve karma kullanımlı projeler açısından yatırım potansiyeli taşıyan bölgeler arasında değerlendirilmektedir. Devam eden kentsel dönüşüm ve imar uygulamalarının tamamlanması ile birlikte bölgenin orta ve uzun vadede değer artış potansiyelini koruyacağı öngörülmektedir.

6.2. Proje Alanının Bulunduğu Bölgenin Gelişimi

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından açıklanan 2025 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre, Türkiye nüfusunun %93,6'sı il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Bu durum, ülke genelinde kentleşme eğiliminin yüksek seviyede devam ettiğini göstermektedir. İzmir ili ise 2025 yılı sonu itibarıyla 4.504.185 kişilik nüfusu ile Türkiye'nin üçüncü büyük şehri konumundadır. 6360 sayılı Kanun kapsamında il sınırlarının tamamının büyükşehir belediyesi sınırlarına dahil edilmesi ve ilin gelişmiş ekonomik yapısı nedeniyle nüfusun tamamına yakını kentsel alanlarda yaşamaktadır.

Konak ilçesi, 317.399 kişilik nüfusu ile İzmir'in en yoğun yerleşim ve ticaret bölgelerinden biri olup, kentin geleneksel Merkezi İş Alanı'nı (MİA) oluşturmaktadır. İlçe; kamu kurumları, ticaret merkezleri, finans kuruluşları, turizm faaliyetleri ve hizmet sektörü bakımından İzmir'in en önemli merkezlerinden biri niteliğindedir.

Değerleme konusu taşınmazlar, Konak İlçesi'nin dönüşüm ve yeniden gelişim potansiyeli yüksek bölgelerinden biri olan Umurbey Mahallesi'nde yer almaktadır. Bölge; Alsancak, Liman Bölgesi ve Yeni Kent Merkezi (MİA) arasında kalan stratejik konumu sayesinde ticaret, turizm, ofis ve hizmet sektörlerine yönelik kullanımlar açısından önemli avantajlara sahiptir. Yakın çevrede eğitim kurumları, sağlık tesisleri, banka şubeleri, perakende ticaret birimleri, yeme-içme alanları ve sosyal donatı unsurları yoğun olarak bulunmaktadır.

Umurbey Mahallesi; Alsancak Limanı, Şehitler Caddesi, Liman Caddesi ve Yeni Kent Merkezi aksları ile güçlü mekânsal ilişki içerisinde olup gün boyunca yoğun yaya ve araç hareketliliğine sahiptir. Bölge yalnızca yerleşik nüfusa değil, iş, ticaret, lojistik ve hizmet amaçlı ziyaretçilerden oluşan yüksek bir gündüz nüfusuna da hizmet vermektedir. Bu durum ticari faaliyetlerin sürekliliğini desteklemekte ve gayrimenkul talebini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölgenin ulaşım olanakları oldukça gelişmiş olup İZBAN, İzmir Metro ve Tramvay sistemlerine yakın konumu sayesinde kentin farklı bölgelerine erişim kolaylıkla sağlanabilmektedir. Ayrıca ana ulaşım arterlerine olan yakınlığı, bölgenin ticari ve yatırım amaçlı kullanım potansiyelini artıran önemli unsurlar arasında yer almaktadır.

Sonuç olarak Umurbey Mahallesi; merkezi konumu, yüksek erişilebilirliği, ticaret ve turizm odaklı gelişim potansiyeli, dönüşüm sürecindeki kentsel yapısı ve sınırlı arsa arzı dikkate alındığında, İzmir kent merkezinin değer artış potansiyeli taşıyan önemli bölgelerinden biri olarak değerlendirilmektedir. Bu kapsamda bölgenin demografik yapısı, ulaşım avantajları, ticari hareketliliği ve gelişim dinamikleri taşınmazların mevcut ve gelecekteki değerleri üzerinde etkili unsurlar olarak kabul edilmiştir.

7. GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

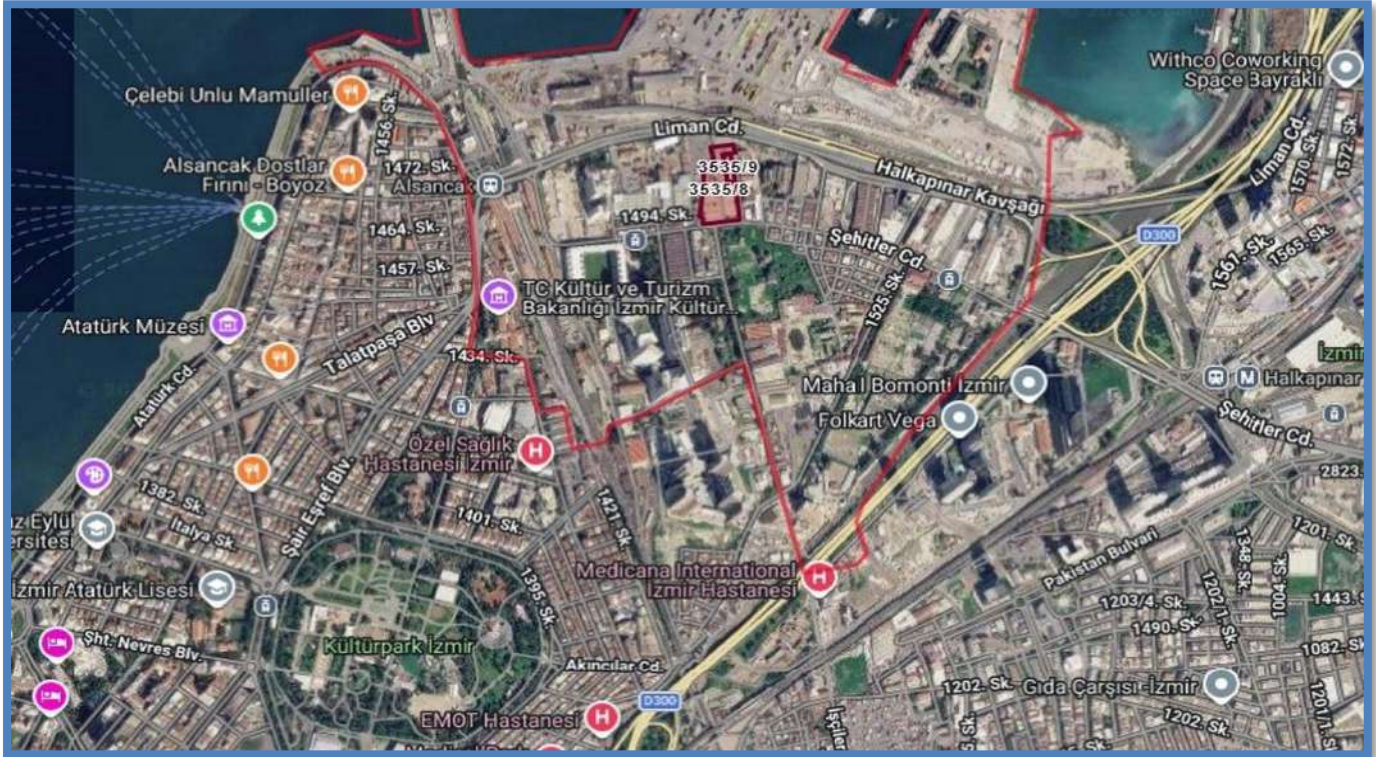
Değerleme konusu taşınmazlar; İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi'nde konumlu olup tapuda 3535 ada 8 parselde kayıtlı 13.219,00 m² yüzölçümlü arsa vasıflı taşınmaz ile 3535 ada 9 parselde kayıtlı 1.485,00 m² yüzölçümlü kâgir depo vasıflı taşınmazdan oluşmaktadır.

