

Gayrimenkul Değerleme Raporu

İZMİR / KONAK



Müşteri Adı: VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Rapor Tarihi: 29.12.2023

Rapor No: VAKIF_GYO_2023_12



BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1. İÇİNDEKİLER

1.1.	İçindekiler.....	3
1.2.	Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri.....	5
2.1.	Kuruluşun Unvanı Ve Adresi	8
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler Ve Adresi.....	8
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	8
2.4.	İşin Kapsamı	8
3.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler	10
3.1.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu.....	10
3.1.2.	Ana Gayrimenkullerin Tanımı	11
3.1.3.	Tapu Kayıtları	11
3.1.4.	Takyidat Bilgileri.....	11
3.1.5.	Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler	12
3.1.6.	Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	14
3.1.7.	Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi	14
3.1.8.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	14
3.1.9.	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklama	14
3.1.10.	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler	14
3.1.11.	Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	14
3.1.12.	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	15
3.1.13.	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	15
3.1.14.	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	15
4.1.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler.....	17
4.1.1.	İzmir İli	17
4.1.1.	Nüfus Ve Demografik Yapı	17
4.1.2.	Konak İlçesi	17
4.2.	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	18
4.3.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	28
4.3.1.	Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler	28
4.3.2.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	28
4.4.	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	29
4.4.1.	Proje Bilgileri	29
4.5.	Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	29

4.6.	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	29
4.7.	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	29
5.1.	Güncel Değerleme Teknikleri	31
5.1.1.	Maliyet Yöntemi	31
5.1.2.	Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	31
5.1.3.	Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi.....	31
5.2.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler Ve Nedenleri.....	31
5.3.	Maliyet Yöntemi	32
5.4.	Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	34
5.5.	Takdir Edilen Kira Değerleri.....	48
5.6.	Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları..	48
5.7.	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri	48
5.8.	Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar.....	48
5.9.	En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	48
5.10.	Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	48
6.1.	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	50
6.2.	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	50
6.3.	Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	50
6.4.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerinin Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	50
6.5.	Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi	50
6.6.	Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	50
6.7.	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	51
7.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	53
7.2.	Nihai Değer Takdiri	53
7.3.	Beyan.....	55
Ekler		55

1.2. GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİLERİ

Değerleme Tarihi	26.12.2023
Rapor Tarihi	29.12.2023
Rapor No	2023_VAKIF_GYO_12
Raporun Türü	İzmir, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 Ada 2 Parselde kayıtlı 17.703,70 m ² arsa üzerinde inşa edilecek, 174 ad. konut, 350 ad. ofis ve 52 ad. dükkan nitelikli ünitelerden oluşan 128.987,13 m ² toplam inşaat alanlı Karma Proje (Proje Maliyet Değeri + Mevcut Durum Değeri + Bağımsız Bölüm bazlı Tamamlanması Durumundaki Hasılat Değeri)
Raporu Talep Eden	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Hazırlayan Şirket	ARGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanlarına Ait Bilgiler	Onur ERDEM Şehir Plancısı – Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 411461 Ahmet MERMERKAYA İnşaat Mühendisi –Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 403892
Sorumlu Değerleme Uzmanına Ait Bilgiler	Yılmaz KÜRKÇÜ Harita Mühendisi – Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400572
Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası	Sözleşme Tarihi:01.11.2023 Sözleşme No: GYO_2023_06
Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	Bu rapor, 01.02.2017 tarihli ve 29966 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı' nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)" ile 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" uyarınca tanımlanan Standart Rapor Formatına uygun şekilde ve aynı tebliğin 1.Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimizce daha önce hazırlanmış 31.12.2021 tarihinde VAKIF_GYO_2021_20 numaralı rapor bulunmaktadır.

Taşınmazların 29.12.2023 Tarihli Özet Değerleri

Değer Açıklaması	Değer (TL)
Mevcut Kat İrtifakına göre %13 tamamlanmış değeri KDV hariç	1.886.779.444
Bir Milyar Sekiz Yüz Seksen Altı Milyon Yedi Yüz Yetmiş Dokuz Bin Dört Yüz Kırk Dört TL	
Mevcut Kat İrtifakına göre %13 tamamlanmış değeri KDV dahil	2.264.135.333
İki Milyar İki Yüz Altmış Dört Milyon Yüz Otuz Beş Bin Üç Yüz Otuz Üç TL	
Projenin mevcut kat irtifakına göre tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılat değeri KDV hariç	8.900.350.000
Sekiz Milyar Dokuz Yüz Milyon Üç Yüz Elli Bin TL	
Projenin mevcut kat irtifakına göre tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılat değeri KDV dahil	10.680.420.000
On Milyar Altı Yüz Seksen Milyon Dört Yüz Yirmi Bin TL	
VAKIF GYO Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım Sözleşmesi Gereği %35 Hasılat Payı değeri KDV hariç	3.115.122.500
Üç Milyar Yüz On Beş Milyon Yüz Yirmi İki Bin Beş Yüz TL	
VAKIF GYO Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım Sözleşmesi Gereği %35 Hasılat Payı değeri KDV dahil	3.738.147.000
Üç Milyar Yedi Yüz Otuz Sekiz Milyon Yüz Kırk Yedi Bin TL	
Projenin Mevcut Kat İrtifakı projesine göre net bugünkü değeri KDV hariç	5.961.036.947
Beş Milyar Dokuz Yüz Altmış Bir Milyon Otuz Altı Bin Dokuz Yüz Kırk Yedi TL	
Projenin Mevcut Kat İrtifakı projesine göre net bugünkü değeri KDV dahil	7.153.244.336
Yedi Milyar Yüz Elli Üç Milyon İki Yüz Kırk Dört Bin Üç Yüz Otuz Altı TL	
Projenin Kat İrtifakı Kurularak tamamlanması durumunda toplam hasılatın bugünkü VAKIF GYO %35 net değeri KDV hariç	2.086.362.931
İki Milyar Seksen Altı Milyon Üç Yüz Altmış İki Bin Dokuz Yüz Otuz Bir TL	
Projenin Kat İrtifakı Kurularak tamamlanması durumunda toplam hasılatın bugünkü VAKIF GYO %35 net değeri KDV dahil	2.503.635.518
İki Milyar Beş Yüz Üç Milyon Altı Yüz Otuz Beş Bin Beş Yüz On Sekiz TL	

BÖLÜM 2

KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. KURULUŞUN UNVANI VE ADRESİ

Şirketimiz, Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Yıldız Posta Caddesi Akın Sitesi 3.Blok Kat:6 Daire:55 Beşiktaş-İSTANBUL adresinde, 11.04.2006 tarihinde, faaliyet alanı gayrimenkul değerleme ve danışmanlık olmak üzere kurulmuş olup, halen Merkezi Küçükbakkalköy Mahallesi, Uman Sokak, No:3 Ataşehir-İstanbul adresinde olmak üzere ile Resmi, Özel, yerli ve yabancı kurum ve kuruluşlara, Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak değerleme hizmeti vermektedir.

Gayrimenkul Değerleme Hizmetleri EA 32 kapsamında ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemleri Standartları Belgesine sahip olan Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) Seri VIII No: 35 sayılı tebliğ uyarınca 26.09.2008 tarihinde Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesine alınmıştır. Bunun yanında, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK)’nın 08.08.2012 tarih ve 16351 sayılı Kararı ile Şirketimize “Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik’in 11. maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. maddesine giren gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi’ hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Unvanı : Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad., No:7/A Kat:13-14 Ümraniye/İSTANBUL

2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İş bu değerleme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen sınırlama bulunmamaktadır.

2.4. İŞİN KAPSAMI

İzmir, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 Ada 2 Parselde kayıtlı 17.703,70 m² arsa üzerinde inşa edilecek, 174 ad. konut, 350 ad. ofis ve 52 ad. dükkan nitelikli ünitelerden oluşan 128.987,13 m² toplam inşaat alanlı Karma Proje (Proje Maliyet Değeri + Mevcut Durum Değeri + Bağımsız Bölüm bazlı Tamamlanması Durumundaki Hasılat Değeri) günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden satış ve kira değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerleme amacı ile hazırlanmıştır.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN
YASAL DURUMUNA
İLİŞKİN BİLGİLER

3.1. GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU, TANIMI, TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA, VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER

3.1.1. GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz İzmir İli, Konak İlçesi, Çınarlı Mahallesi, 1592. Sokak 8601 Ada 2 Parsel numaralı taşınmazdır. Söz konusu taşınmaz İzmir kent merkezi olan Konak ilçesi sınırlarında yer almaktadır. Parselin kuzeyinde İzmir Adliyesi ve 3. Sanayi Sitesi, güneyinde Atatürk Stadyumu ve Halkapınar Metro İstasyonu, batısında İzmir Limanı, Güneybatısında Kültürpark Fuar Alanı ve Medicana Hastanesi yer almaktadır. Konak İlçesinde Mersinli Mahallesi İzmir'deki eski yerleşim yerlerinden olup, son hazırlanan imar planlarında çok katlı yapıların yoğun olduğu, ticari faaliyetlerin merkezi olarak planlanmaya başlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bu bölgede ticari nitelikli yapılar, rezidanslar, sanayi yapıları, sağlık kuruluşları, iş merkezleri ve kamu kuruluşlarının yoğun olduğu bir bölgedir. Konut kullanımlı faaliyette artmakta olup genellikle ofis kullanımı yaygındır. Taşınmaz İzmir merkeze yaklaşık 4 km, çevreyoluna yaklaşık 4 km, İzmir Adnan Menderes Havalimanı'na yaklaşık 17 km mesafede yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım için 9 Eylül Meydanı referans olarak alınır, Mürselpaşa Bulvarı üzerinden Bayraklı istikametine gidilir. Medicana, Folkart Vega ve Mahall Bomonti gibi projeleri geçtikten hemen sonra sağa dönülerek Şehitler Caddesi'ne girilir. Şehitler Caddesi üzerinden güneydoğu istikametinde yaklaşık 870 metre ilerlendikten sonra sola dönülerek 2844 Sokağı girilir. Sokak üzerinde Stadyum kavşağı geçilir ve kuzey yönünde 1592 sokak üzerinde devam edilir. Yaklaşık 700 metre sonra sağ kolda kalan taşınmaza ulaşım sağlanır.



3.1.2. ANA GAYRİMENKULLERİN TANIMI

Değerlemeye konu taşınmaz; İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 Ada 2 Parsel numaralı 17.703,70 m² yüzölçümüne sahip "Arsa" nitelikli taşınmazdır. Değerleme günü itibari ile parsel üzerinde yüklenici sözleşme fesih hakediş raporuna göre %13 inşaat seviyeli olup inşai faaliyetleri devam etmektedir. Parsel geometrik açıdan dikdörtgene yakın formda olup düz bir arazi yapısına sahiptir. Parselin çevresi çit ile çevrilidir. Bölge altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Parsel güneyde yaya yoluna, diğer yönlerde imar yoluna cephelidir

Parsel üzerinde projelendirilen karma proje 350 adet ofis, 52 adet dükkan ve 174 adet mesken, 2 adet ortak alan (Kapıcı dairesi) ve 2 adet ikame dışı fonksiyonları içermekte olup toplam 578 adet bağımsız bölüme sahiptir. Değerleme tarihi itibari ile projenin temel aşamasında olduğu tespit edilmiştir. Projelendirilen yapı 3 bodrum kat + Zemin Kat + 50 Normal Kat olmak üzere 54 katlı olarak projelendirilmiştir. Proje için değerlendirme tarihi itibariyle kat irtifakı tesis edilmediği tespit edilmiştir.

3.1.3. TAPU KAYITLARI

İli	İZMİR	Blok No	-
İlçesi	KONAK	Bağımsız Bölüm No	-
Mahallesi	MERSİNLİ	Bağımsız Bölümün Katı	-
Köyü	-	Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Sokağı	-	Arsa Payı	1/1
Mevki	-	Cilt No	47
Niteliği	ARSA	Sahife No	4614
Pafta	-	Edinme Tarihi	11.04.2019
Ada	8601	Edinme Yevmiye No	8874
Parsel	2	Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Yüzölçümü	17.703,70 m ²		
Malik	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/1)		

3.1.4. TAKYİDAT BİLGİLERİ

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Kadastro Bilgi Sisteminde 01.11.2023 tarih ve saat 17:47 itibariyle yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde;

Değerleme konusu taşınmazlara ait 3 yıllık geriye dönük takyidat kayıtları ilgili Tapu Müdürlüğü'nden kütük sayfalarından temin edilmiştir. Kütükten yapılan inceleme göre taşınmaz üzerinde;

Beyan;

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) -- Konak – Tarih:03-08-2018-15:40 – Yevmiye No:22933

- Beyan 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) – Konak, Tarih: 18-09-2018-10:56, Yevmiye No:26121

İrtifak;

- Krokide A harfi ile gösterilen kısımda TEİAŞ Genel Müdürlüğü lehine 8601 ada 1 parsel aleyhine 966,33 m² irtifak hakkı vardır. (Tarih:06.03.2020 / Yevmiye No: 8302)

***Konu taşınmaz üzerindeki riskli yapı beyanı konulmuş yapılar yıkılmış olup, yeni yapı için 16.04.2020 tarih 9 sayılı ruhsat düzenlenmiştir.**

3.1.5. PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA, VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmaz için Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgilere göre İzmir ili, Konak ilçesi, 8601 ada, 2 parsel, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.05.2011 tarih ve 05.446 sayılı kararı ile onaylanan 1/1.000 ölçekli Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi (Halkapınar – Salhane Kesimi) Uygulama İmar Planında; Serbest Nizamda, TAKS: 0,40, KAKS: 3,50 Yençok: 200 m. yapılaşma koşullu MİA -Merkezi İş Alanında kalmaktadır. 8601 ada, 2 parsel üzerinden Enerji Nakil Hattı geçtiğinden her türlü işlem için Gediz Elektrik Dağıtım A.Ş.' den izin alınması gerekmektedir.

