

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İZMİR İLİ KONAK İLÇESİ UMURBEY
MAHALLESİ'NDE
YER ALAN 2 ADET ARSA

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	2.05.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	9.05.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	23.06.2025
RAPOR TARİHİ	25.06.2025
RAPOR NO	ISGY-2505004
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	2 ADET ARSA
DEĞERLEME ADRESİ	UMURBEY MAHALLESİ, ŞEHİTLER CADDESİ, 3535 ADA 8 VE 9 PARSELLER, KONAK/İZMİR
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ahmet İPEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 411627) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:401732)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1 -** Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 3 - Tapu Senedi
Ek 4 - İNA Tablosu
Ek 5 - İmar Durumu Belgesi
Ek 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,- * değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 2 adet arsanın pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Levent, İş Bankası Kuleleri Kule-2 Kat:10-11, 34330 Beşiktaş/İstanbul

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 2 adet taşınmazın Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor ISGY-2505004 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ahmet İPEK raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerlendirme uzmanı ve Berrin KURTULUŞ SEVER raporu onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak değerlendirme işleminde görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce hazırlanan rapor bilgileri aşağıda yer almaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	ISGY-2503024		
Rapor Tarihi	19.03.2025		
Rapor Konusu	2 ADET ARSA		
Raporu Hazırlayanlar	Ahmet İPEK Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	950.000.000		

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

3535 ADA 8 PARSEL	
İli	: İZMİR
İlçesi	: KONAK
Bucağı	:
Mahallesi	: UMURBEY
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	: 3535
Parsel No	: 8
Alanı	: 13.219,00
Vasfı	: ARSA
Sınırı	:
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/1)
Yevmiye No	: 12830
Cilt No	: 200
Sayfa No	: 452
Tapu Tarihi	: 24.03.2025

3535 ADA 9 PARSEL

İli : İZMİR
İlçesi : KONAK
Bucağı :
Mahallesi : UMURBEY
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 3535
Parsel No : 9
Alanı : 1.485,00
Vasfı : KARGİR DEPO
Sınırı :
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Sahibi : İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/1)
Yevmiye No : 12830
Cilt No : 200
Sayfa No : 453
Tapu Tarihi : 24.03.2025

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazlar için 22.05.2025 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri müşteri tarafından iletilmiş olup ekte sunulmuştur.

3535/8 Parsel:

Beyanlar;

*6785 SAYILI İMAR KANUNUN 11. Cİ MADDESİ GEREĞİNCE ŞERH 27.03.1968 TARİH 1482 YEV(Şablon: Geçici Yapıların Belirtilmesi) (27.03.1968 - 1482)

(MADDE 11- Müracaat tarihindeki dört yıllık imar programına dahil olmıyan yerlerde, imar planı tatbikatına kadar, belediye encümenlerince muvakkat veya tesisata müsaade edilir ve buna istinaden ruhsatıyesı verilir.

Bu gibi hallerde verilecek müddetin 10 yıl olması, yapılacak yapının belediye meclislerince kabul edilerek talimatnameye uygun bulunması ve muvakkat inşaat veya tesisat olduğunun tapuya şerh verilmesi mecburidir.

Plan tatbik edilirken encümen kararı ile 24 üncü madde gereğince inşaat veya tesisat yıktırılır. Bundan dolayı mal sahibine tazminat verilmez.

On yılın hitamında bu yerlerde imar tatbikatı yapılmıyacaksa, belediye encümeni kararıyle, plan tatbikatına kadar müddet uzatılır. Ancak bu uzatılan müddet imar planının tatbikatına geçilmesini durduramayacağı gibi mal sahibin de bir hak bahşetmez.)

* İmar düzenlemesine alınmıştır.(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) (06.07.2012 - 13547)

(Parselerin bulunduğu bölgede imar uygulama çalışmaları devam etmekte olup, taşınmazın devrine veya değerine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.)

İrtifaklar;

*A- BU PARSEL ALEYHİNE 1388 ADA 24 PARSEL NOLU MÜŞTEMİLATI FABRİKA LEHİNE DENİZE DENİZ İSKELESİNE (50P/1439 A) GEÇMEK ÜZERE PAFTADA GÖSTERİLDİĞİ GİBİ DAİMİ MÜRÜR VARDIR.(Şablon: Geçit Hakkı)

* B- BU PARSEL ALEYHİNE 1388 ADA 24 PARSEL NOLU MÜŞTEMİLATLI FABRİKA LEHİNE ŞARK CİHETTE HUDUT KENARINDA BULUNAN MER ADAN 24 PARSEL SULARININ DAİMİ SURETTE GEÇMEK KAYDİLE İRTİFAK HAKKI VARDIR.(Şablon: Geçit Hakkı)

(Mürur hakkı bir arazi mâlikinin başkasına ait bir arazi ya da yoldan geçme hakkı anlamına gelmekte olup, taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.)

3535/9 Parsel:

Beyanlar;

* İmar düzenlemesine alınmıştır.(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) (06.07.2012 - 13547)

(Parselerin bulunduğu bölgede imar uygulama çalışmaları devam etmekte olup, taşınmazın devrine veya değerine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.)

*KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK TESCİLLİ PARSELLERİN KORUMA ALANINDA KALMAKTADIR.(Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Gruplanmasına Yönelik Belirtme.) (02.10.2020 - 26971)

*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 - 50391)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili beyanın taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazların 24.03.2025 tarihinde satış işleminden Türkiye İş Bankası A.Ş. Mülkiyetinden İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Mülkiyetine geçtiği görülmüştür.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre

3535 ada 8 parsel; 16.12.2011 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Alsancak Liman Arkası Halkapınar Salhane Bölgesi Uygulama İmar Planında (Liman Arkası Kesimi) TAKS:0,40 E=3.00, olmak üzere kısmen yol, kısmen park, kısmen cami ve kısmen Turizm+Ticaret alanı'nda kalmaktadır. Edinilen şifahi bilgiye göre parselin 8.681 m²'lik alanı Turizm+Ticaret alanında kalmaktadır.

3535 ada 9 parsel; 16.12.2011 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Alsancak Liman Arkası Halkapınar Salhane Bölgesi Uygulama İmar Planında (Liman Arkası Kesimi) TAKS:0,40 E=3.00, olmak üzere Turizm+Ticaret alanı'nda kalmaktadır. Edinilen şifahi bilgiye göre parselin terki bulunmamaktadır.

Parseller düzenleme sahasında bulunmakta olup 18. madde uygulamasına tabii olduğu bilgisi Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden edinilmiştir.





Plan notlarına göre;

TURİZM+TİCARET

BU ALANLARDA ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, EĞLENCE YERLERİ, HER TÜR TİCARET VE TURİZM TESİSİ (KONAKLAMA TESİSLERİ, OTEL, MOTEL, VB.), KONUT İLE SADECE BİR TEK FİRMAYA YA DA KURULUŞA AİT YÖNETİM MERKEZLERİ YER ALABİLİR. AYRI AYRI KİŞİ YA DA KURULUŞLARCA KULLANILACAK BİÇİMDE BÜRO, OFİS, VB. YAPILDIĞI TAKTİRDE 200 M²'DEN KÜÇÜK BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ. KONUT KULLANIMI İSE YAPI İNŞAAT ALANININ (KAKS/EMSAL ALANININ) 1/3'NDEN FAZLA OLAMAZ. TURİZM KULLANIMI, YAPI İNŞAAT ALANININ (KAKS/EMSAL ALANININ) %15'İNDEN AZ OLAMAZ.

2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Taşınmazın son üç yıllık dönemde imar planında değişiklik olmamıştır.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mevcutta taşınmazın sınırları belirlenmemiş olup mahallinde 3535 ada 9 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamak ile birlikte 3535 ada 8 parselin güneybatı köşe cephesinde cami binasının bir kısmı yer almaktadır. Bu yapının kamusal yapı olması, imar planında cami alanı olarak ayrılmış ve terk edilecek kısımda yer alması ve İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tasarrufunda olmaması dikkate alınarak değerlemeye dahil edilmemiştir.

2.3.4 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu, proje değerleme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.5 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi, 3535 ada 8 parselde kain olan 13.219,00 m² alanlı arsa nitelikli ana gayrimenkul ve 3535 ada 9 parselde kain olan 1.485,00 m² alanlı kargir depo nitelikli ana gayrimenkuldür.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

