ANADOLU GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.

ARSA (25032 ADA 1 PARSEL) KARŞIYAKA/ İZMİR

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2025/1610

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	7
3.3	UYGUNLUK BEYANI	7
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	8
4.1	TAPU KAYITLARI	8
4.2	TAKYİDAT İNCELEMESİ	8
4.2.1	GAYRIMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDAT VAR İSE TAKYİDAT GAYRIMENKULÜN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ	8
4.3	İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	8
4.3.1	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER	9
4.3.2	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	9
4.3.3	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	9
4.3.4	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	9
4.3.5	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	9
4.3.6	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	10
4.4	GAYRIMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	10
4.4.1	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ	10
4.4.2	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ	10
4.5	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	10
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	11
5.1	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	11
5.2	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	12
5.3	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	12
5.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	12
6. BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	13
6.1	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, , TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	13
6.2	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER	14
6.3	BÖLGE ANALİZİ	15
6.3.1	İZMİR İLİ	15
6.3.2	KARŞIYAKA İLÇESİ	16

invest

2025/1610

6.4	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	17
6.5	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI	17
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	18
7.1	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	18
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	19
8.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	19
8.1.1	ULAŞILAN SONUÇ	21
8.2	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	21
8.2.1	PROJE GELİŞTİRME MALİYETİNİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ	22
8.2.2	PROJE HASILATININ BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ	23
8.2.3	İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ İLE HESAPLANAN PROJENİN BUGÜNKÜ FİNANSAL DEĞERİ	24
8.3	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	26
8.4	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	27
8.4.1	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR	27
8.4.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	28
8.4.3	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	28
8.4.4	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	28
9. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRIMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	28
10. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	29

1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Anadolu Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	:	22 Temmuz 2025
Değerlenen Mülkiyet Hakları	:	Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	:	01 Ağustos 2025
Rapor Tarihi	:	07 Ağustos 2025
Revize Tarihi	:	02 Ekim 2025 [1]
Raporun Türü: Müşteri / Rapor No	:	Gayrimenkul Değerleme Raporu 983 - 2025/1610
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	:	Mustafa Kemal Mahallesi, 6756. Sokak 25032 Ada 1 Parsel, Karşıyaka / İZMİR
Tapu Bilgileri Özeti	:	İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Şemikler Mahallesi, 25032 Ada 1 Parsel' de kayıtlı 12.278,57m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli taşınmaz
İmar Durumu	:	21.12.1988 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli, Cumhuriyet Mevzii İmar Planı kapsamında "Konut Alanı" olarak belirlenen bölgede kalmaktadır.
Raporun Konusu	:	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkulün 30.06.2025 tarihindeki pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. [2]

DEĞERLEMEYE KONU 20532 ADA 1 NOLU PARSEL İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**411.455.000,-TL**
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	**452.600.500,-TL**

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
e-imzalıdır. İ. Enis ERGÜN (SPK Lisans Belge No: 917035)	*e-imzalıdır.* Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	*e-imzalıdır.* Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865)

[1] Sermaye Piyasası Kurulu yetkililerinin yorumları doğrultusunda GYO Tebliğine tabi olmayan şirket için hazırlanan rapor GYO Tebliği'ne uyumlaştırılmak amacıyla rapor tarihi geçerli olmak üzere revize edilmiştir.

[2] Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 505 35 76 – 77
FAALİYET KONUSU	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri
KURULUŞ TARİHİ	: 04.10.2011
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 792227
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Ekim 2011 / 7917

Not-1 : Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibariyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Not-2 : Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697 no'lu kararı ile değerleme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Anadolu Gayrimenkul Yatırım A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Çaybaşı Mahallesi Aydın Caddesi No:51A Torbalı/İZMİR
SERMAYESİ	: 2.490.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 18.08.2021

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen Gayrimenkulün bugünkü pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

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

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerleme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerleme tarihi itibariyle, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerleme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı

anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerleme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.

- Gayrimenkullerin alım / satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, müşteri talebine istinaden, gayrimenkulün/gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 TAPU KAYITLARI

SAHİBİ	: Anadolu Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi V (1/1)
İLİ	: İzmir
İLÇESİ	: Karşıyaka
MAHALLESİ	: Şemikler
PAFTA	: 27 L Iv C
ADA	: 25032
PARSEL	: 1
NİTELİĞİ	: Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ	: 12.278,57
HİSSESİNE DÜŞEN ARSA PAYI	: Tamamı
YEVMİYE NO	: 25907
CİLT NO	: 126
SAHİFE NO	: 13613
TAPU TARİHİ	: 19.09.2024

4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 21.07.2025 tarihi itibariyle temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kayıt belgesine göre rapor konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidata rastlanmamıştır.

4.2.1 GAYRIMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDAT VAR İSE TAKYİDAT GAYRIMENKULÜN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ

Rapora konu taşınmaz üzerinde alım ve satımına engel teşkil edecek herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz için yapılan takyidat incelemesi ve yasal belge incelemeleri sonucunda; söz konusu taşınmazların III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne **arsa olarak dahil olmasına ve alım satımına engel bir durum bulunmadığı değerlendirilmektedir**.

4.3 İLGİLİ BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

Karşıyaka Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan temaslarda rapora konu taşınmazın, 21.12.1988 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Cumhuriyet Mevzii İmar Planı kapsamında, **"Konut Alanı"** olarak belirlenen bölgede kaldığı ve yapılaşma koşullarının,

"Ayrık Nizam, Emsal: 1.20, Hmax: 20 Kat" şeklinde olduğu ve tüm cephelerden 5 m çekme mesafesinin olduğu öğrenilmiştir.

Rapor konusu taşınmaza ait resmi bir imar durum yazısı eklerde sunulmuştur.

4.3.1 SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazın 21.12.1988 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Cumhuriyet Mevzii İmar Planı kapsamında olduğu ve son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı öğrenilmiştir.

4.3.2 BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİ'NDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER

Karşıyaka Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan incelemelerde rapora konu taşınmaz ile ilgili herhangi bir işlem dosyası bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

4.3.3 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapıların ruhsatsız olarak inşa edilmiş olması sebebiyle yapı denetime tabi değildir.

4.3.4 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazın enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

4.3.5 RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerlemeye konu taşınmaz boş arsa niteliğinde olup konu parsele ait herhangi bir yeni ruhsat ya da ruhsat eki proje vb. belge bulunmamaktadır.

4.3.6 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

İlgili mevzuat uyarınca boş parsel durumunda olan gayrimenkul üzerine kayıtlı herhangi bir yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

4.4 GAYRIMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.

4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Değerleme konusu taşınmaz, 19.09.2024 tarih ve 25907 yevmiye nolu "Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği" işlemi ile "Anadolu Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi" mülkiyetine geçmiştir. Yukarıdaki değişiklik dışında tapu kaydında başkaca herhangi bir değişiklik gerçekleşmemiştir.

