



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

Müşteri Adı : MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor No : 2025SPK-00003

(İzmir İli, Konak İlçesi, tapu sicilinde Mersinli Mahallesi 5.954,27 m² arsa alanlı ARSA vasıflı 8554 ada 6 parselde konumlu kat irtifaklı binada bulunan 11 adet H.Ofis, 3 adet Dükkan, 1 adet Trafo ve 101 adet Mesken nitelikli bağımsız bölümlerin günümüz koşullarındaki değerlerinin tespiti raporudur.)

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



101 MESKEN, 11 H.OFİS, 3 DÜKKAN, 1 TRAFİKO DEĞER TESPİTİ
(MİAPORT PROJESİ)

**Mersinli Mahallesi 8554 Ada 6 Parsel
Konak/İZMİR**

2025SPK-00003 (MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.)
31.12.2025

YÖNETİCİ ÖZETİ:

Değerleme Çalışmasının Konusu:

İzmir İli, Konak İlçesi, tapu sicilinde Mersinli Mahallesi 5.954,27 m² arsa alanlı ARSA vasıflı 8554 ada 6 parselde konumlu arsa üzerinde bulunan kat irtifaklı binada bulunan 11 adet H.Ofis, 3 adet Dükkan, 1 adet Trafo ve 101 adet Mesken nitelikli bağımsız bölümlerin günümüz koşullarındaki değerlerinin tespiti raporudur.

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri:

Rapor içeriğinde detaylandırıldığı üzere, taşınmazın Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) Portal Hizmetleri'nden alınan güncel tarihli TAKBİS belgesi kaydında, satışı engelleyen herhangi bir kaydın bulunmadığı görülmüştür. Taşınmaz üzerinde bulunan takyidat kayıtları 3.2.2. nolu başlıkta verilmiştir.

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri:

Taşınmaz ile ilgili olarak Konak Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye ve incelenen belgeye göre, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı parselin 13.05.2011 onay tarihli 1/1000 Ölçekli Alsancak Liman Arkası Halkapınar Salhane Bölgesi (Halkapınar-Salhane Kesimi) Uygulama İmar Planında; (A-8) Ayrık nizamda 8 kat, TAKS:0.40, KAKS:3.50 yapılaşma koşullu "MİA" Merkezi İş Alanında kalmaktadır. "Plan üzerinde yapılaşma nizamı belirlenmiş Mia adalarında yürürlükteki İmar Yönetmeliği'nin parsel büyüklüklerine ilişkin hükümlerine uyulacaktır. Ancak ada ölçeğine gelindiğinde ve/veya minimum 3000 m2 parsel büyüklüğünün sağlandığı durumlarda Taks/Kaks değişmemek kaydıyla yapılaşma nizamı serbest ve Yengök: 150 metre olacaktır." Plan Notu hükmü bulunmaktadır. Taşınmaz belediye sınırları içerisinde kalmaktadır.

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Yapı Bilgileri:

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul; 8554 Ada, 6 parsel, 5.954,27 m2 yüzölçümlü Arsa vasıflı taşınmaz niteliğindedir. Taşınmaz ile ilgili olarak TKGM Webtapu Sisteminde yapılan incelemelerde taşınmaza ait dosyasında kat irtifakına esas onaylı mimari projesi incelenmiştir. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre serbest nizamda, betonarme çelik yapı tarzında, 2 bodrum + zemin + 33 normal kat olmak üzere 36 katlı olduğu görülmüştür. Yapıda 2 bodrum katta da kapalı otopark, sığınak ve teknik odalar, zemin katta: 5 adet dükkan (7 giriş 1 nolu bb - 7A giriş 2 nolu bb – 7B giriş 3 nolu bb – 7C giriş 4 nolu bb - 7D giriş 5 nolu bb), trafo (Z1 nolu bb), mescit, kapıcı dairesi, çocuk oyun alanı ve konut

bloğu girişi, 1 katta; 8 adet mesken (1-8 bb) ve teras çatı açık otopark alanı, 1., 2., 3. ve 4. katların her birinde 8'er adet h.ofis (1-32 bb), 5,...,10. katların her birinde 8'er adet mesken (1-48 bb), 6,...,24. katların her birinde 4'er adet mesken (49-104 bb), 25,...,32. katların her birinde 3'er adet mesken (105-128 bb) ve 33. katta 128 nolu dubleks meskenin üst katı ve kazan dairesi yer almaktadır. Taşınmazda toplamda 166 adet bağımsız bölüm mevcuttur. Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazların tüm katların kaba inşaatının bittiği, duvarların örüldüğü, kaba ve ince sıvaların tamamlandığı, pvc doğramalarının büyük bir kısmının takıldığı görülmüştür. 5 kat seviyesine kadar bazı bağımsız bölümlerin mutfak imalatlarının yapıldığı fakat montajların henüz devam etmekte olduğu, banyoların seramik kaplamalarının tamamlandığı duşakabin lavabo ve klozet montajlarının büyük çoğunlukla tamamlandığı tespit edilmiştir.

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Yasal ve Mevcut Durum Bilgileri:

Değerleme konusu taşınmazlar inşa halindedir. TKGM Webtapu Sisteminde incelenen kat irtifak projesine göre ana taşınmazda 1+1 plan şemasında 36 adet konut, 24 adet h.ofis, 2+1 plan şemasında 12 adet konut, 8 adet h.ofis, 3+1 plan şemasında 72 adet konut, 4+1 plan şemasında 7 adet konut, 5+1 plan şemasında 1 adet konut, 5 adet dükkân ve 1 adet trafo bulunmaktadır. Taşınmazların inşası projesine uygun olarak devam etmektedir. Tarafımıza iletilen talep doğrultusunda değerlemesi yapılacak 1+1 plan şemasında 23 adet konut, 8 adet h.ofis, 2+1 plan şemasında 6 adet konut, 3 adet h.ofis, 3+1 plan şemasında 64 adet konut, 4+1 plan şemasında 7 adet konut, 5+1 plan şemasında 1 adet konut, 3 adet dükkân ve 1 adet trafo bulunmaktadır.

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Gayrimenkulün Değeri:

Taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan saha araştırması, resmi kurumlarda yapılan çalışma sonucunda elde edilen veriler ile değerlemede kullanılan "**Gelir Analizi**" ve "**Emsal Karşılaştırma**" yöntemleri kullanılarak hesaplama yapılmıştır. Proje inşaat seviyesi %76 olarak tespit edilmiş olup inşaat seviye tablosu Sayfa 105'te verilmiştir. Parsel üzerinde inşa edilen yapıda 128 adet konut, 32 adet h.ofis, 5 adet dükkân ve 1 adet trafo nitelikli olmak üzere toplam 166 adet bağımsız bölüm inşa edilmektedir. MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ile yüklenici firma arasında mal sahibi lehine %45 olacak şekilde kat karşılığı sözleşmesi yapılmıştır. Raporda MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ maliki olan bağımsız bölümlerin natamam ve tamamlanmış değerleri hesaplanmış diğer bağımsız bölümler değerlemede dikkate alınmamıştır. MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

ANONİM ŞİRKETİ malikine ait 101 adet konut, 11 adet h.ofis, 3 adet dükkan ve 1 adet trafo nitelikli olmak üzere toplam 116 adet bağımsız bölüm değerlemede dikkate alınmıştır.

Projenin genel inşaat seviyesi %76 olup tüm MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'ne ait bağımsız bölümlerin inşaat seviyeli toplam değeri **2.082.758.784-TL (İki milyar seksen iki milyon yedi yüz elli sekiz bin yedi yüz seksen dört Türk Lirası)** olarak hesaplanmıştır. Aynı taşınmazların tamamlanması durumundaki değeri ise **2.489.539.000-TL (İki milyar dört yüz seksen dokuz milyon beş yüz otuz dokuz bin Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

MİSTRAL GYO A.Ş.'NE AİT BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TOPLAM DEĞER TABLOSU			
DEĞER	TAM HİSSE DEĞERİ (TL)		
	TL	USD	EURO
%76 Natamam Değer	₺2.082.758.784	\$48.561.947	41.200.243 €
Tamamlanmış Durumdaki Değer	₺2.489.539.000	\$58.046.502	49.246.995 €

129 (Z1) bağımsız bölüm numaralı trafo nitelikli taşınmazın arsa payı 2968/1000000 olup bu taşınmaza arsa payı + yapı maliyet değeri takdir edilmiştir.

Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesine Göre Paylaşım

Projenin tamamlanması durumunda MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'ne ait olacak bağımsız bölümlerin tablosu aşağıda verilmiştir. İlgili tabloya göre MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'ne ait grafikte görülen (Sayfa 5'te mavi renk ile belirtilen) 72 adet bağımsız bölüm kalacaktır. 36 nolu bağımsız bölüm satıldığı için bu bölüm dikkate alınmadığından 71 adet bağımsız bölüm üzerinden işlem yapılmıştır. Ayrıca zemin katta 5 adet dükkan mevcut olup bu dükkanlardan 2 adet dükkanın (4 ve 5 nolu bağımsız bölümler tamamı, 1 adet dükkanın (3 nolu bağımsız bölüm) ise %60'ı MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin uhdesinde kalacaktır.

Bu paylaşıma göre projenin tamamlanması durumunda MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ uhdesinde kalacak taşınmazların %76 inşaat seviyeli toplam değeri **1.227.997.333-TL (Bir milyar iki yüz yirmi yedi milyon dokuz yüz doksan yedi bin üç yüz otuz üç Türk Lirası)**, tamamlanması durumundaki toplam değerleri ise **1.473.047.500-TL (Bir milyar dört yüz yetmiş üç milyon kırk yedi bin beş yüz Türk Lirası)** olarak hesaplanmıştır.

PROJE TAMAMLANMASI DURUMUNDA MİSTRAL GYO A.Ş. UHDESİNDE KALACAK B.B. TOPLAM DEĞER TABLOSU			
DEĞER	TAM HİSSE DEĞERİ (TL)		
	TL	USD	EURO
%76 Natamam Değer	₺1.227.997.333	\$28.632.188	24.291.718 €
Tamamlanmış Durumdaki Değer	₺1.473.047.500	\$34.345.818	29.139.195 €

32. KAT	128	127	126
31. KAT	125	124	123
30. KAT	122	121	120
29. KAT	119	118	117
28. KAT	116	115	114
27. KAT	113	112	111
26. KAT	110	109	108
25. KAT	107	106	105
24. KAT	104	103	102
23. KAT	100	99	98
22. KAT	96	95	94
21. KAT	92	91	90
20. KAT	88	87	86
19. KAT	84	83	82
18. KAT	80	79	78
17. KAT	76	75	74
16. KAT	72	71	70
15. KAT	68	67	66
14. KAT	64	63	62
13. KAT	60	59	58
12. KAT	56	55	54
11. KAT	52	51	50
10. KAT	48	47	46
9. KAT	40	39	38
8. KAT	32	31	30
7. KAT	24	23	22
6. KAT	16	15	14
5. KAT	8	7	6
4. KAT	132	131	130
3. KAT	124	123	122
2. KAT	116	115	114
1. KAT	108	107	106
ZEMİN KAT	% 60 DOĞAN KOÇ		%40 MİSTRAL

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Satış Kabiliyeti:

Değerleme konusu taşınmazların talep gören bölgede konumlu olması ve üzerinde herhangi bir olumsuz takyidat olmaması dikkate alındığında satış kabiliyetinin Satılabilir olabileceği düşünülmektedir.

YÖNETİCİ ÖZETİ:	2
Değerleme Çalışmasının Konusu:.....	2
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri:	2
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri:	2
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Yapı Bilgileri:.....	2
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Yasal ve Mevcut Durum Bilgileri:	3
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Gayrimenkulün Değeri: ...	3
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Satış Kabiliyeti:	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	8
2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	8
2.1.Değerleme Konusu Taşınmazlar için daha önce hazırlanmış raporlar.....	8
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	9
3.1.Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi:	9
3.2.Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri:	10
3.2.1.Taşınmazın Tapu Kaydı	10
3.2.2.Tapu Takyidatı.....	13
3.2.3.Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	14
3.2.4.Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmeler İle İlgili Bilgiler	14
4. İMAR VE RUHSAT DURUMU	14
4.1 Değerlemesi Yapılan Proje İle İlgili Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	15
5. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ TAPU KÜTÜĞÜNDE VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM, SATIM VE HUKUKİ DURUMA İLİŞKİN BİLGİLER.....	15
6. TÜRKİYE DEMOGRAFİK VERİLER(*).....	16
7. BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ ve KULLANILAN VERİLER:	20
8. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ve ULAŞIMI İLE BELLİ MERKEZLERE UZAKLIĞI	26
9. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINDAKİ GELİŞMELER.....	27
10. İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ FAİZ – GELİR ETKİSİ.....	45
11. DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER.....	47
11. 1.Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler:	47
11.2.Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler:	49
11.3.Gayrimenkulün Fiziksel Özellikleri.....	49
11.4.Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri:	53
11.5.Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri:	54
11.6.Projeksiyon İşlemine Etki Eden Faktörler	57
11.7.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri:	58
11.8.Nakit / Gelir Akımları Analizi:	59
11.9.Maliyet Oluşumları Analizi:	61

11.10.Emsal Karşılaştırma Analizi:	61
11.11.Değerleme Konusu Taşınmazın Değer Analizi:	63
11.12.Değerleme İşlemine Etki Eden Faktörler	63
11.13.Emsaller	63
11.14.Deprem Risk Bölgesi	68
11.15.Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler	68
11.16.Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	68
11.17.En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	68
11.18.Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi:	68
12. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	68
12.1.Farklı Değerleme Yöntemlerinin Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması:	68
12.2.Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Yer Almama Neden Ve Gerekçeleri:	69
12.3.Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam / Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş:	69
12.4.Değerlemesi Yapılan Taşınmaz ın, Taşınmaz Projesinin Veya Taşınmaz a Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş:	69
13. SONUÇ	69
13.1.Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	69
13.2. Taşınmaz 2020 Yılı İçin Nihai Değer Takdiri	69
13.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler	71
13.4.Raporu Hazırlayanlar	71

1. RAPOR BİLGİLERİ

TALEP EDEN	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TALEP TARİHİ	09.12.2025
MALİK ADI	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	DEĞERLEME TARİHİ	29.12.2025
RAPOR NO	2025SPK-00003	RAPOR TARİHİ	31.12.2025
RAPORUN TÜRÜ	MİAPORT PROJESİNDE BULUNAN 101 ADET KONUT, 11 ADET H.OFİS, 3 ADET DÜKKAN, 1 ADET TRAFİKO DEĞER TESPİT RAPORU	RAPORU HAZIRLAYAN	MURAT BARIŞCAN
KONTROL EDEN	VOLKAN KÜTÜK	SORUMLU DEĞ. UZMANI	ERGÜN DİNÇER
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI			09.12.2025
RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACI İLE HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA			Bu gayrimenkul, değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu ilgili tebliğlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI	MAVİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
MÜŞTERİ UNVANI	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	Çınarlı Mah. Ankara Asfaltı Cad. No:15/202 Konak/İZMİR
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	İzmir ili, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8554 ada 6 parsel üzerinde inşası devam eden 101 adet konut, 11 adet h.ofis, 3 adet dükkân, 1 adet trafo yapısının günümüzdeki pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

2.1. Değerleme Konusu Taşınmazlar için daha önce hazırlanmış raporlar

Şirketimiz tarafından ekspertize konu taşınmaz için 29.12.2023 tarihli 2023OZEL-00159 nolu rapor düzenlenmiştir.

Şirketimiz tarafından ekspertize konu taşınmaz için 31.12.2024 tarihli 2024OZEL-00130 nolu rapor düzenlenmiştir.

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

3.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi:

Çınarlı Mahallesi 1560 Sokak No:7 D:1-128 Konak/İzmir (Mesken nitelikli bağımsız bölümlerin adresi)
Çınarlı Mahallesi 1561 Sokak No:7, 7A, 7B, 7C, 7D Konak/İzmir (Dükkan nitelikli bağımsız bölümlerin adresi)
Çınarlı Mahallesi 1562 Sokak No:2 D:101-408 Konak/İzmir (H.Ofis nitelikli bağımsız bölümlerin adresi)

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN UAVT LİSTESİ											
SOKAK	GİRİŞ	KAT	B.B.NO	NİTELİK	UAVT	SOKAK	GİRİŞ	KAT	B.B.NO	NİTELİK	UAVT
1560	7	5	1	Mesken	5116370973	1560	7	20	86	Mesken	5459274832
1560	7	5	2	Mesken	5122199283	1560	7	20	87	Mesken	5286692339
1560	7	5	3	Mesken	5397162164	1560	7	20	88	Mesken	5344302442
1560	7	5	4	Mesken	5251861471	1560	7	21	89	Mesken	5105138258
1560	7	5	5	Mesken	5367491247	1560	7	21	90	Mesken	5215307868
1560	7	5	6	Mesken	5145243464	1560	7	21	91	Mesken	5423440832
1560	7	5	7	Mesken	5030901929	1560	7	21	92	Mesken	5402210370
1560	7	5	8	Mesken	5139931355	1560	7	22	93	Mesken	5025329839
1560	7	6	9	Mesken	5355628032	1560	7	22	94	Mesken	5291444619
1560	7	6	16	Mesken	5324455616	1560	7	22	95	Mesken	5400814215
1560	7	7	17	Mesken	5138126551	1560	7	22	96	Mesken	5375922324
1560	7	7	18	Mesken	5334009429	1560	7	23	97	Mesken	5084237006
1560	7	7	19	Mesken	5051590445	1560	7	23	98	Mesken	5058499491
1560	7	7	20	Mesken	5241858504	1560	7	23	99	Mesken	5416446564
1560	7	7	21	Mesken	5114016362	1560	7	23	100	Mesken	5320681421
1560	7	7	22	Mesken	5476666473	1560	7	24	101	Mesken	5452485112
1560	7	7	23	Mesken	5486138810	1560	7	24	102	Mesken	5133317106
1560	7	7	24	Mesken	5029823019	1560	7	24	103	Mesken	5275224037
1560	7	8	25	Mesken	5094606406	1560	7	24	104	Mesken	5438683715
1560	7	8	32	Mesken	5102795381	1560	7	25	105	Mesken	5236384433
1560	7	9	33	Mesken	5373508307	1560	7	25	106	Mesken	5081466079
1560	7	9	34	Mesken	5201369443	1560	7	25	107	Mesken	5312131435
1560	7	9	35	Mesken	5237080626	1560	7	26	108	Mesken	5451019599
1560	7	9	37	Mesken	5302914048	1560	7	26	109	Mesken	5093493491
1560	7	9	38	Mesken	5346595316	1560	7	26	110	Mesken	5355003889
1560	7	9	39	Mesken	5144545653	1560	7	27	111	Mesken	5062908842
1560	7	9	40	Mesken	5499420130	1560	7	27	112	Mesken	5450708804
1560	7	10	41	Mesken	5021219216	1560	7	27	113	Mesken	5376651229
1560	7	10	48	Mesken	5221695900	1560	7	28	114	Mesken	5206578154
1560	7	11	49	Mesken	5388372228	1560	7	28	115	Mesken	5073370156
1560	7	11	50	Mesken	5258225837	1560	7	28	116	Mesken	5323408004
1560	7	11	51	Mesken	5482813630	1560	7	29	117	Mesken	5208768779
1560	7	11	52	Mesken	5098292880	1560	7	29	118	Mesken	5494791741
1560	7	13	57	Mesken	5265091917	1560	7	29	119	Mesken	5124539197

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN UAVT LİSTESİ											
SOKAK	GİRİŞ	KAT	B.B.NO	NİTELİK	UAVT	SOKAK	GİRİŞ	KAT	B.B.NO	NİTELİK	UAVT
1560	7	13	58	Mesken	5109795467	1560	7	30	120	Mesken	5087594783
1560	7	13	59	Mesken	5270436370	1560	7	30	121	Mesken	5127261401
1560	7	13	60	Mesken	5299099969	1560	7	30	122	Mesken	5403604357
1560	7	15	65	Mesken	5441310538	1560	7	31	123	Mesken	5023561748
1560	7	15	66	Mesken	5467627690	1560	7	31	124	Mesken	5461296716
1560	7	15	67	Mesken	5465824307	1560	7	31	125	Mesken	5267560489
1560	7	15	68	Mesken	5244018239	1560	7	32	126	Mesken	5081090317
1560	7	16	69	Mesken	5005275432	1560	7	32	127	Mesken	5146444954
1560	7	16	70	Mesken	5012137518	1560	7	32-33	128	Mesken	5442135934
1560	7	16	71	Mesken	5301573209	1560	7	Zemin	129 (Z1)	Trafo	5326270831
1560	7	16	72	Mesken	5149821927	1562	2	1	6 (106)	H.Ofis	5119076312
1560	7	17	73	Mesken	5150222437	1562	2	1	7 (107)	H.Ofis	5157491704
1560	7	17	74	Mesken	5376074919	1562	2	1	8 (108)	H.Ofis	5090992388
1560	7	17	75	Mesken	5461732637	1562	2	2	9 (201)	H.Ofis	5002891512
1560	7	17	76	Mesken	5098383200	1562	2	2	10 (202)	H.Ofis	5136866067
1560	7	18	77	Mesken	5351492243	1562	2	2	11 (203)	H.Ofis	5231946970
1560	7	18	78	Mesken	5370332313	1562	2	2	12 (204)	H.Ofis	5157604520
1560	7	18	79	Mesken	5458418471	1562	2	3	21 (305)	H.Ofis	5006065352
1560	7	18	80	Mesken	5387577850	1562	2	3	22 (306)	H.Ofis	5012397112
1560	7	19	81	Mesken	5452639098	1562	2	3	23 (307)	H.Ofis	5318923314
1560	7	19	82	Mesken	5186789581	1562	2	3	24 (308)	H.Ofis	5130697500
1560	7	19	83	Mesken	5096792642	1561	7B	Zemin	3	Dükkan	5108119271
1560	7	19	84	Mesken	5101276482	1561	7C	Zemin	4	Dükkan	5496371906
1560	7	20	85	Mesken	5119994464	1561	7D	Zemin	5	Dükkan	5324076321

3.2.Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri:

3.2.1.Taşınmazın Tapu Kaydı

Ana Gayrimenkul			
İli	İZMİR	Pafta No	24N-4B 24N-4C
İlçesi	KONAK	Ada No	8554
Bucağı	-	Parsel No	6
Köyü	-	Niteliği	ARSA
Mahallesi	MERSİNLİ		
Sokağı	-	Parsel Alanı(m²)	5.954,27 m²
Mevkii	-		
Malik (Hisse): MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)			

BAĞIMSIZ BÖLÜM										
BLOK	KAT	BB. NO	NİTELİĞİ	ARSA		TAŞINMAZ KİMLİK NO	CİLT NO	SAYFA NO	TARİH	YEVİMİYE
				PAY	PAYDA					
A	5	1	Mesken	25929	10000000	136271143	71	6954	25.07.2025	32812
A	5	2	Mesken	46453	10000000	136271000	71	6955	25.07.2025	32812
A	5	3	Mesken	29436	10000000	136271001	71	6956	25.07.2025	32812
A	5	4	Mesken	29436	10000000	136271003	71	6957	25.07.2025	32812
A	5	5	Mesken	29436	10000000	136271004	71	6958	25.07.2025	32812
A	5	6	Mesken	29436	10000000	136271005	71	6959	25.07.2025	32812
A	5	7	Mesken	46453	10000000	136271006	71	6960	25.07.2025	32812
A	5	8	Mesken	25929	10000000	136271007	71	6961	25.07.2025	32812
A	6	9	Mesken	26414	10000000	136271008	71	6962	25.07.2025	32812
A	6	16	Mesken	26414	10000000	136271015	71	6969	25.07.2025	32812
A	7	17	Mesken	26898	10000000	136271016	71	6970	25.07.2025	32812
A	7	18	Mesken	47311	10000000	136271018	71	6971	25.07.2025	32812
A	7	19	Mesken	30293	10000000	136271019	71	6972	25.07.2025	32812
A	7	20	Mesken	30293	10000000	136271020	71	6973	25.07.2025	32812
A	7	21	Mesken	30293	10000000	136271021	71	6974	25.07.2025	32812
A	7	22	Mesken	30293	10000000	136271022	71	6975	25.07.2025	32812
A	7	23	Mesken	47311	10000000	136271023	71	6976	25.07.2025	32812
A	7	24	Mesken	26898	10000000	136271024	71	6977	25.07.2025	32812
A	8	25	Mesken	27383	10000000	136271025	71	6978	25.07.2025	32812
A	8	32	Mesken	27383	10000000	136271033	71	6985	25.07.2025	32812
A	9	33	Mesken	27868	10000000	136271034	71	6986	25.07.2025	32812
A	9	34	Mesken	48168	10000000	136271035	71	6987	25.07.2025	32812
A	9	35	Mesken	31151	10000000	136271036	71	6988	25.07.2025	32812
A	9	37	Mesken	31151	10000000	136271038	71	6990	25.07.2025	32812
A	9	38	Mesken	31151	10000000	136271039	71	6991	25.07.2025	32812
A	9	39	Mesken	48168	10000000	136271040	71	6992	25.07.2025	32812
A	9	40	Mesken	27868	10000000	136271041	71	6993	25.07.2025	32812
A	10	41	Mesken	28352	10000000	136271042	71	6994	25.07.2025	32812
A	10	48	Mesken	28352	10000000	136271050	71	7001	25.07.2025	32812
A	11	49	Mesken	77851	10000000	136271051	71	7002	25.07.2025	32812
A	11	50	Mesken	59627	10000000	136271052	71	7003	25.07.2025	32812
A	11	51	Mesken	59627	10000000	136271053	71	7004	25.07.2025	32812
A	11	52	Mesken	77851	10000000	136271054	71	7005	25.07.2025	32812
A	13	57	Mesken	79566	10000000	136271059	71	7010	25.07.2025	32812
A	13	58	Mesken	60485	10000000	136271060	71	7011	25.07.2025	32812
A	13	59	Mesken	60485	10000000	136271062	71	7012	25.07.2025	32812
A	13	60	Mesken	79566	10000000	136271063	71	7013	25.07.2025	32812
A	15	65	Mesken	81281	10000000	136271068	71	7018	25.07.2025	32812
A	15	66	Mesken	61342	10000000	136271069	71	7019	25.07.2025	32812
A	15	67	Mesken	61342	10000000	136271070	71	7020	25.07.2025	32812
A	15	68	Mesken	81281	10000000	136271071	71	7021	25.07.2025	32812
A	16	69	Mesken	82139	10000000	136271072	71	7022	25.07.2025	32812
A	16	70	Mesken	61771	10000000	136271073	71	7023	25.07.2025	32812
A	16	71	Mesken	61771	10000000	136271074	71	7024	25.07.2025	32812
A	16	72	Mesken	82139	10000000	136271076	71	7025	25.07.2025	32812

BAĞIMSIZ BÖLÜM										
BLOK	KAT	BB. NO	NİTELİĞİ	ARSA		TAŞINMAZ KİMLİK NO	CİLT NO	SAYFA NO	TARİH	YEVİMİYE
				PAY	PAYDA					
A	17	73	Mesken	82996	10000000	136271077	71	7026	25.07.2025	32812
A	17	74	Mesken	62200	10000000	136271078	71	7027	25.07.2025	32812
A	17	75	Mesken	62200	10000000	136271079	71	7028	25.07.2025	32812
A	17	76	Mesken	82996	10000000	136271080	71	7029	25.07.2025	32812
A	18	77	Mesken	83854	10000000	136271081	71	7030	25.07.2025	32812
A	18	78	Mesken	62629	10000000	136271082	71	7031	25.07.2025	32812
A	18	79	Mesken	62629	10000000	136271083	71	7032	25.07.2025	32812
A	18	80	Mesken	83854	10000000	136271084	71	7033	25.07.2025	32812
A	19	81	Mesken	84711	10000000	136271085	71	7034	25.07.2025	32812
A	19	82	Mesken	63057	10000000	136271086	71	7035	25.07.2025	32812
A	19	83	Mesken	63057	10000000	136271087	72	7036	25.07.2025	32812
A	19	84	Mesken	84711	10000000	136271089	72	7037	25.07.2025	32812
A	20	85	Mesken	85569	10000000	136271090	72	7038	25.07.2025	32812
A	20	86	Mesken	63486	10000000	136271091	72	7039	25.07.2025	32812
A	20	87	Mesken	63486	10000000	136271092	72	7040	25.07.2025	32812
A	20	88	Mesken	85569	10000000	136271093	72	7041	25.07.2025	32812
A	21	89	Mesken	86426	10000000	136271094	72	7042	25.07.2025	32812
A	21	90	Mesken	63915	10000000	136271095	72	7043	25.07.2025	32812
A	21	91	Mesken	63915	10000000	136271096	72	7044	25.07.2025	32812
A	21	92	Mesken	86426	10000000	136271097	72	7045	25.07.2025	32812
A	22	93	Mesken	87284	10000000	136271098	72	7046	25.07.2025	32812
A	22	94	Mesken	64343	10000000	136271099	72	7047	25.07.2025	32812
A	22	95	Mesken	64343	10000000	136271100	72	7048	25.07.2025	32812
A	22	96	Mesken	87284	10000000	136271101	72	7049	25.07.2025	32812
A	23	97	Mesken	88141	10000000	136271103	72	7050	25.07.2025	32812
A	23	98	Mesken	64772	10000000	136271104	72	7051	25.07.2025	32812
A	23	99	Mesken	64772	10000000	136271105	72	7052	25.07.2025	32812
A	23	100	Mesken	88141	10000000	136271106	72	7053	25.07.2025	32812
A	24	101	Mesken	88998	10000000	136271107	72	7054	25.07.2025	32812
A	24	102	Mesken	65201	10000000	136271108	72	7055	25.07.2025	32812
A	24	103	Mesken	65201	10000000	136271109	72	7056	25.07.2025	32812
A	24	104	Mesken	88998	10000000	136271110	72	7057	25.07.2025	32812
A	25	105	Mesken	90049	10000000	136271111	72	7058	25.07.2025	32812
A	25	106	Mesken	96358	10000000	136271112	72	7059	25.07.2025	32812
A	25	107	Mesken	143401	10000000	136271113	72	7060	25.07.2025	32812
A	26	108	Mesken	91117	10000000	136271114	72	7061	25.07.2025	32812
A	26	109	Mesken	97290	10000000	136271116	72	7062	25.07.2025	32812
A	26	110	Mesken	144096	10000000	136271117	72	7063	25.07.2025	32812
A	27	111	Mesken	92199	10000000	136271118	72	7064	25.07.2025	32812
A	27	112	Mesken	98223	10000000	136271119	72	7065	25.07.2025	32812
A	27	113	Mesken	144790	10000000	136271120	72	7066	25.07.2025	32812
A	28	114	Mesken	93250	10000000	136271121	72	7067	25.07.2025	32812
A	28	115	Mesken	99155	10000000	136271122	72	7068	25.07.2025	32812
A	28	116	Mesken	145485	10000000	136271123	72	7069	25.07.2025	32812

BAĞIMSIZ BÖLÜM										
BLOK	KAT	BB. NO	NİTELİĞİ	ARSA		TAŞINMAZ KİMLİK NO	CİLT NO	SAYFA NO	TARİH	YEVİMİYE
				PAY	PAYDA					
A	29	117	Mesken	94321	10000000	136271124	72	7070	25.07.2025	32812
A	29	118	Mesken	100088	10000000	136271125	72	7071	25.07.2025	32812
A	29	119	Mesken	146179	10000000	136271126	72	7072	25.07.2025	32812
A	30	120	Mesken	95393	10000000	136271127	72	7073	25.07.2025	32812
A	30	121	Mesken	101020	10000000	136271128	72	7074	25.07.2025	32812
A	30	122	Mesken	146874	10000000	136271130	72	7075	25.07.2025	32812
A	31	123	Mesken	96465	10000000	136271131	72	7076	25.07.2025	32812
A	31	124	Mesken	101953	10000000	136271132	72	7077	25.07.2025	32812
A	31	125	Mesken	147568	10000000	136271133	72	7078	25.07.2025	32812
A	32	126	Mesken	97537	10000000	136271134	72	7079	25.07.2025	32812
A	32	127	Mesken	102885	10000000	136271135	72	7080	25.07.2025	32812
A	32-33	128	Mesken	145295	10000000	136271136	72	7081	25.07.2025	32812
A	Zemin	129	Trafo	2968	10000000	136271137	72	7082	25.07.2025	32812
A	1	6	H.Ofis	27721	10000000	136270971	70	6927	25.07.2025	32812
A	1	7	H.Ofis	44738	10000000	136270972	70	6928	25.07.2025	32812
A	1	8	H.Ofis	23990	10000000	136270974	70	6929	25.07.2025	32812
A	2	9	H.Ofis	24475	10000000	136270975	70	6930	25.07.2025	32812
A	2	10	H.Ofis	45167	10000000	136270976	70	6931	25.07.2025	32812
A	2	11	H.Ofis	28149	10000000	136270977	70	6932	25.07.2025	32812
A	2	12	H.Ofis	28149	10000000	136270978	70	6933	25.07.2025	32812
A	3	21	H.Ofis	28491	10000000	136270987	71	6942	25.07.2025	32812
A	3	22	H.Ofis	28491	10000000	136270988	71	6943	25.07.2025	32812
A	3	23	H.Ofis	45596	10000000	136270990	71	6944	25.07.2025	32812
A	3	24	H.Ofis	24960	10000000	136270991	71	6945	25.07.2025	32812
B	Zemin	3	Dükkan	101626	10000000	136271139	72	7085	25.07.2025	32812
B	Zemin	4	Dükkan	118520	10000000	136271140	72	7086	25.07.2025	32812
B	Zemin	5	Dükkan	96079	10000000	136271142	72	7087	25.07.2025	32812

3.2.2.Tapu Takyidatı

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü sistemi üzerinden müşteri tarafından 04.12.2025 tarih 12.16 - 13.59 saatleri arasında değerlendirme konusu tüm bağımsız bölümler için alınan TAKBİS Belgelerine göre konu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek olarak;

- Yönetim Planı Değişikliği : 12/08/2025 (09.09.2025 - 40340)

- Tamamında kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (26.08.2022 - 35326)

3 (7B) Nolu Bağımsız Bölüm üzerinde yukarıda belirtilen müşterek takyidatlara ek olarak;

- Eklenti: Depo (25.07.2025 - 32812)

4 (7C) Nolu Bağımsız Bölüm üzerinde yukarıda belirtilen müşterek takyidatlara ek olarak;

- Eklenti: Depo (25.07.2025 - 32812)

5 (7D) Nolu Bağımsız Bölüm üzerinde yukarıda belirtilen müşterek takyidatlara ek olarak;

- Eklenti: Depo (25.07.2025 - 32812)

3.2.3.Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapor içeriğinde detaylandırıldığı üzere, taşınmazın, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) Portal Hizmetlerinden alınan güncel tarihli TAKBİS belgesi kaydında satışı engelleyen herhangi bir kaydın bulunmadığı görülmüştür. Taşınmaz üzerinde bulunan takyidat kayıtları 3.2.2. nolu başlıkta verilmiştir.