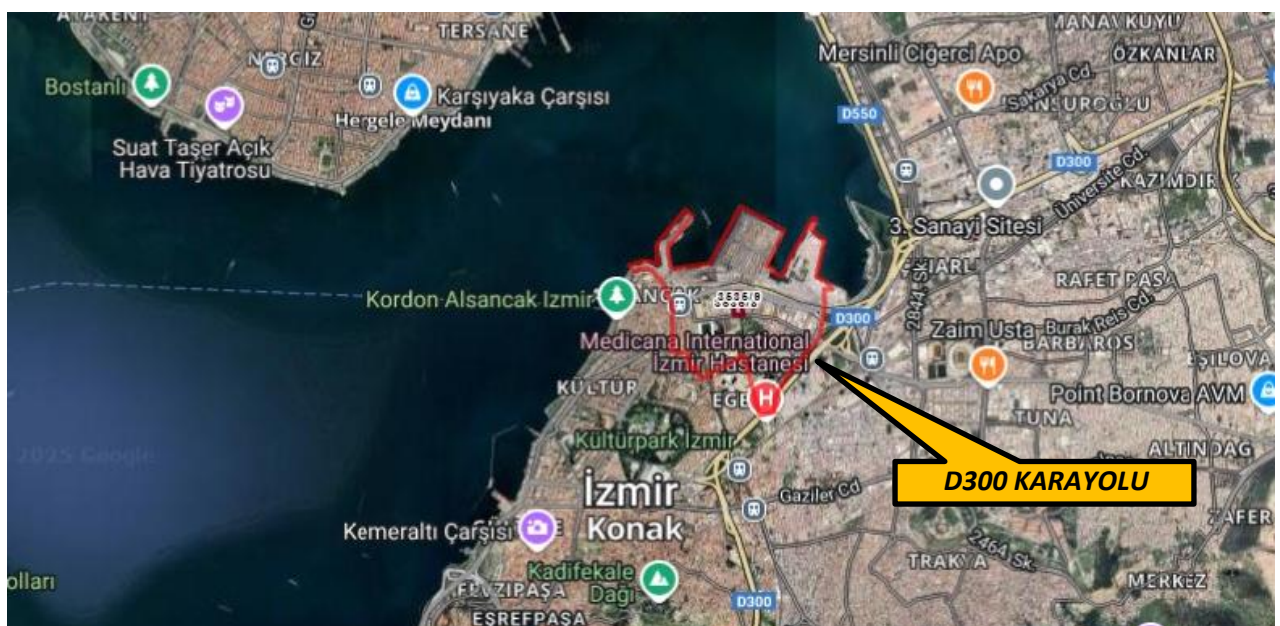
Parsellerin yakınında liman bulunmasından dolayı lojistik amaçlı kullanılan yapılar ve parseller, depolama yapıları yer almaktadır. Konu taşınmazlardan 3535 ada 8 parsel Şehitler Caddesi'ne 90 metre cephesi bulunmaktadır. Bölgenin alt yapısı tamamlanmış olup ulaşım Şehitler Caddesi üzerinden geçen tramvay ve özel araçlarla sağlanmaktadır. Parseller Alsancak Garı'na da yaklaşık 800 metre mesafede konumludur.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazla ulaşım özel araçlarla ve yakın mesafeden geçen toplu taşıma araçları ile rahat bir şekilde sağlanabilmektedir. Taşınmazlardan 3535 ada 8 parselin Şehitler Caddesi'ne cephesi bulunmaktadır. 3535 ada 9 parsel ise 1504.sokağa cephelidir. Liman Caddesi üzerinden Şehitler Caddesi'ne girildikten sonra konu taşınmazlar yaklaşık 600 metre sonra sol tarafta konumlandırılır. Taşınmazlar ayrıca D300 karayoluna da yakın konumda yer almaktadırlar.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmazlar; İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi, 3535 ada 8 parselde kain olan 13.219,00 m² alanlı arsa nitelikli ana gayrimenkul ve 3535 ada 9 parselde kain olan 1.485,00 m² alanlı kargir depo nitelikli ana gayrimenkuldür. Taşınmazlardan 8 parsel geometrik olarak çokgen yapıda, 9 parsel ise dikdörtgene yakın bir şekle sahiptir. Topoğrafik olarak düz bir yapıya sahiptir. 3535 ada 8 parselin planda üç cephesi yol, kuzeybatı cephesi komşu parsel ile çevrilidir. 3535 ada 9 parselin ise bir cephesi yol, kuzey, güney ve batı cepheleri ise 8 parsel ile çevrilidir. Yapılan incelemeye göre ise 3535 ada 9 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamak ile birlikte 3535 ada 8 parselin güneybatı köşe cephesinde cami yapısının bir kısmı yer almaktadır. Bu yapı değerlemeye dahil edilmemiştir. Parsel üzerinde kargir depo nitelikli yapı bulunmamakta olup bu yapının yıkılmış olduğu kanaati oluşmuştur.

3.4.2 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Parsel için halihazırda alınmış yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İzmir İli

İzmir, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık üçüncü şehri. Anadolu Yarımadası'nın batısında, Ege Bölgesi'nin ortasında yer alan ve İzmir Körfezi çevresinde bulunan şehir, her yıl İzmir Enternasyonal Fuarı'nı düzenleyen önemli bir fuar merkezi ve liman kentidir. Yüz ölçümü olarak ülkenin yirmi üçüncü büyük ilidir. Batısında Ege Denizi ve Ege Adaları, güneyinde Aydın, kuzeyinde Balıkesir, doğusunda ise Manisa vardır.

İzmir'in batısında denizi, plajları ve termal merkezleriyle Çeşme Yarımadası uzanır. Antik çağların en ünlü kentleri arasında yer alan Efes, Roma'nın imparatorluk devrinde dünyanın en büyük kentlerinden biriydi. Tüm İyonya kültürünün zenginliklerini bünyesinde barındıran Efes, yoğun sanatsal etkinliklerle de adını duyuruyordu. Bu maksatla da bu şehre "Güzel İzmir", "Eski İzmir" ve "la Perle de l'Ionie" (İyonya'nın İncisi) deniyordu.

İzmir, yatlar ve gemilerle çevrilmiş uzun ve dar bir körfezin başında yer almaktadır. Sahil boyunca palmye, hurma ağaçları ve geniş caddeler bulunmaktadır. İzmir Limanı, Mersin Limanı'ndan sonra Türkiye'nin en büyük limanıdır. Canlı ve kozmopolit bir şehir olan İzmir, uluslararası sanat festivalleri ve İzmir Enternasyonal Fuarı ile de önemli bir yer tutar.



Harita 1 - İzmir'in Konumu

İzmir'e kara, hava, deniz ve demiryolu ile ulaşılabilir. Kara yolu ile Türkiye'nin her yerinden otobüs ile ulaşılabilir. Hava yolu ile Adnan Menderes Havalimanı'ndan Türkiye'nin ve dünyanın birçok noktasına uçak seferleri vardır. Demiryolu ile Basmane Garı'ndan Tire, Ödemiş, Söke, Aydın, Nazilli, Denizli'ye gün içerisinde karşılıklı tren seferleri düzenlenir. Alsancak Garı'ndan ise Balıkesir, Bandırma, Uşak, Afyon ve Ankara'ya tren seferleri vardır.

Kent içi toplu ulaşım İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin yetki ve sorumluluğundadır. Toplu ulaşım hizmetlerinin hat ve güzergâhları ile birbirini tamamlaması için otobüs-vapur-metroda ulaşım hizmet bütünlüğü sağlanmıştır.

TÜİK verilerine göre 2024 yılı İzmir nüfusu 4.493.242, Konak İlçesi nüfusu ise 322.393'tür.

4.1.2 - Konak İlçesi

Konak, İzmir ili içerisinde yer alan merkez ilçedir. Kuzeyinde İzmir Körfezi ve Bayraklı, doğusunda Bornova, güneyinde Buca ve Karabağlar, batısında Balçova ilçeleri bulunmaktadır.

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. Yine Konak ilçesinde bulunan antik Smyrna kentinin Romalılardan kalma Agora ören yeri turistlerin ziyaretine açıktır. Konak ayrıca başta Karşıyaka gelmek üzere, İzmir'in diğer iskeleleri ile denizden bağlantıyı sağlayan Konak İskelesi ve Konak Meydanı ile de ünlüdür.

Konak, İzmir'in yönetsel, sanatsal, kültürel ve ticari merkezidir. Aynı zamanda köklü bir turistik gezi bölgesidir.

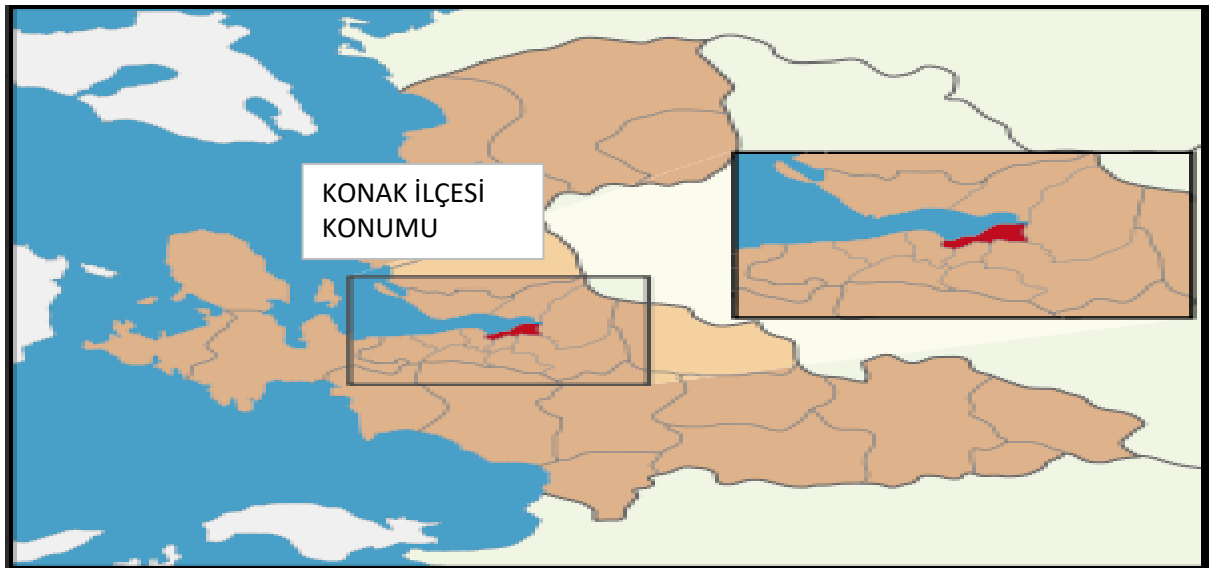
Toplam nüfusun tamamı kent nüfusedir. Hiç köyü veya beldesi bulunmamaktadır. İlçenin yüzölçümü 69 km²'dir.

9 Temmuz 1984 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 3030 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Kanunu"nın yürürlüğe girmesiyle "Merkez İlçe Belediyesi" kurulmuştur.

6 Mart 2008 tarihli ve 5747 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Kanunla Karabağlar İlçesi kurulmuş ve bu ilçe de 2009 Yerel seçimlerinin ardından Konak İlçesi sınırlarından ayrılmıştır.

Konak Belediyesi'ne bağlı 113 mahalle, 2905 sokak, 90 cadde, 19 bulvar, 14 meydan bulunmaktadır.

Konak ilçesi İzmir ilinin ticari ve turizm faaliyetlerinden dolayı gece ve gündüz nüfus dalgalanmalarının en fazla yaşandığı ilçedir. Yaşayan kentli sayısının yanı sıra ticaret ve turizm faaliyetleri nedeniyle bir uğrak yeri konumunda olması, kayıt altına alınan nüfus sayısı ile alınamayan nüfus sayısı arasında büyük farklılıklar olduğu gözlemlenmektedir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Dünya ekonomisinde 2024 dördüncü çeyreğinde aktivitede sınırlı bir toparlanma görülürken, ülkeler arasında ayrışma sürmektedir. Eylül ayında 48,7 seviyesinde olan küresel imalat satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Aralık'ta 49,6'ya yükselmiştir. Hizmet PMI ise Eylül ayındaki 52,9 seviyesinden sınırlı bir artış ile 53,1'e çıkmış ve daha dirençli bir tablo çizmiştir. ABD'de gerçekleşen başkanlık seçimleri ile Euro Bölgesi'nde Almanya ve Fransa gibi ülkelerde artan politik belirsizlikler piyasalara önemli etki etmiştir. ABD Merkez Bankası (Fed) ve Avrupa Merkez Bankası (ECB) Aralık ayında yaptıkları 25 baz puanlık indirimlerle 2024 yılı boyunca toplamda politika faizlerini 100 baz puan aşağı çekmiştir. ABD'de artan politika belirsizlikleri nedeniyle Fed'in 2025 yılında faiz indirimlerinde daha temkinli bir duruş sergilemesi beklenmektedir. Öte yandan, Euro Bölgesi'nde zayıf seyreden ekonomik aktivite nedeniyle ECB'nin faiz indirimlerinde daha hızlı olabileceği düşünülmektedir. Çin'de 2025 yılında iç talebi desteklemek amacıyla daha destekleyici para ve maliye politikaları izleneceği yönünde açıklamalar yapılmıştır.