ALSANCAK LİMAN ARKASI VE SALHANE BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI PLAN NOTLARI ŞU ŞEKİLDEDİR;

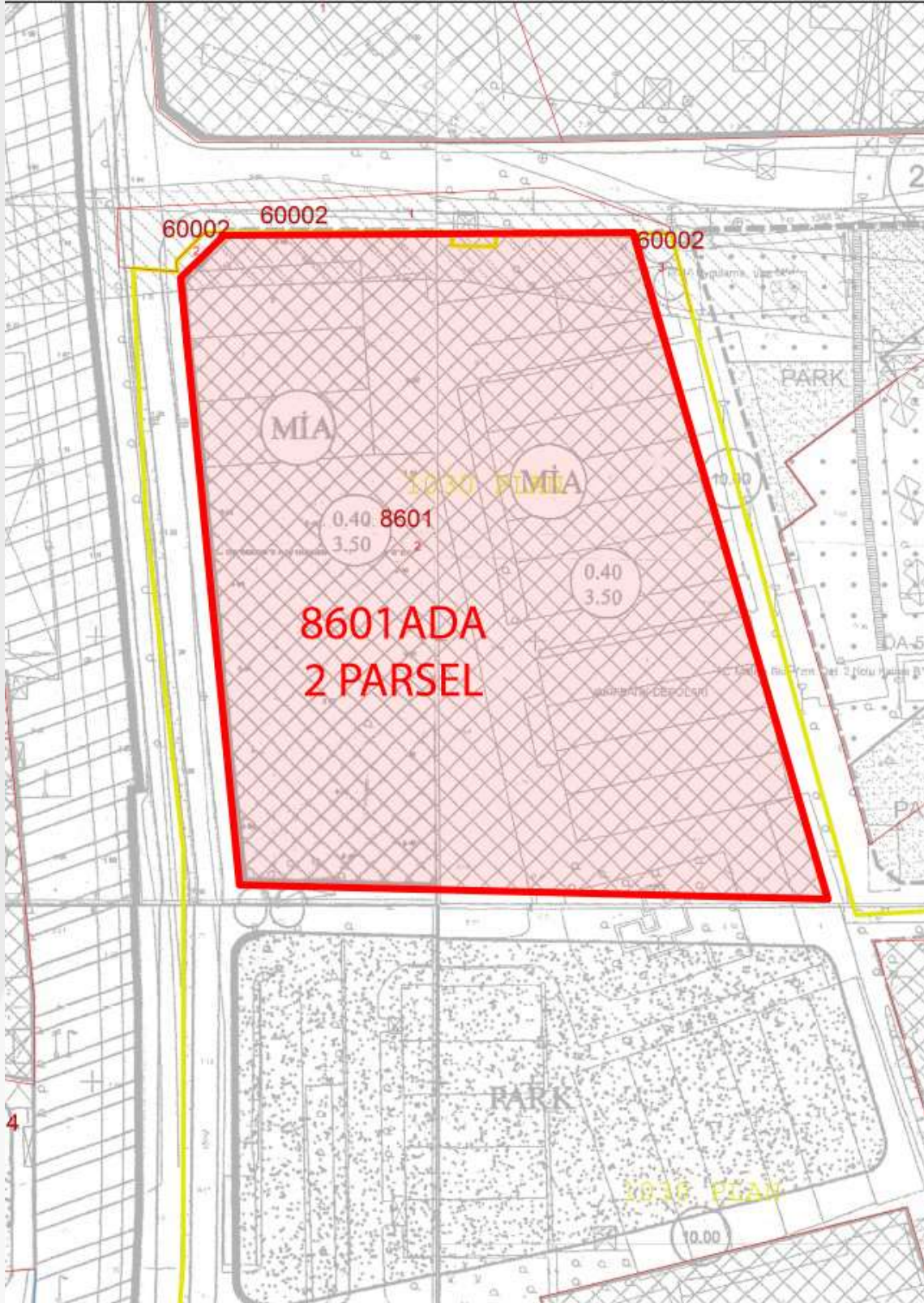
M.İ.A (Merkezi İş Alanı) ya da Metropoliten Aktivite Merkezi:

- ✓ Bu alanlarda her türlü ticaret, çarşı, büro iş hanı, ticari depolama, banka, sigorta, çok katlı mağaza ve eğlence yerleri, turizm tesis alanları, konut, çok katlı taşıt parkı özel hastane ve özel eğitim (okul), tesisi yer alabilir. Bu kullanımlardan bir ya da birkaçı aynı parsel içinde bulunabilir. Konut kullanımı yapı inşaat alanının (KAKS/emsal alanının) 1/3'ünden fazla olamaz.
- ✓ Malikleri aynı olan, aynı kullanım kararı taşıyan imar adalarında ve/veya parsellerinde imar uygulaması tamamlandıktan sonra birlikte projelendirilecek alan sınırı belirlenebilir.
- ✓ Birlikte projelendirilecek alan sınırı içinde, yapılaşma koşulları ve kullanım kararı oranları değişmemek kaydıyla kullanımlar arası transfer yapılabilir, bu durumda bir parselde anılan kullanımların bir ya da birkaçı yer alabilir.
- ✓ Birlikte projelendirilecek alan sınırı içinde, yapı kullanma izin belgesi alındıktan sonra parseller arasında fonksiyon değişikliği yapılamaz. Ancak aynı parsel içerisinde fonksiyonlar arasındaki asgari oranlar değişmemek kaydıyla fonksiyon transferi yapılabilir.
- ✓ Birlikte projelendirilecek alan sınırının belirleneceği 1/1000 ölçekli imar planı değişikliklerinde 1/5000 nazım imar planı değişikliği aranmaz.

Planlama Alanının Tamamında Geçerli Yapılaşmaya İlişkin Hükümler:

- ✓ MİA (Merkezi İş Alanı), Turizm + Ticaret ve Turizm + Ticaret + Kültür alanlarında (özel uygulama alanı hariç) en küçük imar parseli büyüklüğü 5000 m² olacaktır. Ancak önceki plan kararlarının uygulanmış olması veya fiziki engeller nedeniyle 5.000 m² büyüklüğünde parsel oluşturulmaması durumunda, uygulama sonucu oluşacak yeni imar parseli büyüklüğü 3.000 m² den az olamaz.
- ✓ İmar adasının ifrazı sırasında oluşan imar parsellerinin 5.000 m² olarak bölümünden sonra artık parçanın 4.000-5.000 m²'lik dilim arasında kalması durumunda kalan parçanın imar parseli olarak oluşumuna izin verilir.
- ✓ Bir parselde birden fazla yüksek yapı veya yaygın bir binada birden fazla yükselen kuleler yapılması halinde yüksek yapı kütleleri arasındaki en az mesafe 15 metre olup yüksek kütle esas alınarak yükselen her 5 metre için bu mesafeye 0,50 metre ilave edilecektir. Yüksek yapı kütleleri rüzgar akımları ve türbülans etkisi dikkate alınarak konumlandırılacak ve yüksekliğin 150 metreyi aşması halinde Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nden izin alınacaktır.

- ✓ Plan üzerinde yapılaşma nizamı belirlenmiş MİA adalarında yürürlükteki imar yönetmeliğinin parsel büyüklüklerine ilişkin hükümlerine uyulacaktır. Ancak ada ölçeğine gelindiğinde ve 3.000 m² parsel büyüklüğünün sağlandığı durumlarda TAKS/KAKS değişmemek kaydıyla yapılaşma nizamı ve gabari serbesttir.



3.1.6. Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar üzerinde devredilmesine engel teşkil eden herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

3.1.7. Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Değerlemeye konu taşınmaz için son üç yıl içerisinde meydana gelen değişiklik bulunmamaktadır.

3.1.8. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Konu taşınmazların konumlu olduğu İzmir ili, Konak ilçesi, 8601 ada 2 parseller, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.05.2011 tarih ve 05-446 sayılı kararı ile onanan 1/1000 ölçekli Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi (Halkapınar – Salhane Kesimi) Uygulama İmar Planında; TAKS:0.40, KAKS:3.50 yapılaşma koşullu MİA -Merkezi İş Alanında kalmaktadır.

3.1.9. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama

Değerleme konusu taşınmazlara ait Belediye arşiv dosyasında herhangi bir Yapı Tatil Tutanağı ya da Encümen Kararına rastlanmamıştır.

Parsel üzerinde yer alan "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Tarih: 03.08.2018)" ve "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Tarih: 18.09.2018)" beyanları ise parsel üzerinde konumlu eski yapılar için olup yapıların yıkılmış olduğu görülmüştür.

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

Değerleme konusu İzmir İli, Konak İlçesi, 8601 ada 1 parsel (yeni 2 parsel) için "İzmir Konak Karma Projesi" adıyla İlk İnşaat Taah. San ve Tic. A.Ş. ve KAF Teknik Yapı ve İnş. San. ve Tic. A.Ş. İş Ortaklığı arasında, "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" için 05.01.2018 tarihinde imzalanan yüklenici sözleşmesinin bulunduğu öğrenilmiştir. Yapılan incelemelerde söz konusu sözleşmenin tamamı incelenememiş olup, yüklenicinin sözleşmedeki yükümlülüklerini yerine getirmemesi sebebiyle feshedilmiş olduğu bilgisi alınmış olup 09.03.2023 tarihinde "İzmir Konak Karma Projesi" adıyla "Rec Uluslararası İnşaat Yatırım San. ve Tic. A.Ş." ile İş Ortaklığı arasında, "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" için yüklenici sözleşmesi imzalanmıştır.

3.1.11. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile ilgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme tarihinde mahallinde yapılan incelemelerde söz konusu taşınmazın üzerinde inşa edilmekte olan projenin natamam vaziyette olduğu, yapılması planlanan blokların temel seviyesinde olduğu görülmüştür. Yapılara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Ada/Parsel	VERİLİŞ AMACI	TARİH	NO	KAPSAMI	ÜNİTE SAYISI
8601 / 1	YENİ YAPI	16.04.2020	9	OFİS VE İŞYERİ -MESKEN	672
8601 / 1	İKSA	21.02.2020	3	-	-
8601 / 1	TADİLAT RUHSATI	31.12.2021	9/2020	OFİS VE İŞYERİ -MESKEN	578
8601 / 1	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	12.05.2023	3/2020	OFİS VE İŞYERİ	578

3.1.12. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların yapı denetimi Adalet Mahallesi, Anadolu caddesi, NO:40\506 Bayraklı/İZMİR adresinde yer alan TEPEKULE STAR YAPI DENETİM LİMİTED ŞİRKETİ tarafından yapılmaktadır.

3.1.13. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme çalışmasında, konu taşınmazın değer tespiti için taşınmazların mevcut tamamlanma oranına göre değerinin tespitinde "Maliyet Yaklaşımı"; bugün tamamlanarak satılması halindeki hasılat değerinin tespitinde "Pazar Yaklaşımı", projenin net bugünkü değerinin tespitinde ise "Gelirlerin İndirgenmesi (Proje Geliştirme Yöntemi) kullanılmıştır. Çalışma yapılan tüm yöntemlerde de taşınmazların yasal izinleri alınmış mimari projeye göre değerlendirilmiştir.

3.1.14. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar için alınmış enerji kimlik belgesi bilgileri bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

4.1.1. İzmir İli



İzmir, Ege kıyı bölgesinin tipik bir örneği gibidir. Kuzeyde Mavra Dağları, güneyde Kuşadası Körfezi, batıda Çeşme Yarımadası'nın Tekne Burnu, doğuda ise Aydın, Manisa il sınırları ile çevrilmiş İzmir, batıda kendi adıyla anılan körfezle kucaklaşır. İl toprakları, 37° 45' ve 39° 15' kuzey enlemleri ile 26° 15' ve 28° 20' doğu boylamları arasında kalır. İlin kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 200 km, doğu-batı doğrultusundaki genişliği ise 180 km'dir. Yüzölçümü 12.012 km²'dir. Türkiye'nin üçüncü büyük şehri olan İzmir, çağdaş, gelişmiş, aynı zamanda işlek bir ticaret merkezidir. Cıvılcıvılcı olan alışveriş merkezinde dolaşmak oldukça keyiflidir. İzmir'in batısında nefis renkli denizi, plajları ve termal

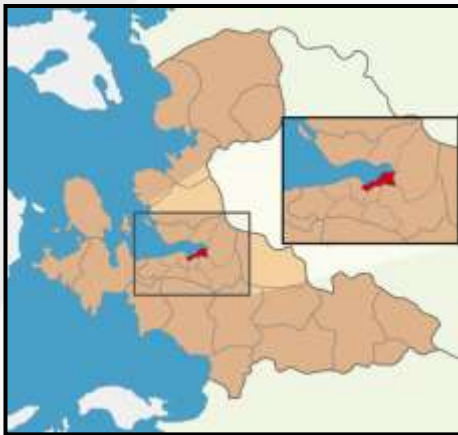
merkezleriyle Çeşme Yarımadası uzanır. Antik çağların en ünlü kentleri arasında yer alan Efes, Roma devrinde dünyanın en büyük kentlerinden biriydi. Tüm İon kültürünün zenginliklerini bünyesinde barındıran Efes, yoğun sanatsal etkinliklerle de adını duyuruyordu.

İzmir ili içinde Ege Bölgesi'nin önemli akarsularından olan Gediz'in aşağı çıkışı 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 dökülür.

4.1.1. Nüfus ve Demografik Yapı

Yıl	İzmir Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2022	4.462.056	2.215.716	2.246.340
2021	4.425.789	2.199.287	2.226.502
2020	4.394.694	2.187.226	2.207.468
2019	4.367.251	2.174.319	2.192.932
2018	4.320.519	2.152.585	2.167.934

4.1.2. Konak İlçesi



Konak, Türkiye'nin İzmir ilinin bir ilçesidir. Kuzeyinde İzmir Körfezi, kuzeydoğusunda 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 ilçe 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 Vapur İskelesi ve Konak Meydanı ile de ünlüdür. Konak sahil yolu, yürüyüş parkurları özellikle hafta sonları bütün İzmirliyle dolup taşar. Konak, İzmir'in yönetsel, sanatsal, kültürel ve ticari merkezidir. Aynı zamanda köklü bir turistik gezi bölgesidir.

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Dünya ekonomisinde aktivite 2023 üçüncü çeyreğinde dirençli kalmıştır. Küresel ölçekte hizmet sektöründe ivme kaybı yavaşlayarak da olsa sürerken, imalat aktivitesi bir miktar toparlanmıştır. Çin'de destek paketlerine rağmen emlak sektörüne ve ekonomik toparlanmanın hızına yönelik belirsizlikler sürmektedir. Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Enerji fiyatlarındaki yükselişin küresel enflasyonda iyileşmeyi yavaşlatabileceği endişeleri artarken, belli başlı ekonomilerde politika faizlerinin daha önce beklenenden uzun süre ve daha yüksek seviyede kalabileceği beklentileri tahvil faizlerinde yükselişe ve risk iştahında zayıflamaya yol açmaktadır.

Türkiye ekonomisi 2023 ikinci çeyrekte beklentilerden güçlü bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı ikinci çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %3,5 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %3,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılı ilk çeyrek sonunda 970,4 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH ikinci çeyrekte 1022,2 milyar dolara yükselmiştir.