4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkul için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

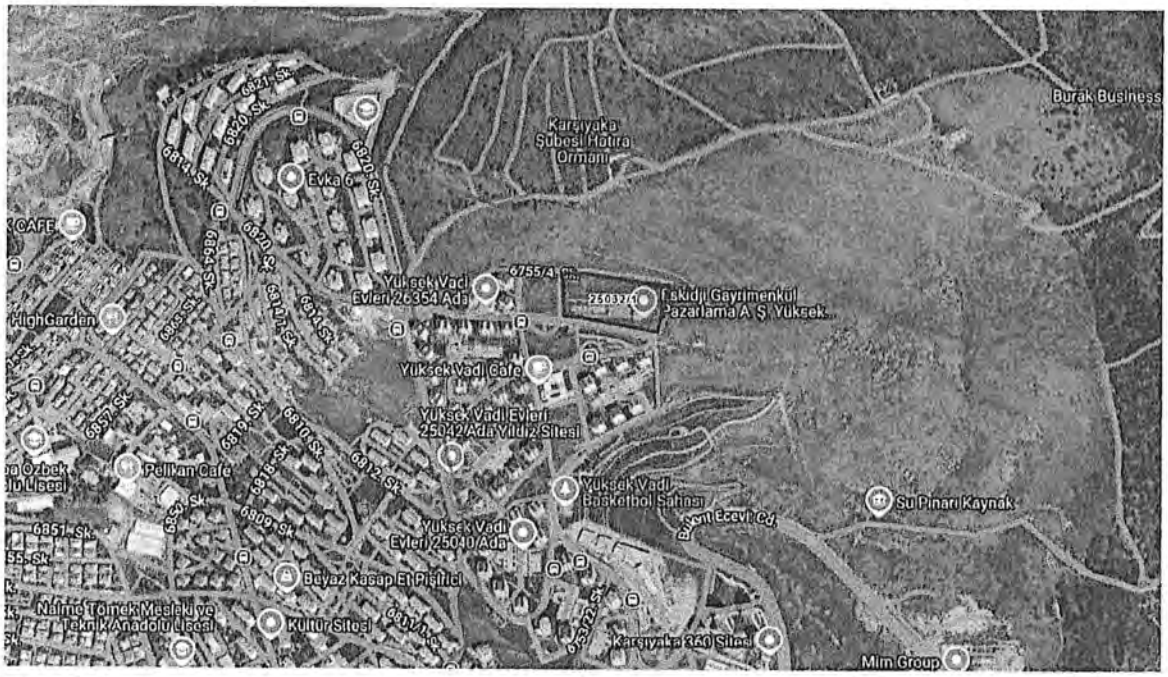
4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

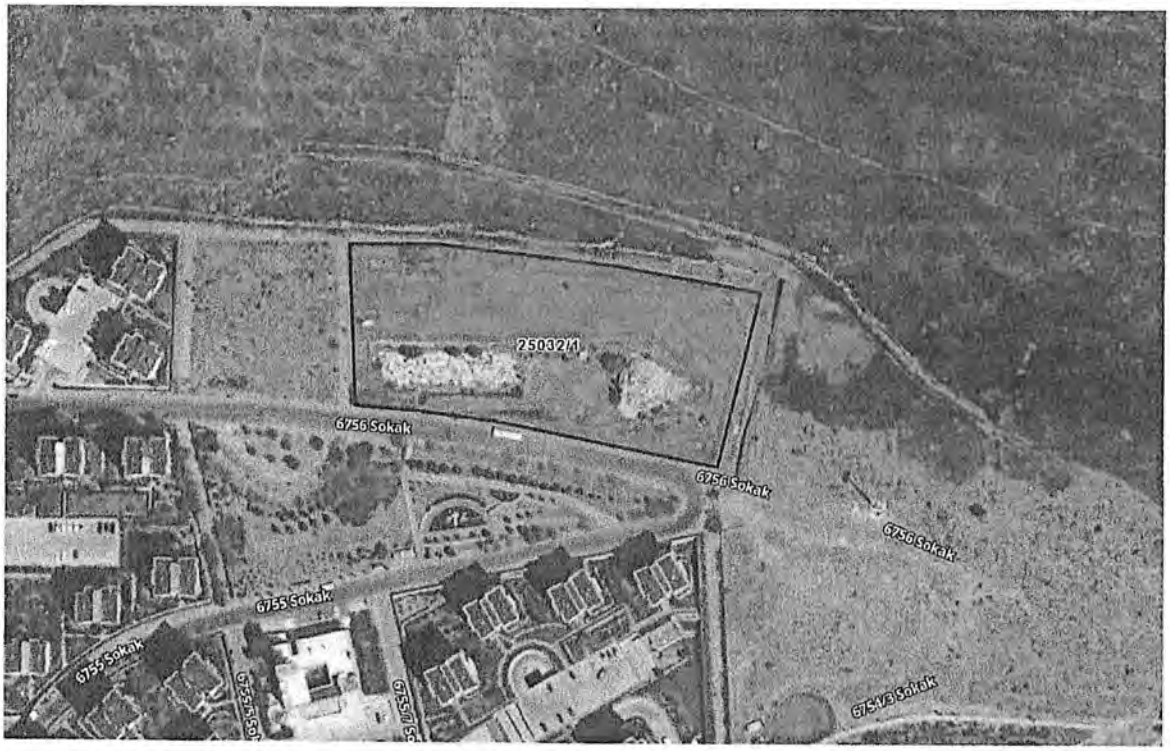
Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir sözleşmeye rastlanmamıştır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmaz, İzmir İli, Karşıyaka İlçesi, Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, 6756. Sokak üzerinde konumlu olan "Arsa" nitelikli 25032 ada 1 parseldir.





Taşınmazın yakın çevresinde genellikle orta gelir grupları tarafından mesken olarak kullanılan, ayrık nizamda inşa edilmiş 4-10 katlı apartman ve apartman siteleri ile çok sayıda boş parsel bulunmaktadır.

Taşınmaz yaklaşık olarak Mustafa Kaya Spor Lisesi'ne 1,0 km, Tuğba Özbel Anadolu Lisesi'ne 1,2 km ve Çevre Yolu'na kuş uçuşu 1,25 km mesafede konumludur. Bölgede teknik altyapı kısmen tamamlanmıştır. Taşınmaza ulaşım toplu taşıma ve özel araçlar ile sağlanabilmektedir.