Türkiye ekonomisinde 2024 üçüncü çeyrekte yavaşlama sürmüştür. 2024 üçüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasılaya (GSYH) harcamalar tarafında özel sektör tüketiminden gelen katkı önceki çeyreğe göre artarken, net dış talebin pozitif katkısı sürmüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda yüzde 0,2 daralırken, yıllık bazda GSYH büyümesi yüzde 1,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. USD bazında yıllıklandırılmış GSYH, 2024 yılının üçüncü çeyreğinde 1 trilyon 260 milyar USD olmuştur. Yurtiçinde 2024 dördüncü çeyrek öncü verileri, ekonomik aktivitede yavaşlama sürse de daha ılımlı bir seyir izlediğine işaret etmektedir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Eylül ayındaki 44,3 seviyesinden Aralık'ta 49,1'e yükselse de, daralma bölgesinde kalmayı sürdürmüştür. Kapasite kullanım oranı son üç ayda sınırlı da olsa düşüş gösterirken, sektörel güven endekslerinin genelinde toparlanma eğilimi görülmektedir.

Dördüncü çeyrekte dış dengedeki iyileşme devam etmiştir. İhracatta toparlanma sürerken, yılın son iki ayında ithalatta yeniden artış görülmektedir. Hizmet gelirlerinde artış yavaşlarken, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, 2024 yılında ihracat 2023'e göre yüzde 2,5 artarken, ithalatta yüzde 4,9 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2023 yılında 106,3 milyar USD olan dış ticaret açığı 2024'te 82,2 milyar USD'ye gerilemiştir. Aralık 2023'te 45,0 milyar USD olan 12 aylık toplam cari açık Ekim 2024'te 7,7 milyar USD'ye inmiştir. (Gyoder Gösterge, 2024 4.Çeyrek)

Türkiye ekonomisi için IMF tahminlerine göre 2024'te %3, 2025'te ise %2,7 büyüme bekleniyor. OVP'ye göre ise 2025 büyümesi %4 olarak tahmin ediliyor. 2024'te büyüme tahminleri aşağıya yönlü revize edilirken, Türkiye'nin kredi notu, Moody's, Fitch ve S&P tarafından iyileştirildi. 2025 ocak ayında açıklanan kredi notları 2024 seviyelerini korudu. 2025'in sıkı para politikası ile Türk lirasına güvenin arttığı, enflasyonun azaldığı ve yabancı sermaye girişinin yükseldiği bir yıl olacağını öngörüyoruz.

TCMB mayıs 2023'e kadar kademeli olarak %8,5 seviyesine kadar indirdiği politika faizini, kademeli olarak arttırarak mart 2024'te %50 seviyesine yükseltti. 2024 aralık ayına kadar sabit tutulan politika faizi bu ay itibariyle %47,5 seviyesine düşürülürken 2025 ocak ayında %45 oranına çekildi. 2025 yılı boyunca kademeli olarak düşüş seyrinin devam edeceği bekleniyor.

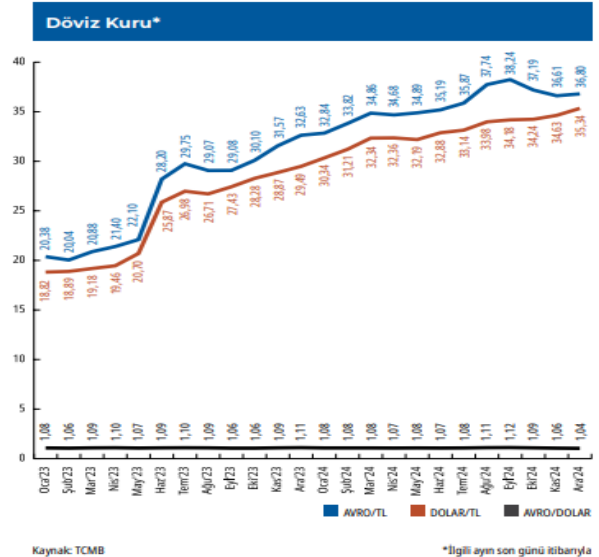
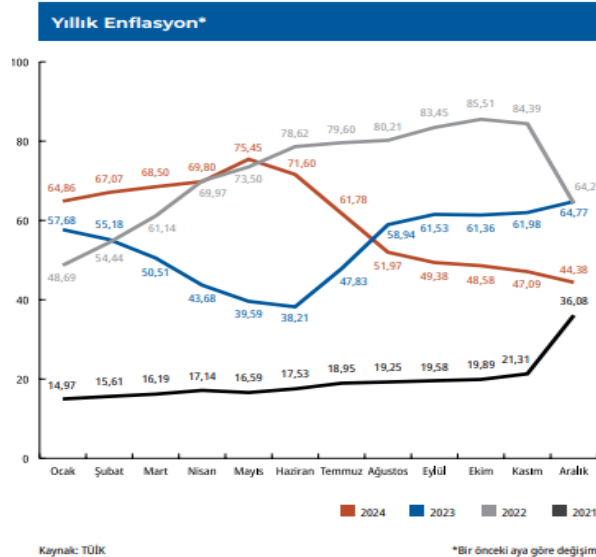
2022 yılında başlayan döviz kurundaki ani yükseliş ve üretim maliyetlerinin artış sürecinden sonra 2023 yılı boyunca yüksek seyreden enflasyon 2024 yıl sonunda sıkı para politikasının etkisiyle %44,4'e düştü. 2025 yılı boyunca bu düşüş seyrinin devam etmesi beklenirken IMF tahminlerine göre 2025 yılsonu enflasyon tahmini %24 seviyesindedir.

2023 yıl sonu itibariyle %9,4'a gerileyen işsizlik oranı Kasım 2024 itibariyle %8,6 olarak gerçekleşti. IMF tahminlerine göre, 2024 yıl sonunda işsizlik oranının %9,3, 2025 yılında ise iş gücü piyasasının bir miktar bozulması ile %9,9 düzeyinde olması bekleniyor. (Colliers, Gayrimenkul Piyasası Araştırma Raporu, 2024 İkinci Yarı)

Temel Ekonomik Göstergeler						
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
GSYİH (Cari ABD Doları)	\$717 milyar	\$807 milyar	\$906 milyar	\$1,13 trilyon	\$1,34 trilyon	\$1,46 trilyon*
Kişi başına düşen GSYİH (Cari ABD Doları)	\$8,58	\$9,54	\$10,62	\$13,24	\$15,67	\$16,88*
Büyüme	%1,9	%11,4	%5,6	%4,5	%3*	%2,7*
Enflasyon (Yıl Sonu)	%14,6	%36,1	%64,3	%64,8	%44,4	%24*
Cari Açık (Milyar ABD Doları)	-\$31,08	-\$6,43	-\$45,8	-\$45,01	-\$29,05	-\$30,16*
Cari Açık/GSYİH	-4,3%	-0,8%	-5,1%	-4%	-2,2%	-2,1%*
ABD Doları/ TL (Yıl Sonu)	7,44	13,32	18,72	29,49	35,34	43,00*
İşsizlik Oranı	%13,1	%12,0	%10,4	%9,4	%9,3*	%9,9*

(Kaynak: Colliers, Gayrimenkul Piyasası Araştırma Raporu, 2024 İkinci Yarı)

*Henüz resmi veri açıklanmadı, Aralık 2024 itibariyle tahmini veriler. Kaynak: TUIK, TCMB, IMF Projeksiyonları, OVP.)



(Kaynak: (Gyoder Gösterge, 2024 4.Çeyrek)

Gayrimenkul Sektörü:

2024 yılına oldukça yavaş bir seyirle başlayan inşaat ve gayrimenkul piyasalarının hareketliliği yılın ikinci yarısından itibaren artmıştır. Bu hareketlilik özellikle konut satışları tarafında Temmuz 2024'ten itibaren hız kazanmıştır.

2024 yılı genelini dönemsel bazda değerlendirdiğimizde, sektörde yılın ilk iki ayında yaşanan durgunluğun akabinde Mart itibarıyla artış yönünde bir ivme görülmüş, Temmuz itibarıyla ise artış daha da hız kazanmıştır. Bu hareketliliğin detaylarına indiğimizde, satın alımlarda devamlılık görülmesine karşın, alım gücünün artırılması için gelişime açık alanlar olduğunu gözlemliyoruz. Özellikle gelir dağılımında orta kesim aleyhine görülen bozulmanın etkileri hissedilmektedir. Satışlarda talebin daha çok 4-6 milyon TL bandında olduğu, yani daha erişilebilir fiyatları olan konutlara yönelim olduğu; fiyatları 10 milyon TL üzerindeki konutlarda ise piyasanın daha durgun olduğu gözlenmektedir. Konut fiyatları diğer illere kıyasla oldukça yüksek olan İstanbul'un toplam satışlardan aldığı payın, veri tarihindeki en düşük seviye olan yüzde 16,2'ye gerilemesi de buna bir işaret olarak gösterilebilir. Ayrıca, alım gücündeki gerilemenin etkisinin tüketici tarafında da karşılık bulduğu görülüyor. Yapı izni alınan dairelerin ortalama büyüklüğü küçülmeye devam etmiş ve 2024 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla 103 m²'ye gerilemiştir.