Yurtiçinde 2023 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin hız kestiğini göstermektedir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Eylül ayında 49,6'ya yükselse de son üç ayda daralma bölgesinde kalmıştır. Kapasite kullanım oranı son üç ayda yataya yakın seyrederken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir. Üçüncü çeyrekte dış dengede bozulma yavaşlayarak ta olsa sürmüştür. İhracatta zayıf seyir sürerken, enerji kalemindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı gerilemektedir.

Turizmde toparlama yavaş olsa devam ederken, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk dokuz ayda ihracat 2022'nin aynı dönemine göre %0,5 azalırken, ithalat %1,2 artış gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 ilk dokuz ayında 83,1 milyar dolar olan dış ticaret açığı 87,2 milyar dolara ulaşmıştır. 2022 Ocak- Ağustos döneminde 35,0 milyar dolar olan cari açık 2023'ün aynı döneminde 43,1 milyar dolara genişlemiştir.

Döviz kurlarındaki dalgalanma, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışları ile üçüncü çeyrekte enflasyonda artış yaşanmıştır. 2023 ikinci çeyrek sonunda %38,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ayında %61,4'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %40,4'ten %39,4'e sınırlı gerilemiştir.

Ayrıca birikmiş maliyetler ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Haziran'da %8,50 olan politika faizini %15,00'a çıkaran TCMB artırımlara Temmuz, Ağustos, Eylül ve Ekim toplantılarında da devam etmiştir. Son toplantısında haftalık repo faizini 500 baz puan artırarak %35,0'a çıkarırken, enflasyon görünümünde belirgin iyileşme sağlanana kadar parasal sıkılaştırmanın gerektiği zamanda ve gerektiği ölçüde kademeli olarak güçlendirileceğini tekrarlamıştır.

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023*	7.356.436	86.263	295.815	3.469	5,90	24,87

GSYH 2023 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,9 arttı.

Kaynak: TÜİK

**3. Çeyrek verisidir.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Yıllık Enflasyon*



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %4,75, bir önceki yılın Aralık ayına göre %49,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,53 ve on iki aylık ortalamalara göre %55,30 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Döviz Kuru*



2023 yılının 2. çeyreğini 25,87 ile kapatan dolar 2023 Eylül ayında 27,43'e yükselmiş, 2023 yılı 2. çeyreğini 28,20 ile kapatan Avro ise 2023 Eylül ayında 29,08'e yükseldi.

Kaynak: TCMB

*Her ayın son günü döviz satış verileri esas alınmıştır.

**Yüksek Enflasyon (Yüksek Enflasyonist Ortamda)

**Yüksek TÜİK tarafından revize edilmiştir.

Büyük Şehirlerdeki Nüfus (bin kişi)

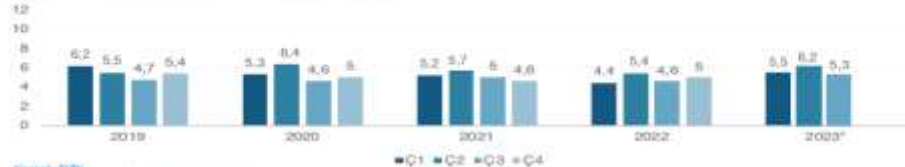
	2018	2019	2020	2021	2022
İstanbul	15.068	15.519	15.462	15.841	15.908
Ankara	5.504	5.639	5.663	5.747	5.782
İzmir	4.321	4.367	4.395	4.426	4.462
Bursa	2.995	3.056	3.102	3.148	3.195
Antalya	2.426	2.512	2.548	2.620	2.688

Kaynak: TÜİK

Türkiye nüfusu 85 milyon 279 bin 553 kişi oldu. 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. 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.

Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)

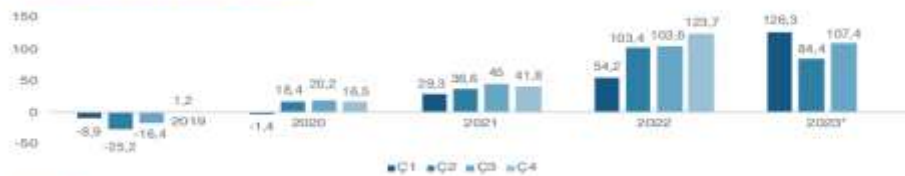


Kaynak: TÜİK

*2023 3. çeyrek verisi

**Her önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırma.

Çeyrek Bazda Büyüme (%)



Kaynak: TÜİK

*2023 3. çeyrek verisi

**Her önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırma.

İnşaat Sektörü - Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)



Kaynak: TÜİK

*2023 3. çeyrek verisi

**Her önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırma.

2023 yılının üçüncü çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,1 oranında artış kaydederek 334.295 adet olmuştur. Böylece konut satışlarında yıllık bazda dört çeyrektir devam eden düşüş serisi sona ermiştir. Yılın ilk dokuz ayı toplamındaki konut satış adedi ise 900.074 olarak gerçekleşmiştir. Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışların üçüncü çeyrekte 2013 yılından beri en düşük seviyesine gerilediği gözlenmiştir. 2023 yılının ikinci çeyreğinde de benzer şekilde en düşük ikinci çeyrek verisi görülmüştü. Üçüncü çeyrekte 97.439 adet konut ilk kez satışa konu olurken ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı bir önceki çeyrek verisi olan %30,9'dan %29,1'e gerilemiştir. İkinci el satışların payı ise %70,9 olarak gerçekleşmiş olup 236.856 adet konut ikinci el satışa konu olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmelerde ise ipotekli satışlarda %37,2 oranında gerileme ile birlikte ipotekli satışların veri tarihindeki en düşük üçüncü çeyrek verisinin gerçekleştiği görülmektedir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranında bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %22,2 iken üçüncü çeyrekte bu oran %11,8'e gerilemiştir. Bu gerilemenin başlıca nedeni konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalamasının 2003 yılının 3. çeyreğinden bu yana en yüksek verisine ulaşarak %36,5'e yükselmesi olmuştur. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %32,5 oranında gerileme kaydederken diğer satışlarda %8,2 artış gözlenmiştir. Bu sonuçlarla üçüncü çeyrekte, ipotekli satışlar 39.354 adet, diğer satışlar 294.941 adet olmuştur.

Yabancılar yapılan satışlar üçüncü çeyrekte 8.789 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %38,4 oranında gerileme kaydederek toplam konut satışlarından ayrıştığı gözlemlenmiştir. Yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı da bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %3,0'dan %2,6'ya gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından yapılmış olup il bazında üçüncü çeyrekte en yüksek satış 2.922 adet konutla Antalya'da gerçekleşmiştir. Antalya %33,2 ile birinci sırada yer alırken ikinci sırada %32,7 pay ile İstanbul, üçüncü sırada ise %8,2 pay ile Mersin bulunmaktadır. Konut fiyatları artışı ise Eylül 2022'de yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından düşüş serisini on bir aya çıkararak ağustos ayı itibarıyla %90,3'e gerilemiştir. Reel artışlarda da Aralık 2022'de görülen en yüksek değer ardından sekiz ay art arda gerileme gerçekleşmiş ve reel artış yıllık bazda %19,7 olmuştur. Diğer yandan, ağustos ayı konut fiyat endeksi aylık bazda %5,5 oranında artış göstermiştir. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup ağustos ayı itibarıyla yıllık bazda nominal %94,7, reel %22,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Ağustos 2023 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 27.841 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da 41.766 TL/ m², İzmir'de 31.853 TL/m², Ankara'da 20.932 TL/m² olmuştur.

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

Bina Sayım Verisi

Yıl	Konut Adedi	Değişim Oranı
2015	28.727.506	2%
2016	29.340.118	2%
2017	32.802.435	12%
2018	35.040.843	7%
2019	38.801.537	11%
2020	39.307.621	1%
Ç3'21	40.200.000 +	-

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2023 yılının 2. nci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüz ölçümü %25,7 arttı, daire sayısı ise %31,2 artış gösterdi. Yapı kullanım izin belgesinde ise hem yüzölçü hem de daire sayısı bazında bir önceki yılın aynı ayına göre %28,5 azalış yaşandı.

Kaynak: TÜİK

*TÜİK tarafından 2021 yılı Bina ve Konut Nitelikleri Araştırması'nın (BKNA) tamamlanması beklenmektedir.

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'19	107.859	148.574	256.433	38.189	14,9
Ç2'19	98.295	151.068	249.363	44.696	17,9
Ç3'19	130.958	228.719	359.677	105.023	29,2
Ç4'19	174.570	308.686	483.256	144.600	29,9
2019 Toplam	511.682	837.047	1.348.729	332.508	24,7
Ç1'20	107.432	233.606	341.038	129.299	37,9
Ç2'20	90.340	193.391	283.731	137.075	48,3
Ç3'20	161.436	375.073	536.509	242.316	45,2
Ç4'20	110.532	227.506	338.038	64.647	19,1
2020 Toplam	469.740	1.029.576	1.499.316	573.337	38,2
Ç1'21	80.370	182.680	263.050	47.216	17,9
Ç2'21	87.508	202.252	289.760	56.952	19,7
Ç3'21	119.278	277.050	396.328	77.687	19,6
Ç4'21	174.367	368.351	542.718	112.675	20,8
2021 Toplam	461.523	1.030.333	1.491.856	294.530	19,7
Ç1'22	94.437	225.626	320.063	68.342	21,4
Ç2'22	114.014	292.321	406.335	101.975	25,1
Ç3'22	103.667	227.128	330.795	58.284	17,6
Ç4'22	147.961	280.468	428.429	51.719	12,1
2022 Toplam	460.079	1.025.543	1.485.622	280.320	18,9
Ç1'23	83.907	199.308	283.215	58.822	20,8
Ç2'23	87.251	195.313	282.564	62.708	22,2
Ç3'23	97.439	236.856	334.295	39.354	11,8

2023 yılı 3.Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %6,01 azalarak 97 bin 439 adet oldu. İkinci el konut satışları da %4,28 artarak 236 bin 856 adet olarak gerçekleşti.

2023 yılı 3.çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %11,8 olarak gerçekleşti. 2022 yılı toplamında bu oran %18,9 olarak ölçülmüştü.

2023 3. çeyreğinde toplam 334 bin 295 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,06 oranında artış olmuştur.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

Aylık Bazda Konut Satışları (adet)



2023 yılı Eylül verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %15,20 azalarak 30 bin 488 adet oldu. İkinci el konut satışları da %6,82 azalarak 72 bin 168 adet olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.

İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

İpotekli Konut Satışları

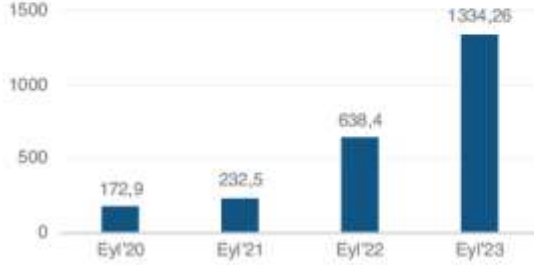


2023 yılı Eylül verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ipotekli konut satışı %50,23 düşüşle 8 bin 446 adet oldu. Pandemiden bugüne ilk kez 10 bin altında satış gerçekleşmiş oldu.

Kaynak: TÜİK

Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

Endeksa GYODER Türkiye Konut Satış Fiyat Endeksi (Ocak 2014=100)



Endeks Değeri:
2023 Eylül

1.334,26

Aylık Nominal
Değişim (%)

8,52%

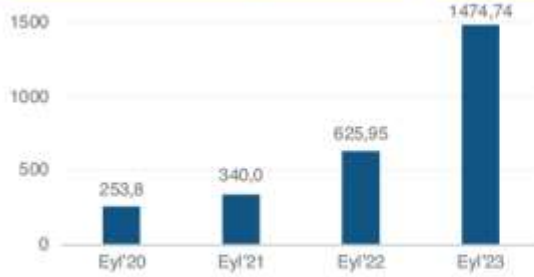
Yıllık Nominal
Değişim (%)

109,00%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

1234,26%

Endeksa GYODER Türkiye Konut Kira Değer Endeksi (Ocak 2014=100)



Endeks Değeri:
2023 Eylül

1.474,74

Aylık Nominal
Değişim (%)

3,42%

Yıllık Nominal
Değişim (%)

135,60%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

1374,74%

ENDEKSA-GYODER Konut Satış Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, 2023 Eylül ayında bir önceki aya göre 8,52%, geçen yılın aynı dönemine göre 109,0% ve endeksin başlangıç dönemi olan 2014 yılı Ocak ayına göre ise 1234,26% oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

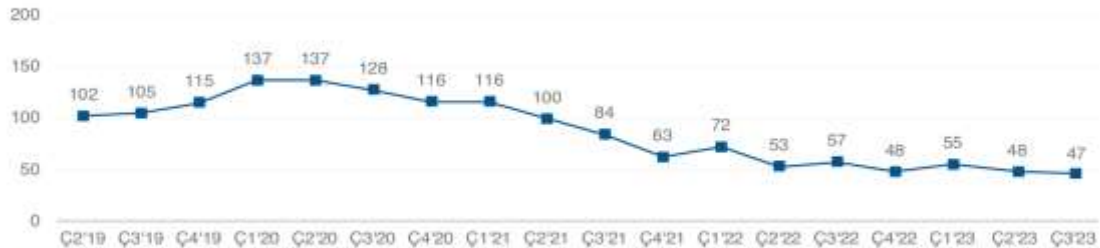
Kaynak: Endeksa

*Endeksa Konut Satış ve Kira Endeksleri 2014 yılındaki konut metrekare fiyatlarına göre endekslendirilmiştir. Her dönem için hesaplanmıştır. Geçerli dönemi il bazlı hesaplanarak değerler ildeki konut sayıları ile ağırlıklandırılarak hesaplanmıştır.



