

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Müşteri Adı: VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Rapor Tarihi: 24.06.2024

Rapor No: VAKIF GYO-2024-14

İZMİR / KONAK



BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1. İçindekiler

1.1.	İçindekiler.....	3
1.2.	Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri.....	5
2.1.	Kuruluşun Unvanı ve Adresi.....	7
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi	7
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2.4.	İşin Kapsamı	7
3.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler	9
3.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu.....	9
3.2.	Ana Gayrimenkullerin Tanımı	10
3.3.	Tapu Kayıtları	11
3.3.1.	Takyidat Bilgileri	11
3.4.	Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler.....	11
3.5.	Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	13
3.6.	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
3.7.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	14
3.8.	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama	14
3.9.	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler.....	14
3.10.	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 Belgeleinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	14
3.11.	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 Deetimler Hakkında Bilgi	14
3.12.	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 İlişkinAçıklama	14
3.13.	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	14
4.1.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	16
4.1.1.	İzmir İli	16
4.1.2.	Nüfus ve Demografik Yapı.....	17
4.1.3.	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	24
4.3.1.	Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler	24
4.3.2.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	24
4.4.	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	24
4.5.	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	24
4.6.	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	24

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.....	24
5. Güncel Değerleme Teknikleri	26
5.1.1. Maliyet Yöntemi	26
5.1.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	26
5.1.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi.....	26
5.1.4. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	26
5.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	27
5.2.1. Satılık Arsa Emsalleri	27
5.2.2. Emsal Krokisi (Arsa, Dükkan ve Markalı Projeler).....	28
5.2.3. Proje Geliştirme Yöntemi (Mevcut Yapılaşma Şartlarına Göre).....	29
5.2.4. Takdir Edilen Kira Değerleri.....	37
5.2.5. Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları..	37
5.2.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri	37
5.2.7. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar.....	37
5.2.8. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	38
5.2.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	38
6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	40
6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	40
6.3. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	40
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.....	40
6.5. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi	40
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	40
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	41
7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	43
7.2. Nihai Değer Takdiri	43
7.3. Beyan.....	44
7.4. Ekler.....	44

1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri

Değerleme Tarihi	19.06.2024
Rapor Tarihi	24.06.2024
Rapor No	VAKIF GYO-2024-17
Raporun Türü	İzmir ili, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8604 Ada, 1 Parsel 6.600,52 m ² yüzölçümlü ZIRAİ DONATIM BİNALARI VE DEPOLARI, FİDANLIK nitelikli taşınmazın Satış ve Kira 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: 28.05.2024 Sözleşme No: GYO_2024_04
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 kapsamı dışında hazırlanmıştır.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	Değerleme konusu taşınmaz için şirketimizce daha önce 25.11.2021 tarih VAKIF GYO-2021-14 nolu ve 05.10.2023 tarih 2023_VAKIF_GYO_4 no ile hazırlanmış raporlar bulunmaktadır.
Taşınmazların 24.06.2024 Tarihli Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	528.040.000,00 TL (Beş Yüz Yirmi Sekiz Milyon Kırk Bin Türk Lirası)
Taşınmazların 24.06.2024 Tarihli Toplam Piyasa Değeri (KDV Dahil)	580.844.000,00 TL (Beş Yüz Seksen Milyon Sekiz Yüz Kırk Dört Bin Türk Lirası)

BÖLÜM 2

KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Kuruluşun Unvanı ve Adresi

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 değerlendirme 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 değerlendirme 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. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Şirket Unvanı : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket Adresi : İnkılap Mah. Dr. Adnan Büyükdenez Cad. No:7A/28 Ümraniye/İSTANBUL

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

2.4. İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu; İzmir ili, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8604 Ada, 1 Parsel 6.600,52 m² yüzölçümlü ZIRAİ DONATIM BİNALARI VE DEPOLARI, FİDANLIK nitelikli taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden satış ve kira değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN
YASAL DURUMUNA
İLİŞKİN BİLGİLER

3.2. Ana Gayrimenkullerin Tanımı

Değerlemeye konu taşınmaz; İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8604 Ada 1 Parsel numaralı 6.600,52 m2 yüzölçümüne sahip “Zirai Donatım Binaları ve Depoları, Fidanlık” nitelikli taşınmazdır. Değerleme günü itibari ile parsel üzerinde zemin seviyesinde yıkık bir yapı bulunmakta olup ekonomik bir değeri mevcut değildir. Parsel geometrik açıdan amorf formda L şekline yakın olup düz bir arazi yapısına sahiptir. Parselin üzeri otsu bitkiler ile çevrilidir. Bölge altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Parsel kuzey ve batıda 10 ar metrelik yaya yoluna, güneyde 8604 ada 4 parsel, doğuda 8604 ada 2 ve 3 parsellere cephelidir. Kuzeyinde park alanı planlanmıştır. Parsel üzerinde, bir kısmı bitişigindeki 8604 ada 3 parsel ile müşterek oturan otopark ve oto tamirhane olarak kullanılan yapı bulunmaktadır. Yapının ekonomik ömrü tamamlanmış olup değerlemede dikkate alınmamıştır.