Yerinde yapılan incelemelerde; 3535 ada 8 parselin amorf geometrik forma, 3535 ada 9 parselin ise dikdörtgene yakın geometrik forma sahip olduğu görülmüştür. Parsellerin sınırları tel çit ile çevrilmiş olup sınırlar mahallinde belirgin durumdadır. Her iki parsel de topografik olarak düz arazi yapısına sahiptir.

3535 ada 8 parselin kuzeyinde 153 parsel ile yaklaşık 56 metre, kuzeybatısında 164 parsel ile yaklaşık 55 metre sınırı bulunmakta olup, parselin güney, doğu ve batı cepheleri yola cephelidir.

3535 ada 9 parselin kuzeyinde yaklaşık 15 metre, güneyinde yaklaşık 20 metre ve batısında yaklaşık 77 metre boyunca 3535 ada 8 parsel ile sınırı bulunmakta olup doğu cephesi yola cephelidir. Belirtilen sınır uzunlukları yaklaşık değerlerdir.

Mahallinde yapılan incelemelerde 3535 ada 9 parselin boş durumda olduğu görülmüştür. 3535 ada 8 parsel üzerinde ise parselin güneybatı kesiminde cami yapısının bir bölümünün yer aldığı tespit edilmiş olup söz konusu yapı değerlendirme kapsamı dışında tutulmuştur. Ayrıca 3535 ada 9 parselin tapu kayıtlarında yer alan "kâgir depo" vasfına konu yapının mahallinde mevcut olmadığı, yapının yıkılmış olduğu ve parselin fiilen boş arsa niteliğinde bulunduğu tespit edilmiştir.



7.1 Mevcut Yapı ve İnşaatı Devam Eden Yapı İlgili Ruhsata Aykırı İmalatlara İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar arsa vasıflı olup, taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

7.3 Ruhsatlı Yapılarda Yapılan Farklı İmalatların 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21’nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsatlandırılmasını Gerektiren Değişiklikler Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar arsa vasıflı olup, taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

8. SWOT ANALİZİ

İlk olarak 1970’lerde iş yönetimi amacıyla kullanılmaya başlanan SWOT analizi, ileriki yıllarda farklı uygulama alanları için de bir analiz ve planlama aracı olarak ele alınmıştır. SWOT, güçlü yönler (Strengths), zayıf yönler (Weaknesses), fırsatlar (Opportunities) ve tehditler (Threats) kelimelerinin baş harflerini içeren bir kısaltmadır. Kısaca SWOT analizi, iç ve dış durum değerlendirmesini içeren ve yönetim açısından şu anki konumunu ve önünü görebilmede büyük kolaylık sağlayan stratejik bir yönetim uygulamasıdır. Başka bir deyişle SWOT analizi, planlamada dikkate alınacak temel bilgilerin elde edilmesi için kullanılmaktadır. Çalışma bölgelerimizdeki gelişim, yapıya ait önerilerin uygulanıp uygulanamayacağının anlaşılması için SWOT analizi yapılmıştır.

GÜÇLÜ YANLAR	Taşınmazın geometrik ve topografik olarak düzgün yapıda olması
	Ulaşımın çeşitli ve kolay olması
	Yakın çevresinde markalı projeler olması
ZAYIF YANLAR	Değerleme konusu taşınmazların imar kanunun 18.madde uygulamasına tabi olması
	Belirli bir alıcı kitlesine hitap etmektedir
FIRSATLAR	Ticari ve Turizm potansiyeli yüksek bir bölgede konumlu olması
TEHDİTLER	Yaşanan ekonomik dalgalanmalar

9. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN DEĞER ANALİZİ

9.1 Değerleme Çalışması kapsamında Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerleme çalışmasında, değerleme konusu taşınmaza emsal olabilecek taşınmazların bilgilerine ulaşılabilir olması sebebi ile "Pazar Yaklaşımı" uygulanmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgede nitelikli konut – ticaret projeleri bulunması sebebi ile "Gelir Yöntemi" uygulanmıştır.

Bölgede yapılan araştırmalar, yapılan resmi kurum incelemeleri, taşınmazın konum ve bulunduğu bölgenin müşteri talep seviyesi, bölge emlak komisyoncularından alınan bilgiler, bölgenin potansiyeli, ulaşım kolaylığı, vb. bilgiler ile mevcut ekonomik koşullar doğrultusunda piyasa analizi yapılmıştır. Tüm bu incelemeler ile elde edilen verilerin taşınmaza olumlu/olumsuz etkileri göz önünde bulundurularak taşınmazın değeri takdir edilmiştir.

Pazar Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede detaylı piyasa/pazar araştırması yapılmıştır. Bu kapsamda araştırmalar sonucunda ulaşılan emsal bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Emsal Bilgileri

ARSA;

Emsal 1

Değerleme konusu taşınmaza yakın Çınarlı mahallesinde 1487 ada 8 parselde konumlu 497 m² yüz ölçüme sahip olduğu beyan edilen Kentsel ve Bölgesel İş Alanları imarlı arsanın 57.000.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Pazarlıklı değerinin 51.300.000 TL olabileceği düşünülmektedir. **(103.219 TL/m²) Teda Gayrimenkul: 0532 352 62 18**

Emsal 2

Değerleme konusu taşınmaza yakın Yenişehir mahallesinde 7805 ada 6 parselde konumlu 5025 m² yüz ölçüme sahip olduğu beyan edilen Kentsel ve Bölgesel İş Alanları imarlı arsanın 785.000.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Pazarlıklı değerinin 706.500.000 TL olabileceği düşünülmektedir. **(140.597 TL/m²) Raion Gayrimenkul A.Ş: 0532 776 76 02**

Emsal 3

Değerleme konusu taşınmaza yakın İsmet Kaptan mahallesinde 1044 ada 30 parselde konumlu 635 m² yüz ölçüme sahip olduğu beyan edilen Ticaret + Konut imarlı arsanın 115.000.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Pazarlıklı değerinin 103.500.000 TL olabileceği düşünülmektedir. **(162.992 TL/m²) Startkey Focus: 0551 830 32 52**

Emsal 4

Değerleme konusu taşınmaza yakın Etiler mahallesinde 7978 ada 6 parselde konumlu 287 m² yüz ölçüme sahip olduğu beyan edilen Ticaret imarlı arsanın 39.900.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Pazarlıklı değerinin 36.000.000 TL olabileceği düşünülmektedir. **(125.435 TL/m²) Asansör Emlak Gayrimenkul:0531 521 15 17**