Kaynak: Endeksa

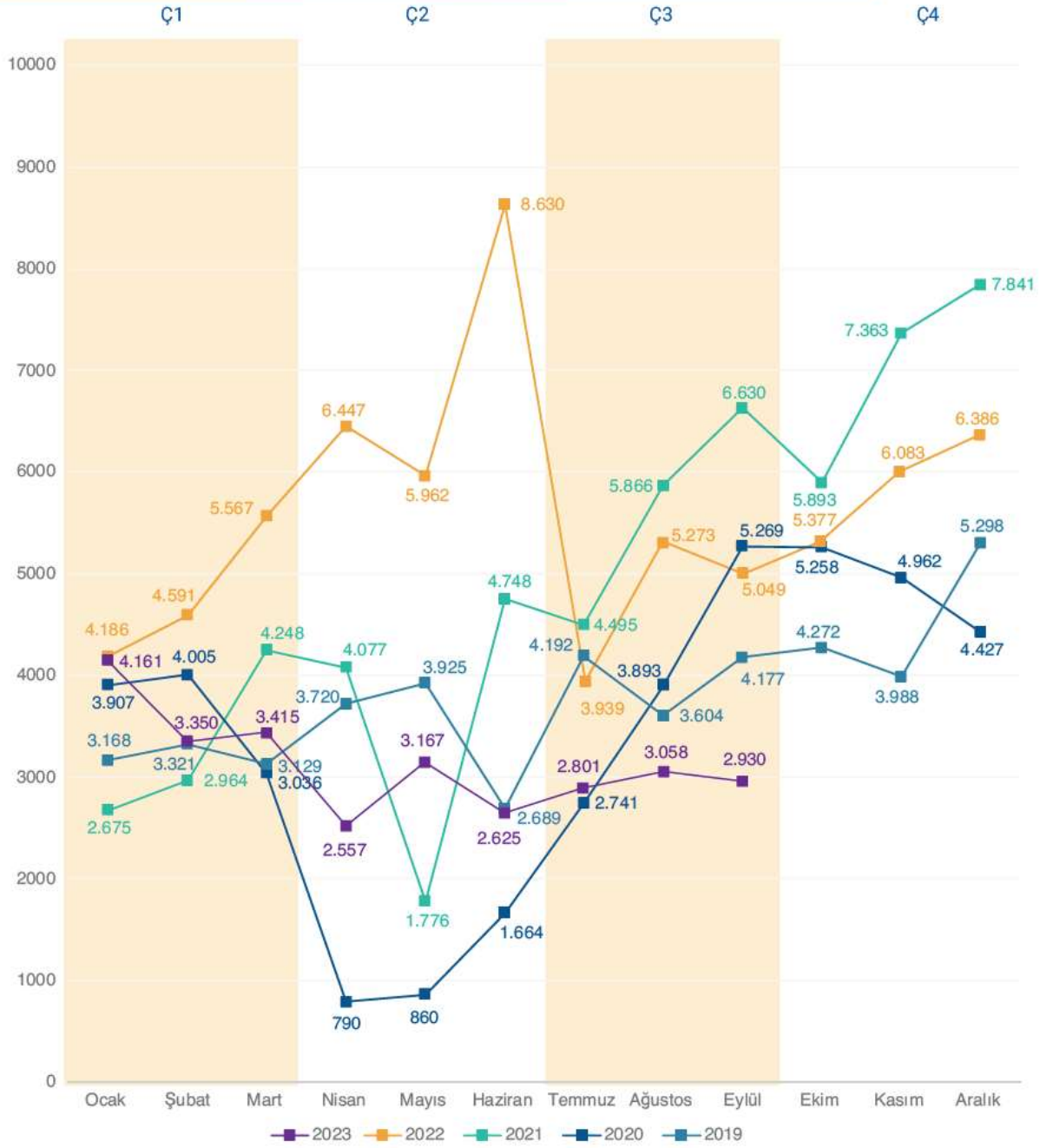
Konut Satın Alma Gücü Endeksi* (120 Ay Kredi Vadesi İçin)



Kaynak: Endeksa

*Konut Satın Alma Gücü Endeksi, ilgili dönemin ortalama konut değeri, 120 ay vadeli faiz oranı ve ortalama haneye geliri gibi veriler kullanılarak hazırlanmıştır. Endeks değeri, konut fiyatlarının mevcut gelire göre payının yükselişini, hanelerin faizli konutlara ödeme gücünün hızla azaldığını göstermektedir.

Türkiye Geneli Yabancılar Yapılan Konut Satış Sayıları (Adet)



Yabancılar yapılan konut satışları; 2023 yılı 3. çeyreği sonu itibariyle ilk 9 aylık periyotta geçen yılın aynı dönemine göre %43,5 küçülme ile 28 bin 064 adet seviyesinde gerçekleşmiştir.

Kaynak: TÜİK

Konut ve Ticari Gayrimenkul

Rusya-Ukrayna Savaşı'yla birlikte Avrupa'da resesyon endişesi devam ederken son dönemde meydana gelen İsrail-Filistin gerilimi, iç piyasalarda etkili olan küresel olaylar olarak öne çıkmaktadır. Ülkemizde enflasyona karşı alınan önlemler kapsamında asgari ücret Temmuz ayında %34 oranında artırılmıştır. Bu çeyrekte de enflasyondaki artışın ve döviz kuru hareketliliğinin devam etmesi neticesinde birincil kiralarda ₺ bazında artış kaydedilirken ABD\$ bazında sabit kalmıştır. Ayrıca yüksek talep sonucu özellikle merkezi iş alanında (MİA) bazı ofis binalarında yüksek doluluk oranları kaydedilmiştir.

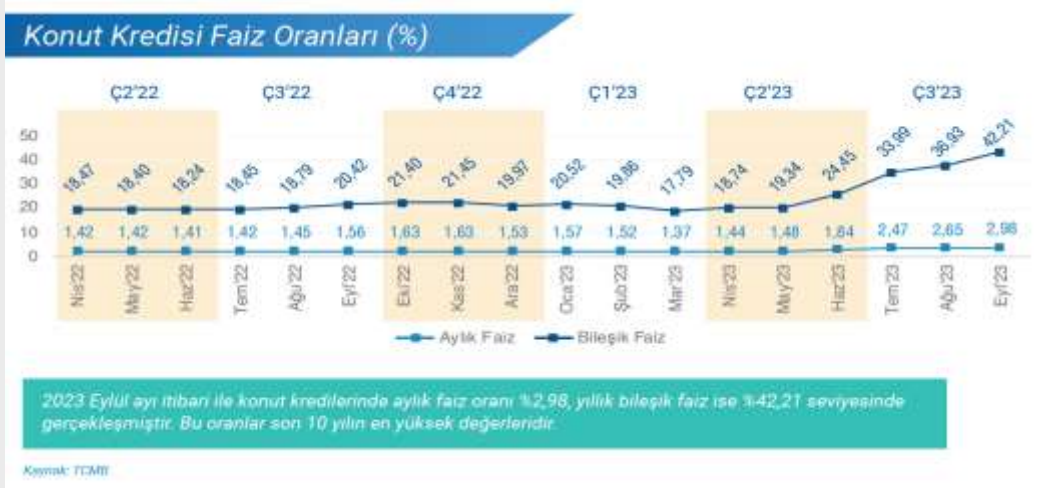
Bu durumun birincil kiralarda yukarı yönlü bir baskı yarattığı gözlemlenmiştir. 2023 yılının üçüncü çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 7,14 milyon m² olarak artış göstermiştir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı 98.060 m²'dir. 2023 yılı içerisinde gerçekleşen toplam kiralama işlemi 205.057 m²'ye ulaşmıştır. Böylece, bir önceki yılın aynı dönemine göre %41,5 oranında azalış göstermiştir. Bununla birlikte, bu çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %71,7 ve %76 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşmaktadır. Üçüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların %40'ı MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla oransal olarak artış kaydedilmiştir. MİA dışındaki işlemlerin %67'si Anadolu yakasında ve %33'ü ise Avrupa yakasında gerçekleşerek bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla MİA dışı Avrupa bölgesinde artış kaydedilmiştir. Geçtiğimiz dönemlerde ofis olarak tasarlanan projelerin, konut, hastane ve okul gibi farklı işlevlerle yeniden işlevlendirilip satıldığı gözlemlenmiştir. Ancak, son dönemde ofis binalarındaki yüksek doluluk oranları, farklı işlevlere sahip binaların ofis binalarına dönüşüm taleplerine yol açmıştır.

Önümüzdeki günlerde eski binaların güçlendirilip ya da yeni ofis binalarının projelendirilip ofis stokuna dahil edilmesi beklenmektedir. Ancak, bu dönüşüm sürecini finansman zorlukları, yüksek kredi faizleri ve inşaat maliyetlerinin artması gibi sorunların yavaşlatacağı öngörülmektedir. Son dönemde Türkiye'nin yakın coğrafyasında yaşanan Ukrayna- Rusya Savaşı'nın etkisi olarak Kiev ve Moskova'dan ayrılan uluslararası firmaların İstanbul'daki ofis taleplerinden sonra çok yeni yaşanan İsrail-Filistin Savaşı'nın etkisi olarak birçok bölgesel yönetim merkezi İsrail'de olan uluslararası büyük firmalarında benzer taleplerle İstanbul'u tercih edebileceği öngörülmektedir. Hem maliyetlerin daha düşük olması hem güvenlik sebebi hem de İstanbul Havalimanı gibi ulaşım projeleriyle daha erişilebilir duruma gelen İstanbul'un, gelecek dönemlerde taleplerin kuvvetlenerek ofis piyasasında daha büyük bir merkez haline gelmesi öngörülmektedir. Ayrıca daha erişilebilir bir merkez haline gelen İstanbul'a Uzakdoğu'daki ülkelerden de talebin arttığı gözlenmektedir.

Pandemi sonrası artan nitelikli A sınıfı ofis talebiyle birlikte MİA bölgesinde boşluk oranları ciddi düşüş kaydetmiştir. Özellikle Levent bölgesinde, tek mülkiyetli yapıya sahip binalarda boşluk oranı 2022 yılının aynı döneminde %15,33 kaydedilmişken, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde %9,49 kaydedilmiştir. Bu durumda boşluk oranlarındaki düşüş ve arz kısıtlılığı neticesinde ABD\$ bazında birincil kiralarda geçen yıla kıyasla bu çeyrekte %37'lik bir artış kaydedilmiştir. Önümüzdeki dönemde yükselen talebin ve boşluk oranlarındaki düşüşün devam edeceği ve birincil kiralarda yukarı yönlü hareketin sürekliliğini koruyacağı öngörülmektedir.

Aylık faiz oranı 2023 yılının ikinci çeyrek sonunda %1,81 seviyelerinde seyrederken yılın üçüncü çeyreğinde %3,01 seviyesine çıkmıştır. Aynı şekilde 2023 ikinci çeyreğinde %23,98 seviyelerinde seyreden yıllık faiz oranı 2023 Eylül ayını %42,79 ile tamamlamıştır. Ekim ayı itibarıyla yıllık faiz %41,46 olarak seyretilmektedir. 2023 yılı Eylül ayı sonunda konut kredisi hacmi 445,9 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2022 Eylül ayında %66,54 seviyesinden, 2023 yılı Eylül ayında %61,01 seviyesine düşmüştür. Eylül 2023'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %16,21'den %19,65'e yükselmiştir. Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %8,84'ten %9,63'e yükselmiştir.

Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2023 Eylül ayı itibarıyla %0,11 olarak gerçekleşmiştir. Toplam tüketici kredileri ise Eylül ayında 1,45 trilyon TL seviyesinde seyretmiştir. 2022 yılı Eylül ayında %36,8 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Eylül 2023 itibarıyla 6,0 puan azalarak %30,8 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 10,7 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %22,7 olmuştur. Bu oran 2022 Eylül ayında %19,2 seviyesindeydi.



En Fazla Konut Kredisi Kullanılan İlk 10 İl



2023 yılı 3. çeyrek sonu itibarıyla toplam konut kredileri içinde takipteki kredi oranı en fazla ilin %0,28 oranla Hakkari olduğu görülmektedir. Hakkari'yi 0,27 ile Hatay, %0,22 oranla Artvin takip etmektedir. En çok kredi kullanımı olan ilk 3 il ise sırasıyla İstanbul, Ankara ve İzmir'dir.

Kaynak: BDDK - FinTürk

*323 sonu verisidir.

**Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler kümülatif toplam verilerdir.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

4.3.1. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler

- Marka proje içerisinde yer almaları
- Sosyal donatı alanlarına yakın konumda yer alması
- Ulaşım akslarına yakın konumda yer almaları

4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

- İnşai faaliyetlerin çok düşük seviyede olması

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz; İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 Ada 2 Parsel numaralı 17.703,70 m² yüzölçümüne sahip "Arsa" nitelikli taşınmazdır. Değerleme günü itibari ile parsel üzerinde yüklenici sözleşme fesih hakediş raporuna göre %13 inşaat seviyeli olup inşai faaliyetleri devam etmektedir. Parsel geometrik açıdan dikdörtgene yakın formda olup düz bir arazi yapısına sahiptir. Parselin çevresi çit ile çevrilidir. Bölge altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Parsel güneyde yaya yoluna, diğer yönlerde imar yoluna cephelidir

Parsel üzerinde projelendirilen karma proje 350 adet ofis, 52 adet dükkan ve 174 adet mesken, 2 adet ortak alan (Kapıcı dairesi) ve 2 adet ikame dışı fonksiyonları içermekte olup toplam 578 adet bağımsız bölüme sahiptir. Değerleme tarihi itibari ile projenin temel aşamasında olduğu tespit edilmiştir. Projelendirilen yapı 3 bodrum kat + Zemin Kat + 50 Normal Kat olmak üzere 54 katlı olarak projelendirilmiştir. Proje için değerlendirme tarihi itibariyle kat irtifakı tesis edilmediği tespit edilmiştir.

4.4.1. Proje Bilgileri

8601 ADA 2 PARSEL NİTELİKLER				
NİTELİK	ADET	BRÜT ALANI (m ²)	KENDİNE AİT ORTAK ALANI (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALAN (m ²)
KONUT	174	17.995,32	8.058,11	26.053,43
OFİS	350	34.880,90	13.836,42	48.717,32
DÜKKAN	52	3.764,53	195,30	3.959,83
ORTAK ALAN		-	-	50.256,55
TOPLAM	576	56.640,75	22.089,83	128.987,13

4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Yerinde yapılan incelemelerde konu projenin henüz inşa edilmediği belirlenmiş olup bu nedenle mevcut durumunun proje ile uyumlu olup olmadığı tespit edilememektedir. Proje mevcut durum itibariyle inşaat yaklaşık %13 seviyelerindedir.

4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Yerinde yapılan incelemelerde konu projenin henüz inşa edilmediği belirlenmiş olup bu nedenle mevcut durumunun proje ile uyumlu olup olmadığı tespit edilememektedir. Taşınmazın yeniden ruhsat alması gerektiren herhangi bir durum bulunmamaktadır.

4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerlemesi yapılan proje mevcut durum itibariyle inşaat yaklaşık %13 seviyelerindedir. Proje Ofis, Dükkan ve Konut kullanımı olarak geliştirilmiştir. Arsa veya arazi kullanımı mevcut değildir.

BÖLÜM 5

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1. Güncel Değerleme Teknikleri

5.1.1. Maliyet Yöntemi

Maliyet yöntemi, fabrika, lojistik depo tipindeki gayrimenkullerin, inşaatı tamamlanmamış yatırım dönemindeki gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve piyasada emsali olmayan özel gayrimenkullerin değerlemesinde yaygın olarak kullanılır. Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir.