Bu doğrultuda alım gücünün en önemli bileşenlerinden konut finansmanı ve ipotekli satışlar açısından sektörü değerlendirdiğimizde, 2024 yılının, verilerin açıklanmaya başlandığı 2013 yılından bu yana en düşük performans görülen yıl olduğunu görüyoruz. 2024 yılında 158.486 adet ipotekli konut satışı gerçekleştirilmiş ve ipotekli satışların toplam satışlar içindeki oranı yüzde 11 olmuştur. İpotekli satışların bu denli düşük olmasına karşın diğer satış türlerindeki hareketliliğin artarak devam etmesi, tüketici ve yatırımcı tarafında konut fiyatlarında artış beklentisinin olduğu şeklinde değerlendirilebilir. Konut kredisi faiz oranlarının seviyesinin geçmiş yıllara kıyasla oldukça yüksek olduğu ve ipotekli satışlarda iyileşmenin ise kademeli bir şekilde gerçekleşeceği öngörülmektedir. 2025-2027 Orta Vadeli Programına bakılarak BDDK'nın 24 Ağustos 2023 tarihli kararıyla ikinci el konuttaki kredi/değer oranındaki azaltım ve sadece ilk defa ev sahibi olacaklara destek olunması yönündeki temel politikanın bir süre daha devam edeceğini işaret etmektedir.. Konut finansmanının sadece bankacılık faaliyetiyle sınırlı olduğu bu yapı, süreç içerisinde yeni alternatif yollar üretilmesine neden olmaktadır.

Arsadan eve uzanan süreci uzun döneme ve belirli vadelere yayarak gerçekleştirilen projelerin sayısında 2024 yılında artış olduğu görülmektedir. Diğer taraftan 17 Temmuz 2024 tarihli tebliğ değişikliğiyle bağımsız bölüm brüt alanının yarısından fazlasının konut olması zorunluluğuyla beraber hayatımıza giren proje gayrimenkul yatırım fonlarının, konut edinimi ve yatırımında yeni bir alternatif olarak etkilerini daha çok 2025 yılında göreceğimiz alternatif finansmanlara örnek teşkil edeceği düşünülmektedir. Mevcut konut kredisi aylık faiz oranlarının görece yüksek seyri ve hane halkı alım gücünün artmıyor olmasından dolayı alternatif finansman modellerindeki artışın 2025 yılında da artış trendinde olacağı söylenebilir.

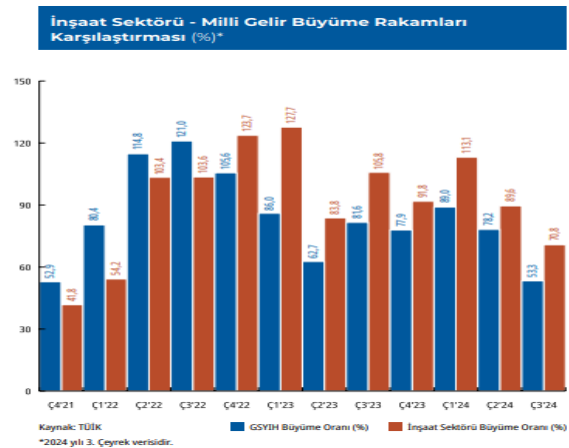
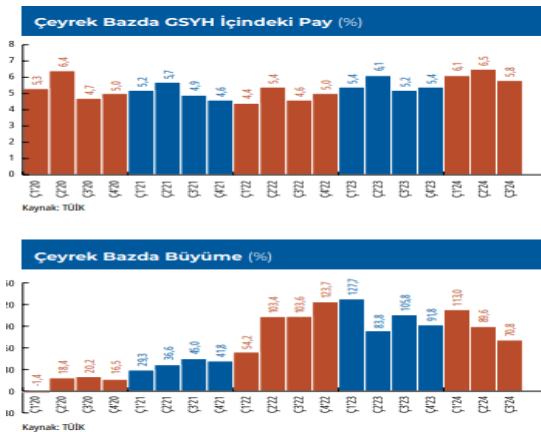
Yabancılar yapılan konut satışlarında ise bir yavaşlama olduğunu gözlemliyoruz. 2024 yılında yabancılar 23.781 adet konut satılmış ve yabancılar satışın toplam satışlardaki payı yüzde 1,6'ya gerilemiştir. Bu durumun oluşmasında, TL'nin diğer para birimleri karşısında kazandığı değer ve kira getirisi korelasyonunun dünyada farklı ülkelerle rekabet edemiyor olmasının etken olduğu değerlendirilebilir. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 8.416 satışla İstanbul alırken, İstanbul'u sırasıyla 8.223 satışla Antalya ve 2.112 satışla Mersin izlemiştir. Ülkemiz vatandaşlarının yurt dışında yaptığı gayrimenkul yatırımlarında ise artış gözlenmektedir. Kasım ayına kadar geçen on bir aylık sürede yurt dışında gayrimenkul alımlarının toplam tutarı 1 milyar 919 milyon USD olmuş ve bir önceki yıla kıyasla yüzde 18,4 oranında artış göstermiştir.

Arz tarafında son altı yıla baktığımızda, yeni alınan ruhsat sayılarının ülkenin genel ihtiyacı olarak kabul edilen 800.000 adet seviyesini sadece 2023'te aştığını görüyoruz. Bu sonuçta, depremler sonrası alınan ruhsatların da etkisi olduğu değerlendirilebilir. 2024 yılında yeni alınan yapı ruhsatlarında bir ivmelenme gözlenmemekte; 2023 yılının ilk üç çeyreğine kıyasla sınırlı da olsa bir gerileme görülmektedir. 2023 yılının ilk üç çeyreğinde 523.849 adet konut için yapı izni alınırken 2024 yılının ilk üç çeyreğinde 479.502 adet konut için yapı izni alınmıştır. Bu doğrultuda, yakın gelecekte arza eklenmesi beklenen konut sayısının ülkenin ihtiyacı olan seviyeye ulaşması için kat edilmesi gereken bir yol olduğu görülmektedir. Özellikle deprem felaketlerinin yaşandığı bölgenin yeniden imarı önemli bir konu olarak 2025 yılında da varlığını sürdürecektir.

Arzı etkileyen bir diğer unsur olan inşaat maliyetlerine baktığımızda ise Kasım 2024 itibarıyla yıllık bazda yüzde 35,9 oranında, yani enflasyon oranının altında bir artış kaydettiği görülmektedir. Endeksin alt detaylarında malzeme maliyetinde yüzde 28,3; işçilik maliyetinde ise yüzde 54,9 oranında artışlar gerçekleşmiştir. Ocak-Kasım 2024 döneminde yeni konut fiyatlarındaki artış ise yüzde 29,4 ile inşaat maliyeti yıllık artışının altında kalmıştır. 2025 yılında enflasyonda gerileme eğiliminin ve konut talebinde görülen toparlanmanın devam etmesinin yüklenici kâr marjlarına da olumlu yansımalarının olması beklenmektedir.

Kira fiyatları ise mevcut kontratların anlık olarak yenilenmemesi nedeniyle konut satış fiyatlarındaki artışları 6 ay ila 1 yıl aralığında bir süre geriden takip etmektedir. Kira artışlarının da 2023 yılı başından itibaren en yüksek seviyelerine ulaştığı görüldü ve güncel duruma baktığımızda ise her iki göstergede de artış oranında bir yavaşlama dikkat çekmektedir. 2025 yılı için konuyu ele aldığımızda konut satış fiyatlarının artış oranında erişilebilirliğin belirleyici olacağı söylenebilir ve kira rakamlarında ise enflasyona bağlı olarak bir süre daha konut fiyat endeksindeki artışın ve yıllık enflasyonun üzerinde bir artış beklenebilir.

Son olarak, Şubat 2024 itibarıyla açıklanmaya başlanan ticari gayrimenkul fiyat endeksinde göre üçüncü çeyrek itibarıyla ticari gayrimenkullerin konuta göre daha iyi performans gösterdiği görülmektedir. Ancak ticari gayrimenkul fiyat artışlarında da yıllık bazda reel kayıplar görülmüştür. 2024 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla dükkân nitelikli gayrimenkullerde yıllık fiyat artış yüzde 45,2 iken, ofis nitelikli gayrimenkullerde yıllık fiyat artışı yüzde 38,4 olarak gerçekleşmiştir. Yıl genelinde ticari gayrimenkul tarafında da özellikle ofis alanlarında yeni yatırımlar ön plana çıkmıştır. 2025'in de ticari gayrimenkuller bakımından hareketli bir yıl olmasının beklendiği söylenebilir. Ticari gayrimenkullerin yapı izinlerine baktığımızda ise yüz ölçümü bazında yılın ilk üç çeyreğinde ofis binalarında yüzde 11,0 oranında, otel binalarında ise yüzde 3,3 oranında artış gözlenmiştir. Sanayi ve depolama binalarında yüzde 16,1 oranında gerileme kaydedilirken, toptan perakende ve ticaret binalarında gerileme yüzde 33,6 olarak gerçekleşmiştir. (Gyoder Gösterge, 2024 4.Çeyrek)



4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Konak Belediyesi ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişmekte olan bölgede, Turizm+Ticaret alanında kalmaktadır.
- * İmarlı parseldir.
- * Cadde cephelidir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Kısıtlı bir alıcı kitlesine hitap etmektedirler.
- * Parseller 18.madde uygulamasına tabiidir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibarı ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

-Parselin mevcut durum değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı yöntemi ve parsel üzerinde geliştirilebileceği öngörülen projeye ilişkin Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yöntemi kullanılarak parselin değeri hesaplanmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

1 İzmir Büyükşehir Belediyesi

Yakın konumda Umurbey Mahallesi 7868 ada 3 parselde yer alan, 7.960,97 m² yüzölçümüne sahip, TAKS:0.45 Emsal:3.50 yapılaşma şartlarında turizm+ticaret+kültür alanında kalan arsa 640.061.988 TL bedel ile ihaleye açılmıştır. Taşınmazın fiyatının 804.057.970 TL'den düştüğü tespit edilmiştir.

MUH.BEDEL 7960,97 .-M² 640.061.988 .-TL 80.400 .-TL/M²

2 Rio Gayrimenkul

Tel 0542 897 77 90

Yakın konumda Umurbey Mahallesi 1436 ada 1 parselde yer alan, Şehitler Caddesi'ne cepheli, 100 m² yüzölçümüne sahip, TAKS:0.40 Emsal:3.00 yapılaşma şartlarında turizm+ticaret alanında kalan arsa 9.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 100 .-M² 9.000.000 .-TL 90.000 .-TL/M²

3 FD Gayrimenkul

Tel 0506 178 09 36

Güney Mahallesi 2765 ada 197 parselde yer alan, 1.985 m² yüzölçümüne sahip, Emsal:3.00 Hmaks:21.80m yapılaşma şartlarında konut alanında kalan arsa 80.000.000 TL bedel ile satılıktır. Konu taşınmazın cadde cepheli olması ve turizm+ticaret alanında kalmasından dolayı emsal taşınmaza göre avantajlıdır.