Emsal 5

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 7869 ada 1 parselde konumlu 680 m² yüz ölçüme sahip olduğu beyan edilen Ticaret+ Turizm + Kültür Alanı imarlı arsanın 136.000.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Pazarlıklı değerinin 122.400.000 TL olabileceği düşünülmektedir. **(180.000 TL/m²) Sahibinden:0530 312 81 71**

KONUT;

Emsal 6

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan Evora Projesi'nde; 24 katlı bloğun 8. katında konumlu, kısmi deniz manzaralı, 1+1 tipinde ve 57 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 55 m² alanlı olduğu düşünülen taşınmazın 7.400.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu öğrenilmiştir. Pazarlıklı değerinin 7.000.000 TL olabileceği düşünülmektedir. **(127.272 TL/m²) Remax Yelken: 0532 242 15 30**

Emsal 7

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan Evora Projesi'nde; 24 katlı bloğun 8. katında konumlu, kısmi deniz manzaralı, 1+1 tipinde ve 57 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 55 m² alanlı olduğu düşünülen taşınmazın 7.700.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Pazarlıklı değerinin 7.300.000 TL olabileceği düşünülmektedir. **(132.727 TL/m²) Startkey Pera: 0535 977 07 14**

Emsal 8

Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan Allsancak Projesi'nde; 24 katlı bloğun 19. katında konumlu, kısmi deniz manzaralı, 1+1 tipinde ve 58 m² olduğu beyan edilen ancak 55 m² alanlı olduğu düşünülen, taşınmazın 7.800.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Pazarlıklı değerinin 7.400.000 TL olabileceği düşünülmektedir. **(134.545 TL/m²) Dag Group Invest Real Estate: 0555 642 37 76**

Emsal 9

Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan Allsancak Projesi'nde; 24 katlı bloğun 1. katında konumlu, 1+1 tipinde ve 56 m² olduğu beyan edilen, ancak 55 m² alanlı olduğu düşünülen taşınmazın 6.750.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Pazarlıklı değerinin 6.500.000 TL olabileceği düşünülmektedir. **(118.182 TL/m²) Alternatif Emlak Danışmanlığı: 0542 343 05 08**

Emsal 10

Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan Mahall Bomonti Projesi'nde; 30 ve üzeri katlı blokta, 1+1 tipinde ve 66 m² olduğu beyan edilen ancak 65 m² alanlı olduğu düşünülen taşınmazın 10.600.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Pazarlıklı değerinin 9.500.000 TL olabileceği düşünülmektedir. **(146.154 TL/m²) Coldwell Banker Alfa Gayrimenkul: 0532 204 52 12**

Emsal 11

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan Evora Projesi'nde; 25 katlı bloğun bahçe katında konumlu, 2+1 tipinde ve 105 m² olduğu beyan edilen ve 105 m² olduğu düşünülen taşınmazın 18.500.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Pazarlıklı değerinin 17.000.000 TL olabileceği düşünülmektedir. **(161.905 TL/m²) Burak Erez Keller Williams Alesta Viya- Orsa: 0505 928 39 25**

Emsal 12

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan Evora Projesi'nde; 24 katlı bloğun 16. katında konumlu, 2+1 tipinde ve 105 m² olduğu beyan edilen ve 105 m² olduğu düşünülen taşınmazın 17.500.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Pazarlıklı değerinin 16.500.000 TL olabileceği düşünülmektedir. **(157.142 TL/m²) Coldwell Banker Poyraz: 0543 443 98 14**

Emsal 13

Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan Allsancak Projesi'nde; 24 katlı bloğun 24. katında konumlu, 2+1 tipinde ve 108 m² olduğu beyan edilen ancak 90 m² alanlı olduğu düşünülen taşınmazın 13.500.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Pazarlıklı değerinin 12.800.000 TL olabileceği düşünülmektedir. **(142.222 TL/m²) Koçoğlu Emlak: 0541 130 30 35**

Emsal 14

Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan Allsancak Projesi'nde; 24 katlı bloğun 11. katında konumlu, 2+1 tipinde ve 119 m² olduğu beyan edilen ancak 90 m² alanlı olduğu düşünülen taşınmazın 12.250.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Pazarlıklı değerinin 11.750.000 TL olabileceği düşünülmektedir. **(130.555 TL/m²) Efor Gayrimenkul: 0545 486 25 98**

Emsal 15

Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan Mahall Bomonti Projesi'nde; 17 katlı bloğun 7. katında konumlu, 2+1 tipinde ve 90 m² olduğu beyan edilen ve 90 m² alanlı olduğu düşünülen taşınmazın 13.750.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Pazarlıklı değerinin 13.000.000 TL olabileceği düşünülmektedir. **(144.444 TL/m²) Fast Buy Gayrimenkul: 0507 618 71 02**

Emsal 16

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan Evora Projesi'nde; 24 katlı bloğun 5. katında konumlu, 3+1 tipinde ve 162 m² olduğu beyan edilen ancak 125 m² olduğu düşünülen taşınmazın 19.900.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Pazarlıklı değerinin 18.900.000 TL olabileceği düşünülmektedir. **(151.200 TL/m²) Atilla Fidan Gayrimenkul ve Danışmanlık: 0530 015 30 92**

Emsal 17

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan Evora Projesi'nde; 24 katlı bloğun 16. katında konumlu, 3+1 tipinde ve 162 m² olduğu beyan edilen ancak 130 m² olduğu düşünülen taşınmazın 22.750.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Pazarlıklı değerinin 20.500.000 TL olabileceği düşünülmektedir. **(157.692 TL/m²) Sirius Gayrimenkul: 0505 269 83 57**

Emsal 18

Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan Mahall Bomonti Projesi'nde; 30 ve üzeri katlı bloğun 45. katında konumlu, 3+1 tipinde ve 140 m² olduğu beyan edilen ve 140 m² alanlı olduğu düşünülen taşınmazın 23.900.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Pazarlıklı değerinin 21.500.000 TL olabileceği düşünülmektedir. **(153.571 TL/m²) Kristal Vega Gayrimenkul: 0530 066 80 85**

Emsal 19

Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan Allsancak Projesi'nde; 24 katlı bloğun 18. katında konumlu, 3+1 tipinde ve 120 m² olduğu beyan edilen ve 120 m² alanlı olduğu düşünülen taşınmazın 18.800.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Pazarlıklı değerinin 17.850.000 TL olabileceği düşünülmektedir. **(148.750 TL/ m²) All Rent Gayrimenkul: 0532 455 93 51**

DÜKKAN;

Emsal 20

Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan Folkart Vega Projesi'nde; 80 m² olduğu beyan edilen dükkan nitelikli taşınmazın 31.000.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Pazarlıklı değerinin 27.900.000 TL olabileceği düşünülmektedir. **(348.750 TL/ m²) Sold Up Gayrimenkul: 0530 969 98 61**