Bu yöntemde gayrimenkulün, belirli bir kalan ekonomik ömrünün olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Boş Arsa değerlemelerinde maliyet yöntemi uygun değildir.

5.1.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

Konut, sahibi tarafından kullanılan İşyeri ve arsa türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım emsal karşılaştırma yöntemidir. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre içinde satıldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

5.1.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Taşınmazlar gelir getiren cinsten mülkler ise- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- piyasa değerleri bulunurken gelir yöntemi uygulanır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık potansiyel brüt gelirinden, taşınmazın boşluk ve kira kayıplarından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı geliri ve arsa gelirinden oluşmaktadır.

5.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında Maliyet Yöntemi, Pazar (emsal karşılaştırma) yaklaşımı ve Proje Geliştirme yöntemi kullanılmıştır. Tüm yöntemlerden elde edilen değerler rapor içerisinde detaylı olarak verilmiştir.

5.3. Maliyet Yöntemi

Konu taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde proje inşaatının toplam %13 tamamlanma oranına sahip olduğu belirlenmiştir. Bu nedenle konu projenin %13 tamamlanma oranına göre ve tamamlanması halindeki değerleri ayrı ayrı hesaplanmıştır.

5.3.1. Arsa Emsalleri

SATILIK ARSA ÖRNEKLERİ					
Emsal	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum-Telefon	Yüzölçümü (m ²)	Satış Değeri (TL)	Satışa Esas Birim Değer (TL/m ²)
Emsal 1	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 3.000 m ² yüzölçümüne sahip olduğu beyan edilen, MİA imarlı, TAKS: 0.40, KAKS: 3.50, yençok 150 metre yapılaşma şartlarına sahip arsa 320.000.000.-₺ bedelle emlak ofisinden satılıktır.	Emlak Ofisi 0533 271 49 49	3.000,00	320.000.000	106.667
Emsal 2	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 10.355 m ² yüzölçümüne sahip olduğu beyan edilen, MİA imarlı, TAKS: 0.40, KAKS: 3.50, 99 Kat yapılaşma şartlarına sahip olduğu beyan edilen arsa 980.000.000.-₺ bedelle emlak ofisinden satılıktır.	Emlak Ofisi 0532 276 16 68	10355,00	980.000.000	94.640
Emsal 3	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 5.500 m ² yüzölçümüne sahip olduğu beyan edilen, MİA imarlı, KAKS: 3.20 yapılaşma şartlarına sahip olduğu beyan edilen arsa 530.000.000.-₺ bedelle emlak ofisinden satılıktır.	Emlak Ofisi 0232 382 43 22	5500,00	530.000.000	96.364
Emsal 4	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 5.300 m ² yüzölçümüne sahip, Mia imar lejantında Emsal 3.50 yapılaşma şartlarına sahip olduğu beyan edilen arsa için 500.000.000.-TL bedel istenmektedir.	Emlak Ofisi 0505 807 62 72	5.300,00	500.000.000	94.340
Görüş 1	Değerleme konusu taşınmazın yeri, konumu ve özellikleri tarif edilerek alınan beyana göre, taşınmazın bulunduğu bölgede arsa m ² birim değerlerinin yaklaşık 3.000.-\$ ile 3.500.-\$ arasında değişebileceği bilgisi alınmıştır.	Emlak Ofisi 0533 271 49 49			
Görüş 2	Değerleme konusu taşınmazın yeri, konumu ve özellikleri tarif edilerek alınan beyana göre taşınmazın bulunduğu bölgede arsa m ² birim değerinin 80.000.-TL/m ² ile 90.000.-TL/m ² arasında değişebileceği bilgisi alınmıştır.	Emlak Ofisi 0532 276 16 68			
Görüş 3	Değerleme konu taşınmazın yeri, konumu ve özellikleri tarif edilerek alınan beyana göre taşınmazın arsa m ² birim değerinin 80.000.-TL/m ² ile 90.000.-TL/m ² aralığında olabileceği bilgisi alınmıştır.	Emlak Ofisi 0538 579 86 87			

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların arsa fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikli satılık arsa nitelikli taşınmaz m² birim değerlerinin **94.340 TL/m² – 106.667 TL/m²** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

ARSA EMSALLERİ UYUMLAŞTIRMA TABLOSU				
Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4
Yüzölçümü (m ²)	3.000	10.355	5.500	5.300
İstenen Satış Fiyatı (TL)	320.000.000	980.000.000	530.000.000	500.000.000
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	106.667	94.640	96.364	94.340
Öngörülen Pazarlık Oranı	-15%	-15%	-15%	-20%
Alan Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%
İmar Durumu Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%
Yapılaşma Hakkı Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefyesi Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	15%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	90.667	80.444	81.909	89.623
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m ²)				85.661

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerleme konusu taşınmazın arsa birim m² değeri **85.000 TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

Ada-Parsel	Arsa Alanı, m ²	Arsa Birim m ² Değeri TL	Toplam Arsa Değeri TL
8601 ADA 2 PARSEL	17.703,70	85.000,00	1.504.814.500,00
Toplam Arsa Değeri			1.504.814.500,00

5.3.2. Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi

Değerlemeye konu olan taşınmazın yerinde yapılan incelemelerine göre inşaatın tamamlanma oranı yaklaşık %13 olduğu tespit edilmiştir.

Projede;

- Konut alanları için birim maliyeti 21.000 TL/m²
- Ofis alanları için birim maliyeti 20.000 TL/m²
- Dükkan alanları için birim maliyeti 19.000 TL/m²
- Ortak alanlar için birim maliyeti 15.000 TL/m² olarak belirlenmiştir.

ÜST YAPI MALİYETLERİ			
	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Maliyet (TL)
Konut Alanları Maliyeti	26.053,43	21.000,00	547.122.081,50
Ofis Alanları Maliyeti	48.717,32	20.000,00	974.346.413,48
Dükkan Alanları Maliyeti	3.959,83	19.000,00	75.236.758,49
Ortak Alanlar Maliyeti	50.256,55	15.000,00	753.848.250,00
Toplam Üst Yapı Maliyeti	128.987,13		2.350.553.503,47

Yapılan hesaplamalara göre **128.987,13 m²** yapı alanı toplam yapı inşaat maliyeti **2.350.553.503,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Üst Yapı Maliyetine ek olarak alt yapı maliyetlerine ait tablo aşağıda verilmiş olup üst yapı maliyetleri toplam maliyetin %80'ini, alt yapı maliyetleri ise %20'sini oluşturacağı öngörülmüştür.

ALT YAPI MALİYETLERİ			
	Toplam Maliyete Oranı	Alan (m ²)	Toplam Maliyet (TL)
TOPLAM ÜST YAPI MALİYETİ	80%		2.350.553.503,47
PROJE	5%	128.987,13	146.909.593,97
KAZI VE HAFRİYAT	6%	128.987,13	176.291.512,76
ÇEVRE DÜZENLEMELERİ	7%	128.987,13	205.673.431,55
SATIŞ VE PAZARLAMA	2%	128.987,13	58.763.837,59
TOPLAM ALT+ÜST YAPI MALİYETİ	100%	128.987,13	2.938.191.879,33
%13 Tamamlanma Oranına Göre Güncel Maliyet			381.964.944,31

Maliyet Yönetimine Göre Tamamlanması Halindeki Değer (TL)	4.443.006.379,33
Maliyet Yönetimine Göre %13 Tamamlanma Oranı Toplam Değer (TL)	1.886.779.444,31

5.4. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi**5.4.1. Marka Proje Emsalleri**

PROJE ADI: FOLKART TIME			
Projenin Konumu		BORNOVA, KAZIM DİRİK MAH.	
Projenin Sahibi		FOLKART YAPI	
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler		Rezidans, VIP hizmetler, Ofis, Mağaza	
Proje Başlangıç-Bitiş		2016-2018 - Yaşam başlamış halde	
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)		27.400	
Toplam İnşaat Alanı(m²)		114.684	
Konu-Rezidans		369	
Dükkan-İş Yeri			
Ofis-Büro		271	
Mağaza		46	
Sosyal Tesis İmkanı		Rezidans, VIP hizmetler, Cafe, Toplantı Salonları, Kuru temizleme, Terzi, Kuaför, Lostra, Eczane, 24 Saat Güvenlik, Kreş, Anaokulu, İlköğretim, Lise, Açık ve kapalı yüzme havuzu, çarşı ve kapalı otopark	
Otopark Durumu		Kapalı-Açık Otopark	
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri		1+0, 1+1, 2+1, 3+1, 3+1 Dupleks, 4+1 Dupleks	
Satılık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	40,00	47,00	5.650.000,00
2+1	75,00	120,00	13.850.000,00
3+1	150,00	198,00	21.750.000,00
*2. el satışları olup, belirtilen alanlar satış ofisinin brüt alanlarıdır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA KONUT BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)		115.159,31	
OFİS BİLGİLERİ			
Ofis Tipleri		Büyükliklerine göre 3 farklı tipte ofis mevcuttur	
Satılık Ofisler			
Emsal	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
Emsal-1	55,00	72,00	8.500.000,00
Emsal-2	125,00	152,00	17.250.000,00
Emsal-3	75,00	82,00	9.500.000,00
*Satış ofisinden elde edilen ortalama m2 fiyatları temin edilmiştir.			
ORTALAMA OFİS BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)		115.798,69	
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	Karma projede 5 adet blok bulunmaktadır. Proje tapuda 369 konut, 381 ticari bağımsız bölümden oluşmaktadır. Satış ofisinden alınan bilgiye göre bazı bağımsız bölümlerin birleştirildiği ve sayının düştüğü bilgisi alınmıştır. Rezidans satışlarının tamamı 2. el olup yapı sahibinin elinde daire kalmamıştır. Folkart yapı yalnızca ofis satışlarını bünyesinde gerçekleştirmektedir.		
Konut Teslim Şekli		Dekorasyonlu	
Ofis Teslim Şekli		Shell&Core	
			

PROJE ADI: MISTRAL İZMİR			
Projenin Konumu		KONAK, ÇINARLI MAH.	
Projenin Sahibi		MISTRAL GYO (MİRAY İNŞAAT)	
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler		Rezidans, Ofis, Cadde Mağaza	
Proje Başlangıç-Bitiş		2013-2016	
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)		13.922	
Toplam İnşaat Alanı(m²)		117.000	
Konu-Rezidans		109	
Dükkan-İş Yeri			
Ofis-Büro		153	
Mağaza		25	
Sosyal Tesis İmkanı		Rezidans, VIP hizmetler, Cafe, Kuru temizleme, Terzi, Kuaför, Lostra, Spor Merkezi, sauna, Spor sahaları, açık ve kapalı yüzme havuzu ve çocuk oyun alanları	
Otopark Durumu		Kapalı Otopark	
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri		1+1, 2+1, 3+1	
Satılık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
2+1	87,00	117,00	13.000.000,00
2+1	70,00	105,00	12.000.000,00
3+1	175,00	237,00	24.000.000,00
3+1	163,00	221,00	22.500.000,00
*1. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür. Fiyatlara KDV dahildir.			
ORTALAMA KONUT BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)		107.118,15	
OFİS BİLGİLERİ			
Ofis Tipleri		130 m2 ile 950 m2 arasında ofisler	
Satılık Ofisler			
Emsal	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
Emsal-1	96,00	131,00	15.000.000,00
Emsal-2	124,00	170,00	19.500.000,00
Emsal-3	133,00	179,00	21.000.000,00
*Satış ofisinden elde edilen ortalama m2 fiyatları temin edilmiştir.			
ORTALAMA OFİS BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)		115.509,38	
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	Karma proje 1 blok rezidans, 1 blok ofis olmak üzere 2 bloktan oluşmaktadır. Blok zemin katları cadde mağaza olarak tasarlanmıştır.		
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu		
Ofis Teslim Şekli	Shell&Core		
			

PROJE ADI: FOLKART VEGA			
Projenin Konumu		KONAK, HALKAPINAR	
Projenin Sahibi		FOLKART YAPI	
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler		Konut, dükkan	
Proje Başlangıç-Bitiş		2018-2021 -2022 ilk çeyreği	
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)		20.715	
Toplam İnşaat Alanı(m²)		Bilgi alınamadı	
Konu-Rezidans		843	
Dükkan-İş Yeri		42	
Ofis-Büro			
Mağaza			
Sosyal Tesis İmkanı		Rezidans, VIP hizmetler, fitness, Spa, sauna, çocuk oyun alanı, 24 saat güvenlik, açık-kapalı yüzme havuzu, açık ve kapalı otopark alanı	
Otopark Durumu		Kapalı-Açık Otopark	
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri		1+1, 2+1, 3+1, 4+1, dubleks 3+1, dubleks 4+1 , dubleks 5+1	
Satılık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	37,00	53,00	6.000.000,00
2+1	70,00	90,00	9.500.000,00
3+1	110,00	165,00	17.500.000,00
4+1	133,00	178,00	19.000.000,00
*2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır.			
ORTALAMA KONUT BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)		107.891,32	
OFİS BİLGİLERİ			
Ofis Tipleri		50 m2 ile 480 m2 arasında ofisler mevcuttur	
Satılık Ofisler			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	50,00	58,00	7.650.000,00
2+1	73,00	83,00	10.350.000,00
3+1	117,00	135,00	16.250.000,00
4+1	145,00	164,00	18.850.000,00
*2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır.			
ORTALAMA OFİS BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)		122.976,19	
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	Karma proje 4 adet bloktan oluşmakta olup, 843 adet konut, 53 adet ticari alandan oluşmaktadır. Satış ofisinden alınan bilgiye göre satışların büyük çoğunluğu tamamlanmış durumdadır. Ulaşım olanakları ve panoramik körfez manzarası ile İzmir'deki sayılı projeler arasındadır.		
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu		
Ofis Teslim Şekli	Shell&Core		
			