3.3. Tapu Kayıtları

İli	İZMİR	Blok No	-
İlçesi	KONAK	Bağımsız Bölüm No	-
Mahallesi	MERSİNLİ	Bağımsız Bölümün Katı	-
Köyü	-	Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Sokağı	-	Arsa Payı	-
Mevki	-	Cilt No	46
Niteliği	ZIRAİ DONATIM BİNALARI VE DEPOLARI, FİDANLIK	Sahife No	4534
Pafta	-	Edinme Tarihi	19.08.2015
Ada	8604	Edinme Yevmiye No	20469
Parsel	1	Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Yüzölçümü	6.600,52 m ²		
Malik	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	Hisse Pay	1
		Hisse Payda	1

3.3.1. Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmaza ait Web Tapu sistemi üzerinden 29.05.2024 tarih saat 17.07'de alınan takbis göre taşınmaz üzerinde;

- KROKİSİNDE E15 İLE GÖSTERİLEN 1507 ADA 54 NOLU PARSELE AİT BİNANIN TAMAMI BU PARSELDE KALMAKTADIR. (Şablon: Diğer) 04.12.2014 tarih 26214 yevmiye no.

-MUVAKKAT İNŞAAT ŞERHİ 03/12/1985 TARİH VE 8568 YEVMİYE (Şablon: Geçici Yapıların Belirtilmesi) 03.12.1985 tarih 8568 yevmiye no.

-Beyan: 6785 SAYILI KANUNUNUN 11.MADDESİ GEREĞİNCE ŞERH VERİLDİ. 05.01.1961 TARİH VE 31 YEVMİYE VE 22.01.1962 TARİH 201 YEVMİYE (Şablon: Geçici Yapıların Belirtilmesi) 22.01.1962 tarih 201 yevmiye no.

-Beyan: 6785 SAYILI İMAR KANUNUNUN 11.MADDESİ GEREĞİNCE İMAR ŞERHİ 23.6.1966 T.3796 YEV (Şablon: Geçici Yapıların Belirtilmesi) 23.06.1966 tarih 3796 yevmiye no.

İlgili beyanlarda belirtilen yapıların mahallen olmadığı yapıların yıkılmış olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca 6785 sayılı İmar Kanunu 3194 sayılı İmar Kanunu ile yürürlükten kaldırılmıştır.

3.4. Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz olan İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi'nde 8604 Ada 1 Parsel numaralı taşınmaza ait imar durumu, Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 18.10.2023 tarih ve 247011 sayılı dilekçe ile talep edilmiş cevaben yazılan 19.10.2023 imza tarihli 284726 Sayılı yazıda belirtildiği üzere;

İzmir İli, Konak İlçesi, 8603 Ada 1 Parsel ile 8604 Ada 1 ve 4 parseller, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.05.2011 tarih ve 05.466 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi (Halkapınar Salhane Kesimi) Uygulama İmar Planında; TAKS:0.40, KAKS:3.50 Yençok: 200 metre serbest nizam yapılaşma koşullu MİA-Merkezi İş Alanında kalmakta olduğu iletilmiş olup son 3 yıl içerisinde imar durumu açısından bir değişiklik olmadığı Konak Belediyesi tarafından teyit edilmiştir.

M.İ.A. Plan Notları aşağıdaki gibidir.

- 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, 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.
- 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.



T.C. KONAK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

KONAK BELEDİYESİ

19.10.2023

Sayı : E-35598559-115.02.01-284726
Konu : 8603 ada 1 parsel, 8604 ada 1 parsel ve 4 parseller

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Saray Mahallesi Dr. Adnan Büyükdeniz Caddesi No:7/A Kat:14-13 Ümraniye / İzmir

İlgi : 18.10.2023 tarihli ve 247011 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçenize konu, İzmir ili, Konak ilçesi, 8603 ada 1 parsel, 13.05.2011 tarihinde onanan 1/1000 ölçekli Alsancak Liman Arkası Halkapınar Salhane Bölgesi Uygulama (Halkapınar Salhane Kesimi) İmar Planında, Serbest nizamda, Taks:0,40 Kaks:3,50 Yençok:200m yapılaşma koşullu "M.I.A." Merkezi İş Alanında kalmaktadır.

İzmir ili, Konak ilçesi, 8604 ada, 1 ve 4 parsel; 13.05.2011 tarihinde onanan 1/1000 ölçekli Alsancak Liman Arkası Halkapınar Salhane Bölgesi Uygulama (Halkapınar Salhane Kesimi) İmar Planında, Serbest nizamda, Taks:0,40 Kaks:3,50 Yençok:200m yapılaşma koşullu "M.I.A." Merkezi İş Alanında kalmaktadır.