3.2.4.Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmeler İle İlgili Bilgiler

Taşınmazların tapu kayıtlarında "Tamamında kat karşılığı inşaat hakkı vardır." beyanı mevcuttur. Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 13.07.2020 tarihli KAP açıklamasında; "Şirketimize ait olan İzmir ili Konak İlçesi Mersinli Mahallesi 8554 ada 6 parsel, 5.954,27 m2 arsanın üzerinde, Yüklenici olarak Doğan Koç İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi tarafından anahtar teslim usulü bir inşaat projesi yapılarak, inşa edilecek yapının %45'lik bölümünün şirketimize ve %55'lik kısmı Yüklenici şirkete ait olacak şekilde bir Kat karşılığı İnşaat Sözleşmesi yapılması için ön protokol imzalanmıştır. Buna göre Yüklenici şirket, ilgili arsa üzerinde geliştireceği projeyi şirketimiz Yönetim Kuruluna sunacaktır ve Yönetim Kurulumuzun onayı olduğunda Yüklenici şirket ile Kat Karşılığı İnşaat sözleşmesi imzalanacaktır." olarak bilgi verilmiştir. İlgili kat karşılığı sözleşmesi incelenmiş olup yüklenicinin %55'lik kısma hak kazanması için yapması gerekenler maddeler halinde aşağıda verilmiştir.

- 1- %5'i zemin iyileştirme işinin ve temel betonunun dökülmesinin tamamlanmasını takiben,
- 2- %5'i projenin bodrum katlarının betonarme inşaat kısımlarının tamamlanması ve su basman vizesinin alınmasını takiben,
- 3- %10'u betonarme imalatlarının 17. Kat dahil tamamlanmasını takiben,
- 4- %15'i betonarme imalatların çatı kat dahil tamamlanmasını takiben,
- 5- %10'u inşaatı ait iç sıva işlerinin tamamlanmasını takiben,
- 6- %10'u dış cephe imalatlarının tamamlanmasını takiben,
- 7- %10'u kapı (daire iç ve dış kapısı), mutfak (dolap, tezgah, evye, armatür ve ankastre ürünler), banyo dolaplarının (dolap, ayna, lavabo, armatür), duşakabin ve duş armatürlerinin tamamlanmasını takiben,
- 8- %7,5'i binaya ait mekanik cihazların (iklimlendirme ve havalandırma, hidrofor ve pompa sistemlerinin) montajlarının tamamlanmasını takiben,
- 9- %7,5'i binaya ait tüm asansör mekanik ve elektrik ekipman ve sonlandırma elemanlarının (anahtar, priz, armatür, spot vs..) merdiven kovalarının tamamlanmasını takiben, %10'u arsa sahibi ile yüklenici arasındaki geçici kabul işlemlerinin tamamlanıp teslim tutanağının taraflarca imzalanmasını takiben,
- 10- %10'u iskan ruhsatının alınması ve peyzaj işlerinin tamamlanması, sözleşmeye göre tüm abonelik ve altyapı getirme işlerinin tamamlanmasını takiben.

4. İMAR VE RUHSAT DURUMU

Taşınmaz ile ilgili olarak Konak Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye ve incelenen belgeye göre, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı parselin 13.05.2011 onay tarihli 1/1000 Ölçekli Alsancak

Liman Arkası Halkapınar Salhane Bölgesi (Halkapınar-Salhane Kesimi) Uygulama İmar Planında; (A-8) Ayrık nizamda 8 kat, TAKS:0.40, KAKS:3.50 yapılaşma koşullu "MİA" Merkezi İş Alanında kalmaktadır. "Plan üzerinde yapılaşma nizamı belirlenmiş Mia adalarında yürürlükteki İmar Yönetmeliği'nin parsel büyüklüklerine ilişkin hükümlerine uyulacaktır. Ancak ada ölçeğine gelindiğinde ve/veya minimum 3000 m2 parsel büyüklüğünün sağlandığı durumlarda Taks/Kaks değişmemek kaydıyla yapılaşma nizamı serbest ve Yencok:150 m olacaktır." Plan Notu hükmü bulunmaktadır. Taşınmaz belediye sınırları içerisinde kalmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Konak Belediyesi imar arşivinde yapılan incelemede taşınmaza ait 30.06.2017 tarihli ve 141 nolu, A Blok 120 adet ofis ve işyeri için alınmış Yeni Yapı Ruhsatı, 30.06.2017 tarihli ve 141 nolu, B Blok 16 adet ofis ve işyeri için alınmış Yeni Yapı Ruhsatı, 30.06.2017 tarihli ve 15 nolu İksa Ruhsatı, 04.11.2021 tarihli ve 15/2017 nolu İsim Değişikliği Ruhsatı, 05.11.2021 tarihli ve 15/2017 nolu Tadilat Ruhsatı, 30.12.2021 tarihli ve 141/2017 nolu, A Blok 120 adet ofis ve işyeri, 96 adet mesken için alınmış Tadilat Ruhsatı, 30.12.2021 tarihli ve 141/2017 nolu, B Blok 5 adet ofis ve işyeri için alınmış Tadilat Ruhsatı, 05.12.2022 tarihli ve 15/2017 nolu, İsim Değişikliği Ruhsatı, 05.12.2022 tarihli ve 141/2017 nolu, B Blok 5 adet ofis ve işyeri için alınmış İsim Değişikliği Ruhsatı, 07.12.2022 tarihli ve 141/2017 nolu, A Blok 120 adet ofis ve işyeri, 96 adet mesken için alınmış İsim Değişikliği Ruhsatı, 09.06.2023 tarihli ve 141/2017 nolu, A Blok 32 adet ofis ve işyeri, 184 adet mesken için alınmış Tadilat Ruhsatı, 12.10.2023 tarihli ve 141/2017 nolu, A Blok 32 adet ofis ve işyeri, 184 adet mesken için alınmış İsim Değişikliği Ruhsatı, 12.10.2023 tarihli ve 141/2017 nolu, B Blok 5 adet ofis ve işyeri için alınmış İsim Değişikliği Ruhsatı, 12.10.2023 tarihli ve 141/2017 nolu İsim Değişikliği Ruhsatı, 12.08.2024 tarihli ve 141/2017 nolu, B Blok 5 adet ofis ve işyeri için alınmış İsim Değişikliği Ruhsatı, 12.08.2024 tarihli ve 141/2017 nolu, A Blok 32 adet ofis ve işyeri, 184 adet mesken için alınmış İsim Değişikliği Ruhsatı, 25.10.2024 tarihli ve 141/2017 nolu, A Blok 32 adet ofis ve işyeri, 184 adet mesken için alınmış İsim Değişikliği Ruhsatı, 25.10.2024 tarihli ve 141/2017 nolu, B Blok 5 adet ofis ve işyeri için alınmış İsim Değişikliği Ruhsatı, 12.05.2025 tarihli ve 141/2017 nolu, A Blok 32 adet ofis ve işyeri, 128 adet mesken için alınmış Tadilat Ruhsatı, 12.05.2025 tarihli ve 141/2017 nolu, B Blok 5 adet ofis ve işyeri için alınmış Tadilat Ruhsatı, 03.07.2025 tarihli ve 141/2017 nolu, A Blok 32 adet ofis ve işyeri, 128 adet mesken için alınmış İsim Değişikliği Ruhsatı, 03.07.2025 tarihli ve 141/2017 nolu, B Blok 5 adet ofis ve işyeri için alınmış İsim Değişikliği Ruhsatı olduğu görülmüştür.

4.1 Değerlemesi Yapılan Proje İle İlgili Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Yapı Denetim Şirketi: Mat Yapı Denetim Ltd. Şti.
Adres: Alsancak Mahallesi Kıbrıs Şehitleri Caddesi Nimethan Blok No:18 Konak/İzmir

5. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ TAPU KÜTÜĞÜNDE VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM, SATIM VE HUKUKİ DURUMA İLİŞKİN BİLGİLER

Değerlemeye konu taşınmazlar son üç yıl içerisinde herhangi bir alım satım işlemine konu olmamıştır.

6. TÜRKİYE DEMOGRAFİK VERİLER(*)

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 31 bin 800 kişi artarak 1 milyon 823 bin 836 kişi oldu. Bu nüfusun %49,5'ini erkekler, %50,5'ini kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2021 yılında binde 12,7 iken, 2022 yılında binde 7,1 oldu.

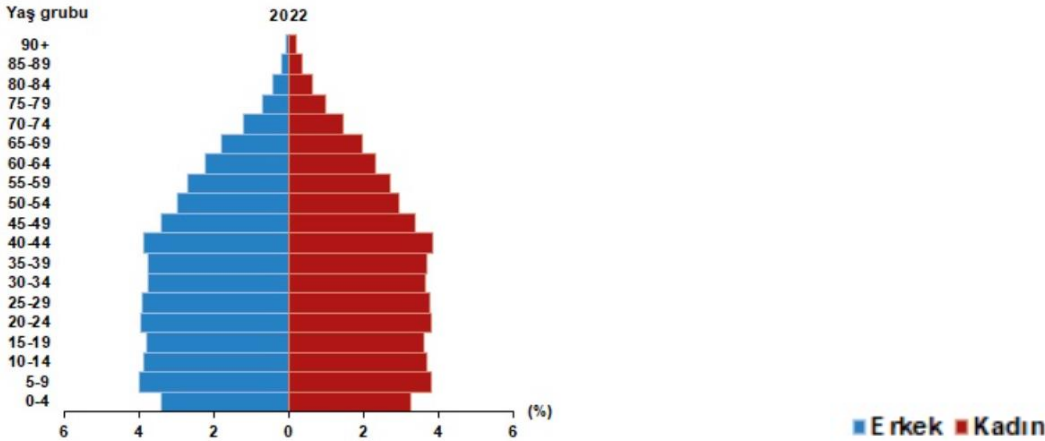
Türkiye'de 2021 yılında %93,2 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2022 yılında %93,4 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,8'den %6,6'ya düştü.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 67 bin 51 kişi artarak 15 milyon 907 bin 951 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,65'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 782 bin 285 kişi ile Ankara, 4 milyon 462 bin 56 kişi ile İzmir, 3 milyon 194 bin 720 kişi ile Bursa ve 2 milyon 688 bin 4 kişi ile Antalya izledi.

Bayburt, 84 bin 241 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 84 bin 366 kişi ile Tunceli, 92 bin 481 kişi ile Ardahan, 144 bin 544 kişi ile Gümüşhane ve 147 bin 919 kişi ile Kilis takip etti.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

Nüfus Piramidi, 2012



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

Türkiye'de 2021 yılında 33,1 olan ortanca yaş, 2022 yılında 33,5'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 32,4'ten 32,8'e, kadınlarda ise 33,8'den 34,2'ye yükseldiği görüldü.

Ortanca yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 42,4 ile en yüksek ortanca yaş değerine sahip olduğu görüldü. Sinop'u, 41,6 ile Kastamonu ve Giresun izledi. Diğer yandan 20,8 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 22,2 ile Şırnak ve 23,3 ile Siirt ve Ağrı takip etti.

Ortanca yaşın illere ve cinsiyete göre dağılımı incelendiğinde, erkeklerde 41,4 ile Sinop en yüksek ortanca yaşa sahip olan il olurken, 20,4 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip olan il oldu. Kadınlarda 43,5 ile Sinop yine en yüksek ortanca yaş değerine sahip olan il olurken, Şanlıurfa 21,3 ile en düşük ortanca yaş değerine sahip olan il oldu.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2021 yılına göre 1 kişi artarak 111 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 62 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 576 kişi ile Kocaeli ve 371 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 59, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 350 olarak gerçekleşti.

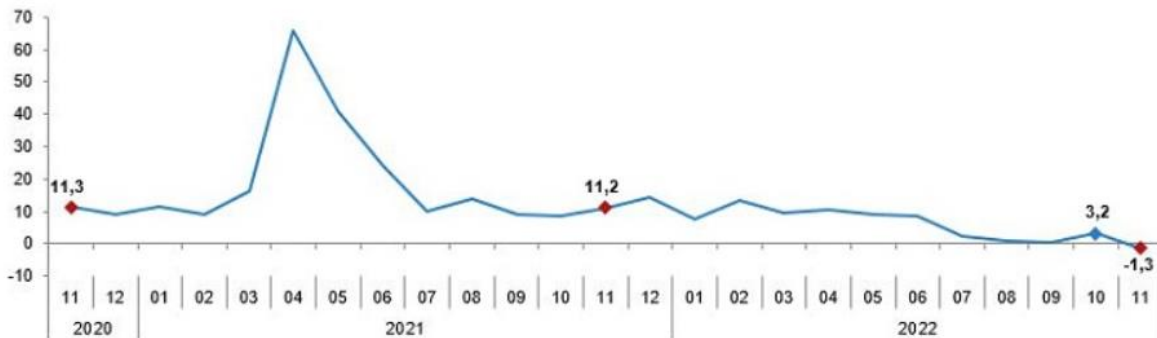
* Demografik veriler için TÜİK'nun veritabanları ve yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2022 raporundan faydalanılmıştır.

Sanayi Verileri (*)

Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre 2022 yılı Kasım ayı Sanayi Üretim Endeksi incelendiğinde Sanayi üretimi yıllık %1,3 azaldığı görülmüştür.

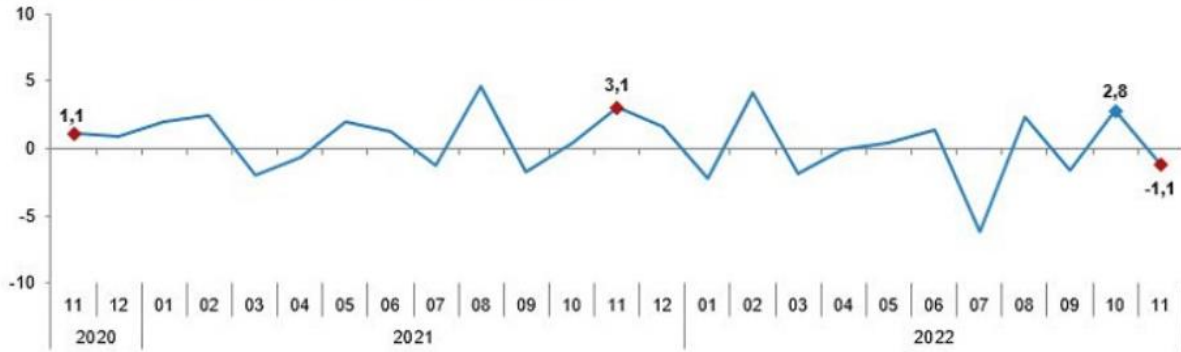
Sanayinin alt sektörleri (2015=100 referans yılı) incelendiğinde, 2022 yılı Kasım ayında madencilik ve taş ocaklığı sektörü endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %8,6, imalat sanayi sektörü endeksi %0,4 ve elektrik, gaz, buhar ve iklimlendirme üretimi ve dağıtım sektörü endeksi %7,9 azaldı.

Sanayi üretim endeksi yıllık değişim oranları (%), Kasım 2022

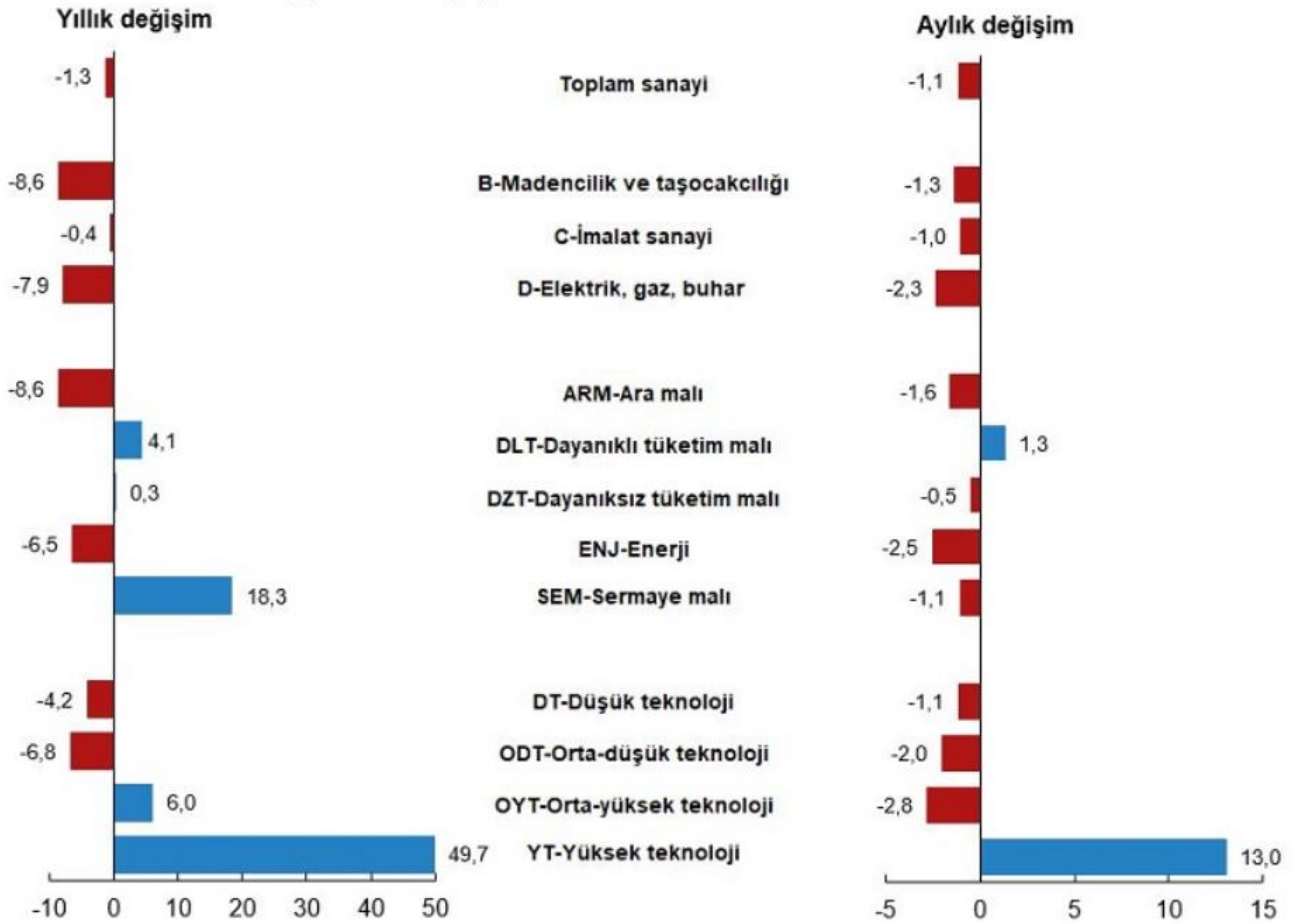


Sanayi üretimi aylık %1,1 azalmıştır. Sanayinin alt sektörleri incelendiğinde, 2022 yılı Kasım ayında madencilik ve taş ocaklığı sektörü endeksi bir önceki aya göre %1,3, imalat sanayi sektörü endeksi %1,0 ve elektrik, gaz, buhar ve iklimlendirme üretimi ve dağıtım sektörü endeksi %2,3 azaldı.

Sanayi üretim endeksi aylık değişim oranları (%), Kasım 2022



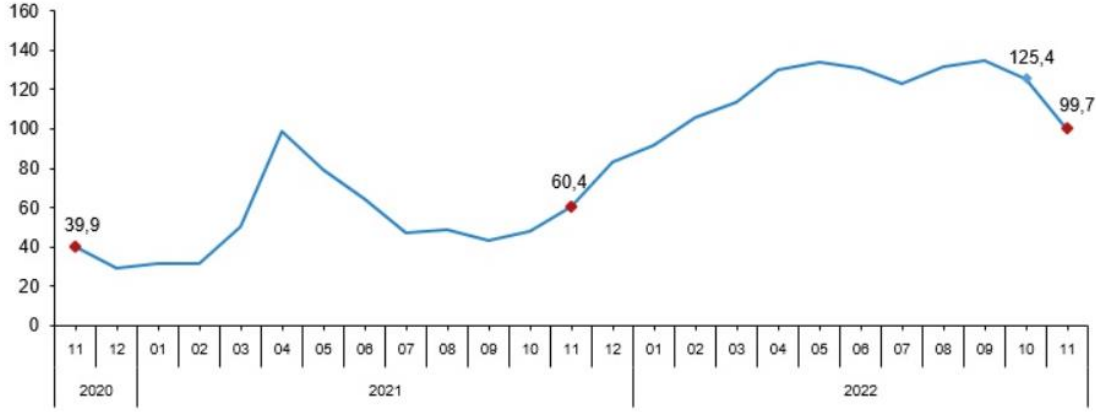
Sanayi üretim endeksi değişim oranları (%), Kasım 2022



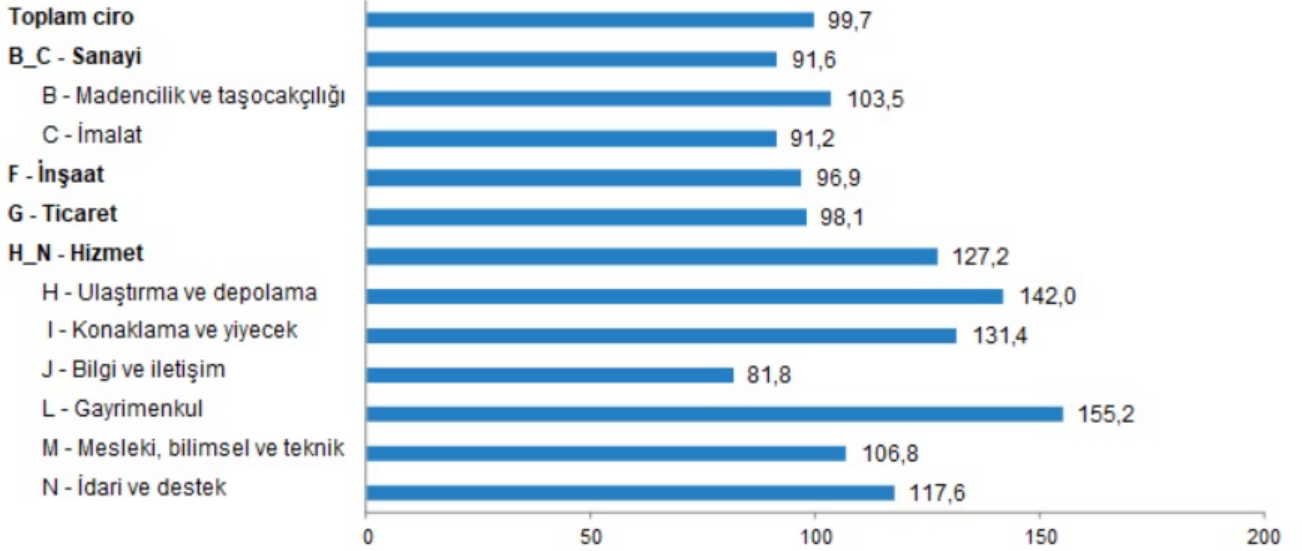
Toplam ciro yıllık %99,7 artmıştır. Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Kasım ayında yıllık %99,7 arttı.

Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2022 yılı Kasım ayında yıllık sanayi sektörü ciro endeksi %91,6, inşaat ciro endeksi %96,9, ticaret ciro endeksi %98,1, hizmet ciro endeksi %127,2 arttı.

Toplam ciro yıllık değişim oranı (%), Kasım 2022



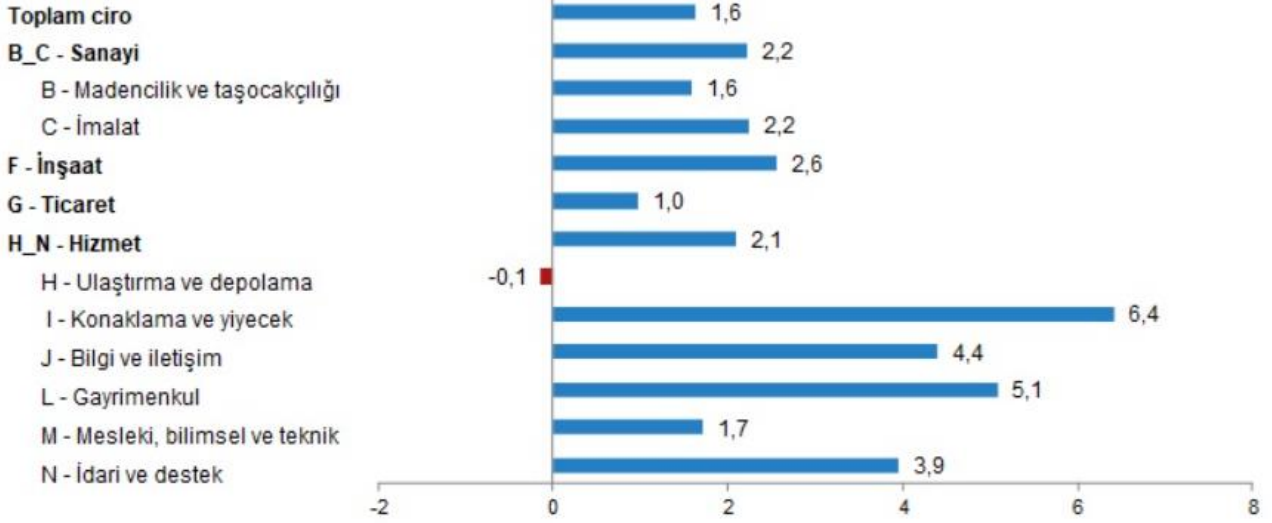
Ciro endeksleri yıllık değişim oranları (%), Kasım 2022



Toplam ciro aylık %1,6 artmıştır. Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Kasım ayında aylık %1,6 arttı.

Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2022 yılı Kasım ayında aylık sanayi sektörü ciro endeksi %2,2, inşaat ciro endeksi %2,6, ticaret ciro endeksi %1,0, hizmet ciro endeksi %2,1 arttı.

Ciro endeksleri aylık değişim oranları (%), Kasım 2022



7. BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ ve KULLANILAN VERİLER:

İZMİR

Türkiye'nin üçüncü büyük şehri olan İzmir, çağdaş, gelişmiş, aynı zamanda işlek bir ticaret merkezidir.



İzmir; sınır kenti ve farklı bölgelerin geçiş merkezi konumunda olan Türkiye'nin 3. büyük kentidir. Ege Denizi kıyısında konumlu İzmir 8.500 yıllık geçmişi ile de büyük tarihi ve kültürel zenginliği barındırmaktadır.

İzmir; coğrafi konumu, kültürel ve tarihî zenginliği, Metropol olması, Türkiye'nin en Avrupalı şehri olması, farklı bölgeler arasında geçiş noktası olması dolayısıyla ulaşımın kolaylığı (hem deniz hem kara hem de hava ulaşımının kullanım kolaylığı ve rahatlığı), turizme uygun iklim yapısı, kültürel faaliyetlere

ve sanat etkinliklerine müsait sosyal-kültürel yapısı, 629 kilometrelik kıyı uzunluğu ve bunun 101 kilometrelik bölümünün tamamen doğal plajları içermekte olması ile de farklı turizm çeşitlerine uygundur.

İzmir aynı zamanda farklı kültürlerin, yaşam tarzlarının, inançların (Müslüman, Hristiyan, Musevi, Ermeni, Rum, vb.) binlerce yıldır bir arada barış içinde yaşadığı bir hoşgörü şehri ve kavimler kapısıdır. İzmir; Tepekule (Bayraklı), Symrna, Efes, Pergamon (Bergama), Teos (Sığacık), Lebedos (Ürkmez), Kyme (Aliağa), Alliano (Yortanlı), Thyrea (Tire), Phokaia (Foça), Kolophon (Değirmendere), Erythrai (Çeşme), Klazomenai (Urla), Metropolis (Torbalı), Claros (Ahmetbeyli) ve Myrina (Aliağa) gibi tarihte hüküm sürmüş olan uygarlıkların yaşadığı topraklara ve hala gün yüzüne çıkmamış pek çok uygarlık merkezinin miraslarına sahip binlerce yıllık yerleşim yeridir.

İzmir; tarihin her döneminde insan sağlığına hizmet etmiş dünyaca bilinen Agamemnon, Asklepion, Alliano, Karakoç ve Çeşme-Şifne, Ilıca, vb. şifa merkezleri ile günümüzde de özellikle İskandinav ülkelerinden ve dünyanın her yerinden gelen ziyaretçilerine sağlıklı yaşam alternatiflerini sunan ve potansiyeli çok yüksek olan sağlık ve termal turizm merkezidir.

İklimi

Akdeniz iklim kuşağında kalan İzmir'de yazları sıcak ve kurak kışları ılık ve yağışlı geçmektedir. Dağların denize dik uzanması ve ovaların İç Batı Anadolu eşiğine kadar sokulması, denizsel etkilerin iç kesimlere kadar yayılmasına olanak vermektedir. Ancak, İl bütününde yükseklik, batı ve kıydan uzaklık gibi fiziksel coğrafya farklılıkları, yağış, sıcaklık ve güneş açısından önemli sayılabilecek iklim farklılıklarına da yol açmaktadır. Temmuz-Ağustos ayları en sıcak ve ocak-şubat en soğuk aylardır. Kar yağışı yok denecek kadar azdır. Sıcak yaz aylarında "imbat" ismi verilen rüzgâr serinlik getirir. Kara ve denizin gece-gündüz arasındaki ısınma ve soğuma farkından meydana gelen bu rüzgâr sadece bu ile aittir. Kavurucu yaz günlerinde İzmir'e tatlı bir serinlik getirir.

Bitki Örtüsü

Akdeniz iklim bölgesinde yetişen geniş, sert ve iğne yapraklı, sürekli yeşil kalan, kuraklığa dayanıklı ağaç ve çalılar, yaygın doğal bitki örtüsünü oluşturur. Bitki örtüsünde kızılçam, fıstık çamı, karaçam, selvi, maki ve zeytin ağaçlarına bol rastlanır. Bağ ve meyve bahçeleri oldukça geniş yer kaplar. Kozak Dağı, Türkiye'nin en büyük çam fıstığı istihsal yerlerinden biridir.

Coğrafya

İzmir İli kuzeyde Madra Dağları ve Balıkesir İl sınırı, güneyde Kuşadası Körfezi ve Aydın İl sınırı, batıda Çeşme Yarımadası ve kendi adı ile anılan İzmir Körfezi, doğusunda da Manisa İl sınırı ile çevrilmiş bir coğrafyaya sahiptir. İzmir ili içinde Ege Bölgesi'nin önemli akarsularından olan Gediz'in aşağı çığı ile Küçükmenderes ve Bakırçay akış gösterir. Diğerleri sel karakterli küçük akarsulardır.

Gediz Nehri, İçbatı Anadolu'da Murat Dağı'ndan doğar. Toplam uzunluğu 400 km.dir. İzmir sınırı içindeki Yamanlar Dağı'ndan doğan Kemalpaşa Çayı Gediz'in en önemli kollarından biridir. Gediz, Manisa Ovası'nın batısında İzmir il sınırına ulaşır, Yamanlar Dağı ile Dumanlı Dağ arasındaki Menemen Boğazı'ndan geçerek, Foça'nın güneyinde denize dökülmektedir.

Küçükmenderes, Bozdağlar'dan doğar. Uzunluğu 124 km.dir. Kendi ismi ile anılan çok bereketli bir ovayı sulayarak, Selçuk ilçesinin batısında denize dökülür. Küçükmenderes de bol alüvyon getirdiği için, kıyı çizgisini devamlı olarak ilerletmiş, bu yüzden ilk çağların en önemli liman kentlerinden olan Efes, bugün denizden 5-6 km içeride kalmıştır.