Emsal 21

Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Folkart Incity Projesinde yer alan 56 m² olduğu beyan edilen ancak 40 m² alanlı olduğu düşünülen dükkan nitelikli taşınmazın 13.250.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Pazarlıklı değerinin 12.600.000 TL olabileceği düşünülmektedir. **(315.000 TL/ m²) Forent Gayrimenkul Danışmanlığı: 0532 063 78 78**

Emsal 22

Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Folkart Incity Projesinde yer alan 130 m² olduğu beyan edilen ve 130 m² alanlı olduğu düşünülen dükkan nitelikli taşınmazın 43.700.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Pazarlıklı değerinin 39.300.000 TL olabileceği düşünülmektedir. **(302.307 TL/ m²) Forent Gayrimenkul Danışmanlığı: 0532 063 78 78**

OFİS;

Emsal 23

Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Mahall Bomonti Projesi'nde yer alan 345 m² olduğu beyan edilen ancak 280 m² alanlı olduğu düşünülen ofis nitelikli taşınmazın 42.500.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Pazarlıklı değerinin 40.300.000 TL olabileceği düşünülmektedir. Ayrıca taşınmazın 250.000 TL bedel ile kiraya verildiği öğrenilmiştir. **(143.928 TL/m²) Spica Gayrimenkul: 0533 590 60 01**

Emsal 24

Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Ege Perla Projesi'nde yer alan 168 m² olduğu beyan edilen ancak 155 m² alanlı olduğu düşünülen ofis nitelikli taşınmazın 26.500.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Pazarlıklı değerinin 23.850.000 TL olabileceği düşünülmektedir. **(153.871 TL/m²) İntengo: 0543 312 27 85**

Emsal 25

Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Ater Tower Projesi'nde yer alan 300 m² olduğu beyan edilen ancak 260 m² alalı olduğu düşünülen ofis nitelikli taşınmazın 38.000.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Pazarlıklı değerinin 36.000.000 TL olabileceği düşünülmektedir. **(138.462 TL/m²) Proje Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı :0506 222 80 22**

Emsal 26

Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Ege Perla Projesi'nde yer alan 210 m² olduğu beyan edilen ve 210 m² alanlı olduğu düşünülen ofis nitelikli taşınmazın 35.000.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Pazarlıklı değerinin 33.250.000 TL olabileceği düşünülmektedir. **(158.333 TL/m²) Coldwell Banker Lego Gayrimenkul: 0533 957 42 02**

Emsal Karşılaştırmaları ile İlgili Notlar:

Taşınmazların değer tespitinde "Pazar Yaklaşımı" ve "Gelir Yöntemi" kullanılmıştır. Bölgede faaliyet gösteren emlak ofisleri ile görüşmeler gerçekleştirilmiş, satılık ve kiralık emsal verileri incelenmiştir. Yapılan araştırmalar sonucunda bölgede yer alan 1+1 tip konutların 110.000 TL/m² - 140.000 TL/m², 2+1 tip konutların 130.000 TL/m² - 160.000 TL/m², 3+1 tip konutların 140.000 TL/m² - 160.000 TL/m², dükkanların 300.000 TL/m² - 315.000 TL/m² ve ofislerin 140.000 TL/m² - 150.000 TL/m² birim değer aralığında işlem görebileceği kanaatine ulaşılmıştır.

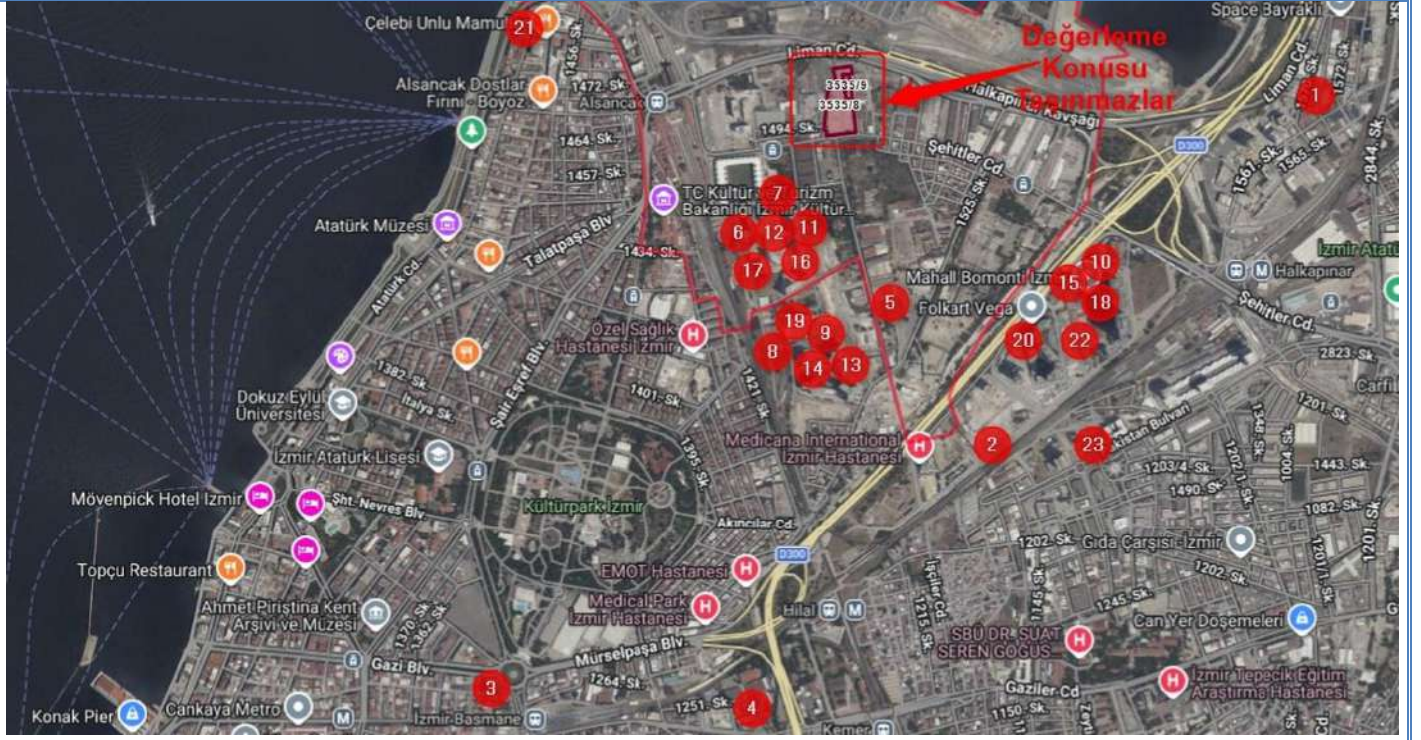
Bölgede yer alan markalı ve prestijli projelerde yapılan incelemelerde, konut büyüklüğünün artmasına bağlı olarak birim metrekare değerlerinde düşüş yaşanmadığı, aksine geniş metrekareli bağımsız bölümlere yönelik talep, üst kat ve manzara avantajları ile şerefiye unsurlarının etkisiyle birim değerlerin yüksek seviyelerde korunduğu görülmüştür.