Bilgilerinizi rica ederim.

e-imzalıdır
Asker GÜNEŞ
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Belgenin Aslı
Elektronik imzalıdır
20 Ekim 2023
Pelin KURBAN OYMAZ
İmar

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : 05V2-0P49-0G5G Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/konak-belediyesi-ebys>

Adres: Güneşli Mah. 526 Sk. No:7-9 K:2 Yağlıseler Konak İzmir
Telefon No : 0232 484 66 15 Fax No : 2324893545
e-Posta : imarschircilik@konak.bel.tr Internet Adresi : <http://www.konak.bel.tr>
Kep Adresi : konakbelediyebeaskanligi@konakbel.tr konakbel.tr

Bilgi İçin / Tuba AK
Mimar
Dahili No:

QR Kodu

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

Değerleme konusu taşınmaza ait Tapu Takyidatları, ilgili tapu müdürlüğünde kütük üzerinden yapılmıştır. Taşınmaz üzerinde devredilmesine engel teşkil eden herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

3.6. 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 taşınmazın mülkiyeti 19.08.2015 tarihinde Satış işleminden VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne tescil edilmiştir.

3.7. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8604 Ada 1 parsel, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.05.2011 tarih ve 05.466 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi (Halkapınar Salhane Kesimi) Uygulama İmar Planında; TAKS:0.40, KAKS:3.50 Yençok: 200 metre serbest nizam yapılaşma koşullu MİA-Merkezi İş Alanında kalmakta olup son 3 yıl içerisinde imar durumu açısından bir değişiklik olmadığı Konak Belediyesi tarafından teyit edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış herhangi bir karar bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.10. 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 konusu parsel üzerinde yasal belge gerektiren herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

3.11. 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 taşınmaz üzerinde Yapı Denetim gerektiren herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

3.12. 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 konusu taşınmaz için belirlenen değer; taşınmazın mevcut imar planındaki yapılaşma şartlarındaki geliştirilebilecek projeye göre belirlenmiş olup farklı bir projenin uygulanması durumunda farklı değerlerin oluşabileceği düşünülmektedir.

3.13. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

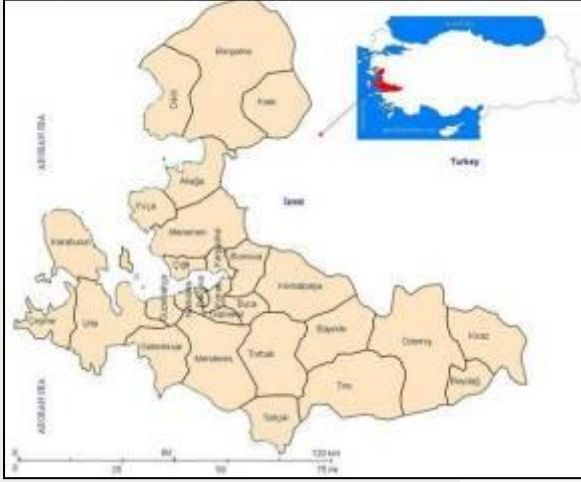
Değerleme konusu taşınmaz için alınmış enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

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 Madra Dağları, güneyde Kuşadası Körfezi, batıda Çeşme Yarımadası'nın Tekne Burnu, doğuda ise Aydın, Manisa il sınırları ile çevrilmiş İzmir, batıda İzmir körfezine. İl toprakları, 37° 45' ve 39° 15' kuzey enlemleri ile 26° 15' ve 28° 20' doğu boylamları arasında kalır. İlın 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. İzmir'in batısında renkli denizi, plajları ve termal merkezleriyle Çeşme Yarımadası uzanmaktadır.

Antik çağların en ünlü kentleri arasında yer alan Efes, Roma devrinde dünyanın en büyük kentlerinden biriydi. Efes tüm İon kültürünün zenginliklerini bünyesinde barındırmaktadır.

İzmir ili içinde Ege Bölgesi'nin önemli akarsularından olan Gediz'in aşağı çığırı ile Küçük menderes ve Bakırçay akış gösterir. Diğerleri sel karakterli küçük akarsulardır. Gediz Nehri, İç batı 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.

Akdeniz iklim kuşağında kalan İzmir'de yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçmektedir. Dağların denize dik uzanması ve ovaların İçbatı Anadolu eşğine kadar sokulması, denizel etkilerin iç kesimlere kadar yayılmasına olanak vermektedir.

İzmir'de bazında yıllık ortalama sıcaklık, 16°C (Bergama) ile 17°C (Bayındır) arasında değişmektedir. İzmir'de ölçülen uç değerler göz önüne alındığında, sıcaklığın maksimum 45.1°C (Torbalı) ile minimum -13°C (Ödemiş) arasında değiştiği anlaşılr.