Bakırçay, doğuda Ömerdağ, kuzeyde Madra, güneyde Yunt Dağı'ndan gelen kollardan oluşur, 128 km uzunluğundadır. Ege Havzası'nın bir parçası olan ve büyük bölümü İzmir il sınırları içerisinde yer alan Bakırçay Havzası'nın en önemli akarsuyudur. Çandarlı Körfezi'nde denize dökülmektedir.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü verilerine göre İzmir İl sınırları içerisinde:
İşletmede olan;

- 11 adet Baraj ve HES (Hidro Elektrik Santrali); Alaçatı (Çeşme), Balçova, Beydağ, Çatlıkoru (Kınık Paşaköy), Güzelhisar (Aliağa), Kavakdere (Seferihisar), Kestel (Bergama), Seferihisar, Tahtalı (Gümüldür), Ürkmez (Seferihisar), Yortanlı (Kınık-Paşaköy) barajları.
- 2 gölet; İzmir Karaburun Mordoğan ve Menderes Değirmendere Ataköy Göletleri

İnşa halinde olan;

- 4 adet Baraj ve HES; Aktaş (Ödemiş), Burgaz (Bayındır), Yiğitler (Kemalpaşa), Rahmanlar (Ödemiş) barajları
- 6 adet gölet; Dikili-Harputlu, Kiraz, Menemen-Emiralem, Menemen-Süleymanlı, Ödemiş-Bademli, Tire-Yenişehir göletleri bulunmaktadır.

Yeryüzü Şekilleri

İzmir ilinin yeryüzü şekilleri, yakın jeolojik geçmişin bir sonucudur. Doğu batı doğrultusunda uzanan sıradağlar arasında yer alan çöküntü ovaları ve akarsu ağzlarındaki birikinti ovaları, yeryüzü şekillerinin ana hatlarını meydana getirirler.

İlin en kuzeyinde Madra Dağları bulunur. 1250 metreyi aşan yüksekliğe sahip olan bu dağlar, kuzeyindeki Burhaniye-Havran Ovaları ile güneyindeki Bergama Ovası arasında önemli bir yükselti meydana getirirler. Güneybatıya, Altınova ve Dikili'ye doğru uzanan kolları kıyı yakınlarına kadar ulaşır ve burada alçalarak kıyı düzlüklerine karışır. Madra Dağları'nın güneybatı ucu, Bergama batısında Geyiklidağ adı ile anılır. Burada yükseklik 1061 m. ye ulaşır.

Madra Dağları üzerinde bazı yerler 500-700 m. yüksekliğinde hafif dalgalı düzlükler halindedir. Buralara yayla adı verilir. Fıstık çamı ormanları ile kaplı Kozak Yaylası bunların en bilinenidir. Madra Dağları'nın güneyinde Bakırçay Ovası yer alır. Ova, genel olarak, Soma yakınlarından Çandarlı Körfezi'ne kadar kuzeydoğu-güneybatı doğrultusunda uzanır. Uzunluğu 60 km. kadardır. Bakırçay ve kollarının getirdiği alüvyonlarla örtülü olan ovanın en fazla genişlediği yer Kınık'ın kuzeyinde bulunur. Bakırçay Ovası'nın güneyinde Yunt Dağları yer alır. Bunlar, doğudaki Sultan Dağları ile birleşirler. Akarsu vadileri ile çok parçalanmışlardır. Yunt Dağı, Dumanlı Dağı, bunlarla birleşmiş durumda olan Sultan Dağı ve Çamlıdağ, Bakırçay Ovası'nın güneyinde kesintisiz dağlık bir alan meydana getirir. Dumanlı Dağ'ın en yüksek noktası 1098 m dir.

Dumanlı Dağ'ın güneyinde, içine Gediz Nehri'nin yerleşmiş olduğu çöküntü alanı bulunur ve Dumanlı Dağ ile Yamanlar Dağı arasında 10 km. uzunluğunda dar bir boğaz meydana getirir. "Menemen Boğazı" adı verilen bu dik yamaçlı derin vadinin doğusunda Alaşehir'e, hatta Sarıgöl'e kadar Gediz Ovası uzanır. Bu ova, esas itibarıyla Manisa ili sınırları içinde kalır. Menemen Boğazı, batıya doğru Emiralem'den itibaren genişler, alçalır, Gediz Deltası'na bitişir. Gediz Nehri, döküldüğü yerde geniş bir delta meydana getirmiştir. Delta düzlüğünün kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 20 km. kadardır. Menemen Ovası ve Gediz Delta Ovası adı verilen bu düzlük, ülkemizin en verimli ovalarından birini teşkil eder.

Yamanlar Dağı genç bir volkan konisidir. Fazla aşınmamıştır. Yamanlar Dağı üzerinde, tektonik kökenli bir kayma sonucunda oluşan çukurluğa Karagöl yerleşmiştir. Yamanlar ve Manisa Dağları'nın meydana getirdiği yüksekliğin güneyinde bir çöküntü alanı vardır. Bu çöküntü çukurunun batı kısmı deniz tarafından kaplanmış ve İzmir Körfezi meydana gelmiştir. Körfezin doğusunda, etraftaki yamaçlardan inen akarsuların getirdiği alüvyonların denizi doldurması ile oluşmuş Bornova Ovası, onun doğusunda Kemalpaşa Ovası bulunur. Bornova Ovası ile Kemalpaşa Ovası arasında yüksekliği 250 m. ye kadar çıkan Belkahve Geçidi yer alır.

İzmir Körfezi ve Kemalpaşa Ovası'nın kapladığı çöküntü çukurunun güneyinde, doğu-batı doğrultusunda uzanan yüksek ve dağlık bir alan ortaya çıkar. Bu dağlara genel olarak Bozdağlar adı

verilir. Bozdağlar, doğuda Sarıgöl'ün güneyinden başlar ve Kemalpaşa güneydoğusundaki Karabel Geçidi'ne kadar uzanır. Bozdağlar en yüksek noktaya Birgi'nin kuzeyinde ulaşır.

Burada yükseklik 2159 m ye kadar çıkmaktadır. Bozdağlar, kuzeyindeki Gediz Ovası'na ve güneyindeki Küçükmenderes Ovası'na dik yamaçlarla iner. İzmir Körfezi'nin doğusunda yüksekliği 1500 m.ye kadar çıkan Kemalpaşa Dağları heybetli bir görünüm meydana getirir. İzmir kentinin batısında Çatalkaya (Kızıldağ) yükseltilerinde yamaçlar çok dik, vadiler derin ve dardır. Çatalkaya'dan batıya doğru yükseklikler gittikçe alçalır. Urla'dan Çeşme'ye kadar olan yerlerde 500 m.yi geçen tepelere az rastlanır.

Karaburun Yarımadası'nda bu sıradağlara dikey durumda olan ve kuzeyden güneye doğru uzanan dağlar bulunur. Bu dağların en yüksek olanı, Karaburun ilçe merkezinin güneyinde 1218 m.ye kadar çıkan Akdağ'dır.

Bozdağlar'ın güneyinde Küçükmenderes Ovası yer alır. Üzeri çok verimli alüvyon toprakları ile örtülmüştür. Küçükmenderes Ovası, doğuda hemen hemen Beydağ yerleşim alanından başlar, ortalama 10-15 km. genişlikte, Torbalı ve Selçuk'a kadar uzanır. Küçükmenderes Ovası'nın bazı yerlerine, yerleşme merkezlerinin ismi verilmiştir. (Ödemiş, Tire, Bayındır, Selçuk ovaları gibi).

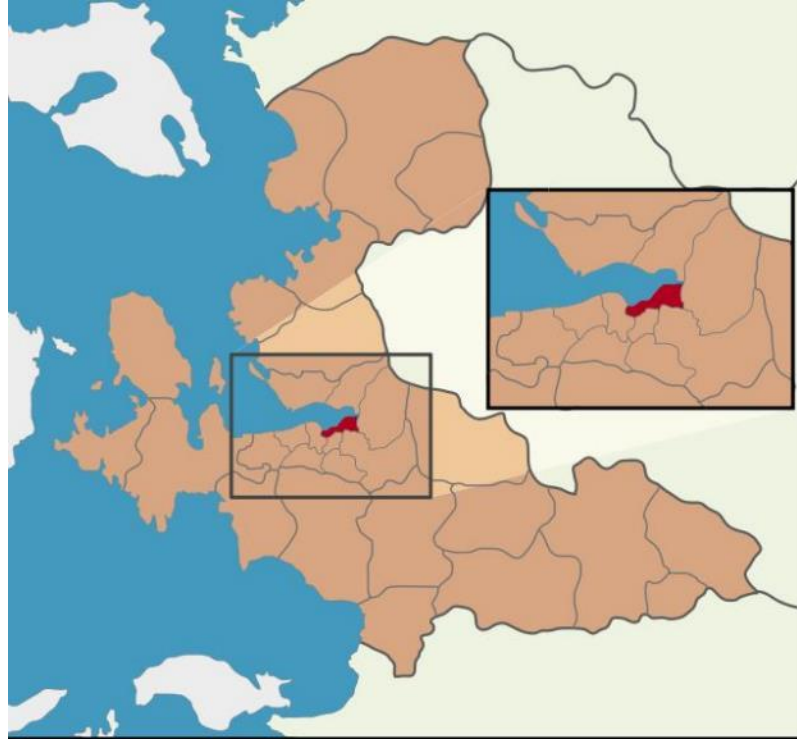
İzmir ilinin güney sınırı üzerinde Aydın Dağları uzanır. Bunlar Bozdağlar kadar yüksek değildir. En yüksek yeri Cevizli Dağı'nda 1646 m.ye ulaşır. Aydın Dağları'nın Küçükmenderes Ovası'na bakan kuzey yamaçları çok diktir.

Ulaşım

Şehir içinde toplu taşıma olanakları son derece düzenli olup, tüm semtlere ulaşım kolaylıkla yapılabilmektedir. Şehir içinde ulaşım otobüs, metro ve feribot ile sağlanmaktadır. Bunun dışında Bornova-Karşıyaka, Bornova-Buca, Bornova-Gaziemir, Çiğli-Bornova, Balçova-İnciraltı gibi merkezi ilçeler arasında minibüs-dolmuşlar ile ve yine şehir merkezinde Alsancak-Konak, Konak-Yenişehir, Konak-Kahramanlar semtleri arasında taksi-dolmuşlar ile ulaşım sağlanmaktadır.

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 nüfusudur. Hiç köyü veya beldesi bulunmamaktadır. İlçenin yüzölçümü 24,4 km²'dir. 6 Mart 2008 tarihinde kabul edilen 5747 sayılı Bakanlar Kurulu kararıyla Konak ilçesinden 55 mahalle ve 2 köy Karabağlar ilçesine bağlanmıştır. Konak ilçesinde 2008 yılı itibarıyla 113 mahalle, 2.905 sokak, 90 cadde, 19 bulvar, 14 meydan bulunmaktadır.

İklimi: Akdeniz ikliminin hakim olduğu İlçede, yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlı geçmektedir. Rakım Konak meydanında 3 metre, Kadifekale'de 185 metredir.

Yeryüzü Şekilleri:

Dağlar/Ovalar: Konak İlçesinin 24,4 km² yüzölçümü ile doğusunda Bornova ve Buca, kuzeyinde İzmir Körfezi ve Bayraklı, güneyinde Karabağlar, batısında Balçova İlçeleri bulunmaktadır. Anadolu'nun batısında Ege Sahilinde Çatakkaya Dağları ile çevrili körfez kıyısında, yüksek tepeler ve engebeli bir arazi yapısına sahiptir.

Nüfusu: Konak İlçe nüfusu 2015 yılı sonu itibarıyla TÜİK verilerine göre; 375.490' dır. İzmir'in 30 ilçesi arasında nüfus itibarıyla 4. sıradadır. Konak İlçe nüfusu son yıllarda devamlı azalma göstermekte olup, yıllık artış hızı negatif yönde % -1,4 civarındadır.

Kuruluşu:

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

4 Temmuz 1987 tarihli Resmi Gazetede 3392 Sayılı "103 İlçe Kurulması Hakkında Kanun" ile İzmir Merkez İlçe'nin hudutları içinde (Buca Hariç) kalan mahalleler Merkez ve İzmir Merkez İlçe Belediyesinin adı "Konak Belediyesi" olmak üzere değiştirilmiştir. Konak Belediyesi 22 Temmuz 1988 tarihinde teşkilatlanması tamamlanmış olarak faaliyete geçmiştir.

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 Ekonomisi, Sanayi, Ticaret:

Konak İlçesi ekonomisi büyük ölçüde ticaret, finans, hizmet ve turizm sektörüne dayalı olup, ilçede büyük sanayi tesisi bulunmamaktadır.

Ticaret Sektörü

Konak İlçesi ticari olarak İzmir'in kalbi sayılmaktadır. Merkezi Konak İlçe sınırları içerisinde olan İzmir Ticaret Odasına kayıtlı olup, ticari alanda faaliyet gösteren 16.069 aktif üye, 6.219 üyeliği askıda olan üye olmak üzere toplam 22.286 ticaret erbabı bulunmaktadır. Ayrıca İzmir Esnaf ve Sanatkarları Odaları Birliği (İESOB) ve İzmir Esnaf ve Sanatkarlar Kredi Kefalet Kooperatifleri Birliği (İESKKKB) olmak üzere 2 Birlik, ticari alanda faaliyet gösteren 150 kooperatif ve bunlara ortak olan 21.382 kişi bulunmaktadır.

Konak sınırları içerisinde büyük Alışveriş Merkezleri yer almamakta olup, Tarihi Kemeraltı Çarşısında binlerce işyeri geleneksel satış yöntemleri ile her kesimden vatandaşa hitap etmekte, Mimar Kemalettin Moda Merkezi ise giyim sektöründe 1.000'i aşkın esnafın faaliyet gösterdiği bir semt olarak ülke genelinde bilinmektedir. Kültür Park'ta gerçekleştirilen İzmir Enternasyonal Fuarı eski cazibesini yitirmişse de, yine de bir ekonomik hareket ve canlılık getirmekte, bunun yerine ağırlık kazanan ihtisas fuarları ilçe dışında konuşlandırılan Fuar İzmir'de yoğunlaşmıştır. İlçede bulunan gıda çarşısı da 1000'i aşkın işyeri ile önemli bir ticari faaliyet merkezi olarak İl ve bölge bazında önemini korumaktadır.

Gümrük Hizmetleri

Ege Gümrük ve Ticaret Bölge Müdürlüğüne bağlı 15 Şube ve 21 Müdürlük bulunmaktadır. İzmir Gümrük Müdürlüğü A sınıfı gümrük idaresi olarak her türlü ithalat, ihracat ve transit işlemlerini yapmaktadır. İthalatı yapılan başlıca ürünler; makineler ve mekanik cihazlar, plastik ve plastikten eşya, elektrikli makine ve cihazlar, bakır ve bakırdan eşyalar ağırlıklı olup, en çok ithalat yapılan ülkeler Almanya, İsviçre, İtalya, Çin H.C., A.B.D., İngiltere, Hollanda, Fransa, Birleşik Arap Emirlikleri ve İsveç'tir. Başlıca ihraç edilen ürünler arasında ise makineler ve mekanik cihazlar, motorlu kara taşıtları, motosikletler, bisikletler ve aksesuarları, elektrikli makine ve cihazlar, yenilen meyveler ve sert kabuklu meyveler, plastikler ve plastikten eşya yer almakta olup, en fazla ihracat yapılan ülkeler ise Almanya, İngiltere, İsviçre, İtalya, A.B.D., Hollanda, Fransa, İsrail, İspanya ve Rusya Federasyonudur. İzmir Yolcu Salonu Gümrük Müdürlüğü A sınıfı Gümrük idaresi olarak her türlü giriş, çıkış ve transit işlemleri yanında ithalat, ihracat, transit, NATO, takrir, ikinci iskele, posta, Fuar gümrük işlemleri ile İl sınırları dahilindeki kaçak içki, sigara ve yolcu beraberli eşyanın 5607 ve 4733 sayılı Kanunlara yönelik işlemlerini de yürütmektedir.

Sanayi Sektörü

İlçede sanayi ve imalat sektörünün yoğun olduğunu söylemek mümkün değildir. Büyük sanayi tesisi veya sanayi sitesi bulunmamaktadır.

Hizmet Sektörü

Hizmet sektöründe banka şubeleri, döviz büroları, sigorta acenteleri, çok sayıda mimarlık, mühendislik büroları, avukat ve hukuk büroları, özel güvenlik ve diğer alanlarda faaliyetlerini yürütmektedir.

Gıda, Tarım ve Hayvancılık Sektörü

Konak ilçesi, İzmir merkezinde bulunduğundan ekonomisinde tarım ve hayvancılık üretimine ilişkin gelir yer almamaktadır. Ancak gıda denetimleri ve diğer görevler açısından İlçe Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü faaliyetlerini sürdürmektedir.

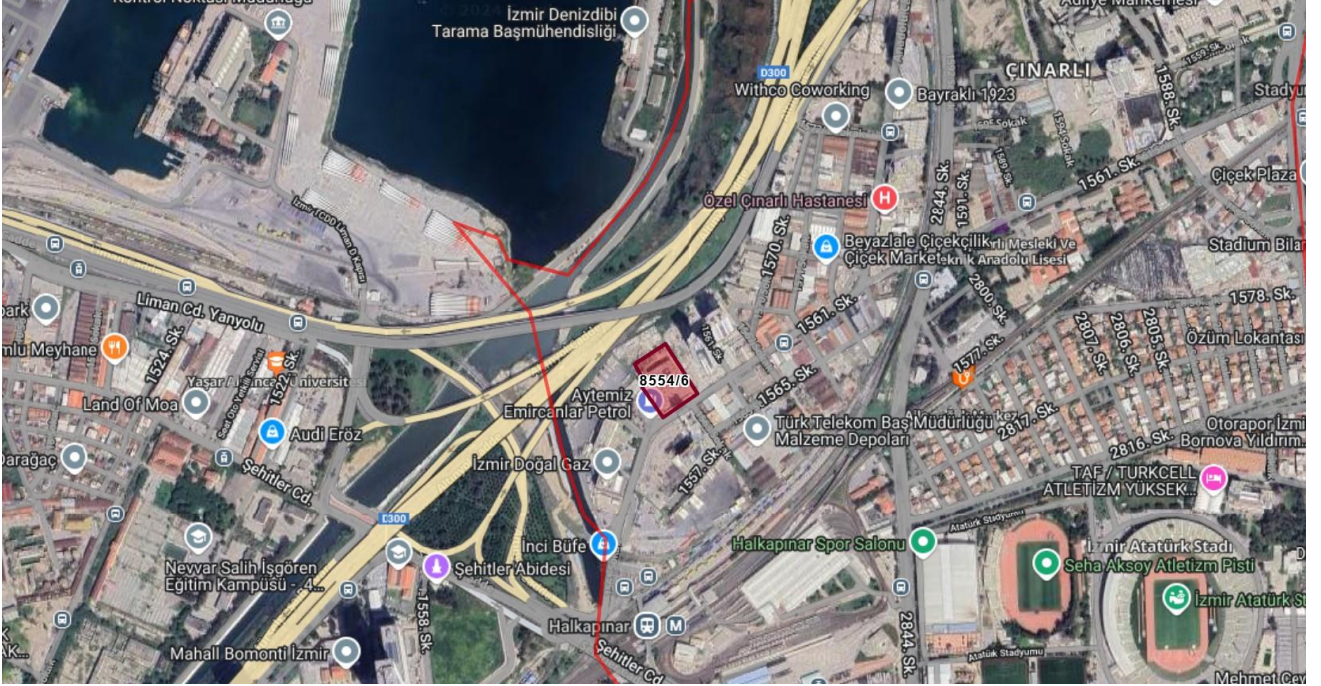
Turizm Sektörü

Konak turizm açısından Türkiye'nin en zengin yerleşim birimlerinden biri olup, her bir köşesi ayrı kültürel ve tarihi hazine barındırmaktadır.

İlçede turizm yatırım belgeli 11 otelde toplam 905 oda, 1.762 yatak kapasitesi mevcut olup, turizm işletme belgeli 56 otelde toplam 4.398 oda, 8.626 yatak kapasitesi bulunmaktadır. Toplamda ise turizm belgeli 67 otelde 5.303 oda ve 10.388 yatak kapasitesi mevcuttur.

8. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ve ULAŞIMI İLE BELLİ MERKEZLERE UZAKLIĞI

Ekspertize konu taşınmazlar Çınarlı Mahallesi 1560 Sokak No:7 D:1-128 Konak/İzmir (Mesken nitelikli bağımsız bölümlerin adresi), Çınarlı Mahallesi 1561 Sokak No:7, 7A, 7B, 7C, 7D Konak/İzmir (Dükkan nitelikli bağımsız bölümlerin adresi), Çınarlı Mahallesi 1562 Sokak No:2 D:101-408 Konak/İzmir (H.Ofis nitelikli bağımsız bölümlerin adresi) posta adresinde konumlanmaktadır. Değerlemeye konu taşınmazlara ulaşım için; Halkapınar Metro İstasyonu önünden 1561 Sokak üzerinden kuzeydoğu yönünde ilerlerken 330 m sonra solda konu taşınmazların yer aldığı parselde ulaşılmaktadır. Yapılaşmanın %90 olduğu bölgede, yoğun olarak çok katlı iş yerleri ve plaza tarzı yapılaşmalar, Altınyol Caddesi ve Halkapınar Aktarma Merkezi yer almaktadır. Taşınmaz şehir merkezinde konumlu olup ticaret merkezi olarak gelişen bölgede konumlanmaktadır. Bölgede çok sayıda benzer nitelikte yapı inşa edilmiş ve edilmektedir. Taşınmazın metro hattı güzergahında olması, toplu ulaşım merkezine yakın konumda olması ve çevreyolu bağlantı yollarına yakın konumda olması nedeniyle talep gören bölgede konumlanmaktadır.



9. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINDAKİ GELİŞMELER

Türkiye İnşaat Sektörü Verileri:

İnşaat Maliyet Endeksi

Kasım 2022

İnşaat maliyet endeksi yıllık %103,47, aylık %1,17 arttı. İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,17, bir önceki yılın aynı ayına göre %103,47 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,09, işçilik endeksi %1,47 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %108,55, işçilik endeksi %87,92 arttı.

İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Kasım 2022



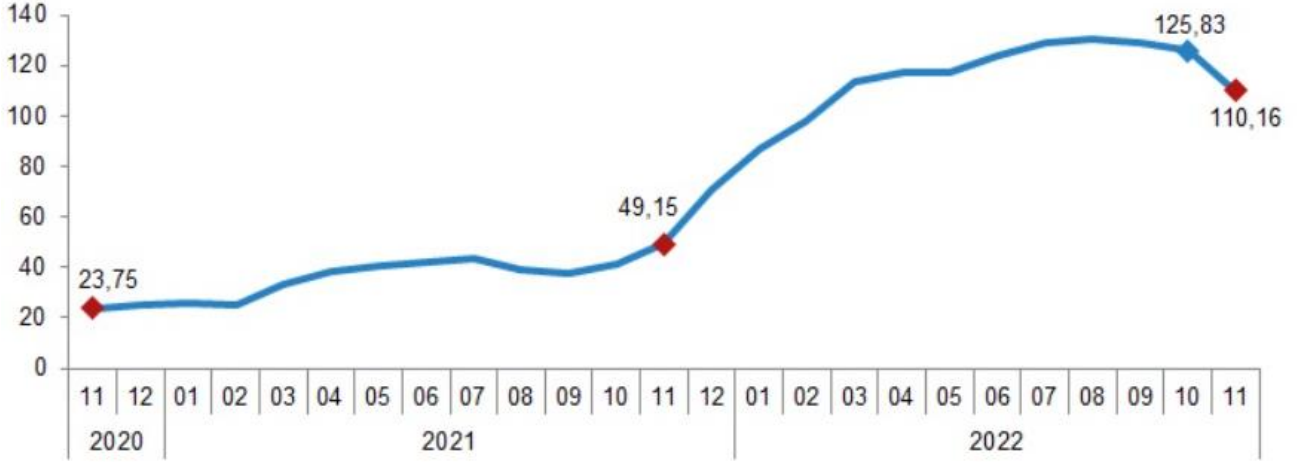
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %101,48, aylık %1,23 arttı. Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,23, bir önceki yılın aynı ayına göre %101,48 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,14, işçilik endeksi %1,52 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %105,94, işçilik endeksi %88,16 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Kasım 2022

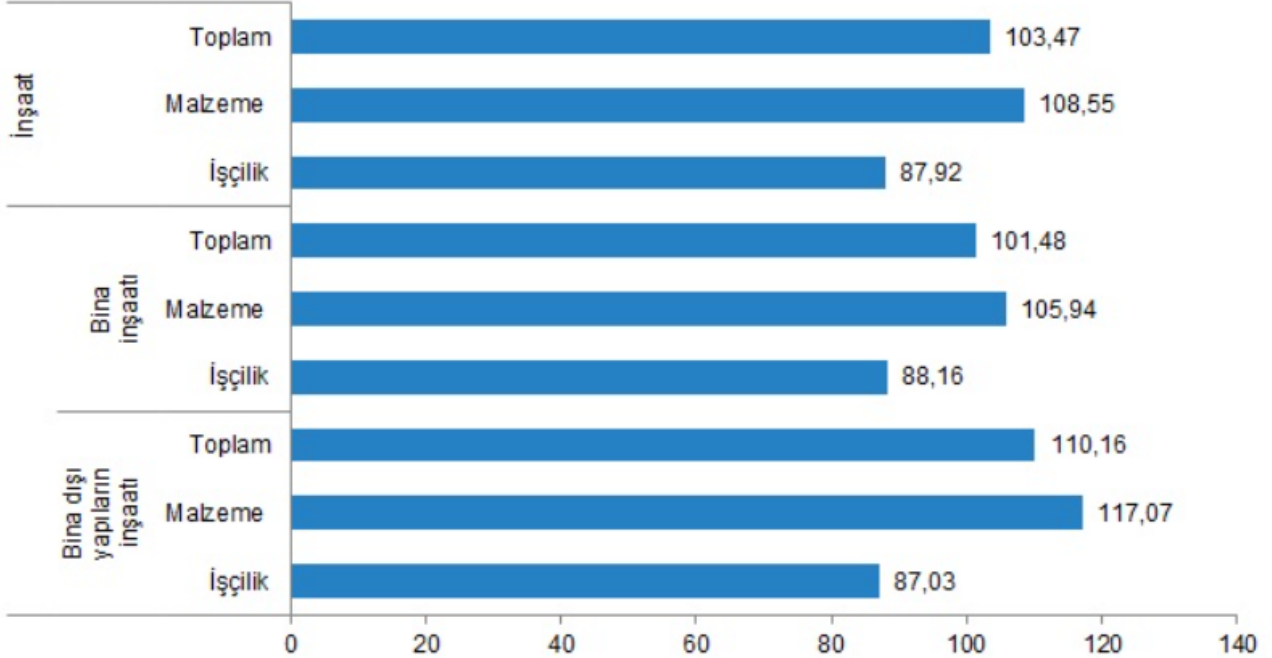


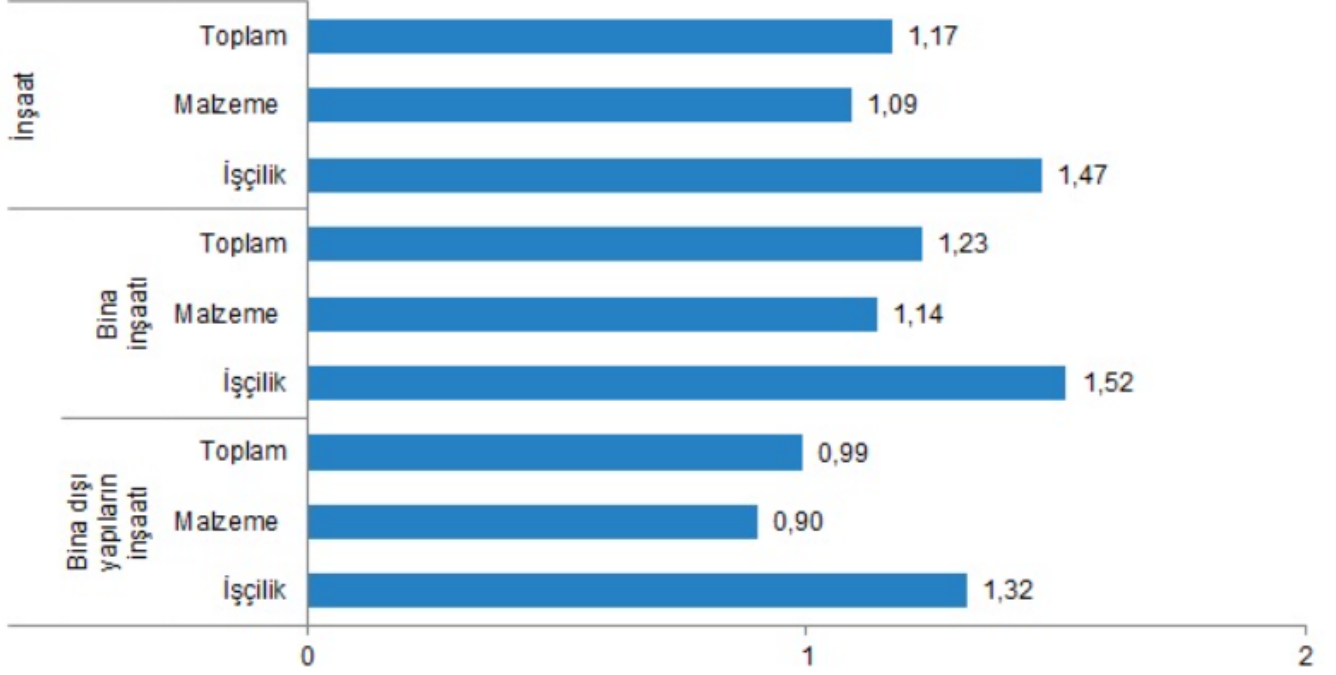
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %110,16, aylık %0,99 arttı. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,99; bir önceki yılın aynı ayına göre %110,16 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,90, işçilik endeksi %1,32 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %117,07, işçilik endeksi %87,03 arttı.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Kasım 2022



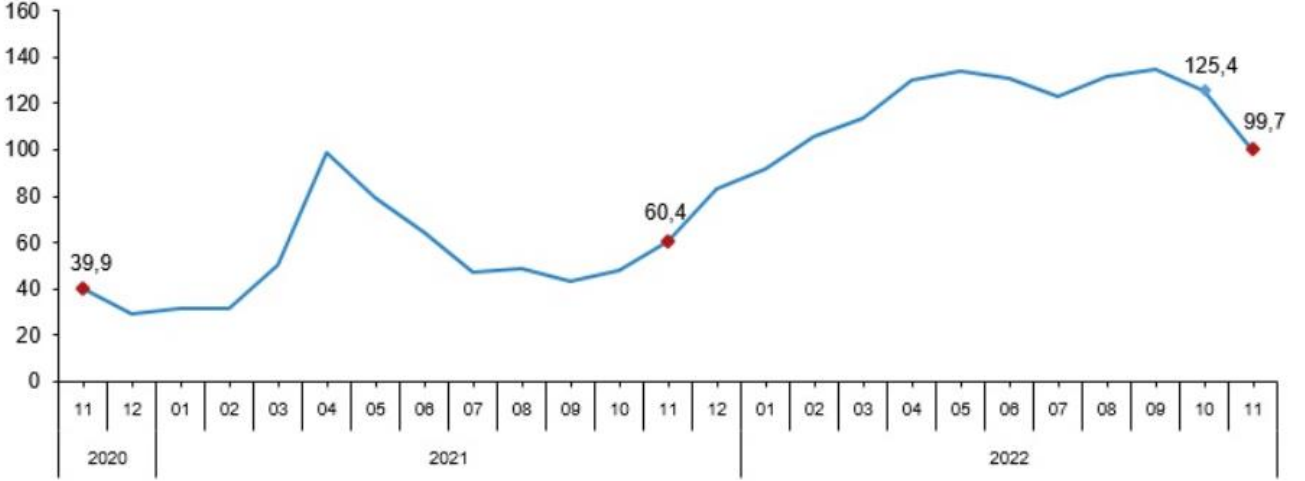
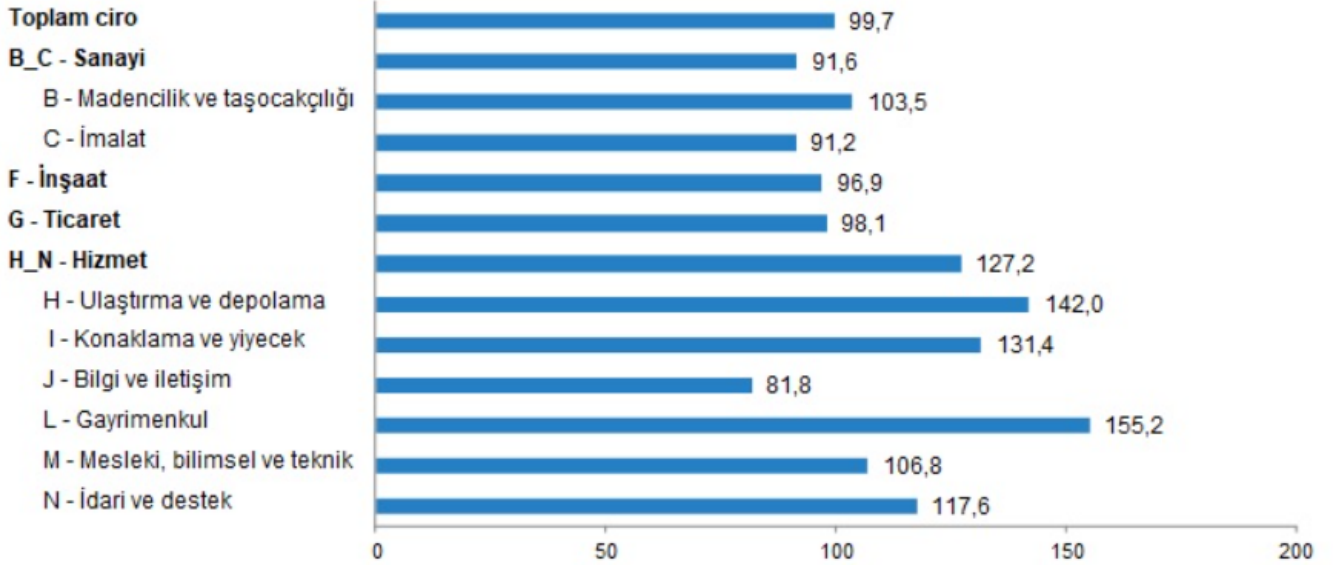
İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları (%), Kasım 2022