SATILIK 1.985 .-M² 80.000.000 .-TL 40.302 .-TL/M²

4 Remax Gündem

Tel 0506 532 33 33

Güney Mahallesi 2343 ada 134 parselde yer alan, 430 m² yüzölçümüne sahip, bitişik nizam Hmaks:5 kat yapılaşma şartlarında M Koşullu Metropolitan Aktivite Merkezi alanında kalan arsa 35.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 430 .-M² 35.000.000 .-TL 81.395 .-TL/M²

5 Coldwell Banker

Tel 0530 829 96 29

Mersinli Mahallesi 3328 ada 8 parselde yer alan, 240 m² yüzölçümüne sahip, bitişik nizam Hmaks:5 kat yapılaşma şartlarında Ticaret Seçenekli Konut Bölgesi alanında kalan arsa 17.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 240 .-M² 17.000.000 .-TL 70.833 .-TL/M²

6 Space İstanbul Gayrimenkul

Tel 0532 741 67 11

Umurbey Mahallesi 3535 ada 3 parselde yer alan, 825 m² yüzölçümüne sahip, Emsal:3.00 yapılaşma şartlarında Turizm+Ticaret alanında kalan arsa 40.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 825 .-M² 40.000.000 .-TL 48.485 .-TL/M²

Arsa Emsal Krokisi



Konut Emsalleri

* Folkart Vega



Folkart Yapı tarafından hayata geçirilen proje 20.715 metrekarelik arsa üzerinde yükselmektedir. Proje toplamda 843 adet daire ve 53 adet ticari ünite barındırmaktadır. Çeşitli sosyal donatı alanlarına sahiptir.

KONUT İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Sahibi 0534 796 13 89	1+1 6.kat	67m²	7.750.000 TL	115.672 TL/m²
Forent Gayrimenkul Danışmanlığı 0532 063 78 78	2+1 6. kat	85m²	11.000.000 TL	129.412 TL/m²
Bumerang Global 0533 788 89 64	3+1 19. kat	150m²	16.975.000 TL	113.167 TL/m²
Ortalama				119.416,69 TL/m²

* Allsancak



İzmir Kordon'a ve bağlantı yollarına yakın lokasyonda yer alan proje; spor merkezleri, özel tasarım tabiat parkı, okul ve oyun parkları, yüzme havuzları, otel, alışveriş mekanları yer almaktadır. 1+1'den 5+1'e kadar çeşitli daire seçenekleri sunan projede toplam 1069 daire ve 37 ticari ünite bulunmaktadır.

KONUT İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
ALL Gayrimenkul 0555 718 41 83	1+1 16.kat	74m²	7.500.000 TL	101.351 TL/m²
Alesta Viya 0532 292 72 05	1+1 19.kat	58m²	7.200.000 TL	124.138 TL/m²
Mira Gayrimenkul 0553 662 62 01	4+1 15. kat	235m²	27.000.000 TL	114.894 TL/m²
Ortalama				113.460,97 TL/m²

* **Mahall Bomonti**



Yaklaşık 45,000 m²'lik arazide yer alan Mahall Bomonti İzmir projesi, konut, ofis ve ticari alanlardan oluşmaktadır. Restore edilerek bölgenin sosyal dokusunun oluşmasına katkıda bulunacak 9 tarihi binanın yanı sıra, proje alanında üç blok inşa edilmektedir.

KONUT İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Türkerler Emlak 0530 796 91 28	3+1 22.kat	135m ²	15.850.000 TL	117.407 TL/m ²
Startkey Maya 0507 837 29 59	1+1 23.kat	89m ²	8.450.000 TL	94.944 TL/m ²
Ortalama				106.175,61 TL/m²

* **İnci Tower**



Akyol İnşaat tarafından inşa edilen İnci Kulesi projesi 22 katlı tek kulede 44 daireden meydana gelmektedir. Projede dairelerin ikisi dubleks şeklinde tasarlanmıştır. İnci Kulesi'nde 4+1 normal daireler brüt 231, net 211 metrekare, dubleks daireler ise brüt 471, net 427 metrekare büyüklüğe sahiptir.

KONUT İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
444 Gayrimenkul 0553 615 16 77	2+1 5.kat	71m ²	9.000.000 TL	126.761 TL/m ²
İnci Rent 0554 181 07 35	1+1 7.kat	50m ²	4.600.000 TL	92.000 TL/m ²
Ortalama				109.380,28 TL/m²

* **Modda Port**

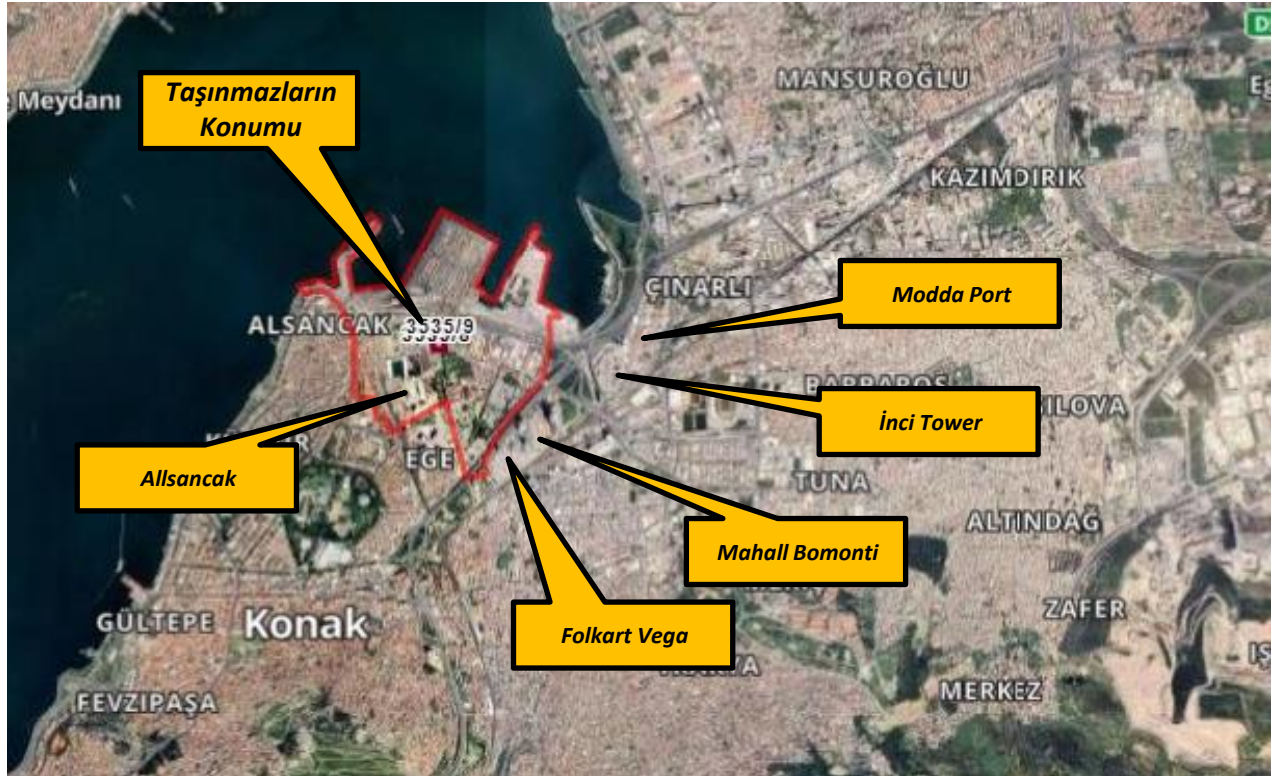


Modda Port projesi İzmir Konak'ta Çınarlı bölgesinde yer almaktadır. 22 katlı tek bloktan oluşacak olan Modda Port projesinde 2+1'ler brüt 115.04, net 75.55 metrekare, 3+1 A tipi daireler brüt 183.99, net 132.23 metrekare, 3+1 B tipi daireler brüt 206.06, net 147.88 metrekare olarak tasarlanmıştır.

KONUT İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
444 Gayrimenkul 0532 136 40 94	2+1 Bahçe Katı	55m ²	5.500.000 TL	100.000 TL/m ²
Modda Rent 0535 714 34 24	2+1 4.kat	115m ²	11.500.000 TL	100.000 TL/m ²
Ortalama				100.000,00 TL/m ²

Konut Emsal Krokisi



Ofis Emsalleri

1 Coldwell Banker

Tel 0532 505 74 00

Aynı bölgede, Megapol Çarşı Kule'de yer alan, 14.katta konumlu, 307 m² alanlı beyan edilen 3+0 ofis 23.950.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	307 .-M ²	23.950.000 .-TL	78.013 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

2 Coldwell Banker 360

Tel 0532 505 74 00

Aynı bölgede, Mahall Bomonti de yer alan, 1.katta konumlu, 199 m² alanlı beyan edilen 3+1 ofis 25.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	199 .-M ²	25.000.000 .-TL	125.628 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

3 Startkey Casa Gayrimenkul

Tel 0533 430 70 72

Yakın bölgede, Bayraklı 1923 sitesinde yer alan, 7.katta konumlu, 60 m² alanlı beyan edilen 1+1 ofis 5.400.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	60 .-M ²	5.400.000 .-TL	90.000 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

4 Proje Gayrimenkul

Tel 0506 222 80 22

Yakın bölgede, Ater Tower sitesinde yer alan, 22.katta konumlu, 300 m² alanlı beyan edilen 4+1 ofis 28.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	300 .-M ²	28.000.000 .-TL	93.333 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