İzmir'de bağıl nem oranı sıcaklığın yüksek, bulutluluğun az olduğu yaz aylarında düşüktür. Buna karşılık nemli hava akımlarının etkisine girildiği yılın soğuk döneminde artış görülmektedir. Yıl içinde Mart ayından itibaren azalmaya başlayan değerler en düşük oranına Temmuz ayında ulaşmaktadır. Bu ayda aylık ortalama bağıl nem Bergama'da %52, İzmir kent merkezinde %50'dir. Kış mevsiminde ise aylık ortalama %70 civarındadır.

İzmir'de iklim elemanları içinde en büyük değişkenliği yağış miktarı göstermektedir. Yıllık ortalama yağış miktarı 700 mm. olmasına karşın, genel atmosfer dolaşımında görülen değişmelere bağlı olarak bazı yıllarda yağış toplamı 1000 mm'ye yaklaşmakta, bazı yıllarda ise 300 mm civarına düşmektedir. Yıl içinde yağış miktarı ekim ayının ikinci yarısından itibaren artış göstermekte ve Mayıs ayına kadar devam etmektedir. Aylık ortalama yağış miktarının en yüksek olduğu aylar Aralık, Ocak, Şubat'tır. Ortalama yağış değerlerine göre, sadece Aralık ayında düşen yağışların yıllık toplama katkısı % 20 civarındadır. Yaz aylarında aylık yağış miktarının yıllık toplam içindeki payı ise, % 2 düzeyine düşmektedir. İzmir ilinde en yüksek rüzgar hızları ve yönleri incelendiğinde, Güzelyalı istasyonunda, 41.2 m/sn ile güneydoğu yönüne, Seferihisar'da 32.1 m/sn ile güneydoğu, Ödemiş'te 26.7 m/sn ile kuzeydoğu, Bornova'da 25.0 m/sn ile kuzeydoğu ve Çiğli istasyonunda 31.8 m/sn ile kuzeydoğu yönüne ait olduğu görülür.

4.1.2. Nüfus ve Demografik Yapı

Yıl	İzmir Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2023	4.479.525	2.221.180	2.258.345
2022	4.462.056	2.215.716	2.246.340
2021	4.425.789	2.199.287	2.226.502
2020	4.394.694	2.187.226	2.207.468
2019	4.367.251	2.174.319	2.192.932

4.1.3. Konak İlçesi

İzmir il merkezinde yer alan bir ilçesidir. Kuzeyinde İzmir Körfezi, kuzeydoğusunda Bayraklı, doğusunda Bornova, güneyinde Buca ve Karabağlar, batısında Balçova ilçeleri bulunmaktadır.

Konak, İzmir'in yönetsel, sanatsal, kültürel ve ticari merkezidir. Aynı zamanda köklü bir turistik gezi bölgesidir. 6 Mart 2008 tarihinde kabul edilen 5747 sayılı Bakanlar Kurulu kararıyla Konak ilçesinden 55 mahalle ve 2 köy Karabağlar ilçesine bağlanmıştır.

İlçenin yüzölçümü 24 km²'dir. Kuzeyinde İzmir Körfezi, kuzeydoğusunda Bayraklı, doğusunda Bornova, güneyinde Buca ve Karabağlar, batısında Balçova ilçeleri bulunmaktadır. Konak ilçesinde 2008 yılı itibarıyla 113 mahalle bulunmaktadır. Toplam sokak adedi 2.905, cadde adedi 90, bulvar adedi 19, meydan adedi 14'tür.

Konak'ta yer alan tarihî ve kültürel mekânlara Agora, İzmir Saat Kulesi, Kadifekale, Kemeraltı, Kültürpark, Tarihî Asansör, Tarihî Havagazı Fabrikası ve Ahmed Adnan Saygun Sanat Merkezi örnek verilebilir.

Değerleme konusu taşınmaz; İzmir Merkez ilçesi olan Konak sınırları içinde yer almakta olup, Kuzeyinde İzmir Körfezi, kuzeydoğusunda Bayraklı, doğusunda Bornova, güneyinde Buca ve Karabağlar, batısında Balçova ilçeleri bulunmaktadır.