İnşaat maliyet endeksi aylık değişim oranları (%), Kasım 2022

**Ciro Endeksleri,
Kasım 2022**

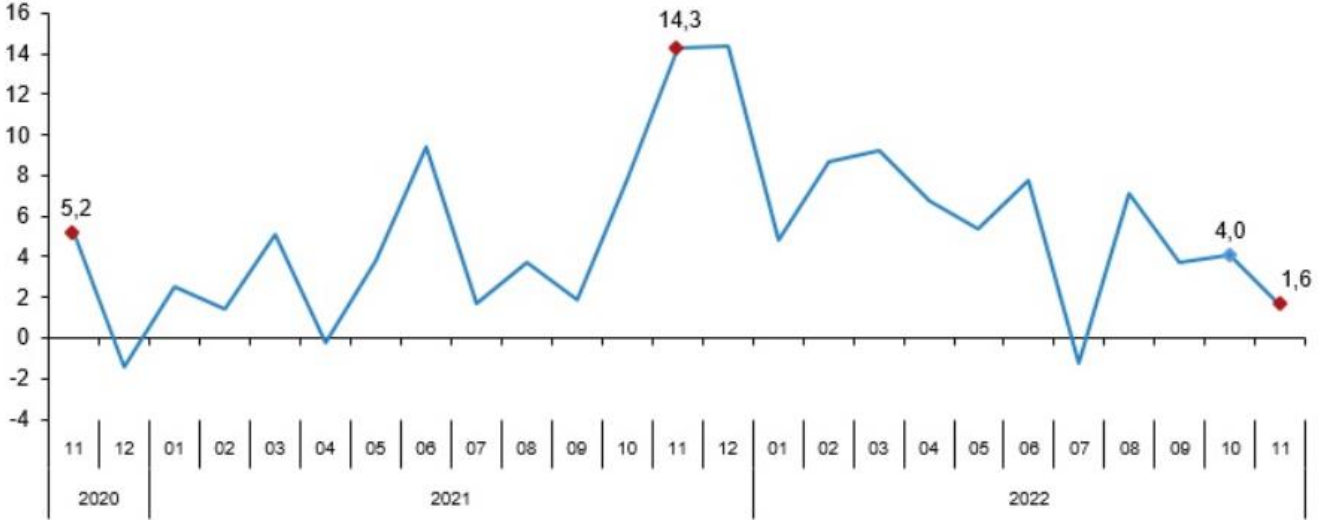
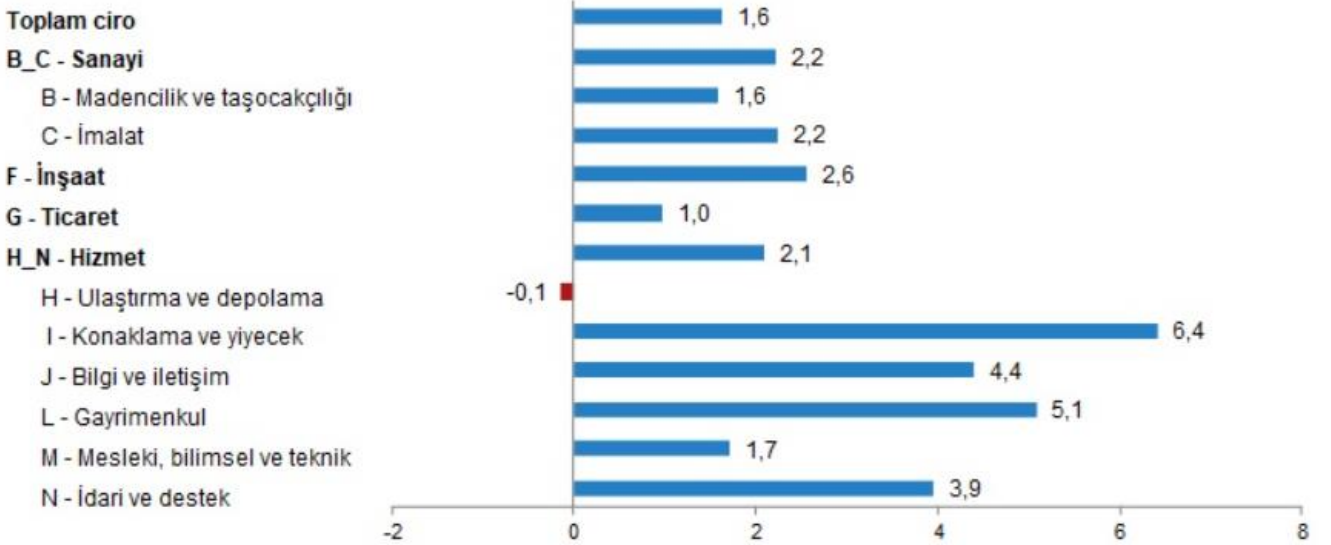
Toplam ciro yıllık %99,7 arttı. Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Kasım ayında yıllık %99,7 arttı.

Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2022 yılı Kasım ayında yıllık sanayi sektörü ciro endeksi %91,6, inşaat ciro endeksi %96,9, ticaret ciro endeksi %98,1, hizmet ciro endeksi %127,2 arttı.

Toplam ciro yıllık değişim oranı (%), Kasım 2022

Ciro endeksleri yıllık değişim oranları (%), Kasım 2022


Toplam ciro aylık %1,6 arttı. Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Kasım ayında aylık %1,6 arttı.

Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2022 yılı Kasım ayında aylık sanayi sektörü ciro endeksi %2,2, inşaat ciro endeksi %2,6, ticaret ciro endeksi %1,0, hizmet ciro endeksi %2,1 arttı.

Toplam ciro aylık değişim oranı (%), Kasım 2022

Ciro endeksleri aylık değişim oranları (%), Kasım 2022

**İşgücü Girdi Endeksleri,
III. Çeyrek: Temmuz-Eylül 2022**

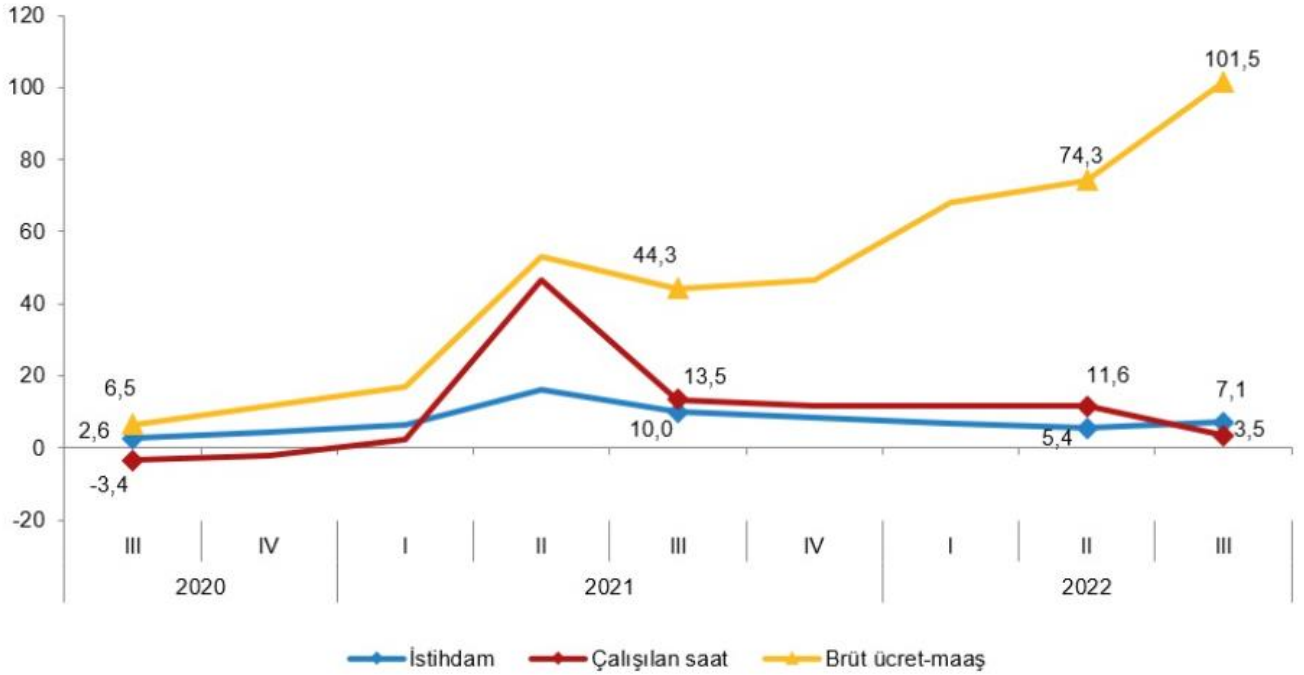
İstihdam endeksi yıllık %7,1 arttı. Sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında istihdam endeksi, 2022 yılı III. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,1 arttı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %6,1, inşaat sektöründe %3,4 ve ticaret-hizmet sektörlerinde

%8,4 arttı.

Çalışılan saat endeksi yıllık %3,5 arttı. Sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında çalışılan saat endeksi, 2022 yılı III. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,5 arttı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %3,1 arttı, inşaat sektöründe %1,7 azaldı ve ticaret-hizmet sektörlerinde %4,9 arttı.

Brüt ücret-maaş endeksi yıllık %101,5 arttı. Sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında brüt ücret-maaş endeksi, 2022 yılı III. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %101,5 arttı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %98,1, inşaat sektöründe %91,7 ve ticaret-hizmet sektörlerinde %105,2 arttı.

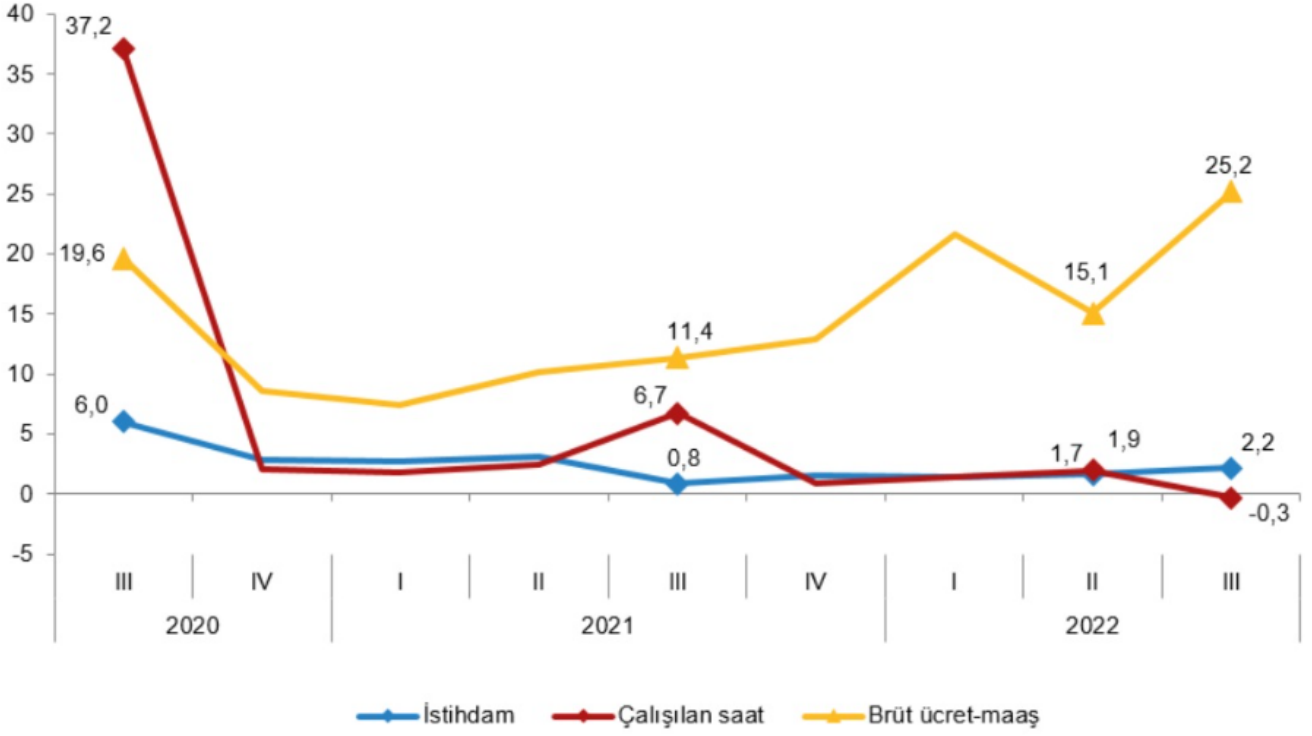
İşgücü girdi endeksleri yıllık değişim oranları (%), III. Çeyrek 2022



İstihdam endeksi çeyreklik %2,2 arttı. Sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında istihdam endeksi, 2022 yılı III. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,2 arttı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %1,6 arttı, inşaat sektöründe %4,2 arttı ve ticaret-hizmet sektörlerinde %2,1 arttı.

Çalışılan saat endeksi çeyreklik %0,3 azaldı. Sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında çalışılan saat endeksi, 2022 yılı III. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %0,3 azaldı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %0,5 azaldı, inşaat sektöründe %1,4 arttı ve ticaret-hizmet sektörlerinde %0,6 azaldı.

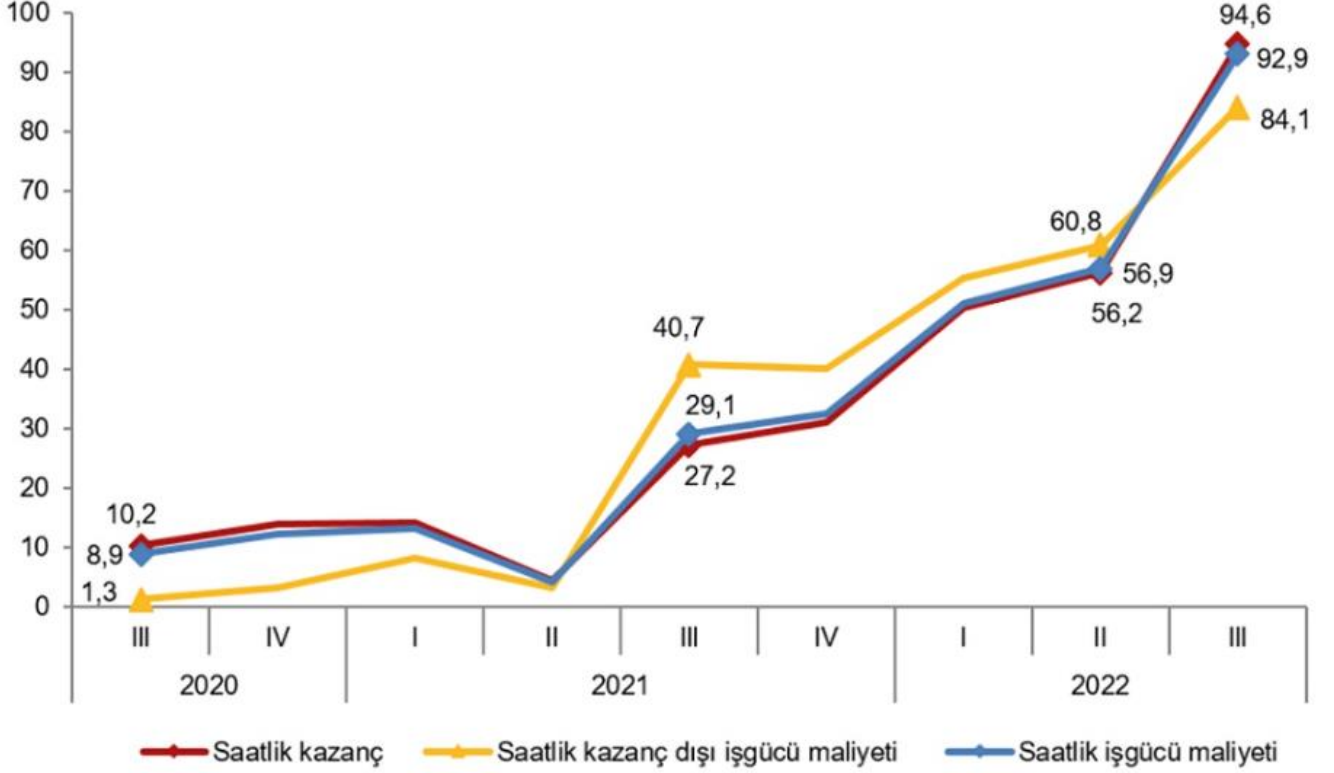
Brüt ücret-maaş endeksi çeyreklik %25,2 arttı. Sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında brüt ücret-maaş endeksi, 2022 yılı III. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %25,2 arttı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %23,1, inşaat sektöründe %26,5 ve ticaret-hizmet sektörlerinde %26,5 arttı.

İşgücü girdi endeksleri çeyreklik değişim oranları (%), III. Çeyrek 2022


Saatlik işgücü maliyeti endeksi yıllık %92,9 arttı. Sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında saatlik işgücü maliyeti endeksi, 2022 yılı III. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %92,9 arttı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %90,5, inşaat sektöründe %94,5 ve ticaret-hizmet sektörlerinde %93,8 arttı.

Saatlik kazanç endeksi yıllık %94,6 arttı. Sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında saatlik kazanç endeksi, 2022 yılı III. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %94,6 arttı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %92,1, inşaat sektöründe %95,1 ve ticaret-hizmet sektörlerinde %95,6 arttı.

Saatlik kazanç dışı işgücü maliyeti endeksi yıllık %84,1 arttı. Sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında saatlik kazanç dışı işgücü maliyeti endeksi, 2022 yılı III. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %84,1 arttı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %81,8, inşaat sektöründe %91,4, ticaret-hizmet sektörlerinde %84,2 arttı.

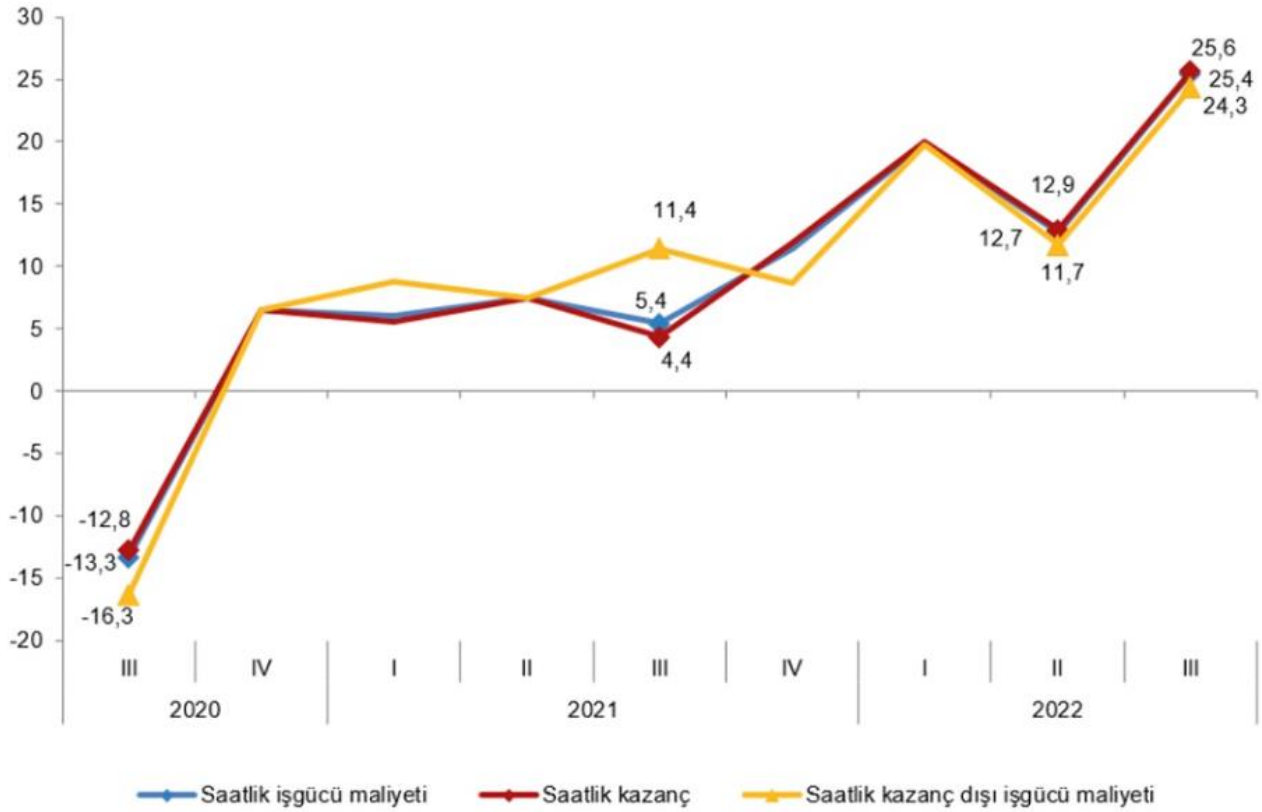
İşgücü maliyeti endeksleri yıllık değişim oranları (%), III. Çeyrek 2022


Saatlik işgücü maliyeti endeksi çeyreklik %25,4 arttı. Sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında saatlik işgücü maliyeti endeksi, 2022 yılı III. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %25,4 arttı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %23,7, inşaat sektöründe %24,3 ve ticaret-hizmet sektörlerinde %27,0 arttı.

Saatlik kazanç endeksi çeyreklik %25,6 arttı. Sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında saatlik kazanç endeksi, 2022 yılı III. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %25,6 arttı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %23,8, inşaat sektöründe %24,7 ve ticaret-hizmet sektörlerinde %27,2 arttı.

Saatlik kazanç dışı işgücü maliyeti endeksi çeyreklik %24,3 arttı. Sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında saatlik kazanç dışı işgücü maliyeti endeksi, 2022 yılı III. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %24,3 arttı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %23,1, inşaat sektöründe %21,8 ve ticaret-hizmet sektörlerinde %25,6 arttı.

İşgücü maliyeti endeksleri çeyreklik değişim oranları (%), III. Çeyrek 2022



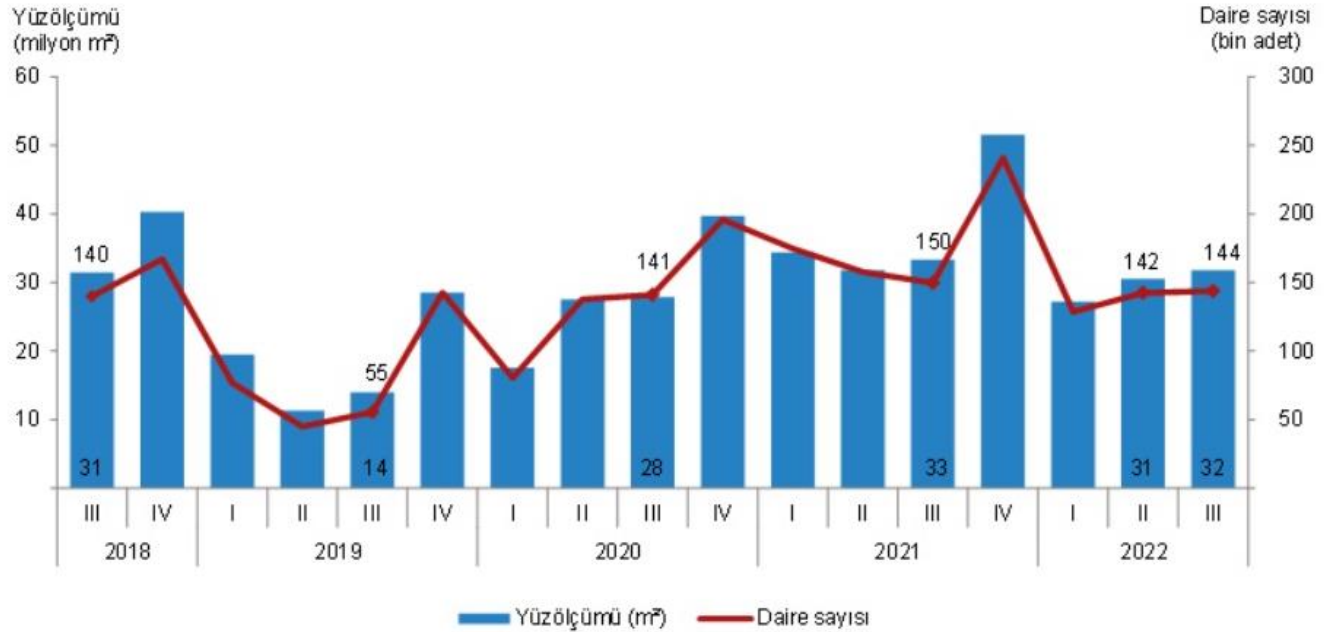
İşgücü girdi ve maliyeti endeksleri ve değişim oranları, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2022
[2015=100]

Gösterge	Arındırılmamış	Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
	Endeks	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Çeyreklik değişim (%)
İstihdam	122,6	122,6	7,1	120,9	2,2
Çalışılan saat	106,6	108,3	3,5	107,8	-0,3
Brüt ücret-maaş	596,5	596,5	101,5	577,2	25,2
Saatlik işgücü maliyeti	554,3	546,2	92,9	529,9	25,4
Saatlik kazanç	559,1	550,9	94,6	535,2	25,6
Saatlik kazanç dışı işgücü maliyeti	528,9	521,0	84,1	501,0	24,3

Yapı İzin İstatistikleri, III. Çeyrek: Temmuz - Eylül, 2022

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %4,7 azaldı. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %8,0, daire sayısı %3,8 ve yüzölçümü %4,7 azaldı.

Yapı ruhsatı verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, III. Çeyrek 2022

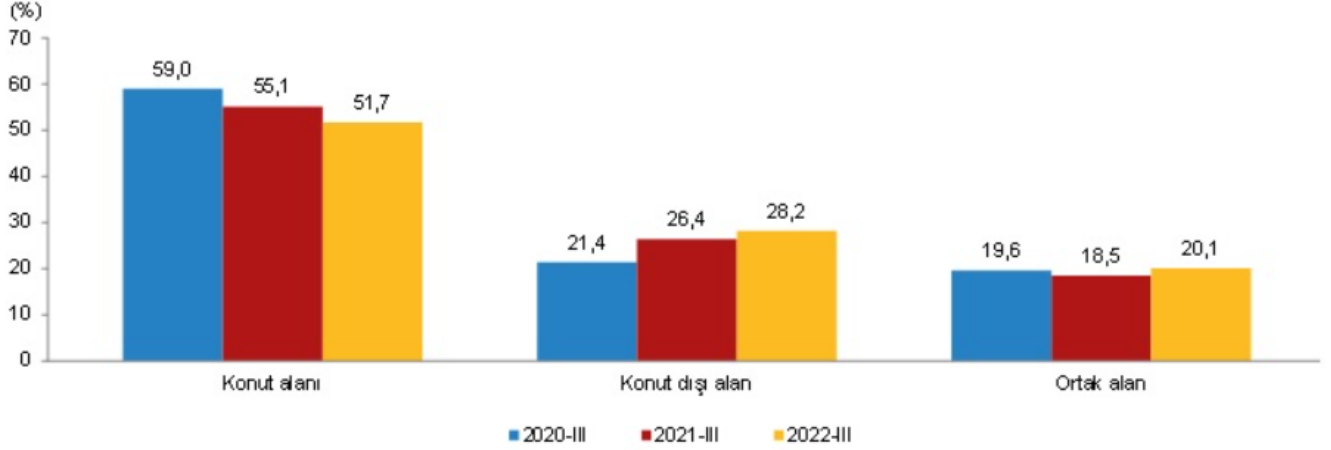


Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2020		96 204	72,7	555 012	73,6	112 607 410	53,5
	I	14 167	3,9	80 432	4,7	17 541 214	-10,0
	II	19 627	119,2	137 805	207,3	27 493 793	142,5
	III	25 316	132,4	141 080	154,6	27 870 425	99,1
	IV	37 094	66,8	195 695	37,2	39 701 978	39,2
2021		138 449	43,9	722 576	30,2	151 048 596	34,1
	I	33 612	137,3	174 690	117,2	34 369 658	95,9
	II	30 534	55,6	157 511	14,3	31 798 991	15,7
	III	30 457	20,3	149 591	6,0	33 346 406	19,6
	IV	43 846	18,2	240 784	23,0	51 533 541	29,8
2022		26 155	-22,2	128 623	-26,4	27 172 549	-20,9
	II	28 920	-5,3	142 471	-9,5	30 518 843	-4,0
	III	28 034	-8,0	143 904	-3,8	31 780 800	-4,7

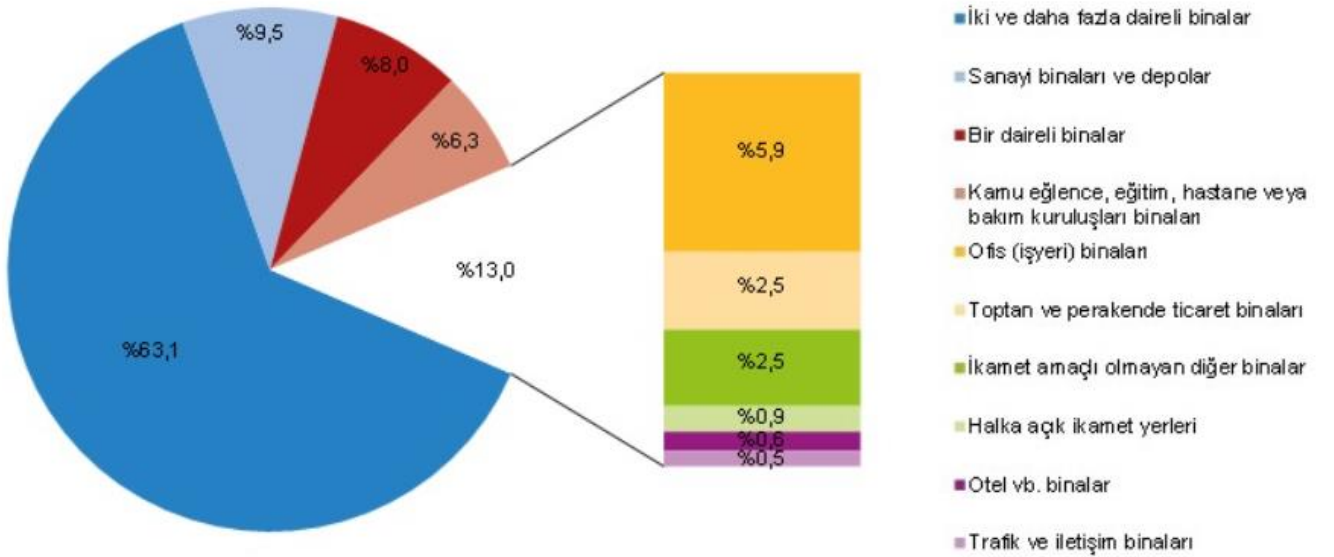
Toplam yüzölçümün %51,7'si konut alanı olarak gerçekleşti. Belediyeler tarafından 2022 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 31,8 milyon m² iken; bunun 16,4 milyon m²'si konut, 9,0 milyon m²'si konut dışı ve 6,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Yapı ruhsatı verilen yapılarda konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçüm payları, III. Çeyrek, 2020-2022



En yüksek yüzölçüm payı %63,1 ile iki ve daha fazla daireli binaların oldu. Belediyeler tarafından 2022 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 20,1 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,0 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