5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Rapora konu 25032 ada 1 nolu parsel, 12.278,57 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahiptir.
- Parselin güney yönde 6756. Sokak'a yaklaşık 157,1 m, doğu yönde 6755/8. Sokak'a yaklaşık 76,7 m, batı yönde 6755/7. Sokak'a yaklaşık 69,0 m cephesi bulunmakta olup kuzey yönde komşu parsele cephelidir.
- Parsel geometrik olarak dikdörtgen benzeri yamuk (amorf) biçimdedir.
- Topografik açıdan eğimli bir arazi yapısında sahiptir.
- Parselin yer aldığı bölgede altyapı tamamlanmıştır.
- Parselin sınırları kısmen örgü tel ile belirlenmiştir.
- Karşıyaka Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde rapora konu taşınmaz ile ilgili herhangi bir işlem dosyası bulunmamaktadır.
- Parsel "Satılabilirlik" özelliğine sahiptir.

5.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre "en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değerin elde edileceği kullanımdır." şeklindedir.

Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-5. Maddesi'nde ise "En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

(a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,

(b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,

(c) Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretip üretmeyeceği dikkate alınır." denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle gayrimenkulün lokasyonu, yüzölçümü büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve mevcut imar durumu, bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında konut projesi geliştirilmesinin en uygun strateji olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, , TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan süreç, diğer küresel ve yerel krizlerle birlikte tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da ciddi bir daralmaya yol açmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında önemli düşüşler yaşanmış, alım-satım işlemleri neredeyse durma noktasına gelmiştir.

2004-2007 yılları arasında ekonomik istikrarın sağlanmasıyla birlikte gayrimenkul sektörü yeniden canlanmış, yüksek talep ve sınırlı arz nedeniyle fiyatlar hızla yükselmiştir. Ancak bu dengesiz büyüme, 2006 sonrasında piyasada sıkışmaya neden olmuş; 2008 küresel finansal krizinin etkisiyle birlikte sektör yeniden daralma sürecine girmiştir.

2009-2011 döneminde toparlanma çabaları görülse de, finansman kaynaklarına erişimdeki zorluklar sektörde seçici bir yatırım ortamı yaratmıştır. 2012-2015 yılları arasında düşük faiz oranları ve siyasi istikrar, özellikle yerli yatırımcıların gayrimenkule yönelmesini sağlamış; bu dönemde fiyatlar istikrarlı şekilde artmıştır.

2016 yılında yaşanan darbe girişimi ve jeopolitik gelişmeler, sektörde kısa süreli bir durgunluk yaratmış olsa da, konut satışları yüksek seviyelerde kalmıştır. Ancak 2018 yılında döviz kurlarındaki dalgalanma ve faiz oranlarındaki artış, sektörde yeniden daralmaya yol açmıştır. 2019 ve 2020'nin ilk çeyreği bu daralmanın etkisinde geçmiştir.

2020 yılının ikinci yarısında kamu bankalarının düşük faizli kredi kampanyalarıyla birlikte konut talebi artmış, fiyatlar yükselmiştir. Ancak bu artış, 2021 yılında döviz kurundaki yükselişin inşaat maliyetlerine yansımasıyla daha da hızlanmış ve fiyatlar piyasa normallerinin üzerine çıkmıştır.

2022 yılında küresel krizler, savaşlar ve pandemi etkileriyle birlikte ekonomik belirsizlik artmış, inşaat maliyetleri yükselmiş ve gayrimenkul fiyatları erişilebilirliğin ötesine geçmiştir. 2023 yılında ise 6 Şubat depremleriyle birlikte konut ihtiyacı artmış, bu durum kiralar ve satış fiyatlarında yükselişe neden olmuştur. Ancak krediye erişimdeki zorluklar nedeniyle satışlar sınırlı kalmıştır.

2024 yılı ve 2025'in ilk çeyreği, ekonomik durgunluğun devam ettiği, yalnızca orta ve üst-orta gelir gruplarının erişebildiği gayrimenkullerin talep gördüğü bir dönem olmuştur. Ancak 2025'in ikinci yarısına girerken, Merkez Bankası'nın faiz indirimleri ve ekonomik istikrar sinyalleriyle birlikte sektörde hareketlenme beklenmektedir.

2025'in ikinci yarısında konut kredilerinde düşüş beklentisi ve kredili satışlarda buna bağlı artış beklenirken devam eden likidite sıkıntısı nakit alıcılar için fırsatlar oluşmaktadır.

Lojistik depolar, veri merkezleri ve öğrenci yurtları gibi yeni segmentler öne çıkarken, 2025 yılı ve sonraki dönem için kentsel dönüşüm projelerinin hız kazanmasıyla bu projelerin sektöre ivme kazandıracağı bir dönem beklenmektedir.

Sonuç olarak, 2025 yılının kalanında Türkiye gayrimenkul piyasası, ekonomik istikrar, faiz indirimi beklentisi, genç nüfusun konut talebi ve kentsel dönüşüm gibi faktörlerle yeniden canlanma potansiyeli taşımaktadır. Ancak inşaat maliyetlerindeki artış ve arz fazlası riski gibi zorluklar da göz ardı edilmemelidir. Bu dönemde, özellikle nakit gücü olan yerli ve yabancı yatırımcıların, erişilebilir fiyatlı ve proje özellikleriyle öne çıkan gayrimenkullere yönelmesi beklenmektedir.

6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASI FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- ABD-Çin ticaret savaşı, Rusya-Ukrayna çatışması ve Orta Doğu'daki istikrarsızlıklar gibi jeopolitik gelişmeler, yatırımcı güvenini zedeleyerek piyasalarda belirsizlik yaratmaktadır.
- Artan küresel faiz oranları ve yatırımcıların riskten kaçınma eğilimi, Türkiye'ye yönelik doğrudan yabancı yatırım girişlerini sınırlamaktadır.
- Türkiye'nin bulunduğu coğrafi konum nedeniyle jeopolitik risklere açık olması, uzun vadeli yatırım kararlarını olumsuz etkileyebilmektedir.
- Döviz kuru dalgalanmaları, enerji ve hammadde fiyatlarındaki yükseliş, inşaat maliyetlerini ciddi şekilde artırmakta ve proje fizibilitelerini zorlaştırmaktadır.
- Enflasyonun yüksek seyretmesi ve kredi faizlerinin hâlen yatırımcılar açısından erişilebilir olmaması, sektördeki büyümeyi sınırlamaktadır.
- Artan doğal afet riski, sigorta maliyetlerini yükseltmekte ve bazı bölgelerde sigorta edilebilirliği zorlaştırmaktadır.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul projeleri, mimari kalite, dijital altyapı ve sürdürülebilirlik açısından uluslararası yatırımcıların beklentilerini karşılayacak düzeye ulaşmış olması,
- Özellikle Körfez ülkeleri, Rusya ve Avrupa'dan gelen yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi 2025 itibarıyla yeniden artış göstermesi,
- Türkiye'nin genç nüfus yapısı, konut ve ticari gayrimenkul talebini uzun vadede desteklemeye devam etmesi,
- Akıllı bina teknolojileri, yeşil sertifikalı projeler ve dijital tapu süreçleri gibi yenilikler, sektörde rekabet avantajı sağlaması,
- Konut fiyatlarındaki artış, yatırımcıları arsa, lojistik depo, veri merkezi ve öğrenci yurdu gibi alternatif gayrimenkul türlerine yönlendirmektedir.