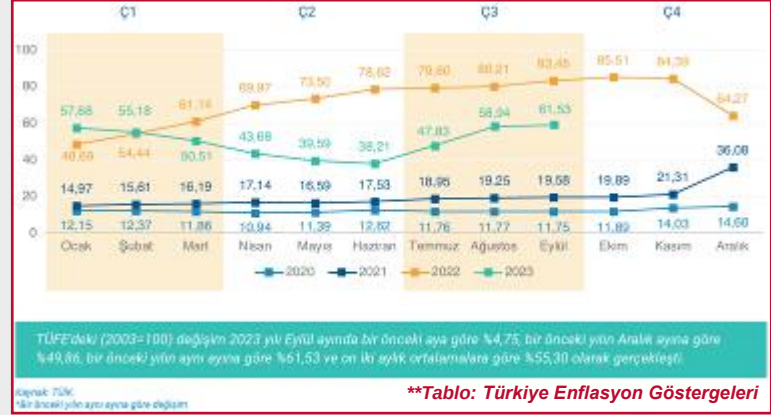
Konak İlçesi ticari olarak İzmir'in kalbi sayılmaktadır. Merkezi Konak İlçe sınırları içerisinde olan İzmir Ticaret Odasına kayıtlı olup, ticari alanda faaliyet gösteren 16.069 aktif üye, 6.219 üyeliği askıda olan üye olmak üzere toplam 22.286 ticaret erbabı bulunmaktadır. Ayrıca İzmir Esnaf ve Sanatkarları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

İlçede farklı günlerde değişik semtlerde 18 adet sebze-meyve ve giyecek pazarı kurulmaktadır. Pazar günleri Eşrefpaşa, Güzelyalı, Çimentepe, Yenişehir ve Alsancak, Cumartesi; Yeşilyurt, Millet mahallesi, Levent, Cuma; Esendere, Eski İzmir, Toros, Gürçeşme, Bozyaka, Kahramanlar, Günaltay, Perşembe; Hatay, Çarşamba; Gültepe ve Kooperatif evleri pazarları kurulmaktadır. İlçemizde oto pazarı kurulmamaktadır. Büyük Alışveriş Merkezleri de yer almamaktadır ancak tarihi Kemeraltı Çarşısında binlerce işyeri geleneksel satış yöntemleri ile her kesimden vatandaşla hitap etmekte, Mimar Kemalettin Moda Merkezi ise giyim sektöründe 1.000'i aşkın esnafın faaliyet gösterdiği bir semt olarak ülke genelinde bilinmektedir. Kültür Park'ta gerçekleştirilen İzmir Enternasyonal Fuarı eski cazibesini yitirmişse de, yine de bir ekonomik hareket ve canlılık getirmekte, bunun yerine ağırlık kazanan ihtisas fuarları ilçemiz dışında konuşlandırılan Fuar İzmir'de yoğunlaşmıştır. İlçede bulunan gıda çarşısı da 1000'i aşkın işyeri ile önemli bir ticari faaliyet merkezi olarak İl ve bölge bazında önemini korumaktadır.

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.

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	8.999	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.540	11,40	8,98
2022	15.011.776	178.854	905.814	10.859	5,50	16,57
2023*	7.356.436	86.263	295.815	3.469	5,90	24,87

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

****Tablo: Gayri Safi Yurtiçi Hasıla**

Kaynak: TÜİK
*1) Geçmiş verilerdir.
**Zincirlemiş hacim endeksi olarak (2009=100)

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, ithalatla %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.

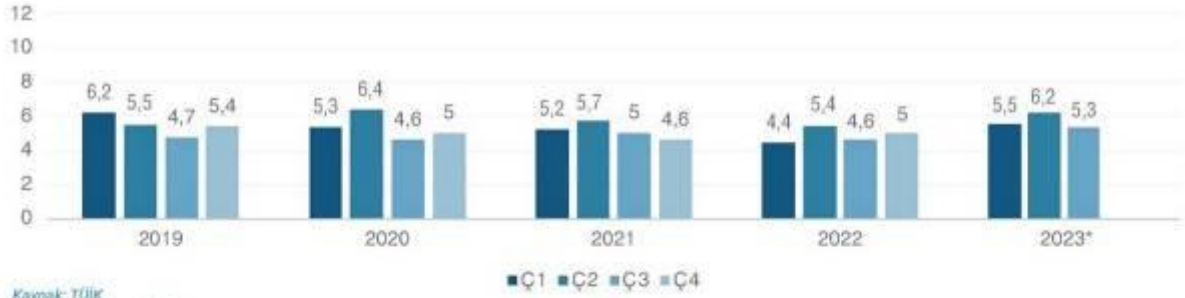


Döviz kurlarındaki dalgalanma, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışları ile üçüncü çeyrekte enflasyonda artış yaşanmıştır. 2023 ikinci çeyrek sonunda %38,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ayında %61,4'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları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

Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)

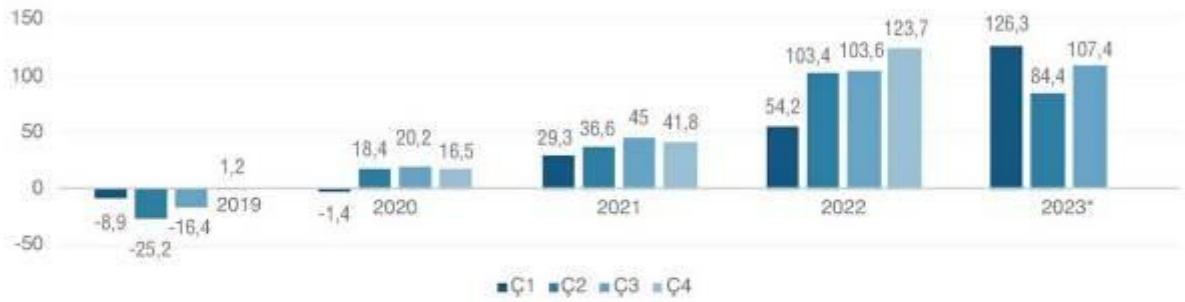


Kaynak: TÜİK

*2023 3. çeyrek verisidir.

**Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.

Çeyrek Bazda Büyüme (%)*



Kaynak: TÜİK

*2023 3. çeyrek verisidir.

**Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.

İnşaat Sektörü - Millî Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)*



Kaynak: TÜİK

*2023 3. çeyrek verisidir.

**Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.

****Tablo: Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay**

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.

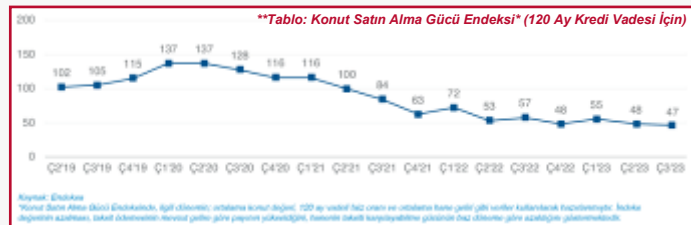


Satış şekline göre yapılan değerlendirmelerde ise ipotekli satışlarda %37,2 oranında gerileme ile birlikte ipotekli satışların veri tarihindeki en düşük üçüncü çeyrek verisinin gerçekleştiği görülmektedir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranında bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %22,2 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.



	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.

****Tablo: Çeyrek Bazda Konut Satışları (Adet)**

OFİS ve TİCARİ GAYRİMENKUL

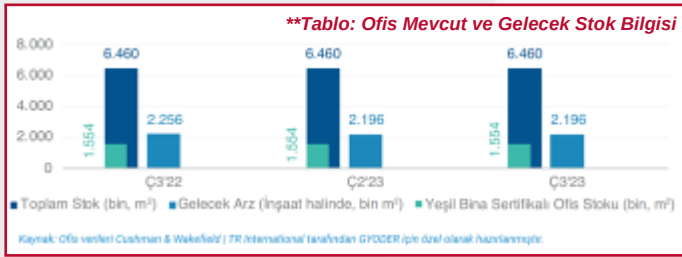
Rusya-Ukrayna Savaşı'yla birlikte Avrupa'da resesyon endişesi devam ederken son dönemde meydana gelen İsrail-Filistin gerilimi, iç piyasalarda etkili olan küresel olaylar olarak öne çıkmaktadır. Ülkemizde enflasyona karşı alınan önlemler kapsamında asgari ücret Temmuz ayında %34 oranında artırılmıştır. 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.

Kiralama İşlemleri	Ç3'22	Ç2'23	Ç3'23
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m²)	92	72	98
(Primer) Birincil Kira (USD/m²/yıl)*	27,0	37,0	37,0
(Primer) Birincil Getiri Oranı (%)	7,75	7,75	7,75
Boşluk Oranı (%)	17,53	15,10	14,34

*Gerçekleşen Kiralama İşlemleri içinde ay değerleri hesaplanarak en yüksek çeyrek döneminde yer alan kira değerlerinin ortalamasıdır.

2023 3. çeyrek itibarıyla İstanbul genelinde toplam kiralama işlemi 98,7 bin m²'dir. Boşluk oranı ise, toplamda %14,34 olarak gerçekleşmiştir.

****Tablo: Çeyrek Bazda Kiralama İşlemleri**



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. 2023 yılının üçüncü çeyreğinde boşluk oranı %15,2'den %14,3'e düşüş kaydetmiştir.

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)
İstanbul	₺39.319	₺37.684	₺45.888
İzmir	₺32.651	₺32.163	₺37.773
Bursa	₺24.693	₺25.530	₺25.982
Ankara	₺25.626	₺25.623	₺27.414
Antalya	₺35.536	₺33.577	₺40.650
Kocaeli	₺25.015	₺25.138	₺24.447
Adana	₺22.133	₺23.755	₺20.537

Kaynak: Endeksa
*Eyl'23 itibarıyla

****Tablo: Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller**

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. Bu dönüşüm örneklerine, alışveriş merkezlerinin ofis kullanımına dönüştürülmesi veya tamamlanmamış ofis binalarının geliştirilerek kullanıma açılması örnekendirilebilir. 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.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

4.3.1. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler

- Merkezi konumda yer alması
- Sosyal donatı alanlarına yakın konumda yer alması
- Düzgün geometrik yapıya sahip olması
- İmarlı ve karma projeye uygun yapılaşma hakkına sahip olması