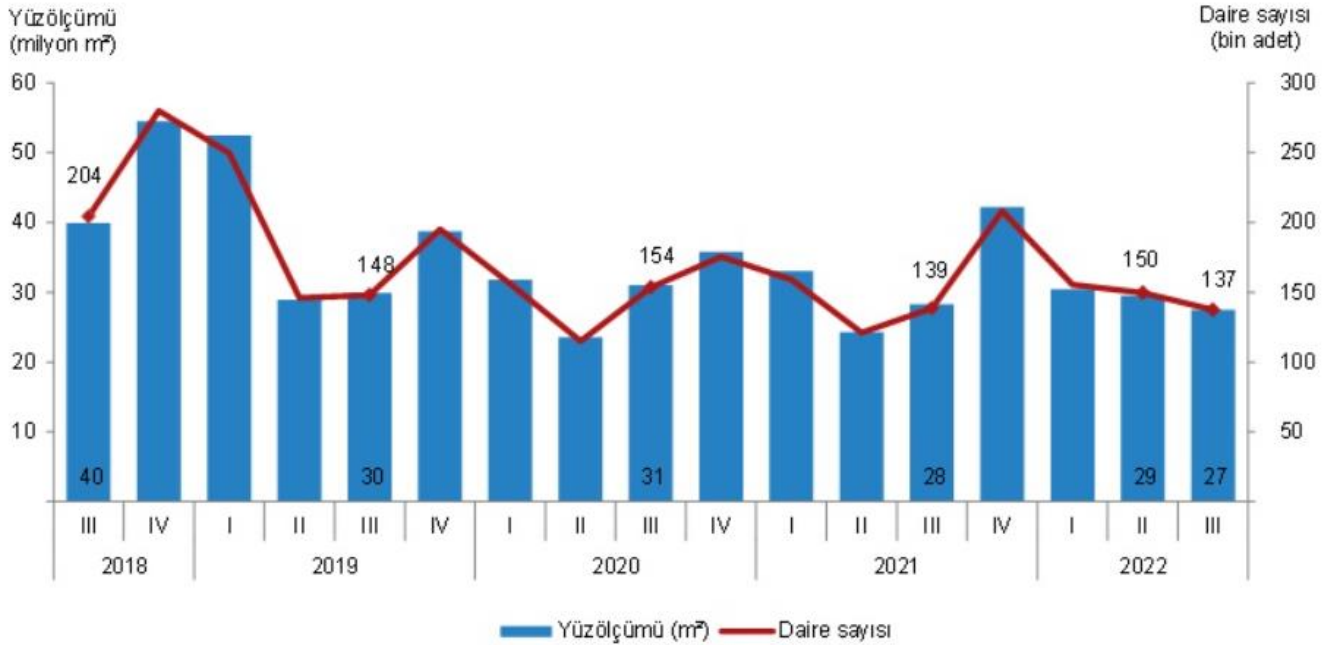
Yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amaçlarına göre yüzölçüm payları, III. Çeyrek 2022



Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %2,8 azaldı. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların bina sayısı %3,7 artarken, daire sayısı %0,8 ve yüzölçümü %2,8 azaldı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, III. Çeyrek 2022

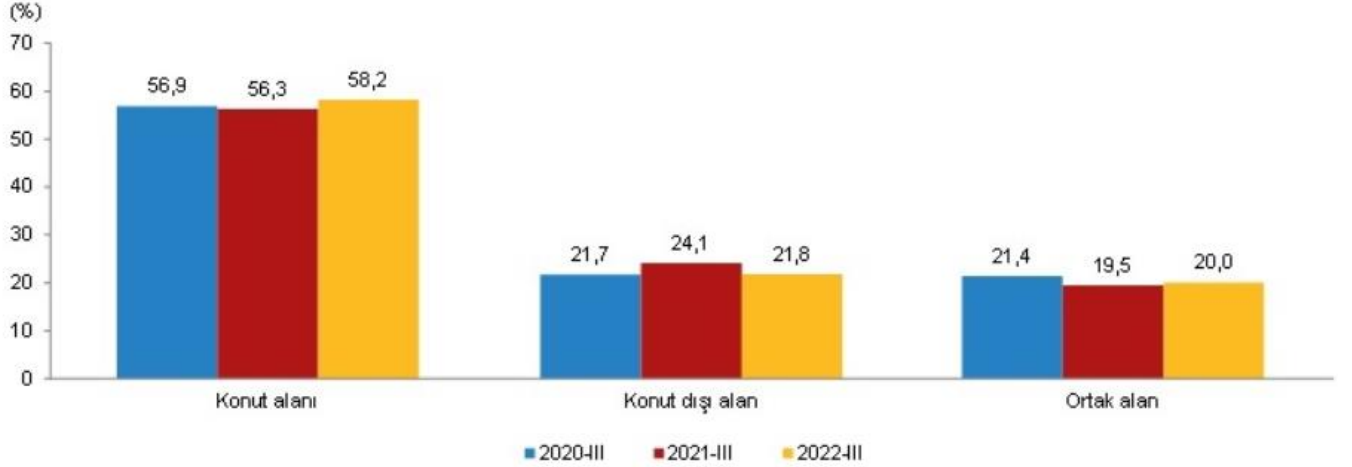


Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2020		77 849	-17,1	600 003	-18,8	122 194 788	-18,6
	I	18 599	-41,0	155 971	-37,6	31 813 175	-39,4
	II	14 492	-25,5	114 973	-21,2	23 576 419	-18,5
	III	21 100	8,8	153 572	3,8	30 996 993	3,6
	IV	23 658	0,6	175 487	-10,1	35 808 201	-7,6
2021		92 173	18,4	626 904	4,5	127 759 254	4,6
	I	20 976	12,8	159 129	2,0	33 039 207	3,9
	II	18 511	27,7	120 966	5,2	24 293 746	3,0
	III	21 948	4,0	138 570	-9,8	28 270 571	-8,8
	IV	30 738	29,9	208 239	18,7	42 155 731	17,7
2022	I	22 486	7,2	155 483	-2,3	30 449 255	-7,8
	II	22 974	24,1	149 527	23,6	29 473 222	21,3
	III	22 758	3,7	137 420	-0,8	27 467 453	-2,8

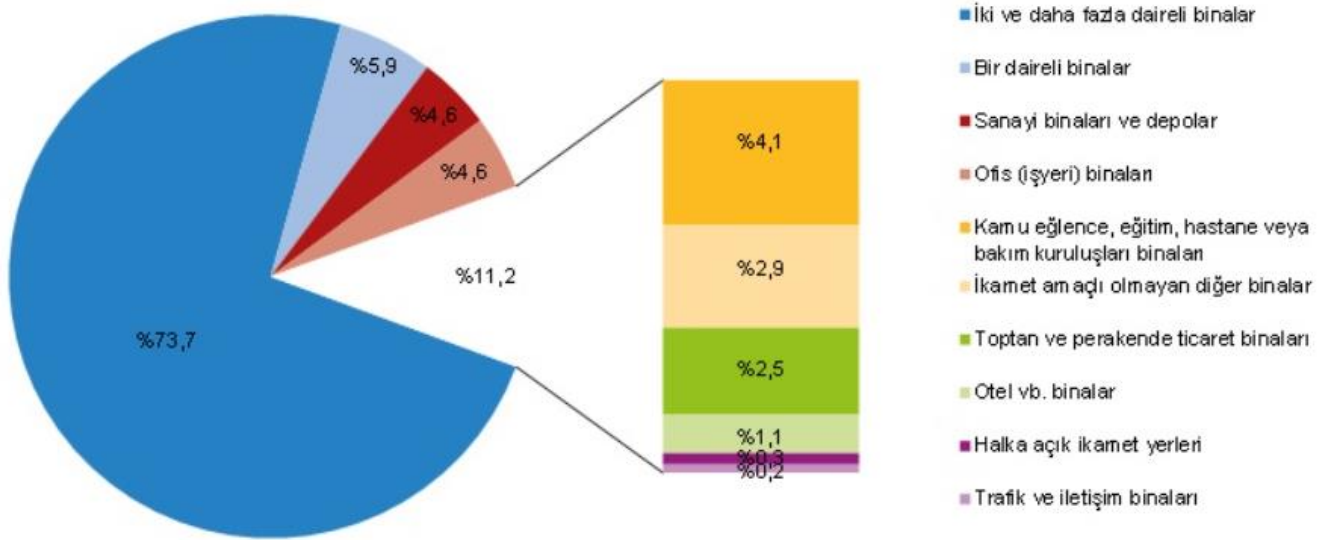
Toplam yüzölçümün %58,2'si konut alanı olarak gerçekleşti. Belediyeler tarafından 2022 yılı III. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların toplam yüzölçümü 27,5 milyon m² iken; bunun 16,0 milyon m²'si konut, 6,0 milyon m²'si konut dışı ve 5,5 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, III. Çeyrek, 2020-2022



En yüksek yüzölçüm payı %73,7 ile iki ve daha fazla daireli binaların oldu. Belediyeler tarafından 2022 yılı III. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 20,3 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,6 milyon m² ile bir daireli ikamet amaçlı binalar izledi.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların kullanma amacına göre yüzölçümü payları, III. Çeyrek 2022



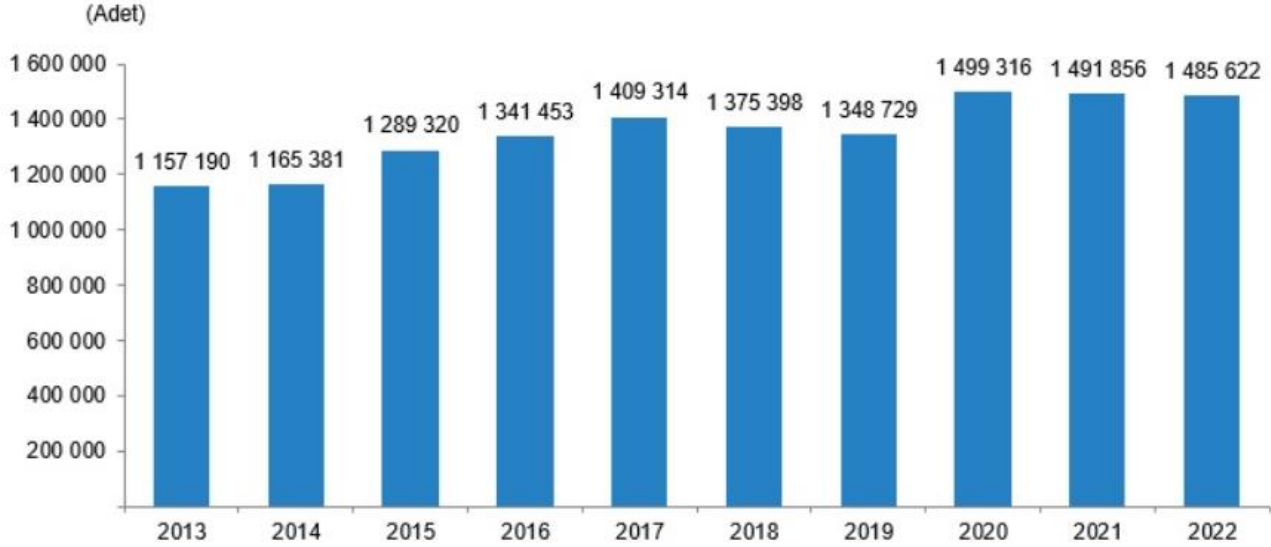
Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Konut Satış İstatistikleri

Aralık 2022

Konut Satışları;

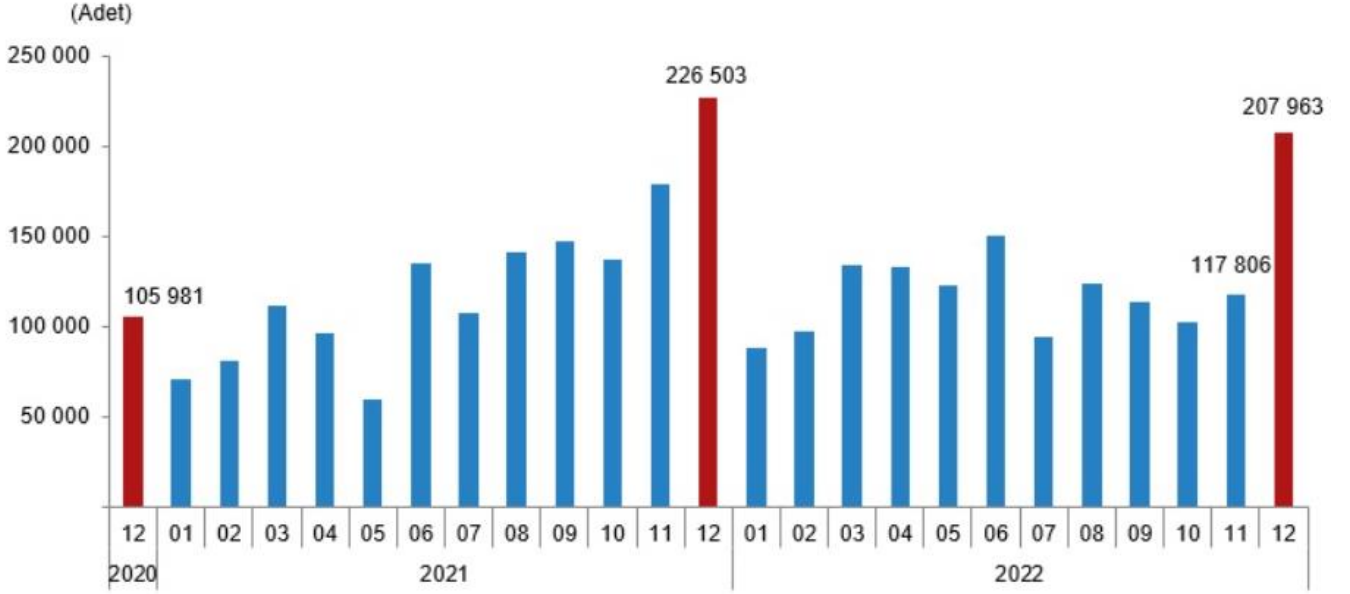
Türkiye genelinde 2022 yılında 1 milyon 485 bin 622 konut satıldı. Konut satışları 2022 yılında bir önceki yıla göre %0,4 azalarak 1 milyon 485 bin 622 olarak gerçekleşti. Konut satışlarında İstanbul 259 bin 654 konut satışı ve %17,5 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 126 bin 166 konut satışı ve %8,5 pay ile Ankara, 83 bin 502 konut satışı ve %5,6 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 468 konut ile Ardahan, 910 konut ile Hakkari ve 956 konut ile Bayburt oldu.

Konut satışı, 2013-2022


Türkiye genelinde Aralık ayında 207 bin 963 konut satıldı. Türkiye genelinde konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8,2 azalarak 207 bin 963 oldu. Konut satışlarında İstanbul 36 bin 744 konut satışı ve %17,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 16 bin 365 konut satışı ve %7,9 pay ile Ankara, 11 bin 168 konut satışı ve %5,4 pay ile Antalya izledi. Konut satışlarının en az olduğu il 58 konut ile Ardahan oldu.

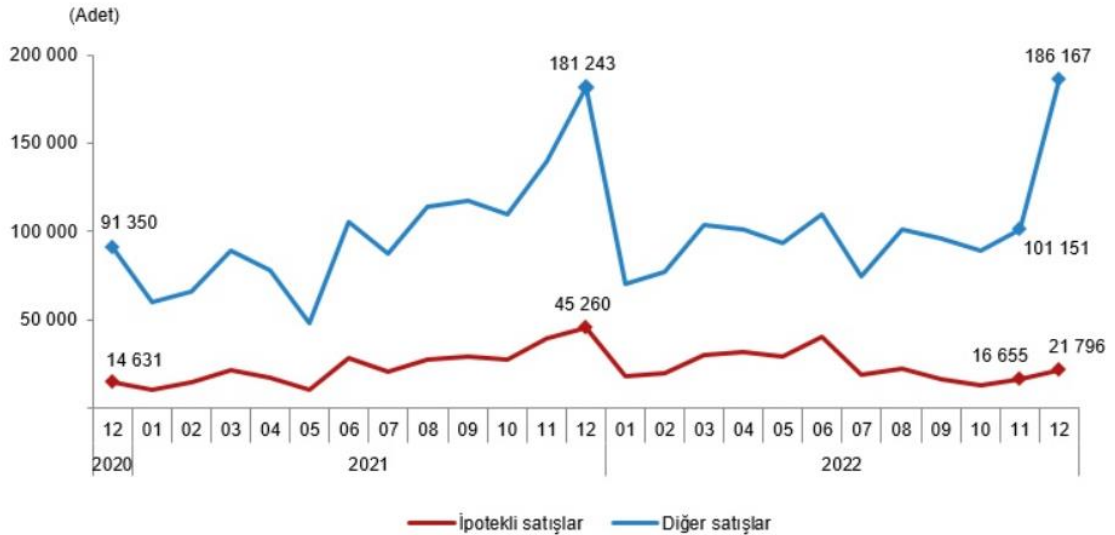
Konut satış sayısı, Aralık 2022

	Aralık			Ocak - Aralık		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	207 963	226 503	-8,2	1 485 622	1 491 856	-0,4
İpotekli satış	21 796	45 260	-51,8	280 320	294 530	-4,8
Diğer satış	186 167	181 243	2,7	1 205 302	1 197 326	0,7
Satış durumuna göre toplam satış	207 963	226 503	-8,2	1 485 622	1 491 856	-0,4
İlk el satış	77 889	76 747	1,5	460 079	461 523	-0,3
İkinci el satış	130 074	149 756	-13,1	1 025 543	1 030 333	-0,5

Konut satışı, Aralık 2022


İpotekli konut satışları 21 bin 796 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %51,8 azalış göstererek 21 bin 796 oldu. 2022 yılında gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yıla göre %4,8 azalışla 280 bin 320 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı Aralık ayında %10,5, 2022 yılında %18,9 olarak gerçekleşti. Aralık ayındaki ipotekli satışların, 6 bin 971'i; 2022 yılındaki ipotekli satışların ise 77 bin 141'i ilk el satış olarak gerçekleşti.

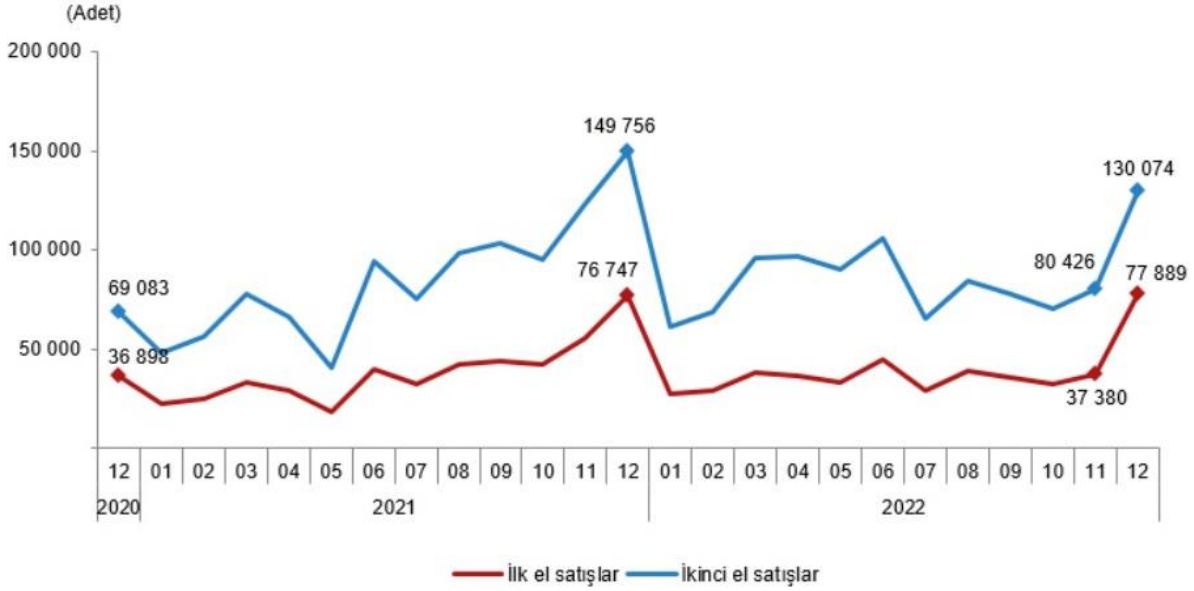
Diğer satış türleri sonucunda 186 bin 167 konut el değiştirdi. Türkiye genelinde diğer konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,7 artarak 186 bin 167 oldu. 2022 yılında gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yıla göre %0,7 artışla 1 milyon 205 bin 302 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı Aralık ayında %89,5, 2022 yılında %81,1 olarak gerçekleşti.

Satış şekline göre konut satışı, Aralık 2022


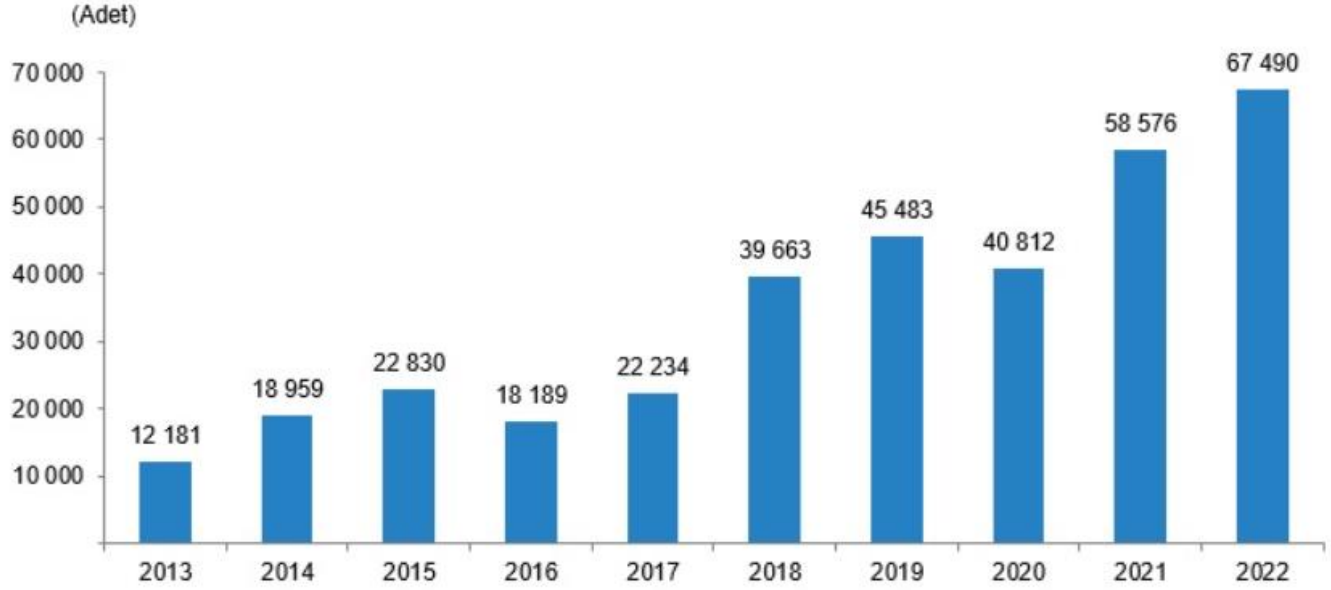
İlk el konut satış sayısı 77 bin 889 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1,5 artarak 77 bin 889 oldu. İlk el konut satışları 2022 yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,3 azalışla 460 bin 79 olarak gerçekleşti. Toplam konut satışları içinde ilk el satışların payı Aralık ayında %37,5, 2022 yılında %31,0 oldu.

İkinci el konut satışlarında 130 bin 74 konut el değiştirdi. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %13,1 azalış göstererek 130 bin 74 oldu. İkinci el konut satışları 2022 yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,5 azalışla 1 milyon 25 bin 543 olarak gerçekleşti. Toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı Aralık ayında %62,5, 2022 yılında %69,0 oldu.

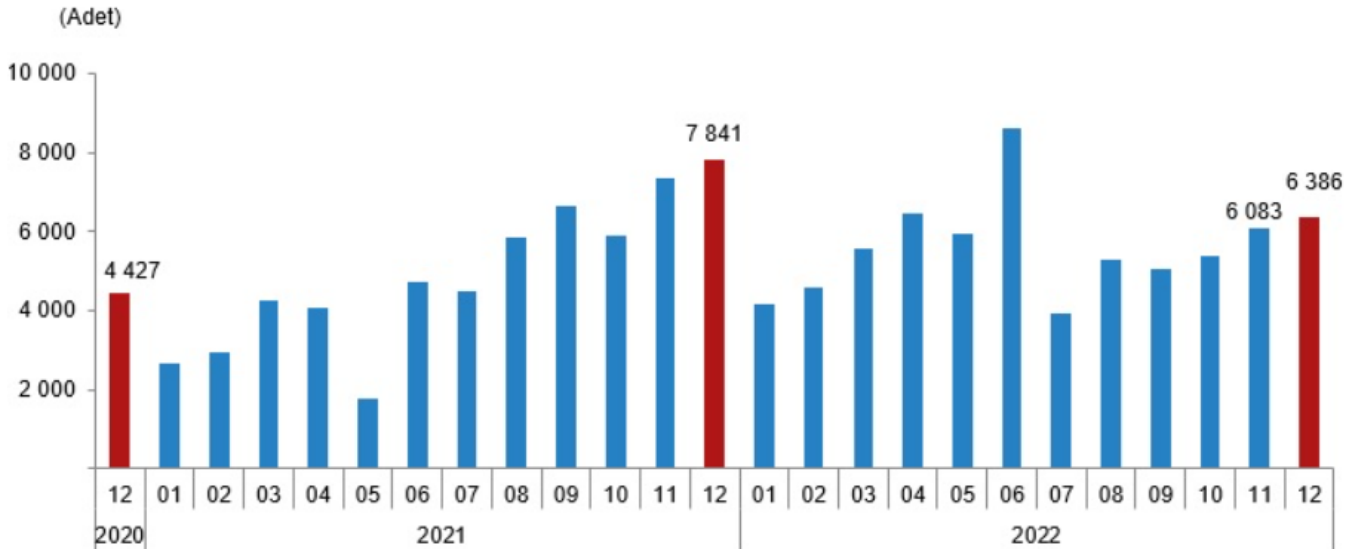
Satış durumuna göre konut satışı, Aralık 2022



Yabancılar 2022 yılında 67 bin 490 konut satıldı. Yabancılar yapılan konut satışları 2022 yılında bir önceki yıla göre %15,2 artarak 67 bin 490 oldu. 2022 yılında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %4,5 oldu. 2022 yılında yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 24 bin 953 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla 21 bin 860 konut satışı ile Antalya, 4 bin 316 konut satışı ile Mersin izledi.

Yabancılar yapılan konut satışı, 2013-2022


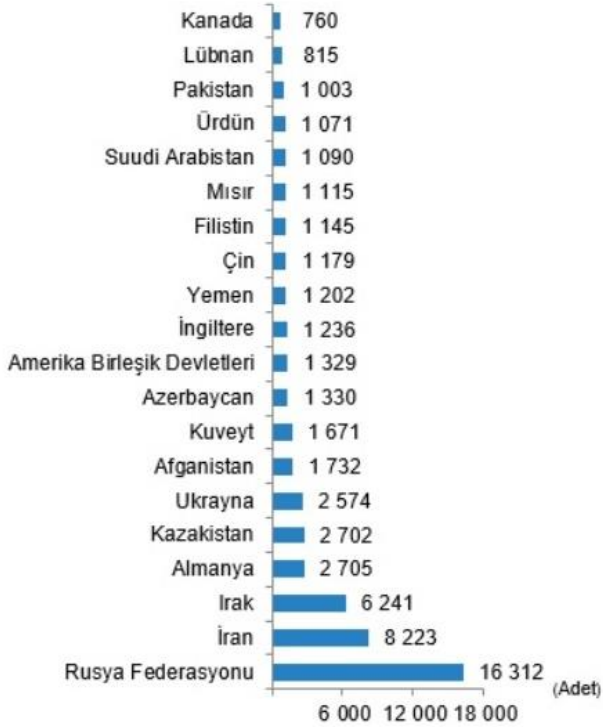
Yabancılar Aralık ayında 6 bin 386 konut satışı gerçekleşti. Yabancılar yapılan konut satışları 2022 yılı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,6 azalarak 6 bin 386 oldu. Aralık ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %3,1 oldu. Aralık ayında yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 465 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla bin 968 konut satışı ile İstanbul, 663 konut satışı ile Mersin izledi.

Yabancılar yapılan konut satışı, Aralık 2022


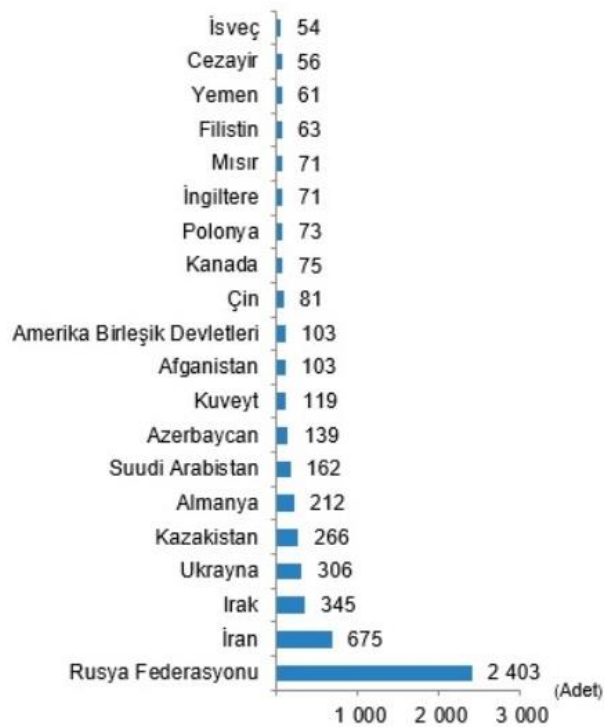
Uyruklara göre 2022 yılında en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı. Rusya Federasyonu vatandaşları 2022 yılında Türkiye'den 16 bin 312 konut satın aldı. Rusya Federasyonu'nu 8 bin 223 konut ile İran vatandaşları ve 6 bin 241 konut ile Irak vatandaşları izledi.

Aralık ayında ise Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 2 bin 403 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 675 konut ile İran, 345 konut ile Irak vatandaşları izledi.

Uyruklara göre konut satışı, ilk 20 ülke, 2022



Uyruklara göre konut satışı, ilk 20 ülke, Aralık 2022



Türkiye'de 2022 yılında kadınlar 484 bin 654, erkekler 821 bin 132 konut satın aldı. Türkiye genelinde 2022 yılında, kadınlar %32,6 pay ile 484 bin 654, erkekler %55,3 pay ile 821 bin 132 konut sahibi olurken %1,6 pay ile 24 bin 193 konut kadın ve erkek tarafından ortaklaşa alındı.

Cinsiyete göre konut satışı, 2022

	2022		2021	
	Adet	Pay (%)	Adet	Pay (%)
Toplam	1 485 622	100,0	1 491 856	100,0
Kadın	484 654	32,6	506 495	34,0
Erkek	821 132	55,3	819 730	54,9
Kadın ve erkek ortak	24 193	1,6	28 900	1,9
Diğer ⁽¹⁾	155 643	10,5	136 731	9,2

(1) Kadın, erkek ve ortak satın alanlar dışında kalan diğer (tüzel ve yabancı) konut satışlarını ifade etmektedir.

10. İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ FAİZ – GELİR ETKİSİ

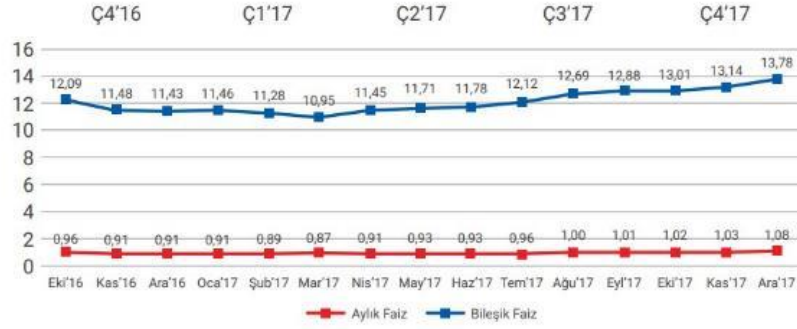
Makroekonomik bir değişken olarak ele aldığımız faiz kısaca, 'paranın maliyeti veya kirası' olarak adlandırılabilir. Faiz; risk primi, genel dış ve iç ekonomik şartlar ile enflasyon, beklentiler gibi pek çok unsurdan etkilenebilir. Kaynak ihtiyacında olanlar ile kaynak fazlası olanlardan elde ettikleri ödünç para olma özelliği taşıdığından hem yatırımcılar hem de tüketiciler açısından önemli bir değişkendir. Türkiye'de gayrimenkul sektörünün 'belli standartlarda barınma' görevi dışında 'yatırım aracı' olma özelliği de sürmektedir. Belli bir vadede konut yatırımını daha kolay hale getiren en önemli dış kaynakta banka kredileri ve bunların faiz oranlarıdır. Tüm sektörler üzerinde olduğu kadar hatta daha fazla oranda talep yönlü değişikliklerle inşaat firmalarının kaynak maliyetlerini etkileyen unsur olarak karşımıza çıkan 'faiz' değişkeni satışlar ve buna bağımlı tüm parametreler için kritik öneme sahiptir. 2001 krizinden sonra hızla gerileyen faiz oranları önemli ölçüde talep büyümesi sağlamış ve işletme maliyetleri açısından azaltıcı bir etki yaratmıştır.

Konut kredileri faiz oranındaki değişim hane halkının konut satın alma talebini belirlemekte dolayısıyla konut kredisi faiz oranında meydana gelen düşüş hane halkının konut satın alma talebini artırmaktadır. Konut kredileri faiz oranı ile konut sahipliği büyüme hızı ve konut satış sayılarının arasında pozitif yönlü bir ilişki bulunmaktadır. Konut kredi faizlerinin gerilemesi konut satışlarını anlamlı bir derecede artırmaktadır. Türkiye'de gerek reel gerek nominal faizlerin oldukça hızlı düştüğü 2002–2013 Mayıs döneminin ardından Fed'in açıklamaları ve iç ekonomik risk algısının artmasına paralel hızlı bir yükseliş trendi yaşanmıştır. Bu süreç kredi faizleri ve diğer tüm faiz türlerinin de (TL cinsinden) artmasına neden olmuştur. 2014 başında görülen döviz çıkışları ve artan diğer risk algıları yüzünden TCMB'nin döviz ve faiz piyasasına müdahalesi ile faiz oranlarında yükseliş devam etmiştir. Daha sonra gerek TCMB eli ile gerekse piyasa da oluşan faiz oranlarında belli bir gerileme 2015 ilk yarısına kadar yaşanmıştır. 2016 yılı başlarında büyümeyi destekleyici politikalar hayata geçirilmeye çalışılmıştır. Ancak 15 Temmuz hain darbe girişimi, jeopolitik riskler nedeniyle faiz oranlarında ve risk primlerinde istenilen hedefe ulaşılmamıştır. Bu gelişmelere rağmen 2016 yılı büyüme oranı ve genel ekonomik şartlar bakımından kötü geçmemiştir.