6.3 BÖLGE ANALİZİ

6.3.1 İZMİR İLİ

İzmir, Türkiye'de Ege Bölgesi'nde yer alan ve İzmir ilinin merkezi olan şehirdir. Ülkenin nüfus bakımından en kalabalık üçüncü şehridir. Ekonomik, tarihî ve sosyo-kültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir. İzmir, uzun ve dar bir körfezin başında yer almaktadır. İzmir Limanı, Türkiye'nin en büyük yedinci limanıdır. İzmir'in batısında denizi, plajları ve termal merkezleriyle Urla Yarımadası uzanır. Şehir, her yıl İzmir Enternasyonal Fuarı'nı düzenleyen önemli bir fuar merkezidir.

İzmir şehri, İzmir Körfezi'nin güneydoğu ucunda konumlanmıştır. Şehrin yüzölçümü 944 km2'dir.

Akdeniz ikliminin görüldüğü İzmir'de yaz mevsimi sıcak ve kurak, kış mevsimi ılık ve yağışlı geçer. Bir yılda ilde hava sıcaklığı sıfırın altına düştüğü gün sayısı yaklaşık ondur. Yılda yaklaşık 100 gün ise 30 derecenin üzerinde yaşanır. Kar yağışı nadir görülür. Yıllık yağış miktarı 700-1.200 mm arasındadır. Yaz aylarında şehre özgü imbat adı verilen serin rüzgâr eser. Yıllık ortalama deniz suyu sıcaklığı 18,5 °C'dir. Şehirde en yüksek kar kalınlığı 31 Ocak 1945 tarihinde 32 cm, en yüksek rüzgâr hızı ise 29 Mart 1970 tarihinde 127,1 km/sa olarak ölçülmüştür. Bir günde düşen en çok yağış ise 29 Eylül 2006 tarihinde 145,3 mm olmuştur.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'nin 2023 verilerine göre 2.948.609 kişilik nüfusuyla İzmir, Türkiye'nin en kalabalık üçüncü şehridir.[32] Şehrin en fazla nüfusa sahip ilçesi 523.487 kişiyle Buca olup ardından 476.500 kişi ile Karabağlar ve 447.553 kişi ile Bornova gelmektedir. En az nüfusa sahip ilçesi ise 38.044 kişilik nüfusu ile Güzelbahçe'dir. Nüfus yoğunluğunun en fazla olduğu ilçe 13.637,5 kişi ile Konak'tır.

İzmir ekonomisi, Osmanlı İmparatorluğu'nun ekonomisine paralel olarak tarım ağırlıklı bir ekonomiydi. Tarım üretimi, yurt dışından gelen talepler doğrultusunda şekillenmekteydi. Üretilen ürünlerin başında incir, pamuk, tütün ve üzüm bulunmaktaydı. 1919'da gerçekleşen İzmir'in İşgali tarım sektörünü olumsuz etkiledi. Tarım işçilerinin büyük bir bölümünü oluşturan Müslüman Türklerin savaşlar ve işgal nedeniyle sayıca azalmaları bu olumsuzlukların başında geliyordu. Cumhuriyetin ilanından sonra işgücü üretim yapılabilecek seviyeye gelebildi. Türkiye'nin en büyük yedinci limanı olan İzmir Limanı kent ekonomisinde önemli yer tutmaktadır. Gaziemir'de bulunan Ege Serbest Bölgesi (ESBAŞ), Türkiye'nin en büyük ticaret hacmine sahip serbest bölgelerinden birisi olup, İzmir ekonomisine istihdam ve ihracat bakımından ciddi katkı sağlamaktadır.

Brookings Enstitüsü ve JP Morgan Chase'in 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler sıralamasında İzmir, 300 şehir arasında Makao'nun ardından 2. sırada yer aldı.

6.3.2 KARŞIYAKA İLÇESİ

Karşıyaka, İzmir ilinin bir ilçesidir. İlçenin doğusunda Bayraklı, kuzey batısında Menemen, batısında Çiğli ilçeleri, güneyinde İzmir Körfezi ve İzmir'in karşı kıyısı bulunmaktadır. Yamanlar Dağı'nın eteği ile deniz arasında kalan kısımda şehir dokusu ile büyük ölçüde bütünleşmiş bir ilçedir. Bostanlı ve çevresinin havadan görünümü İNGEV'in araştırmasına göre Karşıyaka, Türkiye'nin en gelişmiş 7. ilçesidir.

Karşıyaka, 1865 yılında İzmir-Menemen demiryolunun hizmete girmesiyle yerleşime açılmış ve özellikle 1874 sonrasında İzmir merkez (Konak) ile vapur seferlerinin başlatılmasıyla gelişmiş bir yerleşim yeridir. 2008'de ilçenin doğusundaki bazı mahalleler yeni kurulan Bayraklı ilçesine bağlandı.

Karşıyaka, İzmir Körfezi'nin kuzeyinde yaklaşık 51 km2'lik bir alana yerleşmiştir.[5] Rakımı 1 ila 700 metre arasında değişir. Sınırları içerisinde Yamanlar Dağı bulunmaktadır. İlçenin doğusunda Bayraklı, kuzeydoğusunda Bornova, kuzeyinde Menemen, batısında Çiğli ilçeleri, güneyinde İzmir Körfezi bulunmaktadır. 27 mahallesi vardır.

İlçe nüfusu 2020 yılı itibarıyla 350.100 kişidir. İlçe nüfusunun 163.902 kişisi erkek, 186.198 kişisi ise kadındır. Ege Park Mavişehir Alışveriş Merkezi, MaviBahçe ve Hilltown Karşıyaka ilçede yer alan alışveriş merkezleridir.