Arsa nitelikli emsaller üzerinde yapılan araştırmalarda ise, değerleme konusu taşınmazlarla birebir örtüşen yüzölçümü, imar hakkı, kullanım kararı ve konum özelliklerine sahip emsale ulaşılamamıştır. Bu nedenle bölgede yer alan ve 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi kapsamında imar uygulaması görmüş parseller incelenmiş olup, söz konusu taşınmazların konum, yüzölçümü, proje geliştirme potansiyeli, yapılaşma hakları ve şerefiye kriterleri doğrultusunda 140.000 TL/m² ile 175.000 TL/m² aralığında birim değere sahip oldukları görülmüştür.

Bununla birlikte, henüz imar uygulaması görmemiş ve 18. madde uygulama sürecine tabi parsellerde, gelecekte oluşabilecek Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) kesintileri, parsel büyüklüğü değişiklikleri ve uygulama sürecine ilişkin belirsizlikler nedeniyle piyasanın daha temkinli fiyatlama yaptığı gözlemlenmiş olup, bu nitelikteki parsellerin 90.000 TL/m² ile 110.000 TL/m² aralığında işlem gördüğü tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların da mevcut durumda 18. madde uygulama süreci tamamlanmamış parseller niteliğinde olması, uygulama sonucunda oluşacak nihai parsel büyüklükleri ve mülkiyet yapısının henüz kesinlik kazanmamış olması ile mevcut hukuki ve fiziksel durumları birlikte değerlendirilmiş; nihai birim metrekare değeri takdir edilirken uygulama görmemiş parseller için oluşan piyasa değer aralığı esas alınmıştır.

EMSAL KROKİSİ



EMSAL	1	2	3	4	5
PAZARLIKLI SATIŞ BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	108.651,00	140.597,00	162.992,00	125.435,00	180.000,00
KONUM	25%	10%	10%	20%	5%
YÜZ ÖLÇÜM	-15%	5%	-15%	-15%	-15%
YAPILAŞMA HAKKI	10%	10%	5%	10%	0%
YASAL ÖZELLİKLERİ	0%	0%	0%	0%	0%
FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	15%	0%	0%	10%	0%
EMSAL ÖZELİ DÜZELTMELER TOPLAMI	35%	25%	0%	25%	-10%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER	146.679,00	175.746,00	162.992,00	156.794,00	162.000,00

Yapılan araştırmalar, incelemeler sonucunda ulaşılan emsaller ile taşınmaz olumlu olumsuz özellikleri bakımından irdelenmiş ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
ADA PARSEL	YÜZ ÖLÇÜM (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	DEĞER (TL)
3535 ada 8 parsel	13.219,00	94.050	1.243.245.000
3535 ada 9 parsel	1485,00	98.825	146.755.000
TOPLAM DEĞER			1.390.000.000

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede nitelikli konut – ticaret projeleri bulunması sebebi ile "Proje Geliştirme Yöntemi" uygulanmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Bu değerleme çalışmasında direkt kapitalizasyon yöntemi uygulanmamıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Boş arsaların değerlemesinde değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır. Değerlemeye konu taşınmazların eski imar hakkını koruduğu ve yapılaşma hakkı olduğu varsayımı ile indirgenmiş nakit akış yöntemi uygulanmıştır.

Net bugünkü değer, toplam nakit akışlarından arsa dahil tüm maliyetin çıkarılmasıyla elde edilen bir değer olup buna göre taşınmazın karlılığı değerlendirilmektedir. İç verim oranı ise tüm nakit çıkışlarının bugünkü değerini, nakit girişlerinin bugünkü değerine eşitleyen indirgeme oranıdır. İç verim oranı, yatırımın getirisini oran olarak ifade ederken, net bugünkü değer ise karı mutlak bir büyüklük olarak belirtir. Çalışma kapsamında yer alan taşınmazların plan sonrasında oluşacak durumuna göre bir proje ile veriler hesaplanmıştır.

Genel Varsayımlar

- Projenin geliştirilmesi yönündeki bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Toplam maliyet hesapları içinde; ortak alan dekorasyon ve ince işler maliyetleri, zemin iyileştirme, elektrik ve mekanik, otomasyon dahil maliyetlerin gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Altyapı maliyeti hesabı içerisinde; elektrik altyapısı, atık-ıçme suyu altyapısı, telekom altyapısı, mevcut binaların yıkım maliyeti v.b. bulunmaktadır.
- Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde; çevre düzenleme maliyetleri, peyzaj maliyetleri, açık alan aydınlatma maliyetleri, drenaj maliyetleri v.b. bulunmaktadır.
- Proje genel giderleri maliyetleri içerisinde; avan proje, mimari, elektrik, sıhhi tesisat, statik gibi her türlü projenin ve detayın çizdirilmesi, yapı denetim şirketi bedelleri, proje yönetim firması bedelleri v.b. maliyetler bulunmaktadır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır. Hesaplamalara KDV dahil edilmemiştir.
- Projedeki maliyetler anahtar teslim maliyetleri içermektedir.
- Maliyetler piyasa genel kabulleri doğrultusunda inşaat standartları da göz önünde bulundurularak tahmin edilmiştir.
- Çalışmadaki maliyet ve gelirlerin yılları içindeki artışında; T.C. Merkez Bankası tarafından, Nisan 2026 Piyasa Katılımcıları Anketinde paylaşılan enflasyon verileri kullanılmıştır.
- Tüm hesaplamalar Türk Lirası üzerinden yapılmıştır.
- Pazarlama Oranı %1 olarak alınmıştır.

Ada/Parsel No	3535 ada 8 ve 9 no.lu parsel
İmar Durumu	Ticaret ve Konut Alanı
Emsale Konu Parsel Alanı (m ²)	14.704,00
Emsale Konu Net Parsel Alanı (m ²)	8.822,40
TAKS	0,40
Emsal / KAKS	3,00
Toplam Taban Alanı (m ²)	3.528,96
Emsale Dahil Alanı (m ²)	26.467,20
Emsal Harici Alan Oranı	30%
Emsal Harici Alan Dahil (m ²)	34.407,36
Konut Alanı (m ²)	9.748,75
Ticaret Alanı (m ²)	19.497,50
Turizm Alanı (m ²)	5.161,10
Ortak Alanlar (Otopark, sosyal tesis, sığınak vs.)	8.574,81
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	42.982,17

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Maliyet (TL)
Konut Fonksiyonu	9.748,75	26.450,00	257.854.490,40
Ticaret Fonksiyonu	19.497,50	21.050,00	410.422.459,20
Turizm Fonksiyonu	5.161,10	48.750,00	251.603.820,00
Ortak Alanlar	8.574,81	13.225,00	113.401.835,80
Toplam	42.982,17		1.033.282.605,40

İnşaat Maliyetleri		
Fonksiyon	Oran %	Maliyet (TL)
Altyapı Maliyeti	4%	41.331.304,22
Çevre Düzeni	3%	30.998.478,16
Proje genel giderleri	2%	20.665.652,11
Toplam		92.995.434,49

TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	1.126.278.039,89
-------------------------------	-------------------------

Maliyetin Yıllara Dağılımı					
Yıllar	16.06.2026	16.06.2027	16.06.2028	16.06.2029	16.06.2030
Oran	0%	20%	25%	30%	25%
Maliyet (TL)	-	225.255.607,98	347.428.618,35	492.042.306,46	473.590.719,97

Konut Fonksiyonu		Ticaret Fonksiyonu		Ofis Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	145.000	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	320.000	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	150.000
1. Yıl	23,39%	1. Yıl	23,39%	1. Yıl	23,39%
2. Yıl	18,02%	2. Yıl	18,02%	2. Yıl	18,02%
3. Yıl	15,50%	3. Yıl	15,50%	3. Yıl	15,50%
4. Yıl	13,50%	4. Yıl	13,50%	4. Yıl	13,50%
5. Yıl	12,50%	5. Yıl	12,50%	5. Yıl	12,50%
5. Yıldan Sonra /	11,86%	5. Yıldan Sonra /	11,86%	5. Yıldan Sonra /	11,86%
10. Yıl ve Sonra	8,50%	10. Yıl ve Sonra	8,50%	10. Yıl ve Sonra	8,50%

Otel Fonksiyonu	
Oda Sayısı	57
Açık Olan Gün Sayısı	365
Yıllık Oda Kapasitesi	20.805
Oda Fiyatı (TL)	10.000

Diğer Oranlar	
Pazarlama Gideri Oranı	5%
Yenileme Maliyeti Oranı	5%
Dönem Sonu Kapitalizasyon Oranı	9%
Diğer Gelir Oranı (%)	15%

Proje Nakit Akışı (TL)		1	2	3
Yıllar	16.06.2026	16.06.2027	16.06.2028	16.06.2029
Konut Fonksiyonu				
Toplam Satılabilir Alan (m²)	9.748,75	9.748,75	9.748,75	9.748,75
Satış Oranı (%)	0%	20%	20%	30%
Satılan Alan (m²)	-	1.949,75	1.949,75	2.924,63
Birim Satış Değeri (TL/m²)		145.000,00	178.915,50	211.156,07
Toplam Konut Gelirleri		282.713.808,00	348.840.567,69	617.552.456,98
Ticaret Fonksiyonu				
Toplam Satılabilir Alan (m²)	4.704,75	4.704,75	4.704,75	4.704,75
Satış Oranı (%)	0%	10%	15%	25%
Satılan Alan (m²)	-	470,47	705,71	1.176,19
Birim Satış Değeri (TL/m²)		320.000,00	394.848,00	465.999,61
Toplam Ticari Ünite Gelirleri		150.551.926,89	278.649.033,88	548.102.649,64
Ofis Fonksiyonu				
Toplam Satılabilir Alan (m²)	14.792,76	14.792,76	14.792,76	14.792,76
Satış Oranı (%)	0%	15%	15%	25%
Satılan Alan (m²)	-	2.218,91	2.218,91	3.698,19
Birim Satış Değeri (TL/m²)		150.000,00	185.085,00	218.437,32
Toplam Ofis Ünite Gelirleri		332.837.016,41	410.687.594,55	807.822.498,47
Otel Fonksiyonu				
Kapasite Kullanım Oranı (%)	0%	0%	0%	0%

Satılan Oda Sayısı		-		
Oda Fiyatı (TL)		10.000	12.339,00	14.562
Oda Geliri (TL)	-	-	-	-
Diğer Gelirler (TL)	-	-	-	-
Toplam Gelirler (TL)	-	-	-	-
GOP (%)	0%	0%	0%	0%
GOP (TL)	-	-	-	-
İşletme Giderleri (TL)	-	-	-	-
Yenileme Maliyeti (TL)	-	-	-	-
Giderler	-	-	-	-
Toplam Otel Gelirleri	-	-	-	-

Proje Nakit Akışı (TL)	4	5	6	7
Yıllar	16.06.2030	16.06.2031	16.06.2032	16.06.2033
Konut Fonksiyonu				
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	9.748,75	9.748,75	9.748,75	9.748,75
Satış Oranı (%)	30%	0%	0%	0%
Satılan Alan (m ²)	2.924,63	-	-	-
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	243.885,26	276.809,78	311.411,00	348.344,34
Toplam Konut Gelirleri	713.273.087,82	-	-	-

Ticaret Fonksiyonu				
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	4.704,75	4.704,75	4.704,75	4.704,75
Satış Oranı (%)	30%	15%	5%	0%
Satılan Alan (m ²)	1.411,42	705,71	235,24	-
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	538.229,55	610.890,54	687.251,86	768.759,93
Toplam Ticari Ünite Gelirleri	759.670.272,40	431.112.879,59	161.667.329,84	-

Ofis Fonksiyonu				
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	14.792,76	14.792,76	14.792,76	14.792,76
Satış Oranı (%)	30%	15%	0%	0%
Satılan Alan (m ²)	4.437,83	2.218,91	-	-
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	252.295,10	286.354,94	322.149,31	360.356,22
Toplam Ofis Ünite Gelirleri	1.119.641.982,88	635.396.825,29	-	-

Otel Fonksiyonu			1	2
Kapasite Kullanım Oranı (%)	0%	0%	40%	45%
Satılan Oda Sayısı	-	-	8.322	9.362
Oda Fiyatı (TL)	16.820	19.090	21.477	24.024
Oda Geliri (TL)	-	-	178.728.436	224.916.332
Diğer Gelirler (TL)	-	-	26.809.265	33.737.450
Toplam Gelirler (TL)	-	-	205.537.701	258.653.781
GOP (%)	30%	32%	40%	45%
GOP (TL)	-	-	82.215.080	116.394.202
İşletme Giderleri (TL)	-	-	123.322.621	142.259.580
Yenileme Maliyeti (TL)	-	-	10.276.885	12.932.689
Giderler	-	-	133.599.506	155.192.269

Toplam Otel Gelirleri	-	-	71.938.195	103.461.513
-----------------------	---	---	------------	-------------

Proje Nakit Akışı (TL)	8	9	10	11
Yıllar	16.06.2034	16.06.2035	16.06.2036	16.06.2037
Otel Fonksiyonu	3	4	5	6
Kapasite Kullanım Oranı (%)	50%	55%	60%	60%
Satılan Oda Sayısı	10.403	11.443	12.483	12.483
Oda Fiyatı (TL)	26.873	30.060	32.615	35.387
Oda Geliri (TL)	279.546.010	343.970.183	407.135.616	441.742.144
Diğer Gelirler (TL)	41.931.901	51.595.527	61.070.342	66.261.322
Toplam Gelirler (TL)	321.477.911	395.565.710	468.205.959	508.003.465
GOP (%)	50%	50%	50%	50%
GOP (TL)	160.738.955	197.782.855	234.102.979	254.001.733
İşletme Giderleri (TL)	160.738.955	197.782.855	234.102.979	254.001.733
Yenileme Maliyeti (TL)	16.073.896	19.778.286	23.410.298	25.400.173
Giderler	176.812.851	217.561.141	257.513.277	279.401.906
Toplam Otel Gelirleri	144.665.060	178.004.570	210.692.682	228.601.559