2017 yılının ilk yarısında, finansal sistemi destekleyici makro ihtiyati politikalar ile kamu maliyesi tedbir ve teşvikleri sayesinde, kredi büyümesindeki canlanma devam etmiştir. Finansal istikrar açısından önem arz eden ve kredi büyümesinin iktisadi faaliyet ve toplam taleple ilişkisini özetleyen bir gösterge olan net kredi kullanımının GSYH'ye oranı, yılın ikinci çeyreğinde de artış kaydederek yüzde 8,7 seviyesine yükselmiştir. 2017 sonu itibarıyla oran bu civarlarda seyretmektedir. Tüm bu gelişmelerin toplulaştırılmış bir göstergesi niteliğinde olan Finansal Koşullar Endeksi (FKE), 2017 yılı genelinde, finansal koşulların iktisadi faaliyetteki canlanmayı sınırlı düzeyde de olsa desteklediğine işaret etmektedir.

Konut kredileri özelinde faiz oranlarına baktığımızda ise 2016 yılı ikinci çeyreğinden itibaren yaşanan gerileme eğilimi Mart 2017'den sonra yerini yükselişe bırakmıştır. Haziran 2017 dönemi itibarı ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %0,93, bileşik faiz oranı ise %11,78 seviyesine gelmiştir. 2017 üçüncü çeyreğinde ise bankalar tarafından sağlanan 120 aylık konut kredi oranları aylık olarak %0,99 ile %1,29 arasında dalgalanmaktadır. Bu oranlar geçtiğimiz bir önceki çeyrek döneme göre yükselişi işaret etmektedir. Aralık 2017 döneminde konut faizleri en yüksek değerini almıştır.

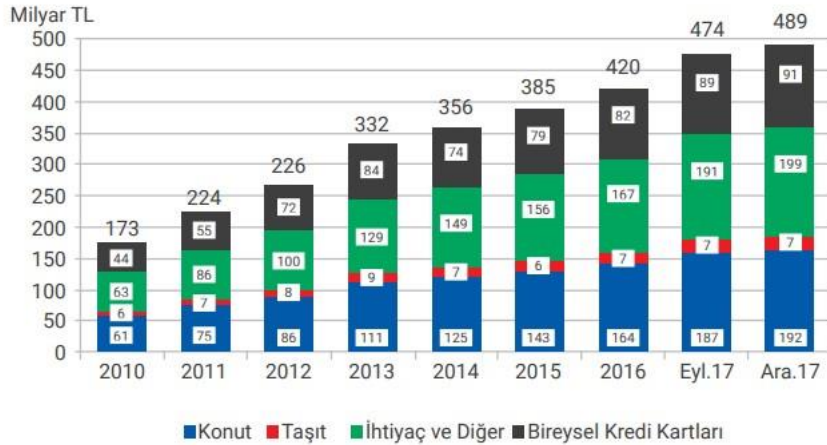
Konut Kredisi Faiz Oranları (Aylık ve Yıllık Bileşik Olarak)



Kaynak: TCMB ve GYODER

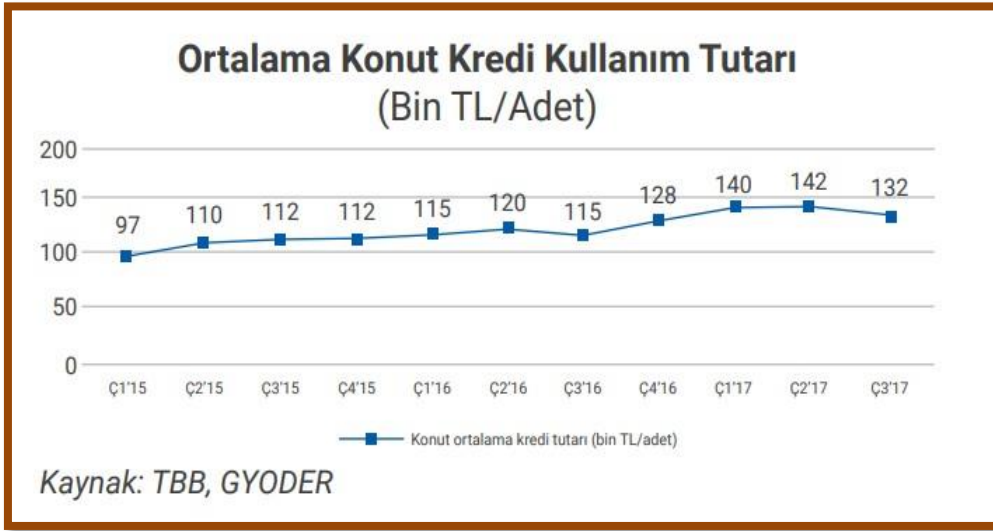
Kredi talebi makroekonomik şartlar ile genel risk beklentilerinden oldukça etkilenmektedir. Özellikle bu durum konut, taşıt, ihtiyaç kredileri ile kredi kartı ile yapılan harcamalarda kendini göstermektedir. Şubat 2018'de açıklanan 2017 yılına ait bireysel kredilerin gelişimine göre konut kredileri tutarı 192 Milyar TL, ihtiyaç kredileri tutarı 199 Milyar TL'ye çıkarken bireysel kredi kartları kredi rakamı ise 91 Milyar TL'ye çıkmıştır. 2017 yılsonu itibarıyla Konut kredilerinin bireysel krediler içindeki payı %39 olurken ihtiyaç kredilerinde bu oran %41'e ulaşmıştır. Kredi kartlarının payı ise %19 olarak gerçekleşmiştir. Bireysel kredi hacmi ve artışı mutedil olarak sürebilir.

Bireysel Kredilerin Değişimi (2010 – 2017)



Kaynak: BDDK

Krediler ait diğer önemli bir veride dönemsel olarak kredilerin miktarsal değişimidir. Çeyrek dönemler itibarıyla miktarlara baktığımızda 2016 yılı son çeyreğinde gerek kampanyalar gerekse ekonomiye sahip çıkma güdüsüyle tüketicilerin olumlu davranışı hem adet hem de miktar olarak konut kredilerini artırmıştır. 2017 yılı boyunca ise gerek faizlerdeki artış gerekse tüketicilerin yükleniciler tarafından yapılan kampanyalara yönelmeleri nedeniyle göreceli bir düşüş meydana gelmiştir.



Başlık altında yapılan değerlendirmeler, grafik ve tablo analizleri Emlak Konut GYO A.Ş. Mayıs 2018 Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış Yayınından derlenmiştir.

11. DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

11. 1.Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler:

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır. Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir. Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkâr davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir. Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullanırmak için araştırmalara başlamışlardır. 2010 ila 2014 yılları içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle birlikte gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli

yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir dönem yaşanmış, ayrıca 2012 ile 2015 yılları arasında ise faizlerin düşük seviyelerde (2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %5 oranına kadar düşmüştür) olması orta sınıfın konut ihtiyacını karşılamaya yöneldiği ve gayrimenkul fiyatlarının sürekli arttığı bir dönem olmuştur. 2014 yılından sonra faiz oranlarındaki artışla birlikte gayrimenkule olan ilgide azalmalar başlamış, 2016 yılındaki darbe girişimi, dünya piyasalarındaki daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de durağanlık başlamış, ancak ülkedeki gayrimenkulün getirisinin ve faizlerin halen makul düzeyde olması en etken faktör olmak üzere 2016 ve 2017 yıllarındaki satılan konut sayısı bir önceki yıla göre daha yüksek sayıda gerçekleşmiştir. Yüksek satış oranlarına rağmen oluşan yüksek konut stoğu ile birlikte 2018 yılı başında gerçekleşen döviz hareketliliği Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe daralmaya yol açmış ve faizlerin de artması ile birlikte 2018 beklentilerin çok altında başlamış ve yatayda seyretmiştir. 2019 yılı ve 2020 yılı ilk çeyreği de da 2018 yılı boyunca süren daralmanın devam ettiği bir dönem olarak geçmiştir. 2020 yılının 2 ve 3. çeyrekleri ise özellikle Haziran ve Temmuz aylarındaki kredi kampanyalarıyla gayrimenkul fiyatlarının daha yüksek bedellerle talep gördüğü ve hatta piyasada oluşan yüksek taleple gayrimenkullerin fiyatlarında artış yaşandığı bir dönem olmuştur. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanan bölgesel savaş, global para politikaları, COVID19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanma olacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılı ilk 2 çeyreğinde stabil kaldığı ve sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansması ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişilebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır. 2022 yılının ilk aylarında global krizler ve savaşlar sebebiyle ekonomideki belirsizlikler artmış ve COVID pandemisi etkileri de bitmemiştir. Global ölçekteki bu olayların petrol ve altın gibi emtiaların fiyatlarına artış olarak yansması ile ekonomideki belirsizlik düzeyi daha çok artmış ve artan inşaat maliyetleri gibi nedenlerle de gayrimenkuller için istenen fiyatlar yükselmiş piyasada yüksek fiyatlı gayrimenkuller pazarda kalmış ve piyasa durgunlaşmıştır. 2023 ve 2024 yılında ise orta ve alt kesim tarafından talep görebilecek ulaşılabilir fiyatlı gayrimenkuller dışında gayrimenkul alım – satım oranları düşmüş, bu düşüşe rağmen enflasyon ve döviz bazlı ekonomik olumsuzlukların yanı sıra 06 Şubat 2023 tarihindeki depremler ve çok sayıda konut ve işyerinin hasar almış olması sebebiyle oluşan göçün de etkisiyle kiralar ve satış için istenen fiyatlar artmıştır. Bu artışlara rağmen kredi imkanlarının da kısıtlı olması sebebiyle gayrimenkul satışları belirli bir seviyenin altında kalmıştır. 2025 yılında ise 2024 yılındaki gibi genel ekonomik durgunluk olacağı ve gayrimenkul sektöründe de orta ve üst orta gelir gruplarınca erişilebilir fiyatlı gayrimenkullerin talep göreceği öngörülmektedir. Sonuç olarak ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2025 yılında daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların pazara göre makul fiyatlı ya da proje özellikleri ile öne çıkan gayrimenkullerden seçerek portföy edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

11.2.Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler:

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

11.3.Gayrimenkulün Fiziksel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul; 8554 Ada 6 parsel, 5.954,27 m² yüzölçümlü Arsa vasıflı taşınmaz niteliğindedir. Taşınmaz ile ilgili olarak TKGM Webtapu Sisteminde yapılan incelemelerde taşınmaza ait dosyasında kat irtifakına esas onaylı mimari projesi incelenmiştir. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre serbest nizamda, betonarme çelik yapı tarzında, 2 bodrum + zemin + 33 normal kat olmak üzere 36 katlı olduğu görülmüştür. Yapıda 2 bodrum katta da kapalı otopark, sığınak ve teknik odalar, zemin katta: 5 adet dükkan (7 (1), 7A (2), 7B (3), 7C (4), 7D (5) bb), trafo (Z1 (129) bb), mescit, kapıcı dairesi, çocuk oyun alanı ve konut bloğu girişi, 1 katta; 8 adet h.ofis (1-8 bb) ve teras çatı açık otopark alanı, 2,3,4. katların her birinde 8'er adet h.ofis (9-32 bb), 5,...,11. katların her birinde 8'er adet mesken (1-48 bb), 12,...,24. katların her birinde 4'er adet mesken (49-104 bb), 25,...,32. katların her birinde 3'er adet mesken (105-128 bb), 33. katta 128 nolu bağımsız bölüme ait dubleks üst katı ve kazan dairesi yer almaktadır. Taşınmazda toplamda 166 adet bağımsız bölüm mevcuttur. Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazların tüm katların kaba inşaatının bittiği, duvarların örüldüğü, kaba ve ince sıvaların tamamlandığı, pvc doğramalarının büyük bir kısmının takıldığı görülmüştür. 5 kat seviyesine kadar bazı bağımsız bölümlerin mutfak imalatlarının yapıldığı fakat montajların henüz devam etmekte olduğu, banyoların seramik kaplamalarının tamamlandığı duşakabin lavabo ve klozet montajlarının büyük çoğunlukla tamamlandığı tespit edilmiştir. Yapının genel inşaat seviyesi %76 olarak hesaplanmıştır.

TKGM Webtapu Sisteminde incelenen kat irtifak projesine göre ana taşınmazda 1+1 plan şemasında 36 adet konut bulunmaktadır. Salon+mutfak, oda, banyo ve balkon hacimlerinden oluşmaktadırlar. Taşınmazlar 56 m², 58 m² ve 59 m² alanlıdırlar.

TKGM Webtapu Sisteminde incelenen kat irtifak projesine göre ana taşınmazda 1+1 plan şemasında 24 adet h.ofis bulunmaktadır. Salon+mutfak, oda, banyo ve balkon hacimlerinden oluşmaktadırlar. Taşınmazlar 56 m², 58 m² ve 59 m² alanlıdırlar.

TKGM Webtapu Sisteminde incelenen kat irtifak projesine göre ana taşınmazda 2+1 plan şemasında 12 adet konut bulunmaktadır. Salon+mutfak, 2 oda, 2 banyo ve balkon hacimlerinden oluşmaktadırlar. Taşınmazlar 92 m² alanlıdırlar.

TKGM Webtapu Sisteminde incelenen kat irtifak projesine göre ana taşınmazda 2+1 plan şemasında 8 adet h.ofis bulunmaktadır. Salon+mutfak, 2 oda, 2 banyo ve balkon hacimlerinden oluşmaktadırlar. Taşınmazlar 92 m² alanlıdırlar.

TKGM Webtapu Sisteminde incelenen kat irtifak projesine göre ana taşınmazda 3+1 plan şemasında 72 adet konut bulunmaktadır. Salon, mutfak, 3 oda, 2 banyo ve 2 balkon hacimlerinden oluşmaktadırlar. Taşınmazlar 113 m², 153 m² ve 160 m² alanlıdırlar.

TKGM Webtapu Sisteminde incelenen kat irtifak projesine göre ana taşınmazda 4+1 plan şemasında 7 adet konut bulunmaktadır. Salon, mutfak, 4 oda, giyinme odası, 3 banyo ve 2 balkon hacimlerinden oluşmaktadırlar. Taşınmazlar 209 m² alanlıdırlar.

TKGM Webtapu Sisteminde incelenen kat irtifak projesine göre ana taşınmazda 5+1 plan şemasında 1 adet dubleks konut bulunmaktadır. Alt kat; Salon, mutfak, 3 oda, giyinme odası, 2 banyo ve 2 balkon

hacimlerinden, üst kat; 2 oda, giyinme odası, merdiven kovası, hol, 2 banyo, havuz, balkon, teknik alan ve teras alanından oluşmaktadır. Taşınmaz 345 m² + 158 m² teras alanlıdır.

TKGM Webtapu Sisteminde incelenen kat irtifak projesine göre ana taşınmazda 5 adet dükkan bulunmaktadır. Dükkan yapıları dükkan, wc ve dükkana ait teknik alan hacimlerinden oluşmakta olup zemin katta konumludurlar. Bodrum katta dükkanlara ait dükkanlardan bağımsız depo alanları bulunmaktadır.

1 (7) Bağımsız Bölüm numaralı dükkan 318 m² alanlı 100 m² depo alanlıdır.

2 (7A) Bağımsız Bölüm numaralı dükkan 224 m² alanlı 57 m² depo alanlıdır.

3 (7B) Bağımsız Bölüm numaralı dükkan 226 m² alanlı 60 m² depo alanlıdır.

4 (7C) Bağımsız Bölüm numaralı dükkan 265 m² alanlı 69 m² depo alanlıdır.

5 (7D) Bağımsız Bölüm numaralı dükkan 256 m² alanlı 66 m² depo alanlıdır.

TKGM Webtapu Sisteminde incelenen kat irtifak projesine göre ana taşınmazda 11 m² alanlı 129 (Z1) bağımsız bölüm numaralı trafo nitelikli bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazların tüm katların kaba inşaatının bittiği, duvarların örüldüğü, kaba ve ince sıvaların tamamlandığı, pvc doğramalarının büyük bir kısmının takıldığı görülmüştür. 5 kat seviyesine kadar bazı bağımsız bölümlerin mutfak imalatlarının yapıldığı fakat montajların henüz devam etmekte olduğu, banyoların seramik kaplamalarının tamamlandığı duşakabin lavabo ve klozet montajlarının büyük çoğunlukla tamamlandığı görülmüştür. Taşınmazlar %76 inşaat seviyesindedir.

EKSPERTİZE KONU TAŞINMAZLARIN LİSTESİ

SIRA	BLOK	KAT	B.B.NO	NİTELİK	ALAN	TİP
1	A	5	1	Mesken	59	1+1 (açık mutfaklı)
2	A	5	2	Mesken	92	2+1 (açık mutfaklı)
3	A	5	3	Mesken	58	1+1 (açık mutfaklı)
4	A	5	4	Mesken	56	1+1 (açık mutfaklı)
5	A	5	5	Mesken	56	1+1 (açık mutfaklı)
6	A	5	6	Mesken	58	1+1 (açık mutfaklı)
7	A	5	7	Mesken	92	2+1 (açık mutfaklı)
8	A	5	8	Mesken	59	1+1 (açık mutfaklı)
9	A	6	9	Mesken	59	1+1 (açık mutfaklı)
10	A	6	16	Mesken	59	1+1 (açık mutfaklı)
11	A	7	17	Mesken	59	1+1 (açık mutfaklı)
12	A	7	18	Mesken	92	2+1 (açık mutfaklı)
13	A	7	19	Mesken	58	1+1 (açık mutfaklı)
14	A	7	20	Mesken	56	1+1 (açık mutfaklı)
15	A	7	21	Mesken	56	1+1 (açık mutfaklı)
16	A	7	22	Mesken	58	1+1 (açık mutfaklı)
17	A	7	23	Mesken	92	2+1 (açık mutfaklı)
18	A	7	24	Mesken	59	1+1 (açık mutfaklı)
19	A	8	25	Mesken	59	1+1 (açık mutfaklı)
20	A	8	32	Mesken	59	1+1 (açık mutfaklı)
21	A	9	33	Mesken	59	1+1 (açık mutfaklı)
22	A	9	34	Mesken	92	2+1 (açık mutfaklı)

EKSPERTİZE KONU TAŞINMAZLARIN LİSTESİ

SIRA	BLOK	KAT	B.B.NO	NİTELİK	ALAN	TİP
23	A	9	35	Mesken	58	1+1 (açık mutfaklı)
25	A	9	37	Mesken	56	1+1 (açık mutfaklı)
26	A	9	38	Mesken	58	1+1 (açık mutfaklı)
27	A	9	39	Mesken	92	2+1 (açık mutfaklı)
28	A	9	40	Mesken	59	1+1 (açık mutfaklı)
29	A	10	41	Mesken	59	1+1 (açık mutfaklı)
30	A	10	48	Mesken	59	1+1 (açık mutfaklı)
31	A	11	49	Mesken	153	3+1 (kapalı mutfaklı)
32	A	11	50	Mesken	113	2+1 (kapalı mutfaklı)
33	A	11	51	Mesken	113	2+1 (kapalı mutfaklı)
34	A	11	52	Mesken	153	3+1 (kapalı mutfaklı)
35	A	13	57	Mesken	153	3+1 (kapalı mutfaklı)
36	A	13	58	Mesken	113	2+1 (kapalı mutfaklı)
37	A	13	59	Mesken	113	2+1 (kapalı mutfaklı)
38	A	13	60	Mesken	153	3+1 (kapalı mutfaklı)
39	A	15	65	Mesken	153	3+1 (kapalı mutfaklı)
40	A	15	66	Mesken	113	2+1 (kapalı mutfaklı)
41	A	15	67	Mesken	113	2+1 (kapalı mutfaklı)
42	A	15	68	Mesken	153	3+1 (kapalı mutfaklı)
43	A	16	69	Mesken	153	3+1 (kapalı mutfaklı)
44	A	16	70	Mesken	113	2+1 (kapalı mutfaklı)
45	A	16	71	Mesken	113	2+1 (kapalı mutfaklı)
46	A	16	72	Mesken	153	3+1 (kapalı mutfaklı)
47	A	17	73	Mesken	153	3+1 (kapalı mutfaklı)
48	A	17	74	Mesken	113	2+1 (kapalı mutfaklı)
49	A	17	75	Mesken	113	2+1 (kapalı mutfaklı)
50	A	17	76	Mesken	153	3+1 (kapalı mutfaklı)
51	A	18	77	Mesken	153	3+1 (kapalı mutfaklı)
52	A	18	78	Mesken	113	2+1 (kapalı mutfaklı)
53	A	18	79	Mesken	113	2+1 (kapalı mutfaklı)
54	A	18	80	Mesken	153	3+1 (kapalı mutfaklı)
55	A	19	81	Mesken	153	3+1 (kapalı mutfaklı)
56	A	19	82	Mesken	113	2+1 (kapalı mutfaklı)
57	A	19	83	Mesken	113	2+1 (kapalı mutfaklı)
58	A	19	84	Mesken	153	3+1 (kapalı mutfaklı)
59	A	20	85	Mesken	153	3+1 (kapalı mutfaklı)
60	A	20	86	Mesken	113	2+1 (kapalı mutfaklı)
61	A	20	87	Mesken	113	2+1 (kapalı mutfaklı)
62	A	20	88	Mesken	153	3+1 (kapalı mutfaklı)
63	A	21	89	Mesken	153	3+1 (kapalı mutfaklı)

EKSPERTİZE KONU TAŞINMAZLARIN LİSTESİ

SIRA	BLOK	KAT	B.B.NO	NİTELİK	ALAN	TİP
64	A	21	90	Mesken	113	2+1 (kapalı mutfaklı)
65	A	21	91	Mesken	113	2+1 (kapalı mutfaklı)
66	A	21	92	Mesken	153	3+1 (kapalı mutfaklı)
67	A	22	93	Mesken	153	3+1 (kapalı mutfaklı)
68	A	22	94	Mesken	113	2+1 (kapalı mutfaklı)
69	A	22	95	Mesken	113	2+1 (kapalı mutfaklı)
70	A	22	96	Mesken	153	3+1 (kapalı mutfaklı)
71	A	23	97	Mesken	153	3+1 (kapalı mutfaklı)
72	A	23	98	Mesken	113	2+1 (kapalı mutfaklı)
73	A	23	99	Mesken	113	2+1 (kapalı mutfaklı)
74	A	23	100	Mesken	153	3+1 (kapalı mutfaklı)
75	A	24	101	Mesken	153	3+1 (kapalı mutfaklı)
76	A	24	102	Mesken	113	2+1 (kapalı mutfaklı)
77	A	24	103	Mesken	113	2+1 (kapalı mutfaklı)
78	A	24	104	Mesken	153	3+1 (kapalı mutfaklı)
79	A	25	105	Mesken	153	3+1 (kapalı mutfaklı)
80	A	25	106	Mesken	160	3+1 (kapalı mutfaklı)
81	A	25	107	Mesken	209	4+1 (kapalı mutfaklı)
82	A	26	108	Mesken	153	3+1 (kapalı mutfaklı)
83	A	26	109	Mesken	160	3+1 (kapalı mutfaklı)
84	A	26	110	Mesken	209	4+1 (kapalı mutfaklı)
85	A	27	111	Mesken	153	3+1 (kapalı mutfaklı)
86	A	27	112	Mesken	160	3+1 (kapalı mutfaklı)
87	A	27	113	Mesken	209	4+1 (kapalı mutfaklı)
88	A	28	114	Mesken	153	3+1 (kapalı mutfaklı)
89	A	28	115	Mesken	160	3+1 (kapalı mutfaklı)
90	A	28	116	Mesken	209	4+1 (kapalı mutfaklı)
91	A	29	117	Mesken	153	3+1 (kapalı mutfaklı)
92	A	29	118	Mesken	160	3+1 (kapalı mutfaklı)
93	A	29	119	Mesken	209	4+1 (kapalı mutfaklı)
94	A	30	120	Mesken	153	3+1 (kapalı mutfaklı)
95	A	30	121	Mesken	160	3+1 (kapalı mutfaklı)
96	A	30	122	Mesken	209	4+1 (kapalı mutfaklı)
97	A	31	123	Mesken	153	3+1 (kapalı mutfaklı)
98	A	31	124	Mesken	160	3+1 (kapalı mutfaklı)
99	A	31	125	Mesken	209	4+1 (kapalı mutfaklı)
100	A	32	126	Mesken	153	3+1 (kapalı mutfaklı)
101	A	32	127	Mesken	160	3+1 (kapalı mutfaklı)
102	A	32-33	128	Mesken	345	5+1 (kapalı mutfaklı+havuz)
103	A	Zemin	129 (Z1)	Trafo	11	-

EKSPERTİZE KONU TAŞINMAZLARIN LİSTESİ						
SIRA	BLOK	KAT	B.B.NO	NİTELİK	ALAN	TİP
104	A	1	6 (106)	H.Ofis	58	1+1 (açık mutfaklı)
105	A	1	7 (107)	H.Ofis	92	2+1 (açık mutfaklı)
106	A	1	8 (108)	H.Ofis	59	1+1 (açık mutfaklı)
107	A	2	9 (201)	H.Ofis	59	1+1 (açık mutfaklı)
108	A	2	10 (202)	H.Ofis	92	2+1 (açık mutfaklı)
109	A	2	11 (203)	H.Ofis	58	1+1 (açık mutfaklı)
110	A	2	12 (204)	H.Ofis	56	1+1 (açık mutfaklı)
111	A	3	21 (305)	H.Ofis	56	1+1 (açık mutfaklı)
112	A	3	22 (306)	H.Ofis	58	1+1 (açık mutfaklı)
113	A	3	23 (307)	H.Ofis	92	2+1 (açık mutfaklı)
114	A	3	24 (308)	H.Ofis	59	1+1 (açık mutfaklı)
115	B	Zemin	3	Dükkan	226	Bodrum katta 60 m ² alanlı depo
116	B	Zemin	4	Dükkan	265	Bodrum katta 69 m ² alanlı depo
117	B	Zemin	5	Dükkan	256	Bodrum katta 66 m ² alanlı depo

11.4.Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri:

Değerleme çalışması, değerleme konusu varlıklarda mülkiyetle veya yasal tanımlarla ilgili herhangi bir hukuki sorun, takyidat, alacak, aynı hak veya kısıtlama olmadığı, bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerleme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.

- Mülkiyetin sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu,
- Müşteriden ve resmî kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu,
- Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum ve bilgi olmadığı,
- Raporda aksi belirtilmedikçe mülk üzerindeki uygulamaların tüm yasa ve yönetmeliklere, imar planlarına, yasal ve teknik kısıtlamalara uygun olduğu,
- Gerekli tüm ruhsat, iskân belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum-kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı kullanımlar için alındığı ve yenilenebileceği,
- Raporda aksi belirtilmedikçe ve varsa arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüzün olmadığı,
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilen, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya görünür olmayan şartları içermediği,
- Vergi, borç vb. sorununun bulunmadığı, varsayılmıştır.
- Raporda açıklanan konular dışında aksi beyan edilmedikçe mülkün tapusu pazarlanabilir ve

geçerli olduğu,

- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşullarının geçerli olduğu,
- Döviz kurları sabit ve enflasyon etkisinde olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor içinde aksi belirtilmediği sürece mülkün içinde veya çevresinde herhangi bir tehlikeli, çevreye zararlı madde mevcudiyeti veya gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri meydana çıkartmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Mülkün içinde depolanan veya mülkteki binaların parçası durumundaki tehlikeli veya çevreye zararlı maddeler mülkün değerini etkileyebilir. Depremsellik incelemesi (laboratuvar ortamında) rapor incelemesi dışı hipotetik koşul olarak kabul edilmiştir.

11.5.Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri:

Değerlemeler, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Bu kavramlar hem Pazar değerini esas alan hem de pazar dışındaki kriterleri esas alan değerlemelerle ilişkilidir. Değerleme Uzmanlarının çalışmaları açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsur, değerlendirme sonuçlarının anlaşılır bir şekilde iletilmesi ve bu sonuçların nasıl elde edildiğinin anlaşılmasıdır.

Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

Ekonomideki arz ve talep ilkesinin işleyişi, bu dört değer etkeninin karmaşık bir etkileşimini yansıtmaktadır. Bir mal veya hizmetin arzı, sağladığı fayda ve istenir iğinden etkilenmektedir. Mal veya hizmetin mevcudiyeti de kıtlığı ve olası tüketicilerin satın alma gücünün limitleri tarafından sınırlanır. Bir mal veya hizmet için oluşan talep de benzer şekilde bu mal veya hizmetin sağladığı fayda ile oluşmakta ve kıtlığı ve istenilir liginden etkilenmekte ve satın alma gücü üzerindeki limitler nedeniyle de sınırlanmaktadır.

Bir mal veya hizmetin üretilme nedeni olan fayda ile bu mal veya hizmetin kıtlığı veya sınırlı mevcudiyeti genelde *arzla ilgili* faktörler olarak göz önünde bulundurulur. Mal veya hizmete yönelik isteği yansıtan ve mal için ödenebilecek miktarı tanımlayan tüketici tercihleri ve satın alma gücü ise genelde *taleple ilgili* faktörler olarak göz önünde bulundurulur.

Pazar, içinde malların, hizmetlerin ve emtianın, bir fiyat mekanizması aracılığıyla alıcılar ve satıcılar arasında alım satımının yapıldığı bir ortamdır. Pazar kavramı, alıcılar ile satıcıların herhangi bir kısıtlama olmaksızın faaliyetlerini gerçekleştirebilmelerini ifade etmektedir.

Arz ve talep ilkesi, bir malın, hizmetin veya emtianın fiyatının, malın arzı ile ters orantılı ve malın talebiyle doğru orantılı olarak değiştiğini belirtmektedir.

Mülk pazarlarında arz; işgücü ve üretim maliyetlerinin sabit kaldığı varsayımı altında, belirli bir dönem içerisinde bir pazarda muhtelif fiyatlar üzerinden satışa veya kiralamaya çıkartılan mülkiyet haklarını temsil eder.

Talep ise; nüfus, gelir, gelecekteki fiyatlar ve tüketici tercihleri gibi diğer etkenlerin sabit kaldığı varsayımı altında, belirli bir dönem içerisinde bir pazarda muhtelif fiyatlardan belirli tipteki mülkiyet hakları için talepte bulunması olası alıcılar veya kiracıların sayısından oluşmaktadır.

Fiyat, maliyet ve değer

Fiyat, mal veya hizmetlerin fiili olarak değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masraflarını yansıtmakta, değer ise satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

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

Üretimle ilişkili bir kavram olan *Maliyet*, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır. Mal tamamlandıktan veya hizmet verildikten sonra maliyet de tarihsel bir gerçek olarak kalacaktır.

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

Bir şirket veya işletmenin kurulu olduğu bir mülkün sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

Pazar Değeri Esaslı Değerlemeler

Pazar Değeri, Pazar Değeri tanımının gereklerini karşılayan koşullarda değerlemenin yapıldığı tarihte (açık) piyasada satışa sunulmuş olması durumunda, mülkün el değiştireceği tutarın bir temsildir. Pazar Değerini tahmin etmek için bir Değerleme uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, bir mülkün mevcut kullanımının devamı niteliğinde olabileceği gibi bir başka alternatif kullanım da olabilir. Bu tespitler, pazardaki bulgulardan elde edilir.

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.

Pazar *Değeri*, satış veya satın alma maliyetleri ve herhangi bir ilişkili verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın bir varlığın tahmini değeri olarak anlaşılmaktadır.

Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerlendirme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değerini tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında **emsal karşılaştırma yaklaşımı**, **İndirgenmiş nakit analizini** de içeren **gelir indirgeme yaklaşımı**, **maliyet yaklaşımı**, **proje geliştirme yaklaşımı** yer almaktadır.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

Değerleme konusu 1 adet arsanın benzer nitelikte arsa emsalleri dikkate alınarak, 3 adet dükkan yapısının değerleri bölgedeki benzer nitelikte dükkan emsalleri dikkate alınarak, 101 adet mesken yapısının değerleri bölgedeki benzer nitelikte mesken emsalleri dikkate alınarak ve 11 adet ofis yapısının değerleri bölgedeki benzer nitelikte ofis emsalleri dikkate emsal karşılaştırma yöntemine göre değerlendirilerek değer tespitinde bulunulmuştur. Bağımsız bölümlerin inşaat seviyeli değerleri ve tamamlanması durumundaki günümüz değerleri verilmiştir.