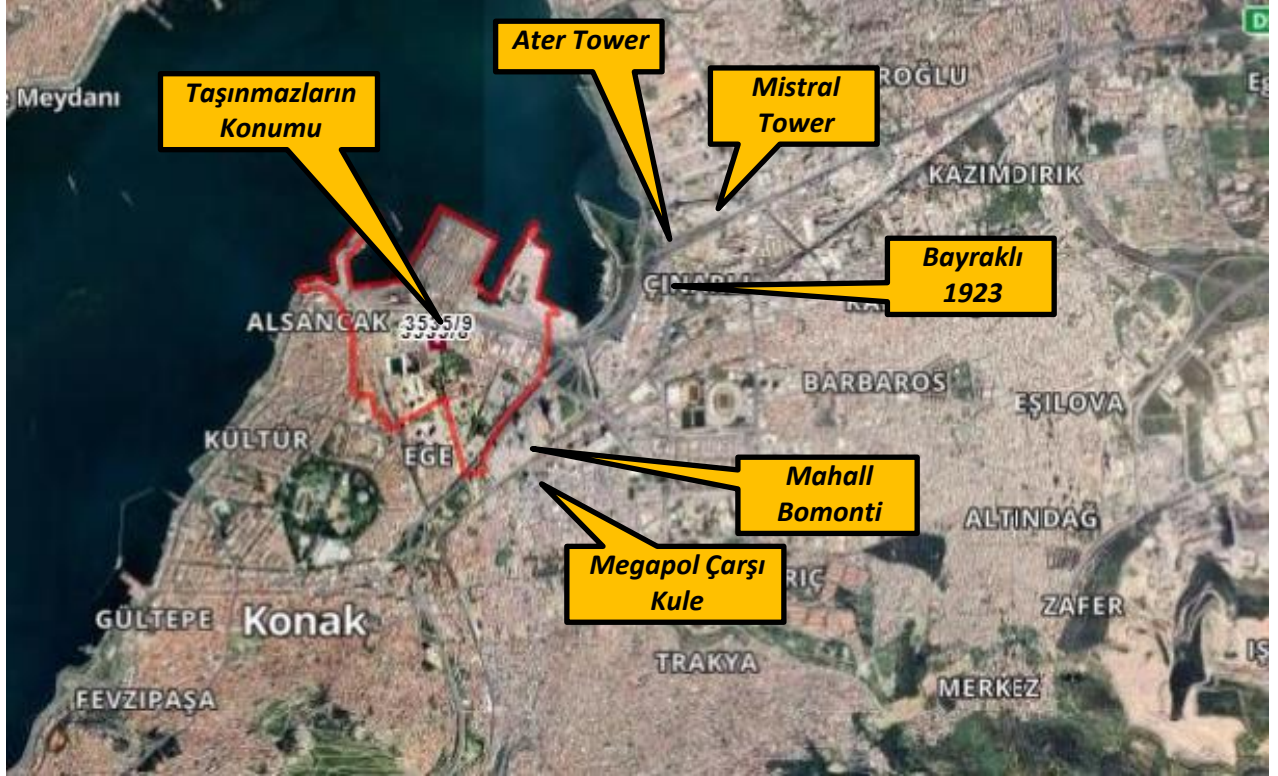
5 PortINN Proje Geliştirme ve Gayrimenkul

Tel 0532 543 23 98

Yakın bölgede, Mistral Tower sitesinde yer alan, 6.katta konumlu, 131 m² alanlı beyan edilen 2+1 ofis 18.400.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	131 .-M ²	18.400.000 .-TL	140.458 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

Ofis Emsal Krokisi



Dükkan Emsalleri

1 MY Point Gayrimenkul

Tel 0506 676 45 10

Yakın bölgede Gıda Çarşısı'nda 300 m² alanlı beyan edilen 3 katlı dükkan 35.250.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	300 .-M ²	35.250.000 .-TL	117.500 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

2 Startkey City Gayrimenkul

Tel 0533 357 04 01

Ali Çetinkaya Bulvarı üzerinde yer alan, zemin katta konumlu, 30 m² alanlı beyan edilen dükkan 7.700.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	30 .-M ²	7.700.000 .-TL	256.667 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	-----------------------------

3 Turpa Kaya

Tel 0530 326 33 81

Yakın bölgede, Talatpaşa Bulvarı üzerinde yer alan, zemin katta konumlu, 35 m² alanlı beyan edilen dükkan 5.800.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	35 .-M ²	5.800.000 .-TL	165.714 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	-----------------------------

4 Coldwell Banker Storm

Tel 0544 380 56 73

Yakın bölgede, Talatpaşa Bulvarı üzerinde yer alan, zemin katta konumlu, 30 m² alanlı beyan edilen dükkan 4.900.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	30 .-M ²	4.900.000 .-TL	163.333 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	-----------------------------

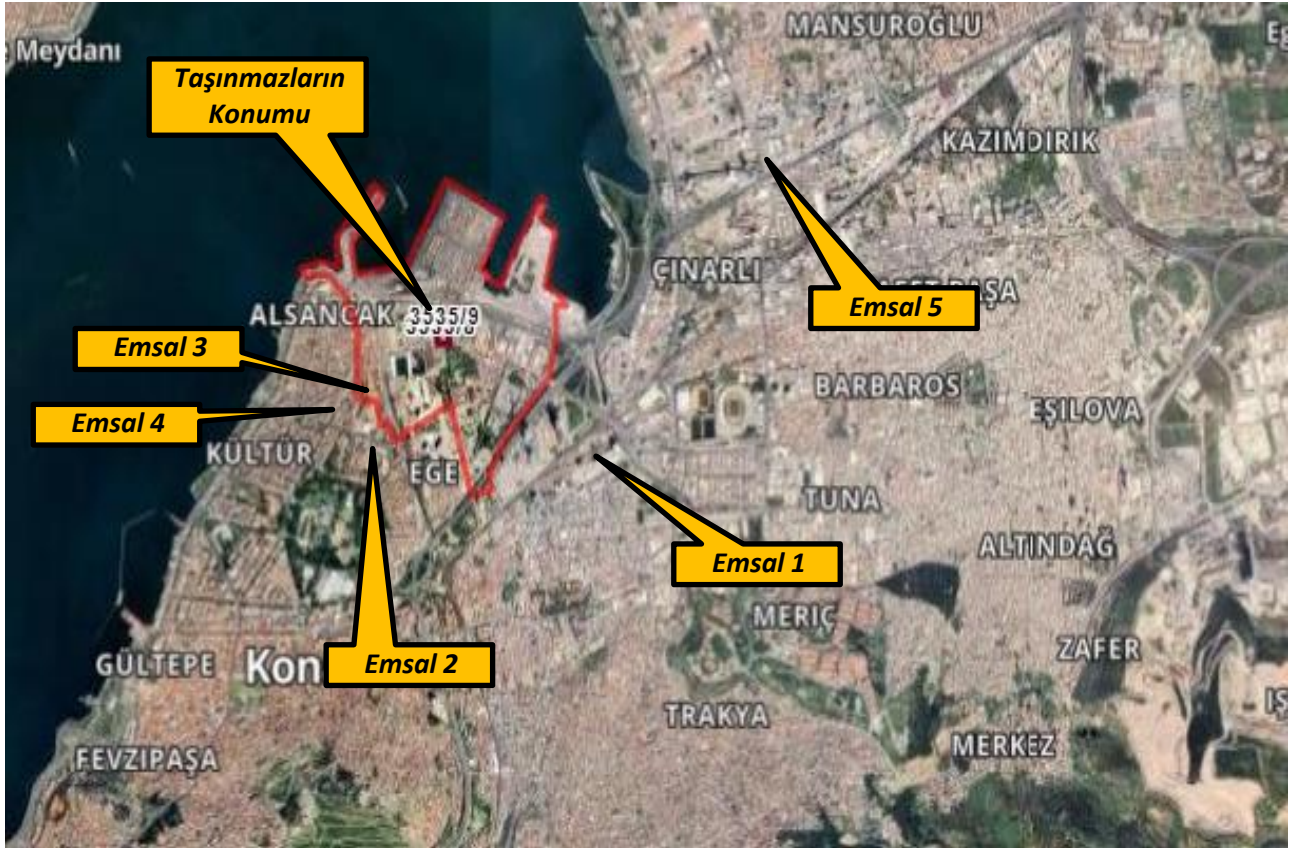
5 Zayn Gayrimenkul

Tel 0533 737 24 95

Yakın bölgede, Doğa Plazada yer alan, zemin katta konumlu, 24 m² alanlı beyan edilen dükkan 4.250.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	24 .-M ²	4.250.000 .-TL	177.083 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	-----------------------------

Dükkan Emsal Krokisi



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		640.061.988	9.000.000	80.000.000	35.000.000	17.000.000
SATIŞ TARİHİ		MUH.BEDEL	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	13.219 m ²	7.961	100	1.985	430	240
BİRİM M ² DEĞERİ		80.400	90.000	40.302	81.395	70.833
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -5%	ÇOK KÜÇÜK -40%	KÜÇÜK -12%	ÇOK KÜÇÜK -30%	ÇOK KÜÇÜK -30%
İMAR KOŞULLARI YAPILAŞMA KŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E=3.00	E=3.50 ORTA İYİ -10%	E=3.00 BENZER 0%	E=3.00 BENZER 0%	Hmaks:5 kat KÖTÜ 20%	Hmaks:5 kat KÖTÜ 20%
FONKSİYON FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME	TURİZM + TİCARET	TURİZM+TİCAR ET+KÜLTÜR ORTA İYİ -5%	TURİZM+TİCAR ET BENZER 0%	KONUT ÇOK KÖTÜ 30%	AKTİVİTE MERKEZİ ORTA KÖTÜ 10%	KONUT ÇOK KÖTÜ 30%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ÇOK KÖTÜ 30%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	ÇOK KÖTÜ 30%	ORTA KÖTÜ 10%	ÇOK KÖTÜ 30%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	BRÜT PARSEL	NET İYİ -22%	BRÜT BENZER 0%	NET İYİ -22%	NET İYİ -22%	NET İYİ -22%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-22%	-15%	21%	-17%	23%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	68.530	62.712	76.500	48.766	67.558	87.125

Yukarıdaki karşılaştırma tablosunda değerlendirme konusu 3535 ada 8 parsel taşınmazın alanı ve yapılaşma koşullarına en yakın olduğu kanaatine varılan satışta olan 5 adet emsalden yararlanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki "Turizm+Ticaret" imarlı parsellerin birim m² değerlerinin yapılaşma şartlarına bağlı olarak ortalama brüt alan üzerinden 65.000-75.000.- TL/m²; aralığında olduğu gözlemlenmiştir. 3535 ada 8 parselin yapılaşma şartlarına, özelliklerine göre brüt alan üzerinden karşılaştırma tablosu hazırlanmış olup, parsellerin 18. madde düzenlemesine tabi olması nedeni ile birim m² değerleri aynı takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR YAKLAŞIMINA BRÜT GÖRE BRÜT PARSEL ALANI ÜZERİNDEN DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
3535	8	13.219,00	68.530	906.000.000
3535	9	1.485,00	68.530	102.000.000
TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)				1.008.000.000