Karşıyaka, burada ölen Atatürk'ün annesi Zübeyde Hanım'ın adıyla anılan ve söz konusu tarihlerde Atatürk'ün eşi Latife Hanım'ın ailesi Uşşakizadelere ait olan ve yakın geçmişte bir anı evi olarak restore edilmiş Latife Hanım Köşkü Anı Evi ve bunun dışında İzmir Levanten köşkleri tanımına giren birkaç tarihî yapı ile tanınır. İlçede ayrıca Bilim Müzesi, Bostanlı Açıkhava Arkeoloji Müzesi, Deprem Müzesi, Haberleşme Müzesi ve Hamza Rüstem Fotoğraf Müzesi yer almaktadır. 1905'te açılan St. Helen Kilisesi, ilçedeki en eski Katolik kilisesidir. Türkiye'nin ilk opera binası Opera İzmir, ilçe sınırları içerisindedir.

İlçede Karşıyaka SK adındaki 1912 yılında kurulan bir spor kulübü faaliyet göstermektedir. Bu kulüp; Türkiye Cumhuriyeti kurucusu Atatürk tarafından armasına ay yıldız verilmiş olmasının yanı sıra, tenis, futbol, basketbol, yelken, voleybol, karate, judo, masa tenisi, motosiklet sporları, kürek, golf, atlı spor, ragbi ve hokey alanlarında faaliyet gösteren bir kulüptür. Karşıyaka SK 1987 ve 2015 yıllarında Türkiye Basketbol Ligi şampiyonu olmuş, ayrıca 2014 yılında Cumhurbaşkanlığı Kupası ve Türkiye Kupası şampiyonu olmuştur. Ayrıca yine aynı yıl Basketbol Süper Ligi şampiyonudur. 6.500 kişi kapasiteli Mustafa Kemal Atatürk Karşıyaka Spor Salonu basketbol ve voleybol maçlarına ev sahipliği yapmaktadır.

İlçede yer alan eğitim kurumları; Ankara İlköğretim Okulu, Karşıyaka Lisesi, Karşıyaka Necip Demir Anadolu Ticaret Lisesi, Karşıyaka Cihat Kora Anadolu Lisesi, Karşıyaka Atakent Anadolu Lisesi, Mustafa Reşit Paşa İlköğretim Okulu, Atakent Erdoğan

Kibarer Ortaöğretim Okulu, Eren Şahin Eronat Ortaöğretim Okulu, Faik Muhittin Adam İlköğretim Okulu, Mavişehir İlköğretim Okulu, Gazi Anadolu Lisesi, Zeki Şairoğlu Mesleki Ve Teknik Anadolu Lisesi, Emlakbank Süleyman Demirel Anadolu Lisesi, Kazım Dirik Anadolu Lisesi ve Karşıyaka Şemikler Anadolu Lisesidir.

İlçede İZBAN ve T1 (Alaybey - Ataşehir) Tramvay Hattı ile demiryolu, ESHOT otobüsleri ile karayolu ulaşım hizmeti verilmektedir. İZBAN istasyonlarının bazıları Karşıyaka Tüneli içerisindedir. Karşıyaka Vapur İskelesi'nden şehrin çeşitli yerlerine vapur seferleri düzenlenmektedir. İzmir Çevre Yolu ilçeden geçmektedir. İlçede on bir Bisim istasyonu bulunmaktadır.

6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Gelişmekte olan bir bölgede yer alması,
- Mevcut imar durumu itibariyle yapılaşmaya uygun olması.

Olumsuz etkenler:

- Kısıtlı alıcı kitlesine hitap etmesi,
- Altyapı eksikliklerinin mevcudiyeti,
- Gayrimenkul sektöründen yaşanan durgunluk.

6.5 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin yayınladığı Uluslararası Değerleme Standartları hükümleri esas alınmak suretiyle konu taşınmazla aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklar seçilmiştir.

Rapor konusu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkullerin verileri aşağıda sıralanmıştır.

Satılık Arsa Emsalleri:

1. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Çiğli, Atatürk Mahallesi'nde konumlu 1.500 m² alanlı, 'Konut Alanı' olarak belirlenen bölgede 'Emsal: 1,60, Hmax: 21,50 m (7 Kat)' yapılaşma hakkına sahip olduğu beyan edilen arsa 48.500.000,-TL bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi: 0554 265 34 94)
2. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Çiğli, İnönü Mahallesi'nde konumlu 2.143 m² alanlı, 'Konut Alanı' olarak belirlenen bölgede 'Emsal: 1,60', 'Hmax: 21,50 m (7Kat)' yapılaşma hakkına sahip olduğu beyan edilen arsa 64.000.000,-TL bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0539 648 77 22)
3. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Çiğli, İnönü Mahallesi'nde konumlu 1.500m² alanlı, 'Konut Alanı' olarak belirlenen bölgede 'Emsal: 1,50', 'Hmax: 21,50 m (7 Kat)' yapılaşma hakkına sahip olduğu beyan edilen arsa 47.500.000,-TL bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi: 0536 200 61 38)
4. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Bayraklı, Onur Mahallesi'nde konumlu toplam 1.042 m² alanlı, 'Konut Alanı' olarak belirlenen bölgede 'Hmax: 6,80 m'

yapılaşma hakkına sahip olduğu beyan edilen toplam 5 adet yan yana arsa 30.000.000,-TL bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0531 229 77 55)

Satılık Konut Emsalleri:

5. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 5 yıllık Karşıyaka 360 Sitesi bünyesinde 13. normal katta konumlu, 4+1 kullanımlı, 139 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire 12.750.000,-TL bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 579 81 25)
6. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 5 yıllık Karşıyaka 360 Sitesi bünyesinde 5. normal katta konumlu, 4+1 kullanımlı, 154 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire 15.700.000,-TL bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0507 345 42 29)
7. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 5 yıllık Varyant Karşıyaka Sitesi bünyesinde 2. normal katta konumlu, 3+1 kullanımlı, 146 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire 16.000.000,-TL bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0532 345 70 60)
8. Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 5 yıllık Varyant Karşıyaka Sitesi bünyesinde 19. normal katta konumlu, 3+1 kullanımlı, 225 m² kullanım alanlı olarak beyan edilen daire 27.900.000,-TL bedelle satılıktır. (Emlakçı: 0505 811 15 61)

7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **Pazar yaklaşımı, Gelir yaklaşımı** ve **Maliyet yaklaşımı** kullanılır.

Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değerin tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmektedir.

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

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

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha

fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazın pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı** ve **gelir yaklaşımı** kullanılmıştır.

8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Yukarıdaki tanımdan hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Gayrimenkulün pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

ARSA EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4
Kullanım Alanı (m²)	1500	2143	1500	1042
İstenen Fiyat (TL)	48.500.000	64.000.000	47.500.000	30.000.000
Birim Değer (TL/m²)	32.333	29.865	31.667	28.791
Konum Düzeltmesi (%)	15%	15%	15%	10%
Alan Düzeltmesi (%)	-10%	-5%	-10%	-15%
Nitelikli Proje Geliştirilebilirlik (%)	30%	30%	30%	40%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	-30%	-25%	-25%	15%
Pazarlık Düzeltmesi (%)	-10%	-10%	-10%	-10%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-5%	5%	0%	40%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	30.717	31.358	31.667	40.307
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	33.510			

Emsallerin karşılaştırma analizi aşağıdaki gibidir.