Proje Nakit Akışı (TL)	12	13	14	15	16
Yıllar	16.06.2038	16.06.2039	16.06.2040	16.06.2041	16.06.2042
Otel Fonksiyonu	7	8	9	10	11
Kapasite Kullanım Oranı (%)	60%	60%	60%	60%	60%
Satılan Oda Sayısı	12.483	12.483	12.483	12.483	12.483
Oda Fiyatı (TL)	38.395	41.659	45.200	49.042	53.211
Oda Geliri (TL)	479.290.226	520.029.895	564.232.436	612.192.194	664.228.530
Diğer Gelirler (TL)	71.893.534	78.004.484	84.634.865	91.828.829	99.634.280
Toplam Gelirler (TL)	551.183.760	598.034.380	648.867.302	704.021.023	763.862.810
GOP (%)	50%	50%	50%	50%	50%
GOP (TL)	275.591.880	299.017.190	324.433.651	352.010.511	381.931.405
İşletme Giderleri (TL)	275.591.880	299.017.190	324.433.651	352.010.511	381.931.405
Yenileme Maliyeti (TL)	27.559.188	29.901.719	32.443.365	35.201.051	38.193.140
Giderler	303.151.068	328.918.909	356.877.016	387.211.562	420.124.545
Toplam Otel Gelirleri	248.032.692	269.115.471	291.990.286	316.809.460	343.738.264

Değerleme Tablosu			
İndirgeme Oranı	34,50%	35,00%	35,50%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	2.413.497.169	2.382.629.394	2.352.451.647
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	2.413.500.000	2.382.630.000	2.352.450.000

Arsa Sahibi	45,00%
Müteahhit	55,00%

Arsa Değeri (TL)	1.387.012.498
Birim Arsa Değeri (TL/m ²)	94.329
Birim Yaklaşık Arsa Değeri (TL/m ²)	94.350

Yaklaşık Arsa Değeri (TL)

1.387.325.000

9.2 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

En verimli ve en iyi kullanım; bir taşınmazın yasal olarak izin verilen, fiziksel olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve en yüksek değeri sağlayan kullanım şekli olarak tanımlanmaktadır. Bu kullanım biçiminin yasal, fiziksel, finansal ve maksimum verimlilik kriterlerinin tamamını sağlaması gerekmektedir.

Değerleme konusu taşınmazlar için yapılan incelemelerde, yürürlükteki imar planında "Turizm + Ticaret" kullanım kararında kaldığı görülmüştür. Bununla birlikte taşınmazların bulunduğu bölgede 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesi kapsamında imar uygulama sürecinin devam ettiği, uygulamanın henüz kesinleşmediği ve bu nedenle nihai parsel büyüklükleri ile mülkiyet yapısının netlik kazanmadığı anlaşılmıştır.

Mevcut hukuki durum, plan kararları, bölgenin gelişim potansiyeli, ulaşım olanakları ve piyasa koşulları birlikte değerlendirildiğinde; imar uygulama sürecinin tamamlanmasını müteakip yürürlükteki imar planı kararları doğrultusunda geliştirilecek turizm ve ticaret fonksiyonlu karma bir projenin taşınmazlar için en verimli ve en iyi kullanım senaryosu olacağı değerlendirilmiştir.

10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE SONUÇ

10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Raporda belirtilen tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

10.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda yer Verilmeyen Unsurlar ve Neden Yer Almadıkları Hakkında Bilgilendirme

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

10.3 Taşınmaz Üzerinde Yer Alan Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Rapora konu taşınmazların Takyidat Bilgileri, İmar Bilgileri, Gayrimenkulün Hukuki Analizi ve Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıkları altında yapılan incelemeler sonucunda aşağıdaki değerlendirmelere ulaşılmıştır.

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinin incelenmesinde; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin 1. fıkrasının (c) bendinde yer alan "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir." hükmü dikkate alınmıştır. Yapılan incelemelerde, taşınmazlar üzerinde yer alan takyidatların mülkiyet devrini engelleyici nitelikte olmadığı değerlendirilmiştir.

İmar bilgilerinin incelenmesinde ise Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin 1. fıkrasının (r) bendi kapsamında değerlendirme yapılmıştır. Mahallinde yapılan incelemelerde, 3535 ada 8 parsel üzerinde cami yapısının bir bölümünün bulunduğu, söz konusu yapının kamusal kullanımda olması ve malikin tasarrufunda bulunmaması nedeniyle değerlendirme çalışmasında dikkate alınmadığı görülmüştür. Ayrıca 3535 ada 9 parsel tapu kayıtlarında "kâgir depo" vasfında kayıtlı olmakla birlikte, parsel üzerinde herhangi bir yapının mevcut olmadığı ve taşınmazın fiilen boş arsa niteliğinde bulunduğu tespit edilmiştir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından, cami yapısının devam eden imar uygulaması sonucunda düzenleme ortaklık payı kapsamında değerlendirileceği ve 3535 ada 9 parselin tapudaki niteliğinin fiili duruma uygun şekilde düzeltilmesine yönelik gerekli işlemlerin gerçekleştirileceği hususlarında beyan verildiği, söz konusu beyanın rapor eklerinde sunulduğu görülmüştür. Ayrıca taşınmazların arsa olarak değerlendirilerek proje geliştirme amacıyla iktisap edilmesinin planlandığı beyan edilmiştir.

Yapılan incelemeler, tarafımıza ibraz edilen bilgi ve belgeler ile yukarıda belirtilen beyanlar çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği hükümleri kapsamında "Arsa" niteliğiyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde değerlendirilebileceği kanaatine varılmıştır. Nihai değerlendirme ve takdir yetkisi Sermaye Piyasası Kurulu'nun yetki ve sorumluluğundadır.

10.4 Değerleme Konusu Taşınmazın Üzerinde Yer Alan İpotek veya Taşınmazın Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Kaydı Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hususunda Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın devredilebilmesine engel teşkil edecek herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

10.5 Değerleme Konusu Taşınmaz Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Oluşturan Sözleşme Kapsamında Özel Kanun Hükümleri ile Oluşan Durumlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

10.6 Değerleme Konusu Taşınmaz Arsa veya Arazi İse, Ediniminden İtibaren 5 Yıl Süre Geçmesine Karşın Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufla Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgilendirme

Değerleme konusu taşınmazlar arsa vasfında olup, taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Değerleme çalışması kapsamında taşınmazların en etkin ve verimli kullanımına yönelik proje geliştirme analizi yapılmıştır.

10.7 Yasal Gereksinimlerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hususunda Görüş

Taşınmaz Arsa vasfında olup Belediye nezdinde yapılan araştırmalarda taşınmaza yönelik olumsuz herhangi bir karar, zabıt ya da tutanak bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

10.8 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme

Taşınmazlara ait tapu kayıtlarında; 3535 ada 8 parsel üzerinde imar düzenlemesine ilişkin beyanlar ile komşu parsel lehine tesis edilmiş irtifak hakları, 3535 ada 9 parsel üzerinde ise imar düzenlemesine ilişkin beyanlar ile korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli parsellerin koruma alanında kaldığına ilişkin beyanlar bulunduğu görülmüştür.