Proje geliştirme yaklaşımı

Arsa ve arazi nitelikli yapıların değerlemelerinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmakta birlikte bu yöntem ek olarak genellikle gelir getirmeyen veya geliri sınırlı olan arsa arazi gibi gayrimenkullerin değerlendirilmesinde kullanılır. Özellikle imar durumu ve yapılaşma koşulları net olan arsalar gibi bu tarz gayrimenkullerde değeri belirlemek için kullanılan en uygun yaklaşımdır. Özellikle arsa değerlemelerinde emsal karşılaştırma yöntemine ek olarak değer inşaatının yapılması adına proje geliştirme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntem ile imar durumuna ve yapılaşma koşullarına göre parsel üzerinde inşa edilebilecek yapı alanına ulaşılır. Yapı alanının toplam inşaat maliyeti bulunur. Tamamlanan yapının mevcut piyasa koşullarında ne kadar bir fiyat ile satış görebileceği hesaplanır. Benzer mülklerin kat karşılığı oranı belirlenir. Çok sabit bir oran olmamakla birlikte genellikle müteahhit karı (ort.~%20-30) kabul edilmekle birlikte rantın yüksek olan bölgelerde bu oran %50'leri aşabilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın arsası için proje geliştirme yaklaşımına göre değer tespitinde bulunulmuştur.

Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır, indirgeme yöntemi ile değer tahmini takdir eder. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasılat veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı orantılıdır.

İndirgeme oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentilerine, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranlarına, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranlarına, borç finansmanın bulunabilirliğine ve cari vergi yasalarına bağlıdır.

Değerleme konusu konut, ofis ve dükkân nitelikli taşınmazlar tamamlandığı zaman kira getirisi olacak taşınmazlardır. Bu nedenle bölgede taşınmazlar ile benzer nitelikte ofislerin kira değerleri araştırılmış olup kira birim değeri oluşturularak taşınmazlara muhtemel kira değerleri takdir edilmiştir. Bölgede kira çarpanı mesken nitelikli yapılar için kira çarpanı 310 ay, ofis nitelikli yapılar için kira çarpanı 270 ay ve dükkân nitelikli yapılar için kira çarpanı 240 ay olarak dikkate alınmıştır. Bu durum dikkate alınarak gelir yaklaşımına göre değer tespitinde bulunulmuştur.

11.6.Projeksiyon İşlemine Etki Eden Faktörler**SWOT ANALİZİ:**

İlk olarak 1970'lerde iş yönetimi amacıyla kullanılmaya başlanan SWOT analizi, ileriki yıllarda farklı uygulama alanları için de bir analiz ve planlama aracı olarak ele alınmıştır. SWOT, güçlü yönler (Strengths), zayıf yönler (Weaknesses), fırsatlar (Opportunities) ve tehditler (Threats) kelimelerinin baş harflerini içeren bir kısaltmadır.

Kısaca SWOT analizi, iç ve dış durum değerlendirmesini içeren ve yönetim açısından şu anki konumunu ve önünü görebilmeye büyük kolaylık sağlayan stratejik bir yönetim uygulamasıdır. Başka bir deyişle SWOT analizi, planlamada dikkate alınacak temel bilgilerin elde edilmesi için kullanılmaktadır.

Çalışma bölgelerimizdeki gelişim, yapıya ait önerilerin uygulanıp uygulanamayacağının anlaşılması için SWOT analizi yapılmıştır.

Güçlü Yanları

- Şehir merkezinde konumlu olması,
- Nitelikli yapı inşa edilecek olması,
- Manzara avantajı,
- Ana artere yakın konumlu olması,
- Talep gören bölgede konumlu olması,

Zayıf Yanları

- Alıcı kitlesinin sınırlı olması,
- Natamam olması,
- Deprem bölgesinde olması,

Fırsatlar

- Bölgenin iş merkezi olarak gelişmekte olması,

Tehditler

- Global ekonomik krizin etkileri,

11.7.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri:

Konu gayrimenkulün arsa değer tespitinde “**Proje Geliştirme Yöntemi**” kullanılmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgeye en yakın konumda yeni mesken, ofis ve dükkan emsalleri bulunmuştur. TKGM Webtapu Sisteminde taşınmaza ait onaylı kat irtifak projesi bulunmaktadır. Proje geliştirme yöntemi uygulanmasında kat irtifak projesi esas alınmıştır. Kat irtifak projesine göre ~32.110 m² inşaat alanı, ~17.056 m² satılabilir konut+ofis alanı, ~1.250 m² dükkan ve ~335 m² dükkan depo alanı bulunmaktadır. Depo alanı 1/5 oranında zemin dükkan alanına eklenmiştir. Buna göre dükkan alanı 1.317 m² olarak alınmıştır. Parsel üzerinde satış vaadi bulunan kat karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmaktadır. Arsa sahipleri olan Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Yüklenici firma olan Doğan Koç İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti Ticari İşletmesi arasında 28.09.2020 tarihli 67911 sayılı sözleşme bulunmaktadır. Sözleşmeye göre inşa edilecek olan yapının %45’si Arsa sahiplerine, %55’i yükleniciye aittir. Yapılan proje geliştirme tablosuna göre taşınmazın arsa değeri ~1.000.000.000-TL olarak bulunmuştur.

PROJE GELİŞTİRME TABLOSU

Kat Karşılığı	45%
Arsa Alanı (m2)	5954,27
EMSAL	0,00
TAKS	0
Ruhsat Alanı (m2)	32110,00

Yapı Br Mal.(TL/m2)
37.500,00
Proje Maliyeti (TL)
1.204.125.000,00

Daire Toplam Değeri		
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
17055	1	170.000 ₺
Daire Toplam Değeri (TL)		
2.899.350.000 ₺		

Toplam Ciro (TL)	3.215.430.000,00
Arsa Sahibine Düşen Değeri (TL)	1.446.943.500,00
Proje Süresi (ay)	18,00
Proje Riski (%) (TL)	10%
Finansman Maliyeti(%) (TL)	20%
Arsa Değeri (TL)	1.012.860.450,00
Arsa m2 birim Fiyatı (TL/m2)	170.106,57

Dükkan (Konut + Ticari)		
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
1317	1	240.000 ₺
Dükkan Toplam Değeri (TL)		
316.080.000 ₺		

Kat Karşılığı Yönteminde Karlılık Oranı

Müteahhite maliyet (TL)	1.204.125.000,00
Müteahhit Geliri (TL)	1.768.486.500,00
Kar /Zarar (TL)	564.361.500,00
Karlılık Oranı	46,87%

Arsa Satın Alınması Suretiyle Karlılık Oranı

Arsa bedeli (TL)	1.012.860.450,00
İnşaat (proje) maliyeti (TL)	1.204.125.000,00
Toplam proje bedeli (TL)	2.216.985.450,00
Müteahhit karı (TL)	998.444.550,00
Karlılık Oranı	45,04%

Notlar:

- 1) Yalnızca açık sarı renkli alanlara değer giriniz.
- 2) 'Proje Riski' alanına olası beklenmeyen giderler için bir oran giriniz. (1 yıllık süreler için %5-%15 arası olabilir)
- 3) 'Finansman Maliyeti' alanına 0% ya da proje süresine bağlı olarak banka kredi faiz oranlarını girebilirsiniz.

11.8.Nakit / Gelir Akımları Analizi:

Konu gayrimenkulün değerlemesinde **"Nakit/Gelir Akımları Analizi"** kullanılmıştır. Değerleme konusu konut, ofis ve dükkan nitelikli taşınmazlar tamamlandığı zaman kira getirisi olacak taşınmazlardır. Bu nedenle bölgede taşınmazlar ile benzer nitelikte ofislerin kira değerleri araştırılmış olup kira birim değeri oluşturularak taşınmazlara muhtemel kira değerleri takdir edilmiştir. Bölgede kira çarpanı mesken nitelikli yapılar için 310 ay, ofis nitelikli yapılar için 270 ay, dükkan nitelikli yapılar için kira çarpanı 240 ay olarak dikkate alınmıştır. Bu durum dikkate alınarak gelir yaklaşımına göre değer tespitinde bulunulmuştur.

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE TAMAMLANMIŞ VE %76 İNŞAAT SEVİYESİ DEĞERLER TABLOSU													
KAT	BB NO	NİTELİK	BRÜT ALAN (m²)	m² BİRİM DEĞERİ (TL/m².Ay)	Kira Çarpanı (Ay)	ARSA		YAPI		İNŞAAT SEVİYESİ (%)	TAMAMLANMIŞ ŞEREFİYE (TL)	%76 SEVİYESİ DEĞER (TL)	TAMAMLANMIŞ DEĞER (TL)
						PAY	PAYDA	ARSA BİRİM DEĞERİ (TL/ m²)	ARSA PAYI DEĞERİ (TL)				
5	1	Mesken	59	600,00	310	25929	10000000	6170.107	62.626.246	76%	6.135.254	6.970.539	610.974.000
5	2	Mesken	92	600,00	310	46453	10000000	6170.107	64.705.041	76%	6.956.959	614.134.330	617.112.000
5	3	Mesken	58	600,00	310	29436	10000000	6170.107	62.981.456	76%	6.631.544	6.914.429	610.788.000
5	4	Mesken	56	600,00	310	29436	10000000	6170.107	62.981.456	76%	6.334.544	6.631.709	610.416.000
5	5	Mesken	56	600,00	310	29436	10000000	6170.107	62.981.456	76%	6.334.544	6.631.709	610.416.000
5	6	Mesken	58	600,00	310	29436	10000000	6170.107	62.981.456	76%	6.631.544	6.914.429	610.788.000
5	7	Mesken	92	600,00	310	46453	10000000	6170.107	64.705.041	76%	6.956.959	614.134.330	617.112.000
5	8	Mesken	59	600,00	310	25929	10000000	6170.107	62.626.246	76%	6.135.254	6.970.539	610.974.000
6	9	Mesken	59	600,00	310	26414	10000000	6170.107	62.675.370	76%	6.086.130	6.982.329	610.974.000
6	16	Mesken	59	600,00	310	26414	10000000	6170.107	62.675.370	76%	6.086.130	6.982.329	610.974.000
7	17	Mesken	59	600,00	310	26898	10000000	6170.107	62.724.392	76%	6.037.108	6.994.094	610.974.000
7	18	Mesken	92	600,00	310	47311	10000000	6170.107	64.791.944	76%	6.870.056	614.155.187	617.112.000
7	19	Mesken	58	600,00	310	30293	10000000	6170.107	63.068.258	76%	6.544.742	6.935.262	610.788.000
7	20	Mesken	56	600,00	310	30293	10000000	6170.107	63.068.258	76%	6.247.742	6.652.542	610.416.000
7	21	Mesken	56	600,00	310	30293	10000000	6170.107	63.068.258	76%	6.247.742	6.652.542	610.416.000
7	22	Mesken	58	600,00	310	30293	10000000	6170.107	63.068.258	76%	6.544.742	6.935.262	610.788.000
7	23	Mesken	92	600,00	310	47311	10000000	6170.107	64.791.944	76%	6.870.056	614.155.187	617.112.000
7	24	Mesken	59	600,00	310	26898	10000000	6170.107	62.724.392	76%	6.037.108	6.994.094	610.974.000
8	25	Mesken	59	600,00	310	27383	10000000	6170.107	62.773.516	76%	6.987.984	6.905.884	610.974.000
8	32	Mesken	59	600,00	310	27383	10000000	6170.107	62.773.516	76%	6.987.984	6.905.884	610.974.000
9	33	Mesken	59	600,00	310	27868	10000000	6170.107	62.822.639	76%	6.938.861	6.917.673	610.974.000
9	34	Mesken	92	600,00	310	48168	10000000	6170.107	64.878.746	76%	6.783.254	614.176.019	617.112.000
9	35	Mesken	58	600,00	310	31151	10000000	6170.107	63.155.162	76%	6.457.838	6.956.119	610.788.000
9	37	Mesken	56	600,00	310	31151	10000000	6170.107	63.155.162	76%	6.160.838	6.673.399	610.416.000
9	38	Mesken	58	600,00	310	31151	10000000	6170.107	63.155.162	76%	6.457.838	6.956.119	610.788.000
9	39	Mesken	92	600,00	310	48168	10000000	6170.107	64.878.746	76%	6.783.254	614.176.019	617.112.000
9	40	Mesken	59	600,00	310	27868	10000000	6170.107	62.822.639	76%	6.938.861	6.917.673	610.974.000
10	41	Mesken	59	600,00	310	28352	10000000	6170.107	62.871.662	76%	6.889.838	6.929.439	610.974.000
10	48	Mesken	59	600,00	310	28352	10000000	6170.107	62.871.662	76%	6.889.838	6.929.439	610.974.000
11	49	Mesken	153	600,00	310	77851	10000000	6170.107	67.885.220	76%	614.835.280	623.520.533	628.458.000
11	50	Mesken	113	600,00	310	59627	10000000	6170.107	66.039.383	76%	610.741.117	617.423.132	621.018.000
11	51	Mesken	113	600,00	310	59627	10000000	6170.107	66.039.383	76%	610.741.117	617.423.132	621.018.000
11	52	Mesken	153	600,00	310	77851	10000000	6170.107	67.885.220	76%	614.835.280	623.520.533	628.458.000
13	57	Mesken	153	600,00	310	79566	10000000	6170.107	68.058.925	76%	614.661.575	623.562.222	628.458.000
13	58	Mesken	113	600,00	310	60485	10000000	6170.107	66.126.286	76%	610.654.214	617.443.989	621.018.000
13	59	Mesken	113	600,00	310	60485	10000000	6170.107	66.126.286	76%	610.654.214	617.443.989	621.018.000
13	60	Mesken	153	600,00	310	79566	10000000	6170.107	68.058.925	76%	614.661.575	623.562.222	628.458.000
15	65	Mesken	153	600,00	310	81281	10000000	6170.107	68.232.631	76%	614.487.869	623.603.911	628.458.000
15	66	Mesken	113	600,00	310	61342	10000000	6170.107	66.213.089	76%	610.567.411	617.464.821	621.018.000
15	67	Mesken	113	600,00	310	61342	10000000	6170.107	66.213.089	76%	610.567.411	617.464.821	621.018.000
15	68	Mesken	153	600,00	310	81281	10000000	6170.107	68.232.631	76%	614.487.869	623.603.911	628.458.000
16	69	Mesken	153	600,00	310	82139	10000000	6170.107	68.319.534	76%	614.400.966	623.624.768	628.458.000
16	70	Mesken	113	600,00	310	61771	10000000	6170.107	66.256.540	76%	610.523.960	617.475.250	621.018.000
16	71	Mesken	113	600,00	310	61771	10000000	6170.107	66.256.540	76%	610.523.960	617.475.250	621.018.000
16	72	Mesken	153	600,00	310	82139	10000000	6170.107	68.319.534	76%	614.400.966	623.624.768	628.458.000
17	73	Mesken	153	600,00	310	82996	10000000	6170.107	68.406.337	76%	614.314.163	623.645.601	628.458.000
17	74	Mesken	113	600,00	310	62200	10000000	6170.107	66.299.992	76%	610.480.508	617.485.678	621.018.000
17	75	Mesken	113	600,00	310	62200	10000000	6170.107	66.299.992	76%	610.480.508	617.485.678	621.018.000
17	76	Mesken	153	600,00	310	82996	10000000	6170.107	68.406.337	76%	614.314.163	623.645.601	628.458.000
18	77	Mesken	153	600,00	310	83854	10000000	6170.107	68.493.240	76%	614.227.260	623.666.458	628.458.000

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE TAMAMLANMIŞ VE %76 İNŞAAT SEVİYELİ DEĞERLER TABLOSU															
KAT	BB NO	NİTELİK	BRÜT ALAN (m²)	m² BİRİM DEĞERİ (TL/m².Ay)	Kira Çarpanı (Ay)	ARSA				YAPI		İNŞAAT SEVİYESİ (%)	TAMAMLANMIŞ ŞEREFİYE (TL)	%76 SEVİYELİ DEĞER (TL)	TAMAMLANMIŞ DEĞER (TL)
						PAY	PAYDA	ARSA BİRİM DEĞERİ (TL/m²)	ARSA PAYI DEĞERİ (TL)	BİRİM MALİYET (TL/m²)	MALİYET DEĞERİ (TL)				
18	78	Mesken	113	6600,00	310	62629	10000000	6170.107	66.343.444	637.500	64.237.500	76%	610.437.056	617.496.106	621.018.000
18	79	Mesken	113	6600,00	310	62629	10000000	6170.107	66.343.444	637.500	64.237.500	76%	610.437.056	617.496.106	621.018.000
18	80	Mesken	153	6600,00	310	83854	10000000	6170.107	68.493.240	637.500	65.737.500	76%	614.227.260	623.666.458	628.458.000
19	81	Mesken	153	6600,00	310	84711	10000000	6170.107	68.580.042	637.500	65.737.500	76%	614.140.458	623.687.290	628.458.000
19	82	Mesken	113	6600,00	310	63057	10000000	6170.107	66.386.794	637.500	64.237.500	76%	610.393.706	617.506.511	621.018.000
19	83	Mesken	113	6600,00	310	63057	10000000	6170.107	66.386.794	637.500	64.237.500	76%	610.393.706	617.506.511	621.018.000
19	84	Mesken	153	6600,00	310	84711	10000000	6170.107	68.580.042	637.500	65.737.500	76%	614.140.458	623.687.290	628.458.000
20	85	Mesken	153	6600,00	310	85569	10000000	6170.107	68.666.946	637.500	65.737.500	76%	614.053.554	623.708.147	628.458.000
20	86	Mesken	113	6600,00	310	63486	10000000	6170.107	66.430.246	637.500	64.237.500	76%	610.350.254	617.516.939	621.018.000
20	87	Mesken	113	6600,00	310	63486	10000000	6170.107	66.430.246	637.500	64.237.500	76%	610.350.254	617.516.939	621.018.000
20	88	Mesken	153	6600,00	310	85569	10000000	6170.107	68.666.946	637.500	65.737.500	76%	614.053.554	623.708.147	628.458.000
21	89	Mesken	153	6600,00	310	86426	10000000	6170.107	68.753.748	637.500	65.737.500	76%	613.966.752	623.728.979	628.458.000
21	90	Mesken	113	6600,00	310	63915	10000000	6170.107	66.473.698	637.500	64.237.500	76%	610.306.802	617.527.367	621.018.000
21	91	Mesken	113	6600,00	310	63915	10000000	6170.107	66.473.698	637.500	64.237.500	76%	610.306.802	617.527.367	621.018.000
21	92	Mesken	153	6600,00	310	86426	10000000	6170.107	68.753.748	637.500	65.737.500	76%	613.966.752	623.728.979	628.458.000
22	93	Mesken	153	6600,00	310	87284	10000000	6170.107	68.840.651	637.500	65.737.500	76%	613.879.849	623.749.836	628.458.000
22	94	Mesken	113	6600,00	310	64343	10000000	6170.107	66.517.048	637.500	64.237.500	76%	610.263.452	617.537.772	621.018.000
22	95	Mesken	113	6600,00	310	64343	10000000	6170.107	66.517.048	637.500	64.237.500	76%	610.263.452	617.537.772	621.018.000
22	96	Mesken	153	6600,00	310	87284	10000000	6170.107	68.840.651	637.500	65.737.500	76%	613.879.849	623.749.836	628.458.000
23	97	Mesken	153	6600,00	310	88141	10000000	6170.107	68.927.453	637.500	65.737.500	76%	613.793.047	623.770.669	628.458.000
23	98	Mesken	113	6600,00	310	64772	10000000	6170.107	66.560.500	637.500	64.237.500	76%	610.220.000	617.548.200	621.018.000
23	99	Mesken	113	6600,00	310	64772	10000000	6170.107	66.560.500	637.500	64.237.500	76%	610.220.000	617.548.200	621.018.000
23	100	Mesken	153	6600,00	310	88141	10000000	6170.107	68.927.453	637.500	65.737.500	76%	613.793.047	623.770.669	628.458.000
24	101	Mesken	153	6600,00	310	88998	10000000	6170.107	69.014.255	637.500	65.737.500	76%	613.706.245	623.791.501	628.458.000
24	102	Mesken	113	6600,00	310	65201	10000000	6170.107	66.603.951	637.500	64.237.500	76%	610.176.549	617.558.628	621.018.000
24	103	Mesken	113	6600,00	310	65201	10000000	6170.107	66.603.951	637.500	64.237.500	76%	610.176.549	617.558.628	621.018.000
24	104	Mesken	153	6600,00	310	88998	10000000	6170.107	69.014.255	637.500	65.737.500	76%	613.706.245	623.791.501	628.458.000
25	105	Mesken	153	6600,00	310	90049	10000000	6170.107	69.120.707	637.500	65.737.500	76%	613.599.793	623.817.050	628.458.000
25	106	Mesken	160	6600,00	310	96358	10000000	6170.107	69.759.721	637.500	66.000.000	76%	614.000.279	624.959.933	629.760.000
25	107	Mesken	209	6600,00	310	143401	10000000	6170.107	614.524.520	637.500	67.837.500	76%	616.511.980	633.030.125	638.874.000
26	108	Mesken	153	6600,00	310	91117	10000000	6170.107	69.228.881	637.500	65.737.500	76%	613.491.619	623.843.011	628.458.000
26	109	Mesken	160	6600,00	310	97290	10000000	6170.107	69.854.119	637.500	66.000.000	76%	613.905.881	624.982.589	629.760.000
26	110	Mesken	209	6600,00	310	144096	10000000	6170.107	614.594.914	637.500	67.837.500	76%	616.441.586	633.047.019	638.874.000
27	111	Mesken	153	6600,00	310	92199	10000000	6170.107	69.338.472	637.500	65.737.500	76%	613.382.028	623.869.313	628.458.000
27	112	Mesken	160	6600,00	310	98223	10000000	6170.107	69.948.619	637.500	66.000.000	76%	613.811.381	625.005.269	629.760.000
27	113	Mesken	209	6600,00	310	144790	10000000	6170.107	614.665.206	637.500	67.837.500	76%	616.371.294	633.063.890	638.874.000
28	114	Mesken	153	6600,00	310	93250	10000000	6170.107	69.444.924	637.500	65.737.500	76%	613.275.576	623.894.862	628.458.000
28	115	Mesken	160	6600,00	310	99155	10000000	6170.107	610.043.018	637.500	66.000.000	76%	613.716.982	625.027.924	629.760.000
28	116	Mesken	209	6600,00	310	145485	10000000	6170.107	614.735.600	637.500	67.837.500	76%	616.300.900	633.080.784	638.874.000
29	117	Mesken	153	6600,00	310	94321	10000000	6170.107	69.553.401	637.500	65.737.500	76%	613.167.099	623.920.896	628.458.000
29	118	Mesken	160	6600,00	310	100088	10000000	6170.107	610.137.518	637.500	66.000.000	76%	613.622.482	625.050.604	629.760.000
29	119	Mesken	209	6600,00	310	146179	10000000	6170.107	614.805.893	637.500	67.837.500	76%	616.230.607	633.097.654	638.874.000
30	120	Mesken	153	6600,00	310	95393	10000000	6170.107	69.661.980	637.500	65.737.500	76%	613.058.520	623.946.955	628.458.000
30	121	Mesken	160	6600,00	310	101020	10000000	6170.107	610.231.916	637.500	66.000.000	76%	613.528.084	625.073.260	629.760.000
30	122	Mesken	209	6600,00	310	146874	10000000	6170.107	614.876.287	637.500	67.837.500	76%	616.160.213	633.114.549	638.874.000
31	123	Mesken	153	6600,00	310	96465	10000000	6170.107	69.770.558	637.500	65.737.500	76%	612.949.942	623.973.014	628.458.000
31	124	Mesken	160	6600,00	310	101953	10000000	6170.107	610.326.416	637.500	66.000.000	76%	613.433.584	625.095.940	629.760.000
31	125	Mesken	209	6600,00	310	147568	10000000	6170.107	614.946.579	637.500	67.837.500	76%	616.089.921	633.131.419	638.874.000
32	126	Mesken	153	6600,00	310	97537	10000000	6170.107	69.879.137	637.500	65.737.500	76%	612.841.363	623.999.073	628.458.000
32	127	Mesken	160	6600,00	310	102885	10000000	6170.107	610.420.815	637.500	66.000.000	76%	613.339.185	625.118.596	629.760.000
32	128	DMesken	345	6600,00	310	145295	10000000	6170.107	614.716.356	637.500	612.937.500	76%	636.516.144	652.301.125	664.170.000
Z	129	Trafo	11	-	-	2968	10000000	6170.107	6300.617	637.500	6412.500	76%	61.883	6615.548	6715.000
1	6	H.Ofis	58	6700,00	270,00	27221	10000000	6170.107	62.807.750	637.500	62.175.000	76%	65.979.250	69.004.980	610.962.000
1	7	H.Ofis	92	6700,00	270,00	44738	1								

11.9.Maliyet Oluşumları Analizi:

Konu gayrimenkulün değerlemesinde **"Maliyet Oluşumları Analizi"** kullanılmamıştır.

11.10.Emsal Karşılaştırma Analizi:

Konu gayrimenkulün değer tespitinde **"Emsal Karşılaştırma Analizi"** yöntemi kullanılmıştır. Yapılan incelemeler sonucunda mesken ve ofis güncel m² birim satış değerinin alan büyükleri ve manzara avantajlarına göre 180.000 - 188.000-TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiş olup ortalama mesken/ofis birim değerleri konum ve büyüklüklerine göre ~170.000-185.000-TL/m² olarak dikkate alınmıştır. Dükkan güncel m² birim satış değerinin 225.000 - 250.000-TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiş olup dükkanların ortalama m² birim değeri 230.000-TL/m² olarak dikkate alınmıştır. Taşınmazların konumları, bulunduğu kat, cephe yönleri, manzara durumları ve alanları şerefiye unsurları olarak dikkate alınmıştır.

EMSALE YÖNTEMİNE GÖRE TAMAMLANMIŞ VE %76 İNŞAAT SEVİYELİ DEĞERLER TABLOSU													
KAT	BB NO	NİTELİK	BRÜT ALAN (m ²)	m ² BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	ARSA			YAPI		İNŞAAT SEVİYESİ (%)	TAMAMLANMIŞ ŞEREFIYE (TL)	%76 SEVİYELİ DEĞER (TL)	TAMAMLANMIŞ DEĞER (TL)
					PAY	PAYDA	ARSA BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	ARSA PAYI DEĞERİ (TL)	BİRİM MALİYET (TL/m ²)				
5	1	Mesken	59	175.000	25929	10000000	170.107	2.626.246	37.500	76%	5.486.254	8.477.299	10.325.000
5	2	Mesken	92	175.000	46453	10000000	170.107	4.705.041	37.500	76%	6.944.959	13.365.210	16.100.000
5	3	Mesken	58	180.000	29436	10000000	170.107	2.981.456	37.500	76%	5.283.544	8.649.949	10.440.000
5	4	Mesken	56	180.000	29436	10000000	170.107	2.981.456	37.500	76%	4.998.544	8.376.349	10.080.000
5	5	Mesken	56	180.000	29436	10000000	170.107	2.981.456	37.500	76%	4.998.544	8.376.349	10.080.000
5	6	Mesken	58	180.000	29436	10000000	170.107	2.981.456	37.500	76%	5.283.544	8.649.949	10.440.000
5	7	Mesken	92	175.000	46453	10000000	170.107	4.705.041	37.500	76%	6.944.959	13.365.210	16.100.000
5	8	Mesken	59	175.000	25929	10000000	170.107	2.626.246	37.500	76%	5.486.254	8.477.299	10.325.000
6	9	Mesken	59	175.000	26414	10000000	170.107	2.675.370	37.500	76%	5.437.130	8.489.089	10.325.000
6	16	Mesken	59	175.000	26414	10000000	170.107	2.675.370	37.500	76%	5.437.130	8.489.089	10.325.000
7	17	Mesken	59	175.000	26898	10000000	170.107	2.724.392	37.500	76%	5.388.108	8.500.854	10.325.000
7	18	Mesken	92	175.000	47311	10000000	170.107	4.791.944	37.500	76%	6.858.056	13.386.067	16.100.000
7	19	Mesken	58	180.000	30293	10000000	170.107	3.068.258	37.500	76%	5.196.742	8.670.782	10.440.000
7	20	Mesken	56	180.000	30293	10000000	170.107	3.068.258	37.500	76%	4.911.742	8.397.182	10.080.000
7	21	Mesken	56	180.000	30293	10000000	170.107	3.068.258	37.500	76%	4.911.742	8.397.182	10.080.000
7	22	Mesken	58	180.000	30293	10000000	170.107	3.068.258	37.500	76%	5.196.742	8.670.782	10.440.000
7	23	Mesken	92	175.000	47311	10000000	170.107	4.791.944	37.500	76%	6.858.056	13.386.067	16.100.000
7	24	Mesken	59	175.000	26898	10000000	170.107	2.724.392	37.500	76%	5.388.108	8.500.854	10.325.000
8	25	Mesken	59	175.000	27383	10000000	170.107	2.773.516	37.500	76%	5.338.984	8.512.644	10.325.000
8	32	Mesken	59	175.000	27383	10000000	170.107	2.773.516	37.500	76%	5.338.984	8.512.644	10.325.000
9	33	Mesken	59	175.000	27868	10000000	170.107	2.822.639	37.500	76%	5.289.861	8.524.433	10.325.000
9	34	Mesken	92	175.000	48168	10000000	170.107	4.878.746	37.500	76%	6.771.254	13.406.899	16.100.000
9	35	Mesken	58	180.000	31151	10000000	170.107	3.155.162	37.500	76%	5.109.838	8.691.639	10.440.000
9	37	Mesken	56	180.000	31151	10000000	170.107	3.155.162	37.500	76%	4.824.838	8.418.039	10.080.000
9	38	Mesken	58	180.000	31151	10000000	170.107	3.155.162	37.500	76%	5.109.838	8.691.639	10.440.000
9	39	Mesken	92	175.000	48168	10000000	170.107	4.878.746	37.500	76%	6.771.254	13.406.899	16.100.000
9	40	Mesken	59	175.000	27868	10000000	170.107	2.822.639	37.500	76%	5.289.861	8.524.433	10.325.000
10	41	Mesken	59	175.000	28352	10000000	170.107	2.871.662	37.500	76%	5.240.838	8.536.199	10.325.000
10	48	Mesken	59	175.000	28352	10000000	170.107	2.871.662	37.500	76%	5.240.838	8.536.199	10.325.000
11	49	Mesken	153	172.500	77851	10000000	170.107	7.885.220	37.500	76%	12.769.780	21.950.753	26.392.500
11	50	Mesken	113	175.000	59627	10000000	170.107	6.039.383	37.500	76%	9.498.117	16.478.452	19.775.000
11	51	Mesken	113	175.000	59627	10000000	170.107	6.039.383	37.500	76%	9.498.117	16.478.452	19.775.000
11	52	Mesken	153	172.500	77851	10000000	170.107	7.885.220	37.500	76%	12.769.780	21.950.753	26.392.500
13	57	Mesken	153	172.500	79566	10000000	170.107	8.058.925	37.500	76%	12.596.075	21.992.442	26.392.500
13	58	Mesken	113	175.000	60485	10000000	170.107	6.126.286	37.500	76%	9.411.214	16.499.309	19.775.000
13	59	Mesken	113	175.000	60485	10000000	170.107	6.126.286	37.500	76%	9.411.214	16.499.309	19.775.000
13	60	Mesken	153	172.500	79566	10000000	170.107	8.058.925	37.500	76%	12.596.075	21.992.442	26.392.500
15	65	Mesken	153	172.500	81281	10000000	170.107	8.232.631	37.500	76%	12.422.369	22.034.131	26.392.500
15	66	Mesken	113	175.000	61342	10000000	170.107	6.213.089	37.500	76%	9.324.411	16.520.141	19.775.000
15	67	Mesken	113	175.000	61342	10000000	170.107	6.213.089	37.500	76%	9.324.411	16.520.141	19.775.000
15	68	Mesken	153	172.500	81281	10000000	170.107	8.232.631	37.500	76%	12.422.369	22.034.131	26.392.500
16	69	Mesken	153	172.500	82139	10000000	170.107	8.319.534	37.500	76%	12.335.466	22.054.988	26.392.500
16	70	Mesken	113	175.000	61771	10000000	170.107	6.256.540	37.500	76%	9.280.960	16.530.570	19.775.000
16	71	Mesken	113	175.000	61771	10000000	170.107	6.256.540	37.500	76%	9.280.960	16.530.570	19.775.000
16	72	Mesken	153	172.500	82139	10000000	170.107	8.319.534	37.500	76%	12.335.466	22.054.988	26.392.500
17	73	Mesken	153	172.500	82996	10000000	170.107	8.406.337	37.500	76%	12.248.663	22.075.821	26.392.500
17	74	Mesken	113	175.000	62200	10000000	170.107	6.299.992	37.500	76%	9.237.508	16.540.998	19.775.000
17	75	Mesken	113	175.000	62200	10000000	170.107	6.299.992	37.500	76%	9.237.508	16.540.998	19.775.000
17	76	Mesken	153	172.500	82996	10000000	170.107	8.406.337	37.500	76%	12.248.663	22.075.821	26.392.500
18	77	Mesken	153	172.500	83854	10000000	170.107	8.493.240	37.500	76%	12.161.760	22.096.678	26.392.500