4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

-

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz; İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8604 Ada 1 Parsel numaralı 6.600,52 m2 yüzölçümüne sahip “Zirai Donatım Binaları ve Depoları, Fidanlık” nitelikli taşınmazdır. Değerleme günü itibari ile parsel üzerinde zemin seviyesinde yıkık bir yapı bulunmakta olup ekonomik bir değeri mevcut değildir. Parsel geometrik açıdan amorf formda L şekline yakın olup düz bir arazi yapısına sahiptir. Parselin üzeri otsu bitkiler ile çevrilidir. Bölge altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Parsel kuzey ve batıda 10 ar metrelik yaya yoluna, güneyde 8604 ada 4 parsel, doğuda 8604 ada 2 ve 3 parsellere cephelidir. Kuzeyinde park alanı planlanmıştır. Parsel üzerinde, bir kısmı bitişigindeki 8604 ada 3 parsel ile müşterek oturan otopark ve oto tamirhane olarak kullanılan yapı bulunmaktadır. Yapının ekonomik ömrü tamamlanmış olup değerlemede dikkate alınmamıştır

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

Değerlemeye konu taşınmaz için alınmış herhangi bir ruhsat ve eki mimari proje bulunmamaktadır.

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

Değerlemeye konu taşınmaz için alınmış herhangi bir ruhsat ve eki mimari proje 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

Değerleme konusu taşınmazlar mahallen boş arsa vasfında olup herhangi bir yapı kullanımı mevcut değildir.

BÖLÜM 5

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ



5. 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 işyeri 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.

5.1.4. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında konu taşınmazın değerine ulaşmak için; taşınmazın mevcut imar planlarındaki yapılaşma durumu göz önünde bulundurularak Proje Geliştirme Yöntemi kullanılmış olup ayrıca Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır.

5.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

5.2.1. Satılık 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, 5.000 m ² yüzölçümüne sahip olduğu beyan edilen, MİA imarlı, TAKS: 0.40, KAKS: 3.50, yaklaşık 150 metre yapılaşma şartlarına sahip arsa, 700.000.000.-₺ bedelle emlak ofisinden satılıktır.	Emlak Ofisi 0532 276 16 68	5.000,00	700.000.000	140.000
Emsal 2	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 117 m ² yüzölçümüne sahip olduğu beyan edilen, MİA imarlı, TAKS: 0.40, KAKS:3.50, yapılaşma şartlarına sahip olduğu beyan edilen 18. madde uygulamasına tabi arsa, 6.990.000.-₺ bedelle emlak ofisinden satılıktır.	Emlak Ofisi 0532 356 31 35	117,00	6.990.000	59.744
Emsal 3	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 162 m ² yüzölçümüne sahip olduğu beyan edilen, MİA imarlı, TAKS: 0.40, KAKS: 3.50, yapılaşma şartlarına sahip olduğu beyan edilen 18. madde uygulamasına tabi arsa, 13.000.000.-₺ bedelle emlak ofisinden satılıktır. Arsa içerisinde 2 adet dükkan olduğu beyan edilmiştir.	Sahibinden 0554 640 00 34	162,00	13.000.000	80.247
Emsal 4	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 105 m ² yüzölçümüne sahip olduğu beyan edilen, MİA imarlı, TAKS: 0.40, KAKS:3.50, yapılaşma şartlarına sahip olduğu beyan edilen 18. madde uygulamasına tabi arsa, 4.750.000.-₺ bedelle emlak ofisinden satılıktır.	Emlak Ofisi 0532 700 72 94	105,00	4.750.000	45.238
Görüş 1	Değerleme konusu taşınmazın yeri, konumu ve özellikleri tarif edilerek alınan beyana göre, taşınmazın bulunduğu bölgede arsa m ² birim değerlerinin yaklaşık 1.500.-\$ ile 2.000.-\$ arasında değişebileceği bilgisi alınmıştır.	Emlak Ofisi 0532 700 72 94			
Görüş 2	Değerleme konusu taşınmazın yeri, konumu ve özellikleri tarif edilerek alınan beyana göre taşınmazın bulunduğu bölgede arsa m ² birim değerinin 2.000.-\$/m ² ile 2.500.-\$/m ² arasında değişebileceği bilgisi alınmıştır.	Emlak Ofisi 0532 276 16 68			
Görüş 3	Değerleme konusu taşınmazın yeri, konumu ve özellikleri tarif edilerek alınan beyana göre taşınmazın bulunduğu bölgede arsa m ² birim değerinin 2.000.-\$/m ² ile 2.500.-\$/m ² arasında değişebileceği bilgisi alınmıştır.	Emlak Ofisi 0532 590 84 90			

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 45.238 TL/m²– 140.000 TL/m² aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

ARSA EMSALLERİ UYUMLAŞTIRMA TABLOSU				
Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4
Yüzölçümü (m ²)	5.000,00	117,00	162,00	105,00
İstenen Satış Fiyatı (TL)	700.000.000,00	6.990.000,00	13.000.000,00	4.750.000,00
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	140.000,00	59.743,59	80.246,91	45.238,10
Öngörülen Pazarlık Oranı	-10%	-5%	-10%	-5%
Alan Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%
İmar Durumu Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%
Yapılaşma Hakkı Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	-20%	35%	10%	40%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	98.000,00	77.666,67	80.246,91	61.071,43
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m ²)				79.246,25

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerlendirme konusu taşınmazların arsa birim m² değeri 80.000-TL/m² olarak alınması uygun bulunmuştur.