PROJE ADI: MAHALL BOMONTI			
Projenin Konumu		KONAK, HALKAPINAR MAH.	
Projenin Sahibi		TÜRKERLER HOLDİNG	
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler		Konut, Ofis, Mağaza, Otel	
Proje Başlangıç-Bitiş		2016-2022	
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)		41.521	
Toplam İnşaat Alanı(m²)		Bilgi alınamadı	
Konu-Rezidans		650	
Dükkan-İş Yeri		-	
Ofis-Büro		400	
Mağaza		40	
Sosyal Tesis İmkanı		Rezidans, VIP hizmetler, Cafe, Toplantı Salonları, Kuru temizleme, Terzi, Kuaför, Lostra, Eczane, tiyatro, Sinema, açık hava sineması, konsel alanı, sanat evi, fitness salonu, spa, hamam, açık kapalı yüzme havuzu, alışveriş caddesi, doğa yürüyüş yolları, çocuk oyun alanları, spor sahaları, müze ve seyir terası	
Otopark Durumu		Kapalı-Açık Otopark	
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri		1+0, 1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1, 6+1 dubleksler	
Satılık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+0	52,00	58,00	7.500.000,00
1+1	69,00	77,00	9.600.000,00
2+1	87,00	98,00	11.000.000,00
3+1	110,00	125,00	13.500.000,00
4+1	157,00	178,00	19.000.000,00
*2. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır.			
ORTALAMA KONUT BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)		112.244,90	
OFİS BİLGİLERİ			
Ofis Tipleri		Farklı m2 lerde ofis alanları mevcuttur	
Satılık Ofisler			
Emsal	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
Emsal-1	60,00	68,00	9.500.000,00
Emsal-2	84,00	95,00	12.800.000,00
Emsal-3	98,00	110,00	14.250.000,00
Emsal-4	136,00	154,00	19.300.000,00
*Satış ofisinden elde edilen ortalama m2 fiyatları temin edilmiştir. Emsal taşınmazlar minimum ve maksimum ölçülerdeki ofisleri temsil etmektedir. Bu metrajların arasında farklı fiyatlarda ofis kullanımları mevcuttur.			
ORTALAMA OFİS BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)		132.328,21	
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	Karma proje rezidans, konut, ofis, mağaza ve ticari alanlardan oluşmaktadır. Konut kullanımlarında akıllı ev sistemi ve ankastre set standart olarak mevcuttur. Tamamlanma oranının bazı bloklarda %100 e ulaştığı, satış oranının ise yaklaşık %90 olduğu bilgisi satış ofisinden alınmıştır.		
Konut Teslim Şekli		Dekorasyonlu	
Ofis Teslim Şekli		Shell&Core	
			

5.4.2. Satılık Ofis Emsalleri

OFİS EMSALLERİ						
	Konumu	Tip	Kat	Kapalı Alan	İstenen Değer	Birim Değer (TL/m ²)
Emsal 1 Emlak Ofisi 0 (533) 327 39 48	FOLKART TIME PROJESİ	2+1	9	72,00 m ²	8.500.000,00 TL	118.055,56 TL
Emsal 2 Emlak Ofisi 0 (533) 295 21 51	MISTRAL İZMİR PROJESİ	3+1	5	179,00 m ²	21.000.000,00 TL	117.318,44 TL
Emsal 3 Emlak Ofisi 0 (532) 207 45 41	FOLKART VEGA PROJESİ	2+1	4	83,00 m ²	10.250.000,00 TL	123.493,98 TL
Emsal 4 Emlak Ofisi 0 (534) 895 74 11	MAHALL BOMONTI PROJESİ	5+1	7	154,00 m ²	19.300.000,00 TL	125.324,68 TL
Emsal 5 Emlak Ofisi 0 (532) 063 78 78	MİA PORT PROJESİNDE	1+1	5	55,00 m ²	6.350.000,00 TL	115.454,55 TL
Emsal 6 Emlak Ofisi 0 (533) 080 38 15	İNCİ TOWER PROJESİNDE	2+1	8	69,00 m ²	8.150.000,00 TL	118.115,94 TL

Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikteki projelerde yer alan satılık ofis nitelikli taşınmaz m² birim değerlerinin **115.454 TL/m² - 125.324 TL/m²** olduğu bilgisi edinilmiştir.

OFİS EMSALLERİ UYUMLAŞTIRMA TABLOSU						
Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4	Örnek 5	Örnek 6
Kapalı Alan (m ²)	72,00	179,00	83,00	154,00	55,00	69,00
İstenen Satış Fiyatı (TL)	8.500.000	21.000.000	10.250.000	19.300.000	6.350.000	8.150.000
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	118.056	117.318	123.494	125.325	115.455	118.116
Öngörülen Pazarlık Oranı	-5%	-5%	-5%	-5%	-10%	-10%
Alan Düzeltme Katsayısı	-5%	0%	-5%	0%	-5%	-5%
Reklam Kabiliyeti Düzeltme Katsayısı	5%	0%	5%	5%	0%	0%
Marka Proje Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	-5%	5%	0%	5%	5%	5%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	106.250	117.318	117.319	131.591	103.909	106.304
ORTALAMA BİRİM DEĞER TL/m ²						113.782

Bölgede benzer nitelikte ofis emsalleri değerlemeye konu taşınmaz için uyumlaştırma yapılmış olup ofis birim m² değeri **113.782 TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.4.3. Satılık Konut Emsalleri

KONUT EMSALLERİ						
	Konumu	Tip	Kat	Kapalı Alan	İstenen Değer	Birim Değer (TL/m²)
Emsal 1 Emlak Ofisi (551) 862-5897	FOLKART TIME PROJESİ	1+1	5	47,00 m²	5.650.000,00 TL	120.212,77 TL
Emsal 2 Emlak Ofisi (542) 234-2534	MISTRAL İZMİR PROJESİ	3+1	18	105,00 m²	12.000.000,00 TL	114.285,71 TL
Emsal 3 Emlak Ofisi (542) 668-0588	FOLKART VEGA PROJESİ	1+1	12	53,00 m²	6.000.000,00 TL	113.207,55 TL
Emsal 4 Emlak Ofisi (551) 862-5897	MAHALL BOMONTI PROJESİ	3+1	4	125,00 m²	13.500.000,00 TL	108.000,00 TL
Emsal 5 Emlak Ofisi (542) 510-5535	MİA PORT PROJESİNDE	2+1	28	63,00 m²	6.500.000,00 TL	103.174,60 TL
Emsal 6 Emlak Ofisi (532) 265-1086	İNCİ TOWER PROJESİNDE	1+1	22	55,00 m²	5.750.000,00 TL	104.545,45 TL

Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikteki projelerde yer alan satılık konut nitelikli taşınmaz m² birim değerlerinin **103.174 TL/m² - 120.212 TL/m²** olduğu bilgisi edinilmiştir.

KONUT EMSALLERİ UYUMLAŞTIRMA TABLOSU						
Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4	Örnek 5	Örnek 6
Kapalı Alan (m²)	47,00	105,00	53,00	125,00	63,00	55,00
İstenen Satış Fiyatı (TL)	5.650.000	12.000.000	6.000.000	13.500.000	6.500.000	5.750.000
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	120.213	114.286	113.208	108.000	103.175	104.545
Öngörülen Pazarlık Oranı	-5%	-5%	-5%	-5%	-10%	-10%
Alan Düzeltme Katsayısı	-5%	0%	-5%	0%	-5%	-5%
Reklam Kabiliyeti Düzeltme Katsayısı	5%	0%	5%	5%	0%	0%
Marka Proje Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	-5%	5%	0%	5%	5%	5%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m²)	108.191	114.286	107.547	113.400	92.857	94.091
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²)						105.062

Bölgede benzer nitelikte konut emsalleri değerlemeye konu taşınmaz için uyumlaştırma yapılmış olup konut birim m² değeri **105.062 TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.4.4. Satılık Dükkan Emsalleri

SATILIK DÜKKAN ÖRNEKLERİ					
Emsal Türü	Özellikler	İlgili Kişi/Kurum-Telefon	Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	Satışa Esas Birim Değer (TL/m ²)
Emsal 1	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, Folkart Vega projesinde, 15 m2 zeminde, 15 m2 asma katta, ön cephede 27 m2 açık kullanım alanı olduğu beyan edilen ve zemine indirgenmiş alanı 20 m ² olan dükkan emlak ofisi tarafından 4.250.000-TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı Bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0554 579 09 79	20,00	4.250.000	212.500
Emsal 2	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, Folkart Vega projesinde, 50 m2 zeminde kullanım alanı olduğu beyan edilen dükkan emlak ofisi tarafından 15.000.000-TL bedelle satılıktır. Pazarlık Payı Bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0532 355 83 15	50,00	15.000.000	300.000
Emsal 3	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, Umurbey Mahallesi sınırlarında zeminde 40 m2, üst katta 60 m2 kullanım alanı olduğu beyan edilen ve zemine indirgenmiş alanı 60 m ² olan dükkan emlak ofisi tarafından 12.500.000-TL bedelle satılıktır. Pazarlık Payı Bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0537 423 63 47	60,00	12.500.000	208.333
Emsal 4	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, Zeminde 300 m2, batır katta 40 m2 kullanım alanı olduğu beyan edilen, zemine indirgenmiş alanı 280 m2 olan dükkan emlak ofisi tarafından 64.000.000-TL bedelle satılıktır. Pazarlık Payı Bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0532 352 62 18	280,00	64.000.000	228.571
Emsal 5	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan Folkart Time Projesi içerisinde, zemin katta 200 m2 kullanım alanı olan dükkan emlak ofisi tarafından 18.250.000-TL bedelle satılıktır. Pazarlık Payı Bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0555 597 65 15	150,00	18.250.000	121.667
Görüş 1	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, MİA lejantı içerisinde yer alan projelerde dükkan m2 birim değerinin 150.000-TL/m2 ile 175.000-TL/m2 arasında değişebildiği beyan edilmiştir.	Emlak Ofisi 0554 579 09 79			

Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikteki projelerde yer alan satılık dükkan nitelikli taşınmaz m² birim değerlerinin **121.667 TL/m² - 300.000 TL/m²** olduğu bilgisi edinilmiştir.

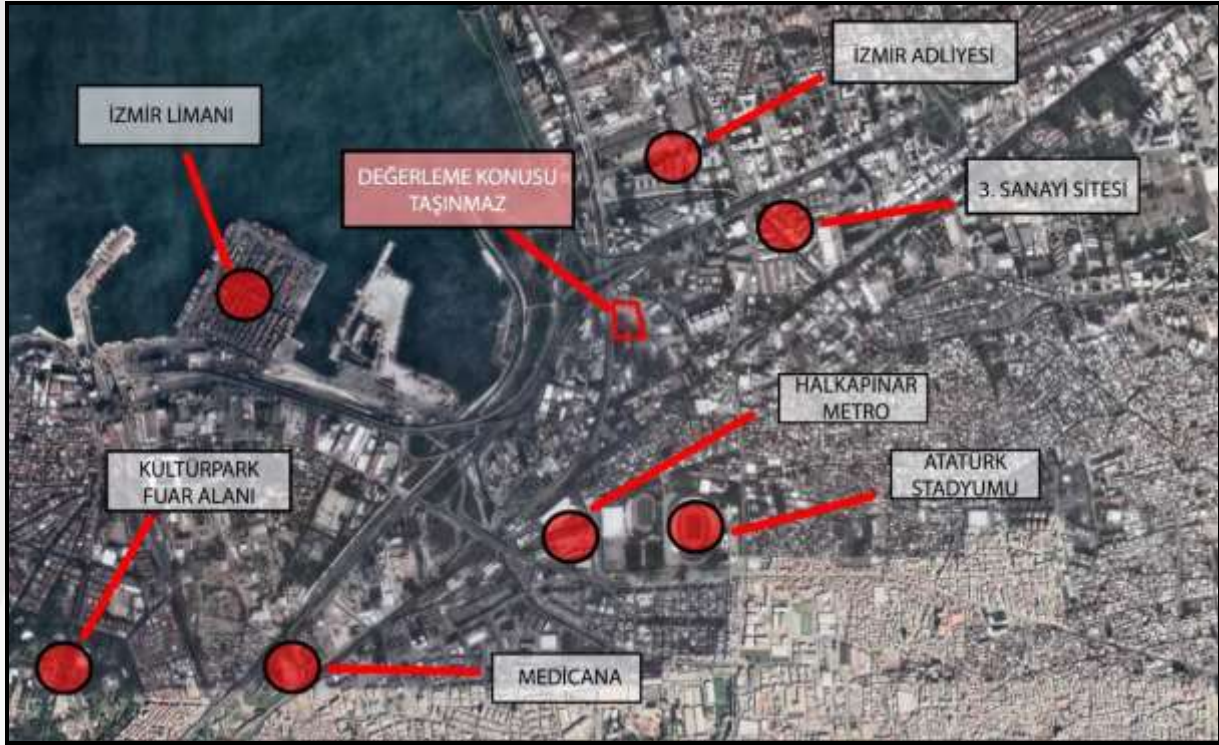
DÜKKAN EMSALLERİ UYUMLAŞTIRMA TABLOSU					
Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4	Örnek 5
Kapalı Alan (m ²)	20,00	50,00	60,00	280,00	150,00
İstenen Satış Fiyatı (TL)	4.250.000	15.000.000	12.500.000	64.000.000	18.250.000
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	212.500	300.000	208.333	228.571	121.667
Öngörülen Pazarlık Oranı	-10%	-10%	-10%	-10%	-5%
Alan Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%	0%
Reklam Kabiliyeti Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%	0%
Marka Proje Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	-10%	-15%	-10%	-10%	15%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	170.000	225.000	166.667	182.857	133.833
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m ²)					175.671

Bölgede benzer nitelikte dükkan emsalleri değerlemeye konu taşınmaz için uyumlaştırma yapılmış olup dükkan birim m² değeri **175.000 TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.4.5. Emsal Krokileri



Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde konumlu nitelikli karma projelerinde, benzer segmentte konutlar ve de ticari birimler tasarlanmıştır. Daire tipleri metrekare bazında ve müşteri ihtiyaçlarına göre farklılık göstermektedir.



5.4.6. Şerefiyelendirme Çalışması

Aynı proje çatısı altında inşa edilen gayrimenkullerin değerleri, değer üzerinde etkili olan faktörler ve bu faktörlerin değer üzerindeki etkileme oranları nedeniyle farklılık göstermektedir. Bir proje çatısı altında bulunan gayrimenkullerin talep değer farklılığı şerefiye olarak tanımlanır. Gayrimenkul değerlemede aynı değer üzerinde etkili olan faktörler çeşitlilik göstermekte olup, kesin bir modelleme yapılamamaktadır. Şerefiye hesabı gayrimenkul değerlemede matematiksel modellemeye imkân tanınması nedeniyle önemlidir.

Bu çalışmada, aynı projede yer alan birden fazla gayrimenkulün değerlemesinde değer farklılıklarını yaratan şerefiye kriterleri ve bu kriterlerin değeri etkileme oranları incelenmiştir.

Şerefiyelendirmenin gayrimenkul değerine ulaşmak için temel oluşturması ve değere ulaşmakta kullanılan bir yöntem olması nedeniyle çalışmada değerlendirme yöntemleri kavramsal olarak irdelenmiştir.