- Emsallerin rapor konusu taşınmazlara göre konumu karşılaştırıldığında tercih edilirliği daha düşük olan Çiğli ve Bayraklı ilçelerinde konumlu olmalarının yanı sıra otobana çıkış noktalarına uzaklıkları değerlendirildiğinde sırasıyla %15, %15, %15 ve %10 düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiştir.
- Alan büyüdükçe şerefiye küçülmekte, küçüldükçe büyümekte olup küçük alanlılara eksi (-) büyük alanlılara ise artı (+) düzeltme getirilmiştir. Emsallerin alanları rapor konusu taşınmazlara göre daha küçük olduğundan %5 ila %15 aralığında düzeltme yapılmıştır.
- Rapora konu taşınmazın yüzölçümü dikkate alındığında nitelikli proje geliştirilebilecek büyüklüğe sahip olması ve bölgede benzer yüzölçümüne sahip satılık arsa emsali bulunmaması sebebiyle taşınmazlara konum ve yüzölçümlerine göre sırasıyla %30, %30, %30 ve %40 düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve nitelikli proje geliştirme düzeltmesi getirilmiştir.
- 1, 2, 3 ve 4 nolu emsaller imar durumu itibariyle yapılaşmaya hakkı dikkate alındığında sırasıyla %30, %25, %25 yüksek şerefiyeli olduğu değerlendirilmiştir ve yapılaşma hakkı düzeltmesi getirilmiştir.
- Emsal 5 ise yapılaşma hakkı itibariyle düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve %15 yapılaşma hakkı düzeltmesi getirilmiştir.
- Emsallerden %10 pazarlık payı düşülmüştür.

KONUT EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	5	6	7	8
Kullanım Alanı (m²)	139	154	146	225
İstenen Fiyat (TL)	12.750.000	15.700.000	16.000.000	27.900.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	12.112.500	14.867.900	15.200.000	26.505.000
Birim Değer (TL/m²)	87.140	96.545	104.110	117.800
Konum Düzeltmesi (%)	5%	5%	-5%	-5%
Alan Düzeltmesi (%)	20%	20%	20%	20%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi (%)	10%	10%	5%	5%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	35%	35%	20%	20%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	117.639	130.335	124.932	141.360
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	128.550			

Emsallerinin karşılaştırma analizleri aşağıdaki gibidir.

- 5 ve 6 nolu emsaller bulundukları site ya da taşınmazların site bünyesindeki konumları dikkate alındığında %5 düşük şerefiyeli, 7 ve 8 ise %5 yüksek şerefiyeli olarak değerlendirilmiştir.
- Emsaller pazarlanırken emlak ofisleri tarafından alanları yaklaşık %20-25 yüksek beyan edildiği bilindiğinden tüm emsaller için %20 alan düzeltmesi getirilmiştir.

- Emsallerin tamamı inşa edilmiş vaziyette bulunduklarından henüz inşa edilmeye başlanmayan ve büyük bir proje tasarlanan değerleme konusu taşınmazlar dikkate alındığında inşaat kalitesi olarak sırasıyla %10, %10, %5 ve %5 düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiştir.
- Emsallerden %4 - %5 aralığında pazarlık payı düşülmüştür.

8.1.1 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak taşınmaz için takdir edilen arsa m² birim değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

ADA NO	PARSEL NO	m² BİRİM DEĞERİ (TL)	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	PİYASA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PİYASA DEĞERİ (TL)
25032	1	33.510	12.278,57	411.454.881	411.455.000

8.2 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. (UDS 2017)

Gelir indirgeme yöntemi ile arsanın toplam değerine ulaşmak için, arsa maliyetinin, arazi üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projedeki geliştirme maliyetinin İndirgenmiş Nakit Akımları yöntemiyle (İNA) hesaplanan bugünkü finansal değeri ile, satış hasılatının yine İNA yöntemiyle hesaplanan bugünkü finansal değerleri arasındaki farka eşit olacağı varsayılmıştır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve taşınmazların risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenerek taşınmazın değeri bulunur.

Bu kabulden hareketle nakit akımları hesaplanmasında aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

a) Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

b) Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

8.2.1 Proje geliştirme maliyetinin bugünkü finansal değeri

Rapora konu parsel üzerinde geliştirilmesi muhtemel proje ve projenin büyüklüğü parselin imar durumu ve bölgedeki projelerin planlamaları dikkate alınarak aşağıdaki varsayımlara göre hesaplanmıştır.

Varsayımlar

- Parsel üzerinde konut birimlerden oluşan yapı / yapılar inşâ edileceği varsayılmıştır.
- Rapora konu parselin yüzölçümü büyüklüğü 12.278,57 m² olarak esas alınmıştır.
- Rapor içeriğinde parsel bünyesinde inşa edilebilecek yapı alanı imar planındaki emsal değeri olan Emsal: 1,20 esas alınarak toplam (12.278,57 m² x 1.20) **14.734 m²** olarak hesaplanmıştır.
- Benzer projeler incelendiğinde emsal alanının %30'u kadar kullanım alanına dahil edilebilen ortak alan inşa edilebilmektedir. Bu ortak alanlar satılabilir alan niteliğindedir. Buna göre parseller bünyesindeki toplam satılabilir alan (14.734 m² x 1,3=) 19.154 m² olarak hesaplanmıştır.
- Otopark, sosyal donatı alanı vb nitelikteki bina ortak alanlarının ise satılabilir alan üzerinden %25 mertebesinde olacağı yine benzer projelerin verilerinden hareketle belirlenmiş olup buna göre parseller üzerindeki ortak alan miktarı (19.154 m² x 0,25 =) 4.789 m² olarak hesaplanmıştır.
- Buna göre toplam inşaat alanı 23.943 m²'dir.
- Hesaplanan bu alanların konut ve toplam inşaat alanı bazında detayı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

FONKSİYON	EMSAL ALANI (m²)	TOPLAM ALAN (m²)
KONUT	14.734	19.154
ORTAK ALAN, OTOPARK VE TEKNİK ALANLAR	-	4.789
TOPLAM	**14.734**	**23.943**

- Gayrimenkul projesini geliştirme maliyetinin hesabında "maliyet yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.
- Bu yöntemde planlanan projenin geliştirme m² birim bedeli (kârı havi rayiç tutarı), projenin nitelikleri dikkate alınarak saptanmıştır. Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.
- Otopark ve sığınak alanları imar yönetmeliğine göre belirlenmiştir.
- İnşaatın yaklaşık 2 yıl içerisinde tamamlanacağı varsayılmıştır.
- İnşâ edilecek olan yapıların sınıfı IV-A olarak kabul edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2025 yılı m² birim maliyet listesine göre yapı sınıfı IV-A olan yapıların

m² birim bedeli 21.500,-TL'dir. Ancak güncel şartlarda orta ve üst sınıf bir yapı maliyetinin piyasada daha yüksek bedellere mal edilebildiği bilinmekte olup bu sebeple birim değer yaklaşık %80 oranında artırılarak 38.700,-TL olarak esas alınmıştır. Birim maliyet değerinin bina ortak alanlarında (giriş holü, merdivenler, sığınak vd), otopark ve teknik hacimlerde ise daha düşük olacağı ve buna göre de 19.000,-TL mertebesinde olacağı varsayılmıştır.