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Folkart Vega	Allsancak	Mahall Bomonti	İnci Tower	Modda Port
SATIŞ FİYATI		11.000.000	7.500.000	8.450.000	9.000.000	11.500.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	100	85	74	89	71	115
BİRİM M ² DEĞERİ		129.412	101.351	94.944	126.761	100.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
NİTELİĞİ	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
KAT						
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME	PROJE KONSEPTİ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
KONUM		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	İYİ	İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-5%	-10%	-15%	-15%
DİĞER BİLGİLER	YAPIM YILI	5 YILLIK	2 YILLIK	2 YILLIK	3 YILLIK	3 YILLIK
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		NİTELİKLİ SİTE	NİTELİKLİ SİTE	NİTELİKLİ SİTE	NİTELİKLİ SİTE	NİTELİKLİ SİTE
		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
		5%	5%	5%	5%	5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-10%	-10%	-20%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-25%	-10%	-15%	-30%	-20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	88.000	97.059	91.216	80.702	88.732	80.000

Bölgede yapılan araştırmalar ve incelemeler neticesinde benzer yapılaşma koşullarına sahip arsalar üzerinde geliştirilen projelerde konut fonksiyonuna ait birimlerin satışlarının bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki sitelerde bulunan konutların birim m² satış değerlerinin ortalama 80.000-100.000.-TL/m²; aralığında olduğu gözlemlenmiştir. İstenilen rakamların emsallerin bulundukları site özellikleri, yapım yılları ve konumlarına göre farklılık gösterdiği görülmüştür. Karşılaştırma tablosu sonucunda parsellerin üzerinde geliştirilecek olan projedeki konut birim metrekare değeri 88.000.-TL olarak belirlenmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (OFİS)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal (1)	Emsal (2)	Emsal (3)	Emsal (4)	Emsal (5)
SATIŞ FİYATI		23.950.000	25.000.000	5.400.000	28.000.000	18.400.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	100	307	199	60	300	130
BİRİM M ² DEĞERİ		78.013	125.628	90.000	93.333	141.538
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK 15%	ORTA BÜYÜK 8%	ORTA KÜÇÜK -5%	BÜYÜK 15%	BENZER 0%
NİTELİĞİ	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT						
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA	PROJE KONSEPTİ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
KONUM		ORTA İYİ	ORTA İYİ	İYİ	İYİ	İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-8%	-10%	-15%	-15%	-20%
DİĞER BİLGİLER	YAPIM YILI	1 YILLIK NİTELİKLİ SİTE	2 YILLIK NİTELİKLİ SİTE	2 YILLIK NİTELİKLİ SİTE	8 YILLIK NİTELİKLİ SİTE	7 YILLIK NİTELİKLİ SİTE
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-20%	-10%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-3%	-17%	-25%	-10%	-30%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	86.000	75.673	104.271	67.500	84.000	99.077

Bölgede yapılan araştırmalar ve incelemeler neticesinde benzer yapılaşma koşullarına sahip arsalar üzerinde geliştirilen projelerde ofis fonksiyonuna ait birimlerin satışlarının bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki sitelerde bulunan ofislerin birim m² satış değerlerinin ortalama 80.000-110.000.-TL/m²; aralığında olduğu gözlemlenmiştir. İstenilen rakamların emsallerin bulundukları site özellikleri, yapım yılları ve konumlarına göre farklılık gösterdiği görülmüştür. Karşılaştırma tablosu sonucunda parsellerin üzerinde geliştirilecek olan projedeki ofis birim metrekare değeri 86.000.-TL olarak belirlenmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal (1)	Emsal (2)	Emsal (3)	Emsal (4)	Emsal (5)
SATIŞ FİYATI		35.250.000	7.700.000	5.800.000	4.900.000	4.250.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	100	300	30	35	30	24
BİRİM M ² DEĞERİ		117.500	256.667	165.714	163.333	177.083
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK 15%	ÇOK KÜÇÜK -30%	ÇOK KÜÇÜK -30%	ÇOK KÜÇÜK -30%	ÇOK KÜÇÜK -30%
NİTELİĞİ	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	ZEMİN	BK+ZK+NK	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 12%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME	PROJE KONSEPTİ	BENZER 0%	BENZER 0%	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 20%
KONUM		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	İYİ -20%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME						
DİĞER BİLGİLER	YAPIM YILI	4 YILLIK NİTELİKLİ SİTE	2 YILLIK NİTELİKLİ SİTE	35 YIL	35 YIL	35 YIL
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 4%	ORTA KÖTÜ 3%	KÖTÜ 12%	KÖTÜ 12%	KÖTÜ 12%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		11%	-47%	-33%	-33%	-38%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	119.000	130.425	136.033	111.029	109.433	109.792

Bölgede yapılan araştırmalar ve incelemeler neticesinde benzer yapılaşma koşullarına sahip arsalar üzerinde geliştirilen projelerde dükkân fonksiyonuna ait birimlerin satışlarının bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki sitelerde bulunan dükkânların birim m² satış değerlerinin ortalama 110.000-135.000.-TL/m²; aralığında olduğu gözlemlenmiştir. İstenilen rakamların emsallerin bulundukları site özellikleri, yapım yılları ve konumlarına göre farklılık gösterdiği görülmüştür. Karşılaştırma tablosu sonucunda parsellerin üzerinde geliştirilecek olan projedeki dükkân birim metrekare değeri 119.000.-TL olarak belirlenmiştir.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemesi yapılan taşınmazlar için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır. Parsellerin bulunduğu bölgede 18.madde uygulaması yapılacaktır. Elde edilebilen veriler doğrultusunda mevcut imar koşullarına istinaden yaklaşık terk terk miktarları hesaplanakra kalan net alan üzerinden bilgi amaçlı nakit akışı düzenlenmiştir. Daha sonra bu nakit akışlarında toplam proje cirosu hesaplanmak sureti ile bölgedeki hasılat paylaşımı oranları dikkate alınarak arsanın değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Son üç bir yılın ortalaması olarak ~%21,00 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Söz konusu parselin konumu, alanı, tercih edilen bölgede yer alması, imar uygulamasına gönu olması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %12,00 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

$$\begin{aligned} & \% 21,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 12,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 33,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı konut ina tablosunda %33,00 olarak kabul edilmiştir

- Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Parsellerin güncel imar durumu verileri dikkate alınarak, toplam arsa alanı üzerinden proje geliştirme çalışmaları yapılmıştır. İmar durumu bilgisi şifahi olarak öğrenilmiş proje geliştirme yöntemi şifahi bilgiler ışığında yapılmıştır. İki parselin mevcut imar paftasından yaklaşık olarak hesaplanan toplam net alanı 10.166,00 m² olup Emsal 3.00 ile toplam emsal inşaat alanı 10.166 m², satılabilir inşaat alanının emsal inşaat alanının %30 (kat bahçesi, tesisat saftı , parselin eğimli olması v.b.)fazlası olacağı öngörüsü ile satılabilir inşaat alanı 39.647,40 m² (yaklaşık 39.647 m² olarak) toplam inşaat alanı da satılabilir alanın %40 fazlası olarak 49.559,25 m² (yaklaşık 49.559 m² olarak) hesaplanmıştır. Plan notlarında Turizm+Ticaret alanlarında konut kullanımının yapı inşaat alanının 1/3'nden fazla olmayacağını ve turizm kullanımının yapı inşaat alanının %15inden az olmayacağı belirtilmiş, nakit akışında fonksiyon dağılımı bu kapsamda yapılmıştır. Turizm kullanımının apart üniteler şeklinde olacağı ve konut fiyatlarından ~%10 daha yüksek rakama satılabileceği öngörülmüştür.

				İLAVE ORAN	30%	40%	33%	32%	20%	15%	
Ada/Parsel	İmar Fonksiyonu	Öngörülen Net Parsel Alanı (m²)	Emsal	Toplam Emsal İnşaat Alanı	İlave Alan	Toplam Satılabilir Alan	Toplam İnşaat Alanı	Konut İnşaat Satılabilir Alanı	Ofis İnşaat Satılabilir Alanı	Dükkan İnşaat Satılabilir Alanı	Turizm İnşaat Satılabilir Alanı
3535/8	TURİZM+TİCARET	8.681,00	3,00	26.043,00	7.812,90	33.855,90	47.398,26	11.172,45	10.833,89	6.771,18	7.109,74
3535/9	TURİZM+TİCARET	1.485,00	3,00	4.455,00	1.336,50	5.791,50	8.108,10	1.911,20	1.853,28	1.158,30	1.216,22
		10.166,00		30.498,00		39.647,40	55.506,36	13.083,64	12.687,17	7.929,48	8.325,95

Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %33,00 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır.

Gelir Yönteminde Kullanılan Genel Kabuller

Taşınmaz için yatırım süreci 48 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.

Projedeki konut satışının 1. dönemde 88.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak % 35, 3. dönem bir önceki yıla göre %30 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %25 oranında artacağı varsayılmıştır.

Projedeki ofis satışının 1. dönemde 86.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %35, 3. dönem bir önceki yıla göre %30 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %25 oranında artacağı varsayılmıştır.

Projedeki ticari birim satışının 1. dönemde 119.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %35, 3. dönem bir önceki yıla göre %30 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %25 oranında artacağı varsayılmıştır.

Projedeki turizm birim satışının 1. dönemde 95.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %35, 3. dönem bir önceki yıla göre %30 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %25 oranında artacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Yapı Birim Maliyetleri

Yapılacak olan projenin iyi nitelikte olacağı öngörülmüş olup, bu kapsamda satılabilir alanlar için ortalama birim inşaa maliyeti müteahhid karı dahil edilmiş olarak 32.000-TL/m², ortak alanlar için ortalama birim inşaa maliyeti 22.000-TL/m² olarak alınmıştır.

İnşaat maliyetlerinin yıllık artış oranı, finansal riskler, hakediş sistemleri ve proje imajı gibi etkenler de göz önünde bulundurularak %30,00 olarak kabul edilmiş olup yıllara yaygın birim maliyet değerleri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır. 48 aylık süreç içerisinde inşaatın ve satışların tamamlanacağı öngörülmüştür.