EMSAL YÖNTEMİNE GÖRE TAMAMLANMIŞ VE %76 İNŞAAT SEVİYELİ DEĞERLER TABLOSU

KAT	BB NO	NİTELİK	BRÜT ALAN (m²)	m² BİRİM DEĞERİ (TL/m²)	PAY	PAYDA	ARSA BİRİM DEĞERİ (TL/m²)	ARSA PAYI DEĞERİ (TL)	BİRİM MALİYET (TL/m²)	MALİYET DEĞERİ (TL)	İNŞAAT SEVİYESİ (%)	TAMAMLANMIŞ ŞEREFİYE (TL)	%76 SEVİYELİ DEĞER (TL)	TAMAMLANMIŞ DEĞER (TL)
18	78	Mesken	113	1175.000	62629	10000000	1170.107	16.343.444	137.500	14.237.500	76%	19.194.056	16.551.426	19.775.000
18	79	Mesken	113	1175.000	62629	10000000	1170.107	16.343.444	137.500	14.237.500	76%	19.194.056	16.551.426	19.775.000
18	80	Mesken	153	1172.500	83854	10000000	1170.107	18.493.240	137.500	15.737.500	76%	12.161.760	12.096.678	12.392.500
19	81	Mesken	153	1172.500	84711	10000000	1170.107	18.580.042	137.500	15.737.500	76%	12.074.958	12.117.510	12.392.500
19	82	Mesken	113	1175.000	63057	10000000	1170.107	16.386.794	137.500	14.237.500	76%	19.150.706	16.561.831	19.775.000
19	83	Mesken	113	1175.000	63057	10000000	1170.107	16.386.794	137.500	14.237.500	76%	19.150.706	16.561.831	19.775.000
19	84	Mesken	153	1172.500	84711	10000000	1170.107	18.580.042	137.500	15.737.500	76%	12.074.958	12.117.510	12.392.500
20	85	Mesken	153	1172.500	85569	10000000	1170.107	18.666.946	137.500	15.737.500	76%	11.988.054	12.138.367	12.392.500
20	86	Mesken	113	1175.000	63486	10000000	1170.107	16.430.246	137.500	14.237.500	76%	19.107.254	16.572.259	19.775.000
20	87	Mesken	113	1175.000	63486	10000000	1170.107	16.430.246	137.500	14.237.500	76%	19.107.254	16.572.259	19.775.000
20	88	Mesken	153	1172.500	85669	10000000	1170.107	18.666.946	137.500	15.737.500	76%	11.988.054	12.138.367	12.392.500
21	89	Mesken	153	1172.500	86426	10000000	1170.107	18.753.748	137.500	15.737.500	76%	11.901.252	12.159.199	12.392.500
21	90	Mesken	113	1175.000	63915	10000000	1170.107	16.473.698	137.500	14.237.500	76%	19.063.802	16.582.687	19.775.000
21	91	Mesken	113	1175.000	63915	10000000	1170.107	16.473.698	137.500	14.237.500	76%	19.063.802	16.582.687	19.775.000
21	92	Mesken	153	1172.500	86426	10000000	1170.107	18.753.748	137.500	15.737.500	76%	11.901.252	12.159.199	12.392.500
22	93	Mesken	153	1172.500	87284	10000000	1170.107	18.840.651	137.500	15.737.500	76%	11.814.349	12.180.056	12.392.500
22	94	Mesken	113	1175.000	64343	10000000	1170.107	16.517.048	137.500	14.237.500	76%	19.020.452	16.593.092	19.775.000
22	95	Mesken	113	1175.000	64343	10000000	1170.107	16.517.048	137.500	14.237.500	76%	19.020.452	16.593.092	19.775.000
22	96	Mesken	153	1172.500	87284	10000000	1170.107	18.840.651	137.500	15.737.500	76%	11.814.349	12.180.056	12.392.500
23	97	Mesken	153	1172.500	88141	10000000	1170.107	18.927.453	137.500	15.737.500	76%	11.727.547	12.200.889	12.392.500
23	98	Mesken	113	1175.000	64772	10000000	1170.107	16.560.500	137.500	14.237.500	76%	18.977.000	16.603.520	19.775.000
23	99	Mesken	113	1175.000	64772	10000000	1170.107	16.560.500	137.500	14.237.500	76%	18.977.000	16.603.520	19.775.000
23	100	Mesken	153	1172.500	88141	10000000	1170.107	18.927.453	137.500	15.737.500	76%	11.727.547	12.200.889	12.392.500
24	101	Mesken	153	1172.500	88998	10000000	1170.107	19.014.255	137.500	15.737.500	76%	11.640.745	12.221.721	12.392.500
24	102	Mesken	113	1175.000	65201	10000000	1170.107	16.603.951	137.500	14.237.500	76%	18.933.549	16.613.948	19.775.000
24	103	Mesken	113	1175.000	65201	10000000	1170.107	16.603.951	137.500	14.237.500	76%	18.933.549	16.613.948	19.775.000
24	104	Mesken	153	1172.500	88998	10000000	1170.107	19.014.255	137.500	15.737.500	76%	11.640.745	12.221.721	12.392.500
25	105	Mesken	153	1172.500	90049	10000000	1170.107	19.120.707	137.500	15.737.500	76%	11.534.293	12.247.270	12.392.500
25	106	Mesken	160	1172.500	96358	10000000	1170.107	19.759.721	137.500	16.000.000	76%	11.840.279	12.318.333	12.760.000
25	107	Mesken	209	1170.000	143401	10000000	1170.107	14.524.520	137.500	17.837.500	76%	13.167.980	13.488.685	13.530.000
26	108	Mesken	153	1172.500	91117	10000000	1170.107	19.228.881	137.500	15.737.500	76%	11.426.119	12.273.231	12.392.500
26	109	Mesken	160	1172.500	97290	10000000	1170.107	19.854.119	137.500	16.000.000	76%	11.745.881	12.340.989	12.760.000
26	110	Mesken	209	1171.000	144096	10000000	1170.107	14.594.914	137.500	17.837.500	76%	13.306.586	13.664.419	13.739.000
27	111	Mesken	153	1172.500	92199	10000000	1170.107	19.338.472	137.500	15.737.500	76%	11.316.528	12.299.533	12.392.500
27	112	Mesken	160	1172.500	98223	10000000	1170.107	19.948.619	137.500	16.000.000	76%	11.651.381	12.363.669	12.760.000
27	113	Mesken	209	1171.000	144790	10000000	1170.107	14.665.206	137.500	17.837.500	76%	13.236.294	13.681.290	13.739.000
28	114	Mesken	153	1172.500	93250	10000000	1170.107	19.444.924	137.500	15.737.500	76%	11.210.076	12.325.082	12.392.500
28	115	Mesken	160	1172.500	99155	10000000	1170.107	110.043.018	137.500	16.000.000	76%	11.556.982	12.386.324	12.760.000
28	116	Mesken	209	1171.000	145485	10000000	1170.107	14.735.600	137.500	17.837.500	76%	13.165.900	13.698.184	13.739.000
29	117	Mesken	153	1172.500	94321	10000000	1170.107	19.553.401	137.500	15.737.500	76%	11.101.599	12.351.116	12.392.500
29	118	Mesken	160	1172.500	100088	10000000	1170.107	110.137.518	137.500	16.000.000	76%	11.462.482	12.340.004	12.760.000
29	119	Mesken	209	1171.000	146179	10000000	1170.107	14.805.893	137.500	17.837.500	76%	13.095.607	13.715.054	13.739.000
30	120	Mesken	153	1172.500	95393	10000000	1170.107	19.661.980	137.500	15.737.500	76%	11.093.020	12.377.175	12.392.500
30	121	Mesken	160	1172.500	101020	10000000	1170.107	110.231.916	137.500	16.000.000	76%	11.368.084	12.431.660	12.760.000
30	122	Mesken	209	1171.000	146874	10000000	1170.107	14.876.287	137.500	17.837.500	76%	13.025.213	13.731.949	13.739.000
31	123	Mesken	153	1172.500	96465	10000000	1170.107	19.770.558	137.500	15.737.500	76%	11.084.442	12.403.234	12.392.500
31	124	Mesken	160	1172.500	101953	10000000	1170.107	110.326.416	137.500	16.000.000	76%	11.273.584	12.454.340	12.760.000
31	125	Mesken	209	1171.000	147568	10000000	1170.107	14.946.579	137.500	17.837.500	76%	12.954.921	13.748.819	13.739.000
32	126	Mesken	153	1172.500	97537	10000000	1170.107	19.879.137	137.500	15.737.500	76%	11.075.863	12.429.293	12.392.500
32	127	Mesken	160	1172.500	102885	10000000	1170.107	110.420.815	137.500	16.000.000	76%	11.179.185	12.476.996	12.760.000
32	128	Mesken	345	1170.000	145295	10000000	1170.107	14.716.356	137.500	12.937.500	76%	13.096.144	14.105.925	15.650.000
Z	129	Trafo	11	165.000	2968	10000000	1170.107	1300.617	137.500	1412.500	76%	1.883	1.615.548	1.715.000
1	6	H.Ofis	58	1182.500	27721	10000000	1170.107	12.807.750	137.500	12.175.000	76%	15.602.250	18.718.460	110.585.000
1	7	H.Ofis	92	1180.000	44738	10000000	1170.107	14.531.335	137.500	13.450.000	76%	18.578.665	13.673.120	116.560.000
1	8	H.Ofis	59	1185.000	23990	10000000	1170.107	12.429.852	137.500	12.212.500	76%	16.272.648	18.878.565	110.915.000
2	9	H.Ofis	59	1185.000	24475	10000000	1170.107	12.478.976	137.500	12.212.500	76%	16.223.524	18.890.354	110.915.000
2	10	H.Ofis	92	1180.000	45167	10000000	1170.107	14.574.787	137.500	13.450.000	76%	18.535.213	13.683.549	116.560.000
2	11	H.Ofis	58	1182.500	28149	10000000	1170.107	12.851.101	137.500	12.175.000	76%	15.558.899	18.728.864	110.585.000
2	12	H.Ofis	56	1185.000	28149	10000000	1170.107	12.851.101	137.500	12.100.000	76%	15.408.899	18.557.864	110.360.000
3	21	H.Ofis	56	1185.000	28491	10000000	1170.107	12.885.741	137.500	12.100.000	76%	15.374.259	18.566.178	110.360.000
3	22	H.Ofis	58	1182.500	28491	10000000	1170.107	12.885.741	137.500	12.175.000	76%	15.524.259	18.737.178	110.585.000
3	23	H.Ofis	92	1180.000	45596	10000000	1170.107	14.618.238	137.500	13.450.000	76%	18.491.762	13.693.977	116.560.000
3	24	H.Ofis	59	1185.000	24960	10000000	1170.107	12.528.100	137.500	12.212.500	76%	16.174.400	18.902.144	110.915.000
Z	3	Dükkan	226	1230.000	101626	10000000	1170.107	110.293.296	137.500	18.475.000	76%	133.211.704	141.975.191	151.980.000
Z	4	Dükkan	265	1230.000	118520	10000000	1170.107	112.004.422	137.500	19.937.500	76%	139.008.078	149.203.061	160.950.000
Z	5	Dükkan	256	1230.000	96079	10000000	1170.107	19.731.462	137.500	19.600.000	76%	139.548.538	147.084.351	158.880.000
TOPLAM DEĞER (TL)													12.082.758.784	12.489.539.000

11.11.Değerleme Konusu Taşınmazın Değer Analizi:

Konu gayrimenkulün değerlemesi "Emsal Karşılaştırma Analizi" ve "Gelir Akımları Analizi" yöntemleri kullanmak suretiyle yapılmıştır.

11.12.Değerleme İşlemine Etki Eden Faktörler

OLUMLU FAKTÖRLER

- Şehir merkezinde konumlu olması,
- Nitelikli yapıda konumlu olması,
- Manzara avantajı,
- Ana cadde cepheli olması,
- Talep gören bölgede konumlu olması,

OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Alıcı kitlesinin sınırlı olması,
- Natamam olması,
- Deprem bölgesinde olması,

11.13.Emsaller

EMSALLER



SATILIK KONUT EMSALLERİ

Emsal 1

Mistral Towerda 30. katta, konumlu 400 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 320 m² alanlı olduğu düşünülen meskenin pazarlıklı olarak 60.000.000-TL fiyat ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Benzer şerefiyelidir. **(187.500-TL/m² * 0,95 Pazarlık = 178.125-TL/m²) Gayrimenkul Ofisi 0 533 590 60 01**

Emsal 2:

Mistral Towerda 29. katta, konumlu 195 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 155 m² alanlı olduğu düşünülen meskenin pazarlıklı olarak 29.000.000-TL fiyat ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Benzer şerefiyelidir. **(187.096-TL/m² * 0,95 Pazarlık = 177.741-TL/m²) Toka Gayrimenkul 0 553 660 35 76**

Emsal 3:

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda (Ege Perla), 6. katta, konumlu 150 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 130 m² alanlı olduğu düşünülen meskenin pazarlıklı olarak 24.500.000-TL fiyat ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Benzer şerefiyelidir. **(188.461-TL/m² * 0,95 Pazarlık = 179.037-TL/m²) All Gayrimenkul 0 506 987 37 35**

Emsal 4:

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda (Ege Perla), 30. katta, konumlu 235 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 215 m² alanlı olduğu düşünülen meskenin pazarlıklı olarak 42.000.000-TL fiyat ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Benzer şerefiyelidir. **(195.348-TL/m² * 0,95 Pazarlık = 185.580-TL/m²) Ege Perla 0 530 031 00 15**

Emsal 5:

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda (İzka-Port), 30. katta, konumlu 190 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 150 m² alanlı olduğu düşünülen meskenin pazarlıklı olarak 29.000.000-TL fiyat ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Benzer şerefiyelidir. **(193.333-TL/m² * 0,95 Pazarlık = 183.666-TL/m²) Coldwel Banker 0 532 065 89 35**

SATILIK OFİS EMSALLERİ**Emsal 6:**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı binada, 8. katta, konumlu 65 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 45 m² alanlı olduğu düşünülen ofisin pazarlıklı olarak 8.500.000-TL fiyat ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(188.888-TL/m² * 0,95 Pazarlık = 179.443-TL/m²) Remax 0 533 540 39 13**

Emsal 7:

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı binada, 20. katta, konumlu 170 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 140 m² alanlı olduğu düşünülen ofisin pazarlıklı olarak 27.000.000-TL fiyat ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(192.857-TL/m² * 0,95 Pazarlık = 183.214-TL/m²) Mistral 0 536 676 10 62**

Emsal 8:

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda (Ege Perla), 3. katta, konumlu 115 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 90 m² alanlı olduğu düşünülen ofisin pazarlıklı olarak 17.500.000-TL fiyat ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(194.444 TL/m² * 0,95 Pazarlık = 184.772-TL/m²) Coldwel Banker 0 532 462 17 52**

Emsal 9:

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda (Folkat Tower), 30 katta, konumlu 75 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 55 m² alanlı olduğu düşünülen ofisin pazarlıklı olarak 9.950.000-TL fiyat ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Konum olarak düşük şerefiyelidir. **(180.909-TL/m² * 0,95 Pazarlık = 171.864-TL/m²) Proje Emlak 0 506 222 80 22**

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ**Emsal 10:**

Taşınmaza yakın konumda, cadde üzerinde zemin katta konumlu 150 m² alanlı olduğu beyan edilen 130 m² olduğu düşünülen dükkan pazarlıklı olarak 37.500.000-TL fiyat ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(288.461-TL/m² * 0,90 Pazarlık = 259.615-TL/m²)**

Gayrimenkul Ofisi 0 532 063 78 78

Emsal 11:

Taşınmaza yakın konumda, cadde üzerinde zemin+1 katında, 180 m² + 180 m² 360 m² alanlı beyan edilen dükkan pazarlıklı olarak 74.500.000-TL fiyat ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Zemine indirgenmiş alan= 180 + 180/2 = 270 m²) **(275.925-TL/m² * 0,90 Pazarlık = 248.333-TL/m²) Realty 0 538 057 37 23**

Emsal 12:

Taşınmaza yakın konumda, cadde üzerinde zemin+1 katında, 180 m² + 180 m² 360 m² alanlı beyan edilen dükkan pazarlıklı olarak 78.000.000-TL fiyat ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Zemine indirgenmiş alan= 180 + 180/2 = 270 m²) **(288.888-TL/m² * 0,90 Pazarlık = 260.000-TL/m²) Sahibinden 0 543 372 03 72**

Emsal 13:

Taşınmaza yakın konumda, zemin katta konumlu 180 m² alanlı olduğu beyan edilen dükkan pazarlıklı olarak 49.000.000-TL fiyat ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Konumu nedeniyle düşük şerefeliyedir. **(272.222-TL/m²) Coldwel Banker 0 532 833 39 60**

KİRALIK KONUT EMSALLERİ**Emsal 14:**

Mistral Towerda 30. katta, konumlu 195 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 165 m² alanlı olduğu düşünülen meskenin pazarlıklı olarak 125.000-TL fiyat ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Benzer şerefeliyedir.

(757.575-TL/m².Ay * 0,90 Pazarlık = 681,818-TL/m².Ay) Mistral GYO 0 536 676 10 62

Emsal 15:

Değerleme konusu taşınmaza yakın Ege Perlada 7. katta, konumlu 180 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 150 m² alanlı olduğu düşünülen meskenin pazarlıklı olarak 110.000-TL fiyat ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Benzer şerefeliyedir. **(733.333-TL/m².Ay * 0,90 Pazarlık = 660-TL/m².Ay)**

Ege Perla 0 530 031 00 15

Emsal 16:

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 10. katta, konumlu 95 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 70 m² alanlı olduğu düşünülen meskenin pazarlıklı olarak 50.000-TL fiyat ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Benzer şerefeliyedir. **(714,29-TL/m².Ay * 0,90 Pazarlık = 643-TL/m².Ay)**

Coldwel Banker 0 532 065 89 35

Emsal 17:

Değerleme konusu taşınmaza yakın 16. katta, konumlu 210 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 170 m² alanlı olduğu düşünülen meskenin pazarlıklı olarak 120.000-TL fiyat ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Benzer şerefeliyedir. **(706-TL/m².Ay * 0,90 Pazarlık = 635-TL/m².Ay)**

Twins Gayrimenkul 0 555 014 19 25

KİRALIK OFİS EMSALLERİ**Emsal 18:**

Değerleme konusu taşınmaza yakın İZKA LİNE’da 4. katta, konumlu 98 m² alanlı olduğu beyan edilen ofis pazarlıklı olarak 78.000-TL fiyat ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Benzer şerefiyelidir.

(795.91-TL/m².Ay * 0,90 Pazarlık = 716,32-TL/m².Ay) FTCU 0 535 730 05 99

Emsal 19:

Değerleme konusu taşınmaza yakın Ege Perla 1. katta, konumlu 119 m² alanlı olduğu beyan edilen 100 m² olduğu düşünülen ofis pazarlıklı olarak 80.000-TL fiyat ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Benzer şerefiyelidir. **(800-TL/m².Ay * 0,90 Pazarlık = 720-TL/m².Ay)**

Ege Perla 0 530 031 00 15

Emsal 20:

Değerleme konusu taşınmaza yakın Martı Towers’da 7. katta, konumlu 145 m² alanlı olduğu beyan edilen 105 m² olduğu düşünülen ofis pazarlıklı olarak 85.000-TL fiyat ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Benzer şerefiyelidir. **(809.52-TL/m².Ay * 0,90 Pazarlık = 728,57-TL/m².Ay)**

Emlak Ofisi 0 533 276 78 50

Emsal 21:

Değerleme konusu taşınmaza yakın 5. katta, konumlu 450 m² alanlı olduğu beyan edilen 350 m² olduğu düşünülen ofis pazarlıklı olarak 280.000-TL fiyat ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Benzer şerefiyelidir. **(800-TL/m².Ay * 0,90 Pazarlık = 720-TL/m².Ay)**

Gayrimenkul Ofisi 0 506 165 49 00

KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ**Emsal 22:**

Folkart Vega projesinde 400 m² alanlı zemin kat dükkan (Shell-core pazarlanan) 390.000-TL bedelle kiralıktır. Düşük şerefiyelidir. **(975-TL/m².Ay) Zayn Gayrimenkul 0 533 618 55 20**

Emsal 23:

İnci Tower projesinde zemin katta 65 m² alanlı tamamlanmış durumda olan dükkan aylık 70.000TL bedelle kiralıktır. Emsal konumu bakımından benzer şerefiyelidir.

(1076-TL/m².Ay * 0,90 Pazarlık = 968,04-TL/m².Ay) Gayrimenkul Ofisi 0 533 565 06 08

Emsal 24:

Taşınmaza yakın zemin katında konumlu, 270 m² alanlı olduğu beyan edilen dükkânın 220.000-TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal konumu bakımından konu taşınmaza göre düşük şerefiyelidir.

(814,81-TL/m².Ay * 0,90 Pazarlık * 1,25 Konum Şerefiyesi = 916,66-TL/m².Ay)

Kroki Gayrimenkul 0 532 369 23 43

Emsal 25:

Taşınmaza yakın zemin katında konumlu, 80 m² alanlı olduğu beyan edilen dükkânın 60.000-TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal konumu bakımından konu taşınmaza göre düşük şerefiyelidir.

(750-TL/m².Ay * 0,95 Pazarlık * 1,30 Konum Şerefiyesi = 926,25-TL/m².Ay)

Keymax 0 507 205 20 57

ARSA EMSALLERİ**Emsal 26:**

Taşınmaza yakın (Tepecik Mah. 7805 Ada 6 Parsel) konumlu, 5025 m² alanlı arsa 755.000.000-TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal konumu bakımından kısmen düşük şerefiyelidir. **(150.248-TL/m² * 0,95 Pazarlık * 1,15 Şerefiye = 164.146-TL/m²)**
Raion Gayrimenkul 0 532 776 76 02

Emsal 27:

Taşınmaza yakın (Mersinli Mah. 8572 Ada 5 Parsel) konumlu, 1089 m² alanlı arsanın 267 m² alanlı hissesi 45.000.000-TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal benzer imar koşullarına sahip olmasına rağmen konum olarak kısmen düşük şerefiyelidir. **(168.539-TL/m² * 0,95 Pazarlık * 1,10 Şerefiye = 176,123-TL/m²)** **Modda Rent 0 530 040 72 55**

Emsal 28:

Taşınmaza kısmen uzak mesafede (Bornova Kazım Dirik Mah. 358 Ada 204 Parsel) konumlu, 1200 m² alanlı arsa 182.750.000-TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal kısmen daha kötü imar koşullarına sahiptir. (Emsal:2 Hmaks:8 kat) Bu nedenle şerefiyesi kısmen düşüktür. **(152.292-TL/m² * 0,90 Pazarlık * 1,25 Şerefiye = 171.328-TL/m²)**

First Key Gayrimenkul 0 507 821 16 35

Emsal 29: Taşınmaza kuş bakışı 600 metre mesafede Fatih caddesine cepheli ve taşınmaza oranla denize uzak konumlu olmasına karşın ticari yoğunluğun daha fazla olduğu bölgede (Konak / Mersinli mh. / 8661 - 4) 1447 m² olduğu beyan edilen Konut + Ticaret lejantlı Taks: 0,60, Kaks: 3,00 ve 8 kat imarlı köşe konumlu arsanın 250.000.000-TL değerinde satışta olduğu öğrenilmiştir.

(172.771 TL/m² * 0,95 Pazarlık = 164.132-TL/m²)

KW Platin Gayrimenkul 0 532 324 05 49

EMSAL KARŞILAŞTIRMALARI İLE İLGİLİ NOTLAR:

Yapılan piyasa araştırması sonucunda ekspertize konu taşınmazın konumlu olduğu bölgede ve yakınında yer alan benzer nitelikli satışa arz edilmiş arsa emsalleri elde edilmiştir. Yapılan incelemeler sonucunda mesken ve ofis güncel m² birim satış değerinin alan büyükleri ve manzara avantajlarına göre 180.000 - 188.000-TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiş olup ortalama mesken/ofis birim değerleri konum ve büyüklüklerine göre ~170.000-185.000-TL/m² olarak dikkate alınmıştır. Dükkan güncel m² birim satış değerinin 225.000 - 250.000-TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiş olup dükkanların ortalama m² birim değeri 230.000-TL/m² olarak dikkate alınmıştır. Ortalama birim değerler şerefiyelendirme puanları ile çarpılarak taşınmazların m² birim değerleri belirlenmiş ve taşınmazlara bu şekilde değer takdiri yapılmıştır. Taşınmazların konumları, bulunduğu kat, cephe yönleri, manzara durumları ve alanları şerefiye unsurları olarak dikkate alınmıştır. Mesken aylık kira birim değerlerinin 600-700-TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiş olup ortalama olarak 600-TL/m² alınmıştır. Ofis aylık kira birim değerlerinin 700-720-TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiş olup ortalama olarak 700-TL/m² alınmıştır. Dükkan aylık kira birim değerlerinin 900-1000-TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiş olup ortalama olarak 900-TL/m² alınmıştır. Bölgede meskenler için ortalama kira çarpanı 310 Ay, ofisler için ortalama kira çarpanı 270 Ay ve Dükkanlar için ortalama kira çarpanı 240 Ay olarak dikkate alınmıştır.

11.14. Deprem Risk Bölgesi

1.DERECE ☒	2. DERECE ☐	3.DERECE ☐	4.DERECE ☐	5.DERECE ☐
--	------------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------

11.15. Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

Kira değeri araştırması yapının bugün tamamlanmış olması durumu öngörülerek yapılmıştır.

11.16. Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkuller üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

11.17. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bir taşınmazın, fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır. Parsel üzerindeki yapının inşaatının tamamlanarak bağımsız bölümlerin ofis, mesken ve dükkan olarak kullanılması en etkin ve verimli kullanım şekli olacaktır.

11.18. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi:

Değerleme konusu taşınmazda müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

12. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**12.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması:**

Konu gayrimenkulün değerlemesi “**Emsal Karşılaştırma Analizi**” ve “**Nakit/Gelir Akımları Analizi**” kullanılarak yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlara emsal nitelikte ofis, mesken ve dükkan olarak kullanılan ve taşınmaz yakın çevresinde konumlu olan, gerçekleşmiş ve sunumdaki satış fiyatları ve bölgede yüz yüze ve telefon ile yapılan görüşmeler ve internet üzerinden yapılan araştırmalar analiz edilerek taşınmazın değer tespiti yapılmaya çalışılmıştır. “Emsal Karşılaştırma Analizi” ile “Nakit/Gelir Akımları Analizi” yakın değer aralığında olduğundan nihai değer takdirinde “Emsal Geliştirme Yöntemi” kullanılmıştır.

12.2.Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Yer Almama Neden Ve Gerekçeleri:

Raporda asgari bilgilerin tamamına yer verilmiştir.

12.3.Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam / Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş:

Konak Belediyesi Arşiv incelemesi dosyanın işlemde olması nedeniyle yapılamamıştır. Ancak belediye yetkilisi ile yapılan görüşmede taşınmazların ruhsatlarının geçerli olduğu ve taşınmazlar üzerinde herhangi bir zapt, cezai işlem ve yıkım kararının olmadığı tarafımıza beyan edilmiştir.

12.4.Değerlemesi Yapılan Taşınmazın, Taşınmaz Projesinin Veya Taşınmaza Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş:

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili yapılan resmi ve saha incelemeleri neticesinde taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında herhangi bir engel bulunmadığı görülmüştür.

13. SONUÇ**13.1.Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Rapora konu taşınmazların değer tespiti çalışmasında yukarıda saydığımız tüm olumlu ve olumsuz faktörler, emsal taşınmazlarla mukayesesi, aktif alım-satım piyasa fiyatları gibi tüm faktörler dikkate alınmış ve taşınmazların bugünkü mevcut halleriyle değeri hesaplanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın talep gören bölgede konumlu olması ve üzerinde herhangi bir olumsuz takyidat olmaması dikkate alındığında satış kabiliyetinin Satılabilir olabileceği düşünülmektedir.

13.2. Taşınmaz 2025 Yılı İçin Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu taşınmazların pazar değeri, emsal karşılaştırma ve maliyet yaklaşımlarına göre bulunmuştur. Parsel üzerindeki yapının inşaat ve mimari özellikleri, yıpranma durumları, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, satış kabiliyeti gibi tüm faktörler dikkate alınmıştır. Bulunduğu bölgeye göre alıcı bulup bulamayacağı gibi tüm faktörler göz önünde bulundurularak, gayrimenkul değerlemesinde kabul görmüş olan "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" bir arada

analiz edilerek yapılmıştır. İlgili gelir yaklaşımlarına göre taşınmazların değerleri oldukça yakın değerlerde olması dikkate alınarak emsal karşılaştırma yönteminde çıkan sonuçlar nihai değer olarak dikkate alınmıştır.

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin arsa paylarının değer takdirinde proje geliştirme yöntemi kullanılmıştır. Parsel üzerindeki tüm bağımsız bölümlerin değer tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" yöntemleri kullanılmıştır. Parsel üzerindeki inşaatın kaba inşaatının bitmiş olduğu ve ince işçiliklere başlandığı görülmüştür. Genel inşaat seviyesi %76 belirlenmiş olup MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ malikine ait bağımsız bölümlere inşaat seviyeli ve tamamlanması durumundaki muhtemel değerler takdir edilmiştir.

MİSTRAL GYO A.Ş.'NE AİT BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TOPLAM DEĞER TABLOSU			
DEĞER	TAM HİSSE DEĞERİ (TL)		
	TL	USD	EURO
%76 Natamam Değer	₺2.082.758.784	\$48.561.947	41.200.243 €
Tamamlanmış Durumdaki Değer	₺2.489.539.000	\$58.046.502	49.246.995 €

TOPLAM DEĞERLER KDV GÖSTERİM TABLOSU (%76 İNŞAAT SEVİYELİ DEĞERLER)			
DEĞER	MİSTRAL GYO A.Ş. YE AİT B.B. DEĞERİ (TL)	KDV (%)	KDV DAHİL TAM HİSSE DEĞERİ (TL)
53 ADET KONUT (150 m ² 'den küçük)	₺673.683.694	10%	₺741.052.064
48 ADET KONUT (150 m ² 'den büyük)	₺1.159.166.685	20%	₺1.391.000.022
11 ADET H.OFİS	₺111.030.253	20%	₺133.236.304
3 ADET DÜKKAN	₺138.262.603	20%	₺165.915.124
1 ADET TRAFO	₺615.548	20%	₺738.658
TOPLAM DEĞER (TL)	₺2.082.758.784		₺2.431.942.171

TOPLAM DEĞERLER KDV GÖSTERİM TABLOSU (TAMAMLANMIŞ DEĞERLER)			
DEĞER	MİSTRAL GYO A.Ş. YE AİT B.B. DEĞERİ (TL)	KDV (%)	KDV DAHİL TAM HİSSE DEĞERİ (TL)
53 ADET KONUT (150 m ² 'den küçük)	₺808.140.000	10%	₺888.954.000
48 ADET KONUT (150 m ² 'den büyük)	₺1.373.974.000	20%	₺1.648.768.800
11 ADET H.OFİS	₺134.900.000	20%	₺161.880.000
3 ADET DÜKKAN	₺171.810.000	20%	₺206.172.000
1 ADET TRAFO	₺715.000	20%	₺858.000
TOPLAM DEĞER (TL)	₺2.489.539.000		₺2.906.632.800

Taşınmazların tamamlanması durumundaki ve inşaat seviyeli değerleri 61 ve 62. sayfalarda tablo olarak verilmiştir. Projenin genel inşaat seviye tablosu ise sayfa 106'da verilmiştir. Projenin tamamlanması durumunda MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'ne ait taşınmazların bugünkü değeri **2.489.539.000-TL (İki milyar dört yüz seksen dokuz milyon beş yüz otuz dokuz bin Türk Lirası)** olarak bulunmuştur. Aynı taşınmazların %76 inşaat seviyeli değeri **2.082.758.784-TL (İki milyar seksen iki milyon yedi yüz elli sekiz bin yedi yüz seksen dört Türk Lirası)** olarak bulunmuştur.

SİGORTA DEĞER TABLOSU					
SİGORTA DEĞER	B.B. TOPLAM ALANI (m ²)	SİGORTA BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	SİGORTA DEĞERİ (TL)		
			TL	USD	EURO
Tamamlanmış Durumdaki Değer	14081	37500	₺528.037.500	\$12.311.809	10.445.412 €
%76 Natamam Değer	14081	28500	₺401.308.500	\$9.356.975	7.938.513 €

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır.
- Değerlemede ± %15 yanılma payı mevcuttur.
- 23.12.2023 tarihi itibarı ile 1 USD= 42.8887-TL, 1 Euro = 50.5521-TL

13.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler**Emsal Karşılaştırma ve Gelir Yöntemi**

Taşınmazların arsa değer tespitinde emsal karşılaştırma ve gelir yöntemleri kullanılmıştır. Aşağıda tabloları verilen yöntemlerde değerlerin birbirine yakın aralıkta olması dikkate alınarak değerlemede emsal karşılaştırma yönteminin kullanılmıştır.

NİHAİ DEĞER TABLOSU				
DEĞER	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER (TL)	GELİR YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER (TL)	SEÇİLEN DEĞERLEME YÖNTEMİ	SEÇİLEN DEĞERLEME YÖNTEMİNE GÖRE NİHAİ DEĞER (TL)
%76 Natamam Değer	₺2.082.758.784	₺2.198.904.264	Emsal Karşılaştırma	₺2.082.758.784
Tamamlanmış Durumdaki Değer	₺2.489.539.000	₺2.642.362.000	Emsal Karşılaştırma	₺2.489.539.000

13.4.Raporu Hazırlayanlar**MURAT BARIŞCAN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401386

**VOLKAN KÜTÜK**

Denetmen
SPK Lisans No: 403907

**ERGUN DİNÇER**

Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401483


mavi
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Adres: Yth 1586/9 Sk. Ayıldız Apt. No:2/8 Bayraklı/İZMİR
Tic. Sic. No: 232 435 90 60 - 0232 435 91 60
Mersis: 0610 0717 0470 0010