Söz konusu takyidatların taşınmazların mülkiyet devrine doğrudan engel teşkil eden nitelikte olmadığı değerlendirilmiştir.

• Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekli Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme

Değerleme konusu taşınmazlar arsa niteliğinde olup mevcut durumda üzerinde ekonomik değer atfedilen herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Yapılan incelemelerde taşınmazlara ilişkin yürürlükte bulunan imar planı kararlarının mevcut olduğu görülmüştür.

• Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

3535 ada 8 parselin tapudaki niteliği ile mevcut kullanım durumunun uyumlu olduğu görülmüştür. 3535 ada 9 parsel ise tapu kayıtlarında "kâgir depo" vasfında kayıtlı olmakla birlikte, mahallinde yapılan incelemelerde söz konusu yapının mevcut olmadığı ve taşınmazın fiilen boş arsa niteliğinde bulunduğu tespit edilmiştir. Bu nedenle tapu vasfı ile fiili durum arasında farklılık bulunduğu görülmüştür. Cins değişikliğinin yapılması önerilmektedir.

• Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına İlişkin Değerlendirme

İşbu değerlendirme çalışması kapsamında yapılan incelemeler, tarafımıza ibraz edilen bilgi ve belgeler ile ilgili kurumlarda yapılan araştırmalar çerçevesinde; değerlendirme konusu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında portföyde "Arsa" niteliği ile değerlendirilebileceği kanaatine varılmıştır.

10.9 Farklı Değerleme Yöntemlerinin ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemlerin ve Nedenlerin Açıklaması

Değerleme çalışması kapsamında taşınmazların değer tespitinde Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yöntemi kullanılmış, yöntemler sonucunda ulaşılan değer göstergeleri karşılaştırmalı olarak analiz edilmiştir. Yapılan analizler sonucunda yöntemler ile ulaşılan değerlerin birbirini desteklediği ve makul bir değer aralığında toplandığı görülmüştür.

Pazar Yaklaşımı kapsamında yapılan incelemelerde, değerleme konusu taşınmazlarla aynı hukuki ve fiziksel özelliklere sahip, aynı imar uygulama sürecinden geçmiş ve birebir karşılaştırılabilir nitelikte yeterli sayıda emsale ulaşılamamıştır. Bu nedenle tespit edilen emsaller; konum, yüzölçümü, kullanım kararı, yapılaşma hakları, proje geliştirme potansiyeli, hukuki durum, fiziksel özellikler ve pazarlık payları dikkate alınarak gerekli uyumlaştırma ve düzeltmelere tabi tutulmuştur. Yapılan analizler sonucunda elde edilen değer göstergelerinin mevcut piyasa koşullarını yansıttığı kanaatine varılmıştır.

Gelir Yöntemi kapsamında ise yürürlükteki plan kararları doğrultusunda geliştirilebilecek olası proje senaryoları dikkate alınmış, bölgedeki satış ve kira verileri kullanılarak nakit akışı analizleri gerçekleştirilmiştir. Yapılan hesaplamalar sonucunda ulaşılan değerlerin Pazar Yaklaşımı ile elde edilen sonuçları desteklediği görülmüştür.

Bununla birlikte, değerleme konusu taşınmazların mevcut durumda arsa niteliğinde olması, bölgede aktif arsa alım-satım piyasasının bulunması ve yatırımcı kararlarının ağırlıklı olarak piyasa emsalleri üzerinden şekillenmesi nedeniyle, taşınmazların mevcut piyasa koşullarındaki değerini en iyi şekilde yansıtan yaklaşımın Pazar Yaklaşımı olduğu değerlendirilmiştir. Bu nedenle nihai değer takdirinde Pazar Yaklaşımı sonucunda ulaşılan değer esas alınmış, Gelir Yöntemi ise ulaşılan değerın makullüğünün ve tutarlılığının test edilmesinde destekleyici yöntem olarak kullanılmıştır.

YAKLAŞIM	DEĞER (TL)
PAZAR YAKLAŞIMI	1.390.000.000
GELİR YAKLAŞIMI	1.387.325.000

10.10 Nihai Değer Takdiri

Rapor kapsamında yapılaşma koşul ve şartlarına bağlı olarak en iyi en verimli kullanım analizi çerçevesinde proje geliştirme senaryosu oluşturulmuş olup, senaryo için olası proje büyüklükleri, satış gelirleri ve maliyet bileşenleri dikkate alınarak kat karşılığı oranları ve proje değerlerine ilişkin analizler bilgi amaçlı olarak sunulmuştur. Söz konusu senaryolar, nihai değer tespitine doğrudan esas alınmamakla birlikte, taşınmazın geliştirme potansiyelinin ortaya konulması amacıyla değerlendirilmiştir.

Sonuç olarak, mevcut imar koşulları ve piyasa verileri birlikte dikkate alınarak değerlendirme konusu taşınmazlar için arsa değeri takdir edilmiş olup, nihai değer belirlenmesinde ağırlıklı olarak emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan pazar değeri esas alınmıştır. Nihai değer takdir edilirken, piyasada geçerli olan peşin satış (nakit) fiyat seviyeleri dikkate alınmış ve değer bu doğrultuda belirlenmiştir.

PAZAR DEĞERİ (TL)	
DEĞER TARİHİ	30.06.2026
RAPOR TARİHİ	30.06.2026
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	1.390.000.000 TL Birmilyarüçyüzdoksanmilyon.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	1.529.000.000 TL Birmilyarbeşyüzymidokuzmilyon.-TL

Dilan ŞENEL Değerleme Uzman Yardımcısı Lisans No: 934597	Seyit Ahmet Can KORKUT Değerleme Uzmanı Lisans No: 921020	Burcu EKİLDİ Değerleme Uzmanı Lisans No: 403220	Gökten ERGÜN Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 404267
---	--	--	--

■ Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır.

■ Değerlemede % 15 yanılma payı mevcuttur.

■ 30.12.2007 tarihli, 26742 sayılı Resmi Gazete'de, KDV Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanarak 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesine istinaden yayımlanan "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" doğrultusunda KDV oranı tespit edilmiştir. 07.07.2023 tarih ve 32241 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 7346 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar"da KDV oranlarında değişiklik yapılmıştır. Yapılan değişiklik ile tüm mal ve hizmet alımlarında %18 olan KDV oranı %20 olarak, %8 olan KDV oranı ise %10 olarak uygulanacağı kararlaştırılmıştır. Bu doğrultuda KDV oranı söz konusu "Arsa" vasıflı taşınmaz için %10 olarak hesaplanmıştır.

EKLER	
1	ONAYLI TAKYİDAT BELGESİ
2	DİĞER BELGELER
3	FOTOĞRAFLAR
4	SPK LİSANSLARI VE MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