İnşaat Maliyetlerinin dağılımı

Hesaplanan 49.559 m² inşaat alanına sahip olması proje için öngörülen inşaat süresi 3 yıldır. Projenin yer aldığı bölgenin sosyo ekonomik özellikleri, coğrafi nitelikleri ve diğer etkenler de göz önünde bulundurularak projenin inşaat maliyetlerinin yıllara göre dağılımı aşağıdaki şekilde kabul edilmiştir. İnşaat maliyetlerine 1. dönemden itibaren yıllık enflasyon oranı olan %30 oranında artış yapılmış olup nakit akışlarında bu maliyetler dikkate alınmıştır.

Enflasyon farkı Yansıtılmamış Maliyetler			
	1.dönem	2.dönem	3.dönem
Dağılım	45,00%	45,00%	10,00%
Maliyet (TL)	738.631.062 TL	738.631.062 TL	164.140.236 TL
TOPLAM (TL)	1.641.402.360 TL		

Dönemlik %30 Enflasyon Farkı Yansıtılmış Maliyetler			
	1.dönem	2.dönem	3.dönem
Dağılım	45,00%	45,00%	10,00%
Maliyet (TL)	738.631.062 TL	960.220.381 TL	277.396.999 TL
TOPLAM (TL)	1.976.248.441 TL		

Genel Giderler Satış / Pazarlama Giderleri

Satış pazarlama giderleri, projenin özellikleri, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde inşa edilen projenin orta-üst gelir düzeyine hitap edecek konut projesi olacağı dikkate alındığında, projede pazarlama ve satış giderlerinin ortalama düzeyde tutulacağı öngörülmüştür.

Bu veriler ışığında, proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %1 - %10 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Rapora konu proje için ise satışa hazır proje alanı üzerinden her satış döneminde **%10** oranında satış & pazarlama maliyeti hesabı yapılarak İNA tablosunda işlenmiştir.

Bu değerler aşağıda yer alan İNA tablosunun özet kısmında pazarlama maliyetlerinin inşaat alanı üzerinden birim değerleri hesaplanırken irdelenmiştir.

Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %33,00 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin göz önünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin 6.045.493.412-TL olarak hesaplanmıştır. Projenin öngörülen gelirlerinden öngörülen giderleri çıkartılmak sureti ile net nakit akışları hesaplanmıştır. Yapılan bu hesaplamalar neticesinde geliştirilmiş arsa değeri ~1.447.509.734.-TL olarak hesaplanmıştır. Geliştirilmiş arsa değerinin % 85'inin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %10 - 20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 15 kar edilmiş değeri olduğu tespit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI (Discounted Cash Flows)-3535 ADA 8 VE 9 PARSELLER

YATIRIM SÜRECİ	48
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m²)	13.083,64
TOPLAM SATILABİLİR OFİS ALANI (m²)	12.687,17
TOPLAM SATILABİLİR TİCARİ ALANI (m²)	7.929,48
TOPLAM SATILABİLİR TURİZM ALANI (m²)	8.325,95
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m²)	42.026,24
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)	55.506,36
BİRİM M2 İNŞAAT MALİYETİ (TL/M2)	32.000
ORTAK ALAN BİRİM M2 İNŞAAT MALİYETİ (TL/M2)	22.000
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)	1.641.402.360
Yıllık Enflasyon Oranı	30,00%

	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (KONUT)	30,00%	30,00%	25,00%	15,00%	
Satılan Brüt Alan	3.925 m²	3.925 m²	3.271 m²	1.963 m²	13.084
Ortalama Birim Satış Fiyatı	88.000 TL/m²	118.800 TL/m²	154.440 TL/m²	193.050 TL/m²	
Yıllık Artış Oranı	35%	30%	25%	25%	
Satış Geliri (Konut)	345.408.149 TL/m²	466.301.001 TL/m²	505.159.418 TL/m²	378.869.563 TL/m²	1.695.738.131
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (OFİS)	30,00%	30,00%	25,00%	15,00%	
Satılan Brüt Alan	3.806 m²	3.806 m²	3.172 m²	1.903 m²	12.687
Ortalama Birim Satış Fiyatı	86.000 TL/m²	116.100 TL/m²	150.930 TL/m²	188.663 TL/m²	
Yıllık Artış Oranı	35%	30%	25%	25%	
Satış Geliri (Ofis)	327.328.934 TL/m²	441.894.061 TL/m²	478.718.567 TL/m²	359.038.925 TL/m²	1.606.980.487
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (DÜKKAN)	15,00%	25,00%	30,00%	30,00%	
Satılan Brüt Alan	1.189 m²	1.982 m²	2.379 m²	2.379 m²	7.929
Ortalama Birim Satış Fiyatı	119.000 TL/m²	160.650 TL/m²	208.845 TL/m²	261.056 TL/m²	
Yıllık Artış Oranı	35%	30%	25%	25%	
Satış Geliri (Dükkan)	141.541.218 TL/m²	318.467.741 TL/m²	496.809.675 TL/m²	621.012.094 TL/m²	1.577.830.728
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (TURİZM)	30,00%	30,00%	25,00%	15,00%	
Satılan Brüt Alan	2.498 m²	2.498 m²	2.081 m²	1.249 m²	8.326
Ortalama Birim Satış Fiyatı	95.000 TL/m²	128.250 TL/m²	166.725 TL/m²	208.406 TL/m²	
Yıllık Artış Oranı	35%	30%	25%	25%	
Satış Geliri (Dükkan)	237.289.689 TL/m²	320.341.080 TL/m²	347.036.170 TL/m²	260.277.128 TL/m²	1.164.944.067

GELİRLER (Toplam)		1.051.567.990 TL	1.547.003.883 TL	1.827.723.830 TL	1.619.197.710 TL	6.045.493.412
45						
İnşaat Maliyetinin Yıllara Dağılım Oranı		45,00%	45,00%	10,00%		
İnşaat Maliyetleri (Bugünkü birim fiyatlarla)	1.641.402.360,00 TL	738.631.062 TL	738.631.062 TL	164.140.236 TL		
İnşaat Maliyetleri (Eskale edilmiş)		738.631.062 TL	960.220.381 TL	277.396.999 TL		1.976.248.441
Genel Giderler						
Satış- Pazarlama Giderleri (Hasılatın %10'u)	10%	105.156.799 TL	154.700.388 TL	182.772.383 TL	161.919.771 TL	604.549.341

GİDERLER (Toplam)		843.787.861 TL	1.114.920.769 TL	460.169.382 TL	161.919.771 TL	2.580.797.783
--------------------------	--	----------------	------------------	----------------	----------------	---------------

NAKİT AKIMLARI (Cash Flows)		207.780.129 TL	432.083.114 TL	1.367.554.448 TL	1.457.277.939 TL	3.464.695.630 TL
------------------------------------	--	----------------	----------------	------------------	------------------	------------------

İNDİRGE ME ORANI (Discount Rate)	Alan / Yüzölçüm	Birim Fiyat	Net Bugünkü Değer (NPV)
			33,00%
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	14.704,00	98.443,26 TL	1.447.509.734 TL
Arsa Değeri (TL) %85			1.230.383.274 TL
TOPLAM ARSA DEĞERİ	14.704,00	83.650,71 TL	1.230.000.000 TL

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE 2 ADET ARSANIN TOPLAM DEĞERİ

1.230.000.000 TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Parseller üzerinde uygulama sonrası imarına uygun olarak proje geliştirilmesi uygun olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ **Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;**

2 ADET ARSANIN TOPLAM DEĞERİ

1.008.000.000 TL

■ **Gelir indirgeme yaklaşımına göre;**

2 ADET ARSANIN TOPLAM DEĞERİ

1.230.000.000 TL

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Taşınmaza değer takdiri yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Değerlerin yakın olmadığı görülmektedir. Gelir yönteminde parselin yapılaşma haklarına ilişkin varsayımlar ve belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır.

Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve pazar yaklaşımı yönteminde ise arsa değerlerine ulaşırlırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle parselin arsa değeri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazların tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

3535 ada 8 parselin niteliği arsa, 3535 ada 9 parselin niteliği kargir depodur. 3535 ada 8 parsel üzerinde cami bulunmakta olup, kamusal yapı olması, malikin tasarrufunda olmaması ve taşınmazın niteliğinin arsa olması nedeni ile değerlemede dikkate alınmamıştır. 3535 ada 9 parselin niteliği kargir depo olmasına karşın üzerinde yapı bulunmadığı görülmüştür. Cins değişikliğinin "arsa" olarak değiştirilmesi gerekmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından değerlendirme konusu parsellerin "arsa" olarak değerlendirilerek proje geliştirmeye konu edilen beyan yazısına istinaden taşınmazlar için arsa değeri takdir edilmiştir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının

6.5.8 - Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

6.5.9 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazların Takyidat Bilgileri , İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin c) bendinde " Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." denilmektedir. Taşınmazlar üzerinde portföye alımını olumsuz etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmamakta olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Arsa" olarak alınmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğin 22-1-r maddesinde ise "Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir." denilmektedir.

Tebliğin "Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar" başlıklı 22. Maddesinin a) bendinde belirtildiği üzere "Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler." belirtilmiştir.

3535 ada 8 parselin niteliği arsa, 3535 ada 9 parselin niteliği kargir depodur.

3535 ada 8 parsel üzerinde cami yapısının bir kısmı bulunmakta olup, kamusal yapı olması, malikin tasarrufunda olmaması ve taşınmazın niteliğinin arsa olması nedeni ile değerlemede dikkate alınmamıştır. 3535 ada 9 parselin niteliği kargir depo olmasına karşın üzerinde yapı bulunmadığı görülmüştür. Cins değişikliğinin "arsa" olarak değiştirilmesi gerekmektedir. İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından söz konusu cami yapısının imar uygulaması sonrası DOP kesintisi içersinide kalacağı ve 3535 ada 9 parselin tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı beyan edilmiş olup, ilgili beyan yazısı eklerde sunulmuştur. İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından değerlendirme konusu parsellerin "arsa" olarak değerlendirilerek proje geliştirmeye konu edilmek amacıyla alım yapılacağını belirten beyan yazısına istinaden taşınmazlar için arsa değeri takdir edilmiştir. Bu kapsamda söz konusu parsellerin "Arsa" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınabileceği düşünülmektedir.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazların

25.06.2025 tarihli toplam değeri için ;

1.008.000.000 .-TL

(Bir Milyar Sekiz Milyon Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

1.108.800.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Ahmet İPEK

Lisans No: 411625

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
 - * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
 - * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
 - * Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.