- Diğer yandan yapılan maliyet hesaplarına proje bünyesindeki diğer maliyet kalemleri olan altyapı maliyeti (bina oturumuna ilişkin arazi hafriyat bedeli, doğalgaz, elektrik, atık-içme suyu ve telekom altyapısı vb.), çevre düzenlemesi ve peyzaj maliyeti (bina yakın çevresine ilişkin çevre düzenleme, peyzaj ve aydınlatma maliyetleri) dahil edilmiş proje genel giderleri (binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri ile şantiye giderleri vb.) ise ayrıca hesaplanmıştır.
- Buna göre tüm maliyetler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

FONKSİYON	ALAN (m²)	m² BİRİM MALİYETİ (TL)	MALİYET (TL)
KONUT	19.154,00	38.700	741.259.800
ORTAK ALANLAR	4.789,00	19.000	90.991.000
TOPLAM	**23.943,00**	-	**832.250.800**
Diğer Maliyet Kalemleri			
Mühendislik ve Mimarlık Hizmetleri	3,00%	-	24.967.524
Proje Yönetim ve Yapı Denetim Giderleri	4,00%	-	33.290.032
Yatırımcı Sabit Giderleri	2,00%	-	16.645.016
Yasal İzinler ve Danışmanlık Giderleri	2,00%	-	16.645.016
Müteahhit Ücreti	15,00%	-	124.837.620
ORTALAMA / TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ		**43.797,14**	**1.048.635.000**

- Proje kapsamında tahmin edilen maliyetler varsayımlara dayalı olup, uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetler değişebilecektir.
- Zemin iyileştirmesi ve temel işleri için yapılacak olan imalatların inşaat aşamasında teknik detaylarla çözüleceği varsayılmış ve hesaplanan ortalama inşaat maliyeti dışında ek bir maliyet oluşmayacağı varsayılmıştır.
- İnşaatın yapımında bölgedeki projelerin kalitesine uygun malzeme ve işçilik kullanılacağı öngörülmüştür.

8.2.2 Proje hasılatının bugünkü finansal değeri

Parsel üzerinde geliştirilmesi muhtemel proje bünyesinde oluşacak birimlerin tamamının satılacağı varsayılmış ve projenin bugünkü finansal değeri bu doğrultuda hesaplanmıştır. Buna göre proje bünyesinde oluşacak konut alanların günümüzdeki değerleri emsal karşılaştırma yöntemi ile 128.550 TL/m² olarak piyasa araştırmalarından hareketle s.22'de hesaplanmıştı.

Buna göre proje hasılatının bugünkü finansal değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

FONKSİYON	ALAN (m²)	m² BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)	HASILAT (TL)
KONUT	19.154,00	128.550	2.462.246.700

8.2.3 İndirgenmiş nakit akımları yöntemi ile hesaplanan projenin bugünkü finansal değeri

Bu yöntemde, işletmenin/gayrimenkulün gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalı olarak belirli bir projeksiyonunu kapsar biçimde uygulanmıştır.

Projeksiyonlarda elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve işletmenin/gayrimenkulün taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve gayrimenkulün bugünkü değeri hesaplanmıştır. Bu değer, taşınmazın mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeri ifade etmektedir.

Projeksiyonda inşaat maliyetleri dikkate alınmaksızın proje süresi boyunca gerçekleşeceği tahmin edilen satış oranları ve m² birim satış değerleri esas alınarak değerlemeye konu hissenin hasılat üzerinden alacağı paylar indirgenerek gayrimenkulün değeri tespit edilmiştir.

Varsayımlar :

Satışlarının Gerçekleşme Oranları ve Satış Fiyatları:

Satışların 2 yılda aşağıdaki tabloda belirtilen gerçekleşme oranları ve m² satış fiyatları ile realize olacağı varsayılmıştır. Satış değerleri, bölgedeki diğer projelerdeki ortalama m² birim bedelleri dikkate alınarak belirlenmiştir.

	BUGÜN	1.YIL	2.YIL
Satış Gerçekleşme Oranı	0%	40%	60%
Konut m² Satış Fiyatı	128.550 TL	147.575 TL	169.712 TL

İnşaat Alanı ve İnşaat Maliyeti:

Proje bünyesindeki toplam inşaat alanı **23.943.000** m² olarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyeti ise sayfa 24'de toplam **1.048.635.000,-TL** olarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyetinin yıllık % 25 oranında artacağı öngörülmüştür.

İnşaatın 2 yıl süreceği ve ilk yıl inşaat gerçekleşme oranının %60, ikinci yıl ise %40 oranında gerçekleşeceği varsayılmıştır.

Finansman Maliyeti:

Projenin lansman ve satışa başlanmasına kadar geçen süredeki finansmanının müteahhit firma tarafından karşılanacağı ve sonrasında ise daire satışlarından elde edilen gelirle sağlanacağı kabul edilerek finansman maliyeti hesaplamalara dahil edilmemiştir.

Nakit Ödenen Vergiler:

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

İskonto Oranı Hesaplaması:

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. Yapılan hesaplamalarda 2021-2023 yılları arasında yapılan ihalelerin verilerinden (TRY) tahvil net faizinin yaklaşık ortalama %20 civarında olduğu hesaplanmıştır. Ancak günümüz şartları dikkate alınarak bu oran güncel 5 ve 10 yıllık Türk Lirası Tahvil faizlerinin ortalaması olan %25 esas alınmıştır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasılat ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması/kiralanması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %8 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplama ise %25 Risksiz Getiri Oran + %8 Risk Primi = %33 olarak yapılmıştır.

Yukarıdaki faktörlere göre hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %33 olarak kabul edilmiştir.