Ayrıca değeri etkileyen kriterlerin ve bu kriterlerin değer üzerindeki etkilerinin değerlendirilecek gayrimenkulün niteliğine ve gayrimenkullerin bulunduğu bölgeye göre çeşitlilik gösterebileceği vurgulanmış ve buna göre konut, ofis ve ticari gayrimenkullerin değerini etkileyen faktörler ayrı ayrı incelenmiştir.

Şerefiyelendirme çalışmalarında saha çalışmaları yapılarak şerefiye kriterlerinin seçiminde ve ağırlıklarının tespitinde gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki arz ve talep dengesinin şerefiyelendirme çalışmasının temelini oluşturduğu ve en önemli süreçlerinden biri olduğu vurgulanmıştır. Araştırma sonuçlarına göre aynı projede yer alan birden fazla gayrimenkul için yapılan değerlendirme çalışmalarında şerefiyelendirme kriterlerinin ve bu kriterlerin değer üzerinde birbirlerine göre ağırlıklarının gayrimenkullerin fonksiyonlarına ve gayrimenkullerin içinde yer aldığı pazardaki arz ve talep dengesine göre farklılık göstermesi nedeniyle söz konusu şerefiyelendirme çalışmalarının bölgesel analiz çalışmalarının sonuçları kullanılarak hazırlanması gerekmektedir.

Konut Şerefiyelendirmede Kullanılan Faktörler

Değerleme çalışmasında şerefiye oranlarının ve şerefiyelendirilmiş birim satış fiyatlarının hesaplanmasında konutlar için 5 adet faktör kullanılmıştır.

- 1- Bulunduğu Kat
- 2- Alan Aralığı
- 3- Yönü
- 4- Cephe Durumu
- 5- Manzara Durumu

Yapılan emsal araştırmaları sonucunda **konut** nitelikli taşınmazların şerefiyelendirme taban baz birim değeri **90.000 TL/m²** olarak baz alınmıştır.

Şerefiyelendirme faktörleri aşağıda gibi baz alınmıştır.

PUANLAMA KRİTERLERİ TABLOSU									
Kat	Puan	Yön	Puan	Alan	Puan	Konum	Puan	Manzara Durumu	Puan
1--7	1,0%	GB	7,00%	50 DEN KÜÇÜK	8,00%	0	0%	D. M.	3,00%
8--14	2,0%	B-GB	5,00%	50-100	7,00%	1	1,00%	Ş. M.	1,00%
15--21	3,0%	B-KB	5,00%	101-120	6,00%	2	3,00%	-	0,00%
22--28	4,0%	KB	4,00%	121-150	5,00%	3	5,00%		
29--35	5,0%	KB-KD	3,00%	151-200	4,00%	4	8,00%		
36--42	7,0%	KD-GD	3,00%	201-250	3,00%				
43--49	9,0%	GB-GD	3,00%	251-300	2,00%				
ZEMİN-BODRUM	0,0%	KD-GD-GB	1,00%	301-400	1,00%				

Taşınmazların tamamlanması durumunda oluşacak hasılat değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır. Detaylı tablo rapor eklerindedir.

	Taban Baz Birim Değer Üzerinden Toplam Değeri (TL)	Şerefiyelendirilmiş Toplam Değer (TL)	Yuvarlanmış Satış Değeri (TL)	Birim Fiyat Değeri (TL/m²)
Toplamlar	2.344.808.920,72	2.727.547.405,18	2.727.555.000,00	104.875,86

Ofis Şerefiyelendirmede Kullanılan Faktörler

Değerleme çalışmasında şerefiye oranlarının ve şerefiyelendirilmiş birim satış fiyatlarının hesaplanmasında ofisler için 5 adet faktör kullanılmıştır.

- 1- Bulunduğu Kat
- 2- Alan Aralığı
- 3- Yönü
- 4- Cephe Durumu
- 5- Manzara Durumu

Yapılan emsal araştırmaları sonucunda **ofis** nitelikli taşınmazların şerefiyelendirme taban baz birim değeri **95.000 TL/m²** olarak baz alınmıştır.

Şerefiyelendirme faktörleri aşağıda gibi baz alınmıştır.

PUANLAMA KRİTERLERİ TABLOSU									
Kat	Puan	Yön	Puan	Alan	Puan	Konum	Puan	Manzara Durumu	Puan
1--7	1,0%	GB	7,00%	50 DEN KÜÇÜK	8,00%	0	0%	D. M.	3,00%
8--14	2,0%	B-GB	5,00%	50-100	7,00%	1	1,00%	Ş. M.	1,00%
15--21	3,0%	B-KB	5,00%	101-120	6,00%	2	3,00%	-	0,00%
22--28	4,0%	KB	4,00%	121-150	5,00%	3	5,00%		
29--35	5,0%	KB-KD	3,00%	151-200	4,00%	4	8,00%		
36--42	7,0%	KD-GD	3,00%	201-250	3,00%				
43--49	9,0%	GB-GD	3,00%	251-300	2,00%				
ZEMİN-BODRUM	0,0%	KD-GD-GB	1,00%	301-400	1,00%				

Taşınmazların tamamlanması durumunda oluşacak hasılat değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır. Detaylı tablo rapor eklerindedir.

	Taban Baz Birim Değer Üzerinden Toplam Değeri (TL)	Şerefiyelendirilmiş Toplam Değer (TL)	Yuvarlanmış Satış Değeri (TL)	Birim Fiyat Değeri (TL/m²)
Toplamlar	4.628.145.464,01	5.493.385.119,39	5.493.435.000,00	112.689,00

Dükkan Şerefiyelendirmede Kullanılan Faktörler

Değerleme çalışmasında şerefiye oranlarının ve şerefiyelendirilmiş birim satış fiyatlarının hesaplanmasında ofisler için 3 adet faktör kullanılmıştır.

- 1- Bulunduğu Kat
- 2- Alan Aralığı
- 3- Cephe Durumu

Yapılan emsal araştırmaları sonucunda **dükkan** nitelikli taşınmazların şerefiyelendirme taban baz birim değeri **160.000 TL/m²** olarak baz alınmıştır.

Şerefiyelendirme faktörleri aşağıda gibi baz alınmıştır.

PUANLAMA KRİTERLERİ TABLOSU					
Kat	Puan	Konum	Puan	Alan	Puan
1--7	1,0%	0	0%	50 DEN KÜÇÜK	8,00%
8--14	2,0%	1	1,00%	50-100	7,00%
15--21	3,0%	2	3,00%	101-120	6,00%
22--28	4,0%	3	5,00%	121-150	5,00%
29--35	5,0%	4	8,00%	151-200	4,00%
36--42	7,0%			201-250	3,00%
43--49	9,0%			251-300	2,00%
ZEMİN-BODRUM	0,0%			301-400	1,00%

Taşınmazların tamamlanması durumunda oluşacak hasılat değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır. Detaylı tablo rapor eklerindedir.

	Taban Baz Birim Değer Üzerinden Toplam Değeri (TL)	Şerefiyelendirilmiş Toplam Değer (TL)	Yuvarlanmış Satış Değeri (TL)	Birim Fiyat Değeri (TL/m ²)
Toplamlar	633.572.703,06	679.372.449,60	679.360.000,00	172.430,77

Mevcut Projeye göre 576 adet bağımsız bölüm için kat irtifakı kurularak tamamlanması durumundaki toplam satış hasılat değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır. Detaylı değerlendirme tabloları rapor ekindedir.

Blok	Nitelik	Satılabilir Toplam Alan (m²)	Genel Ortak Alan(m²)	Toplam İnşaat Alanı (m²)	Toplam Değer (TL)
A BLOK	OFİS	48.717,32	50.256,55	128.987,13	5.493.435.000 ₺
B BLOK	KONUT	26.053,43			2.727.555.000 ₺
TİC. BLOK	DÜKKAN	3.959,83			679.360.000 ₺
TOPLAM					8.220.990.000 ₺

VAKIF GYO'NUN %35'LİK HASILAT PAYI DEĞERİ	2.877.346.500 ₺
--	------------------------

Mevcut Projeye göre 576 adet bağımsız bölümün tamamlanması durumunda oluşacak toplam hasılat değeri **8.220.990.000,- TL** olarak belirlenmiştir.

Bağımsız bölümlerin tamamlanarak satılması halindeki Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım sözleşmesi doğrultusunda Vakıf GYO'nun %35'lik Hasılat Payı Değeri **2.877.346.500,-TL** olarak belirlenmiştir.

5.4.7. Proje Geliştirme Yöntemi – Ruhsat Projesine Göre

Proje Geliştirme yönteminde değerlendirme konusu taşınmazların inşa edilmesi için gereken inşaat maliyeti ve bağımsız bölümlerin fonksiyonlarına göre satış değerleri dikkate alınarak projenin net bugünkü değeri yaklaşık olarak hesaplanmıştır.

PROJE BİLGİLERİ	
Parsel Alanı (m ²)	17.703,70
KONUT ALANI (m ²)	26.053,43
OFİS ALANI (m ²)	48.717,32
DÜKKAN ALANI (m ²)	3.959,83
ORTAK ALAN (m ²)	50.256,55
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)	128.987,13

Projede;

- Konut alanları için m² birim inşaat maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda 21.000-TL/m²
- Ofis alanları için m² birim inşaat maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda 20.000 -TL/m²
- Dükkan alanları için m² birim maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda 19.000 -TL/m²
- Ortak alanlar için m² birim maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda 15.000 -TL/m² olarak baz alınmıştır.

Üst Yapı Maliyeti				
Unsur	Birim Maliyet (TL/m ²)	İnşaat Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Üst Yapı Birim Maliyeti (TL/m ²)
Konut	21.000	26.053,43	547.122.082	18.223,16
Ofis	20.000	48.717,32	974.346.413	
Dükkan	19.000	3.959,83	75.236.758	
Ortak Alanlar	15.000	50.256,55	753.848.250	
Toplamlar		128.987,13	2.350.553.503	

Hesaplamalar sonucunda güncel mimari projeye göre **128.987,13 m²** inşaat alanı için; ortalama m² birim inşaat maliyeti **18.223,16-TL/m²**, toplam yapı inşaat maliyeti ise **2.350.553.503,00-TL** olarak hesaplanmıştır. Ayrıca, üst maliyetlerine ek olarak kazı-hafriyat, çevre düzenlemeleri, satış ve pazarlama gibi alt yapı maliyetleri de öngörülmüş ve aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Üst yapı inşaat maliyetlerinin toplam maliyetin %80'i olacağı, diğer %20'lik kısmın ise alt yapı maliyetlerini kapsayacağı öngörülmüştür.

Alt Yapı Maliyetleri			
Unsur	Birim Maliyet (TL/m ²)	İnşaat Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Maliyeti (TL)
Üst Yapı Maliyetleri Toplamı	80%	128.987,13	2.350.553.503
PROJE	5%	128.987,13	146.909.594
KAZI VE HAFRİYAT	6%	128.987,13	176.291.513
ÇEVRE DÜZENLEMELERİ	7%	128.987,13	205.673.432
SATIŞ VE PAZARLAMA	2%	128.987,13	58.763.838
PROJE TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	100%	128.987,13	2.938.191.879

Projenin %100 tamamlanması için gerekli toplam maliyeti **2.938.191.879,00-TL** olarak hesaplanmıştır. Mahallen yapılan incelemelerde projenin %13 tamamlanma oranına sahip olduğu belirlenmiş olup, %13 tamamlanma oranına göre inşaat maliyeti **381.964.944,31-TL** olarak hesaplanmıştır.

MALİYET DAĞILIMLARI					
Unsur	İnşaat Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Unsur Maliyet Oranı (%)	Toplam İnşaat Maliyeti Üzerinden Unsur Ortalama Maliyeti (TL)	Toplam İnşaat Maliyeti Üzerinden Unsur Ortalama Birim Maliyet (TL/m ²)
Konut	26.053,43	547.122.082	23,28%	683.902.602	26.250
Ofis	48.717,32	974.346.413	41,45%	1.217.933.017	25.000
Dükkan	3.959,83	75.236.758	3,20%	94.045.948	23.750
Ortak Alanlar	50.256,55	753.848.250	32,07%	942.310.313	18.750
TOPLAM MALİYET	128.987,13	2.350.553.503,47	100%	2.938.191.879,33	22.778,95

Projenin inşaatının 2026 yılsonunda tamamlanacağı varsayılmış olup, yıllar itibari ile tamamlanma oranları ve tamamlanan kısım maliyetleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Mahallen yapılan incelemelerde projenin %13 tamamlanma oranına sahip olduğu belirlenmiş olup, 31.12.2023 tarihli maliyet değeri bu orana göre esas alınmıştır. İlerleyen yıllarda ise sırası ile %20, %40 ve %27 olarak hesaplamalara dahil edilmiştir.

YILLARA GÖRE İNŞAAT TAMAMLANMA ORAN VE MALİYETLERİ					
YILLAR	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	TOPLAM
Tamamlanma Oranları	13,00%	20,00%	40,00%	27,00%	100,00%
İnşaat Maliyeti (TL)	2.938.191.879	4.113.468.631	5.758.856.083	8.062.398.517	
Yıllara Göre İnşaat Maliyeti (TL)	381.964.944	822.693.726	2.303.542.433	2.176.847.600	5.685.048.703

Mevcut mimar projede belirtilen konut, dükkân ve ofis nitelikli bağımsız birimlerin brüt alanları üzerinden satılabilir alanlar tespit edilmiştir. Konu bağımsız bölümlerin fonksiyon bazlı satış alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

8601 ADA 2 PARSEL NİTELİKLER				
NİTELİK	ADET	BRÜT ALANI (m ²)	KENDİNE AİT ORTAK ALANI (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALAN (m ²)
KONUT	174	17.995,32	8.058,11	26.053,43
OFİS	350	34.880,90	13.836,42	48.717,32
DÜKKAN	52	3.764,53	195,30	3.959,83
ORTAK ALAN		-	-	50.256,55
TOPLAM	576	56.640,75	22.089,83	128.987,13

KABULLER	
Satılabilir Konut Alanı (m ²)	26.053,43
Konut Birim m ² Değeri	104.875,86
Satılabilir Ofis Alanı (m ²)	48.717,32
Ofis Birim m ² Değeri	112.689,00
Satılabilir Dükkan Alanı m ²	3.959,83
Dükkan Birim m ² Değeri	172.430,77
İnşaat Maliyeti Artış Oranı (%)	40,00%
Satış Fiyatı Artış Oranı (%)	40,00%

Proje maliyetlerinin her yıl %40, satış gelirlerinin ise %40 oranında artacağı varsayılmıştır. Konu projede konumlandırılacak olan konut, dükkân ve ofis için yıllar itibari ile m² satış bedelleri, satış oranı ve satış geliri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

YILLAR	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	TOPLAM
Konut Satışları (TL/m²)	104.875,86	146.826,21	205.556,69	287.779,37	
Yıllara Göre Konut Satış Oranları	0,00%	40,00%	40,00%	20,00%	100,00%
Yıllara Göre Satılan Konut Alanı	-	10.421,37	10.421,37	5.210,69	26.053,43
Yıllara Göre Konut Satış Gelirleri	0	1.530.130.665,45	2.142.182.931,63	1.499.528.052,14	5.171.841.649,22
Ofis Satışları (TL/m²)	112.689,00	157.764,60	220.870,44	309.218,62	
Yıllara Göre Ofis Satış Oranları	0,00%	30,00%	40,00%	30,00%	100,00%
Yıllara Göre Satılan Ofis Alanı	0	14.615	19.487	14.615	48.717,32
Yıllara Göre Ofis Satış Gelirleri	-	2.305.760.582,75	4.304.086.421,14	4.519.290.742,20	11.129.137.746,09
Dükkan Satışları (TL/m²)	172.430,77	241.403,08	337.964,31	473.150,03	
Yıllara Göre Dükkan Satış Oranları	0,00%	0,00%	20,00%	80,00%	100,00%
Yıllara Göre Satılan Dükkan Alanı	0,00	0,00	791,97	3.167,86	3.959,83
Yıllara Göre Dükkan Satış Gelirleri	0,00	0,00	267.656.199,95	1.498.874.719,74	1.766.530.919,69
TOPLAMLAR	0,00	3.835.891.248	6.713.925.553	7.517.693.514	18.067.510.315

Proje bünyesinde yer alması planlanan;

Konutların ve dükkanların satışlarına proje inşa halindeyken 2024 yılında başlanacak olup, inşaatın tamamlanmasının ardından 2026 yılında satışların tamamlanacağı öngörülmüştür. Tüm satışların 3 yıl içerisinde tamamlanacağı öngörülmüştür.

Finansal Veriler

İndirgeme Oranı	40,0%
2 Yıllık Tahvil Getiri Oranı,	38,08%
5 Yıllık Tahvil Getiri Oranı, %	25,60%
Ortalama Tahvil Getiri Oranı, %	31,84%
Risk Prim Oranı, %	8,16%
Kupon Dönemi	6 Ay

***26.12.2023 tarihinde 2 ve 5 yıllık Devlet tahvilleri verileri baz alınmıştır.

Değerleme konu projenin mevcut ruhsat ve eki mimari projelere göre yapılan çalışma ve varsayımlar sonucunda net bugünkü değeri **5.961.036.947,-TL** olarak hesaplanmıştır.

NAKİT AKIŞ PROJEKSİYONU	1	2	3	4
YILLAR	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026
PROJE KONUT SATIŞ GELİRLERİ (TL)	0	1.530.130.665	2.142.182.932	1.499.528.052
PROJE OFİS SATIŞ GELİRLERİ (TL)		2.305.760.583	4.304.086.421	4.519.290.742
PROJE DÜKKAN SATIŞ GELİRİ (TL)	0	0	267.656.200	1.498.874.720
PROJE İNŞAAT MALİYETİ (TL)	-381.964.944	-822.693.726	-2.303.542.433	-2.176.847.600
NET NAKİT AKŞLARI (EBITDA)	-381.964.944	3.013.197.522	4.410.383.119	5.340.845.915
İNDİRGEME ORANI	40,00%			
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	5.961.036.947			

VAKIF GYO'NUN %35'LİK HASILAT PAYI DEĞERİ (TL)	2.086.362.931
---	----------------------

Projenin hasılatının net bugünkü değeri **5.961.036.947,-TL** olarak belirlenmiş olup Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım sözleşmesi doğrultusunda VAKIF GYO'nun %35'lik hasılat payı **2.086.362.931-TL** olarak hesaplanmıştır.

5.5. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerlemesi yapılan taşınmazların için kira değeri çalışması yapılmamıştır.

5.6. Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaza ait 09.03.2023 imza tarihli "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İş Sözleşmesi" düzenlenmiş olup, sözleşme ve Şirketin KAP bildirimi ekler bölümünde mevcuttur.

09.03.2023'de Şirket KAP Bildirimi;

Şirketimiz gayrimenkul portföyünde yer alan İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 Ada 1 Parselde bulunan arsa üzerinde yapılacak olan "İzmir Konak Karma Projesi Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" işi için en uygun teklifi veren REC Uluslararası İnşaat Yatırım San. ve Tic. A.Ş. İş Ortaklığı ile ana yüklenici sözleşmesi imzalanmıştır.

4.440.000.000,00 TL + KDV Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri üzerinden %35 Şirket Payı Gelir Oranı ile 1.554.000.000 TL + KDV Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri 'nin ve Satış Toplam Geliri 'nin artması halinde artan toplam gelir üzerinden %35 payın Şirketimize ödenmesi İş Ortaklığı tarafından taahhüt edilmiştir. Konu sözleşmenin tapuya şerh edilmediği görülmüştür. Hasılat paylaşımı ile ilgili yapılan hesaplamalar rapor içerisinde özet olarak verilmiş detaylı olarak rapor ekinde verilmiştir.

5.7. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

Mevcutta hazırlanan rapor; proje geliştirme niteliğinde olmayıp, mevcut projede bulunan bağımsız bölümlerin değerlendirme çalışmasıdır. Bu nedenle boş arazi ve proje değerleri tespiti yapılmamıştır.

5.8. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Mevcutta hazırlanan rapor; proje geliştirme niteliğinde olmayıp, mevcut projede bulunan bağımsız bölümlerin değerlemesidir.

5.9. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılan mülkün en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımı en etkin ve verimli kullanımıdır. Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme tarihi itibarıyla tanımlanmış bulunan en yüksek bugünkü değer rakamını destekleyici makul ve muhtemel kullanımdır. Bir başka ifade ile; makul, muhtemel ve yasal olan alternatif kullanım şekilleri arasından, yapılması teknik ve finansal olarak mümkün olup en yüksek değerine ulaştıran kullanımdır. Değerleme konusu taşınmazların mevcut imar durumları göz önünde bulundurularak taşınmazın "Ofis-Ticaret-Konut" kullanım amaçlı geliştirilmesinin "En Etkin ve Verimli Kullanım"ı temsil edeceği düşünülmektedir.

5.10. Müsterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkuller için kat irtifakı kurulmamış olup, henüz inşaatları tamamlanmamıştır. Bu nedenle konu taşınmazların tamamlanması halindeki bağımsız bölüm değerleri rapor ekinde detaylı olarak sunulmuştur.

BÖLÜM 6

ANALİZ
SONUÇLARININ
DEĞERLENDİRİMESİ
VE SONUÇ

6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Bu değerlendirme çalışmasında Maliyet Yöntemi, Pazar (emsal karşılaştırma) yaklaşımı ve Proje Geliştirme yöntemi kullanılmıştır. Tüm yöntemlerden elde edilen değerler rapor içerisinde detaylı olarak verilmiştir.

6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

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

Taşınmazların mimari projesi onanmış, yapı ruhsatı alınmış ancak kat irtifakı henüz tesis edilmemiştir.

6.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerinin Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde değerini veya devrini olumsuz olarak etkileyecek herhangi bir takyidat mevcut değildir.

6.5. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz için kat irtifakı kurulmamış tapu niteliği mevcutta "Arsa" olarak tescil edilmiştir. Ancak parsel üzerinde ruhsat alınmak ve yasal belgeler doğrultusunda proje geliştirildiği görülmüştür. Bu nedenle taşınmazların Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair incelemeye gerek olmamıştır.

6.6. Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar için herhangi bir üst hakkı, devre mülk hakkı bulunmamaktadır.

6.7. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar III.48-1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği” doğrultusunda incelenmiş olup;

- Tebliğin “Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar” başlıklı 22. Maddesinin a) bendinde belirtildiği üzere “Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler.” belirtilmiş olup değerleme konusu 8601 ada 2 parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan mülkiyeti Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı’na ait olan konut, ofis ve dükkan niteliklerinin GYO portföyüne alınmasında bir sakınca olmayacağı,
- Maddenin c) bendinde belirtildiği üzere “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.” ibaresi yer almakta olup taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir değeri ve devri engelleyen herhangi bir kayıt bulunmadığından GYO portföyüne alınmasında bir sakınca olmayacağı,
- Maddenin ç) bendinde belirtildiği üzere “Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler.” ibaresi yer almakta olup Vakıf GYO mülkiyetinde olan parsel üzerinde devam eden proje olması nedeni ile GYO portföyüne “proje” olarak alınabileceği belirlenmiştir.
- Maddenin d) bendinde belirtildiği üzere “Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.” ibaresi yer almakta olup taşınmaz için bağlı bulunduğu belediye ve tapu müdürlüğünde yapılan incelemelerde tüm yasal izinlerinin alınmış, inşaata başlamak için tüm yasal gerekliliğin yerine getirilmiş olduğu tespit edilmiştir. Konu taşınmazın yasal belgeler doğrultusunda GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

BÖLÜM 7

SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmaz; İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 ada, 2 parsel sayılı taşınmaz üzerine toplam 576 adet “konut–dükkan-ofis” nitelikleri olarak proje geliştirilmiş olup değerlendirme bu projeye istinaden yapılmıştır.

Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda bölgede satışa konu arsalar incelenerek m² satış bedelleri belirlenmiş ve toplam arsa değerine ulaşılmıştır. Parsel üzerinde inşa edilmekte olan projenin mevcut inşa durumu ve niteliği göz önünde bulundurularak piyasa verileri ile tamamlanma oranına göre ve tamamlanması halindeki yapı değeri belirlenmiştir. Belirlenen arsa değerine tamamlanma oranına göre ve tamamlanması halindeki yapı değeri ilave edilerek taşınmazın %13 tamamlanma oranına göre değeri ve tamamlanması halindeki toplam değeri belirlenmiştir.

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu parseller üzerinde geliştirilmekte olan projede konumlu bağımsız bölümlerin tamamlanarak bugün itibari ile satılması halindeki değerleri (proje hasılat değeri) hesaplanmıştır. Projede konumlu olan konut, dükkan ve ofis özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmaları sonucunda gayrimenkulün değeri tespit edilmeye çalışılmıştır.

Proje Geliştirme Yaklaşımı doğrultusunda ise konu parsel üzerinde belediyede yer alan ve henüz kat irtifakı tesis edilmemiş onaylı mimari projesi esas alınarak projenin geliştirileceği varsayılmış olup, proje maliyeti ve proje gelirleri hesaplanarak projenin net bugünkü değeri hesaplanmıştır.

Ayrıca değerlendirme konusu taşınmaza ait 09.03.2023 imza tarihli “Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İş Sözleşmesi” düzenlenmiş olup Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” sözleşmesinden kaynaklı %35’luk hasılat payı değeri hesaplanmıştır.

7.2. Nihai Değer Takdiri

İşbu rapor; mülkiyeti VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.’ne ait olan ve Tapu kütüğünde İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 ada, 2 parsel üzerinde bulunan projenin mevcut projesine göre oluşacak pazar değerinin takdiri amacı ile hazırlanmıştır.

Rapor içerisinde bilgileri verilen taşınmazın mevcut projesine göre oluşan değerleri aşağıda verilmiştir.

Taşınmazların 29.12.2023 Tarihli Özet Değerleri

Değer Açıklaması	Değer (TL)
Mevcut Kat İrtifakına göre %13 tamamlanmış değeri KDV hariç	1.886.779.444
Bir Milyar Sekiz Yüz Seksen Altı Milyon Yedi Yüz Yetmiş Dokuz Bin Dört Yüz Kırk Dört TL	
Mevcut Kat İrtifakına göre %13 tamamlanmış değeri KDV dahil	2.264.135.333
İki Milyar İki Yüz Altmış Dört Milyon Yüz Otuz Beş Bin Üç Yüz Otuz Üç TL	
Projenin mevcut kat irtifakına göre tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılat değeri KDV hariç	8.900.350.000
Sekiz Milyar Dokuz Yüz Milyon Üç Yüz Elli Bin TL	
Projenin mevcut kat irtifakına göre tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılat değeri KDV dahil	10.680.420.000
On Milyar Altı Yüz Seksen Milyon Dört Yüz Yirmi Bin TL	
VAKIF GYO Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım Sözleşmesi Gereği %35 Hasılat Payı değeri KDV hariç	3.115.122.500
Üç Milyar Yüz On Beş Milyon Yüz Yirmi İki Bin Beş Yüz TL	
VAKIF GYO Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım Sözleşmesi Gereği %35 Hasılat Payı değeri KDV dahil	3.738.147.000
Üç Milyar Yedi Yüz Otuz Sekiz Milyon Yüz Kırk Yedi Bin TL	
Projenin Mevcut Kat İrtifakı projesine göre net bugünkü değeri KDV hariç	5.961.036.947
Beş Milyar Dokuz Yüz Altmış Bir Milyon Otuz Altı Bin Dokuz Yüz Kırk Yedi TL	
Projenin Mevcut Kat İrtifakı projesine göre net bugünkü değeri KDV dahil	7.153.244.336
Yedi Milyar Yüz Elli Üç Milyon İki Yüz Kırk Dört Bin Üç Yüz Otuz Altı TL	
Projenin Kat İrtifakı Kurularak tamamlanması durumunda toplam hasılatın bugünkü VAKIF GYO %35 net değeri KDV hariç	2.086.362.931
İki Milyar Seksen Altı Milyon Üç Yüz Altmış İki Bin Dokuz Yüz Otuz Bir TL	
Projenin Kat İrtifakı Kurularak tamamlanması durumunda toplam hasılatın bugünkü VAKIF GYO %35 net değeri KDV dahil	2.503.635.518
İki Milyar Beş Yüz Üç Milyon Altı Yüz Otuz Beş Bin Beş Yüz On Sekiz TL	

Onur ERDEM

Şehir Plancısı

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No:411461

Ahmet MERMERKAYA

İnşaat Mühendisi

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No:403892

Yılmaz KÜRKÇÜ

Harita Mühendisi

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No:400572

7.3. Beyan

- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
- Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı;
- Değerleme Hizmetinin ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
- Değerleme hizmetinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğlerinde "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanları" için belirlenmiş kriterler ve kurallar dâhilinde gerçekleştiği;
- Değerleme Uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu;
- Değerleme Uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği; hususunu beyan ederiz.
- Bu değerleme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

EKLER

- Taşınmaza ait resimler ve diğer ekler (Proje, ruhsat, iskan vb.)
- Ruhsat Bilgileri Tablosu
- Takyidat Belgeleri
- Değerleme Tabloları
- Değerleme uzmanlarının lisans örnekleri ve tecrübe belgeleri