Özet olarak:

Yukarıdaki varsayımlar altında (indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere) parsel üzerinde gerçekleştirilmesi muhtemel projenin bugünkü finansal değeri (990.879.795) **990.000.000,-TL** olarak bulunmuştur.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU

	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2027
Konut Birimlerin m² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	128.550	147.575	169.712
Satışa Esas Konut Alanı (m²)		19.154,00	
Azami Yıllık Konut Satış Geliri (TL)	2.462.246.700	2.826.659.212	3.250.658.093
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	2.462.246.700	2.826.659.212	3.250.658.093
Satış Oranı	0%	40%	60%
Tahmini Yıllık Satış Geliri (TL)	-	1.130.663.685	1.950.394.856
Toplam İnşaat Alanı (m²)		23.943,00	
Ortalama m² Birim İnşaat Maliyeti (TL)	43.797	54.746	68.433
Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	1.048.635.000	1.310.793.750	1.638.492.188

Risksiz Getiri Oranı	25,00%
Risk Primi	8,00%
Nominal İskonto Oranı	33,00%
Etkin Vergi Oranı (Nakit Ödenen Vergi/Operasyonel Nakit Akımı)	0%

Satış Gelirleri	0	1.130.663.685	1.950.394.856
Satış Oranı	0%	40%	60%
Kümülatif Satış Oranı	0%	40%	100%
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)	2.462.246.700	2.826.659.212	3.250.658.093
Gerçeklesmesi Varsayılan Yıllık Satış Geliri (TL)	0	1.130.663.685	1.950.394.856

İnşaat Maliyeti	0	786.476.250	655.396.875
İnşaat Gerçekleşme Oranı	0%	60%	40%
Kümülatif İnşaat Gerçekleşme Oranı	0%	60%	100%
Azami İnşaat Maliyeti (TL)	1.048.635.000	1.310.793.750	1.638.492.188
Gerçekleşmesi Beklenen İnşaat Maliyeti (TL)	0	786.476.250	655.396.875

Serbest Nakit Akımı	0	344.187.435	1.294.997.981

Toplam İndirgenmiş Gelir (TL)	1.952.726.303
Toplam İndirgenmiş Maliyet (TL)	961.846.508
Projenin Finansal Değeri (TL)	990.879.795

Rapora konu 25032 ada 1 parsel nolu arsanın değeri ise projenin Girişimci / Yüklenici karı %25 olarak esas alınarak aşağıdaki hesaplama tablosunda da görülebileceği üzere (502.698.219) **502.000.000,-TL olarak bulunmuştur.**

Proje Büyüklükleri ve Arsa Değeri Hesabı	
A - Arsa Alanı (m²)	12.278,57
B - Satışa Esas Toplam Konut ve Ticaret Alanı (m²)	19.154,00
C - İnşaat Alanı (m²)	23.943,00
D - Ortalama m² Birim İnşaat Maliyeti (TL)	43.797,14
E - İnşaat Maliyeti (TL)	1.048.635.000
F - İndirgenmiş Toplam Hasılat	1.952.726.303 ₺
G - İndirgenmiş İnşaat Maliyeti	961.846.508 ₺
H - Proje / Yüklenici Kar Oranı	25%
J - Proje / Yüklenici Karı (G x J)	488.181.576 ₺
K - Arsa Maliyeti (G - H - K)	**502.698.219 ₺**
L - Arsa m² Birim Değeri (L / A)	**40.941 ₺**

8.3 MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

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

yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Özetle bu yöntemde taşınmazın arsa ve üzerindeki inşai yatırımlar olmak üzere 2 bileşen dikkate alınarak değer tespiti yapılmaktadır. Rapora konu taşınmazın üzerinde yapı olmadığından bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan arsa değerleri toplamı aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER (TL)
Pazar Yaklaşımı	411.455.000
Gelir Yaklaşımı	502.000.000
Uyumlaştırılmış Değer	**313.500.000**

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında bir miktar fark vardır.

Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan "Mülkün değerlemesinde genellikle emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları ve bu yaklaşımlarla bağlantılı metotlar uygulanır. Değerleme Uzmanı bu yaklaşımlardan iki veya daha fazlasını ve onlara bağlı metotları kullanarak elde ettiği göstergeleri birbiriyle mutabık kılar. Her üç yaklaşım da ortada benzer veya uygun mal, eşya veya hizmet varken, içlerinde fiyatı en düşük olanın en çok talep topladığı ve en yaygın şekilde dağıtıldığını savunan ikame ilkesine dayanır." ifadesine istinaden en düşük değerin tespiti emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılmıştır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Ayrıca gelir indirgeme ile bulunan değer içerisinde geliştirici karı da yer almaktadır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak **pazar yaklaşımı** ile bulunan değerin alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu parselin değeri **411.455.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

8.4.1 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR

Değerlemeye konu parsel üzerinde imar durumu itibariyle yaklaşık olarak hesaplanan proje büyüklükleri rapor içeriğinde belirtilmiş olup bu projeden elde edilebilecek hak ve faydaların bugünkü değeri (projenin finansal değeri) 990.000.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

8.4.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.4.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Rapor konusu parselin fiziki olarak bölünmüş ya da müşterek kısımları bulunmamaktadır.

8.4.4 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

9. BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRIMENKUL İÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Raporda yer alan değerleme konusu gayrimenkuller için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde hazırlanan raporların listesi aşağıdaki gibidir.

Rapor Tarihi	Rapor No	Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL)	Uzman	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
05.10.2024	2024/2057	313.500.000	İbrahim Enis ERGÜN	Muhammed Mustafa YÜKSEL	Halil Sertaç GÜNDOĞDU

10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen parselin yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, yüzölçümü büyüklüğüne, imar durumuna, fiziksel özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre 30.06.2025 tarihi itibariyle takdir edilen toplam değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

DEĞERLEMEYE KONU 20532 ADA 1 NOLU PARSEL İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	**411.455.000,-TL**
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	**452.600.500,-TL**

Bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerleme konusu taşınmazın "SATILABİLİR" nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

İş bu rapor e-imzalı dokuman olarak hazırlanmıştır.

KDV oranı tüm gayrimenkuller için %10 kabul edilmiştir.

Bu rapor Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) kapsamında ve Sermaye Piyasası Hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 02 Ekim 2025 (İlk rapor tarihi: 07 Ağustos 2025)

(Ekspertiz tarihi: 01 Ağustos 2025)

Saygılarımızla,
INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

e-imzalıdır.	*e-imzalıdır.*	*e-imzalıdır.*
İ. Enis ERGÜN	**Halil Sertaç GÜNDOĞDU**	**M. Mustafa YÜKSEL**
Değerleme Uzmanı	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
(Lisans No: 917035)	(Lisans No: 401865)	(Lisans No:401651)