Ada-Parsel	Arsa Alanı, m ²	Arsa Birim m ² Değeri TL	Toplam Arsa Değeri TL
8604/1	6.600,52	80.000,00	528.040.000,00

5.2.2. Emsal Krokisi (Arsa, Dükkan ve Markalı Projeler)



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

KİRALIK ARSA ÖRNEKLERİ					
Emsal	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum Telefon	Yüzölçümü (m ²)	Kira Değeri (TL/Ay)	Kiraya Esas Birim Değer (TL/Ay/m ²)
Emsal 1	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan Alsancak limanı bölgesinde 5.600 m ² arsa 250.000 TL bedelle kiralıktır.	Emlak Ofisi 0554 465 22 22	5.600,00	250.000	44,64
Emsal 2	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Bornova Tuna mahallesinde 1.450 m ² arsa 120.000 TL bedelle kiralıktır.	Emlak Ofisi 0554 143 33 00	1450,00	120.000	82,76
Emsal 3	Bayraklı ilçesinde 15.965 m ² alana sahip arsa aylık 900.000 TL bedelle kiralıktır.	Emlak Ofisi 0507 224 34 34	15965,00	900.000	56,37

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların arsa aylık kira fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikli kiralık arsa nitelikli taşınmaz aylık m² birim değerlerinin **44,64 TL/m² – 82,76 TL/m²** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

ARSA EMSALLERİ UYUMLAŞTIRMA TABLOSU			
Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3
Yüzölçümü (m ²)	5.600,00	1.450,00	15.965,00
İstenen Kira Fiyatı (TL/Ay)	250.000,00	120.000,00	900.000,00
İstenen Birim Kira Fiyatı (TL/Ay/m ²)	44,64	82,76	56,37
Öngörülen Pazarlık Oranı	-30%	-20%	-30%
Alan Düzeltme Katsayısı	0%	-30%	0%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	0%	0%	10%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/Ay/m ²)	31,25	41,38	45,10
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/Ay/m ²)			39,24

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerleme konusu taşınmazların arsa birim m² aylık kira değeri 39,24-TL/m² olarak alınması uygun bulunmuştur.

Ada-Parsel	Arsa Alanı (m ²)	Arsa Birim m ² Kira Değeri (TL/Ay/m ²)	Toplam Arsa Kira Değeri (TL/Ay)
8604/1	6.600,52	39,24	260.000,00

Emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazın aylık kira değeri: **260.000,00-TL** olarak hesaplanmıştır.

5.2.3. Proje Geliştirme Yöntemi (Mevcut Yapılaşma Şartlarına Göre)

Proje Geliştirme yönteminde değerleme konusu taşınmazın mevcut imar planlarına göre inşa edilmesi muhtemel projenin inşaat maliyeti ve bağımsız bölümlerin fonksiyonlarına göre satış değerleri dikkate alınarak projenin net bugünkü değeri yaklaşık olarak hesaplanmıştır.

Mevcut imar durumuna göre değerleme konusu parsel üzerine **Konut, Ofis ve Dükkan** olarak karma proje geliştirilmiştir. Satılabilir ve ortak alanlar plan notlarına göre belirlenmiş olup KAKS değeri üzerinden satılabilir alan belirlenmiş bu alana %30 planlı alanlar imar yönetmeliğine göre ilave yapılarak toplam satılabilir alan belirlenmiştir. Konut kullanımı toplam satılabilir alanın %30'u, Ofis kullanımı %60, Dükkan kullanımı ise %10 olarak öngörülmüştür. Proje için varsayımlar aşağıdaki tabloda verilmiştir.

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	70	35	4.300.000
2+1	94	127	7.750.000
3+1	140	160	14.645.000
*2. el satışları olup, belirtilen alanlar satış ofisinin brüt alanlarıdır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)	82.827,51		
OFİS BİLGİLERİ			
Ofis Tipleri	Büyüklüklerine göre 3 farklı tipte ofis mevcuttur		
Satılık Ofisler			
Emsal	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
Emsal-1	110	125	18.000.000
Emsal-2	150	190	19.250.000
Emsal-3	55	72	6.500.000
*Satış ofisinden elde edilen ortalama m2 fiyatları temin edilmiştir. Belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. %20 KDV Dahil değildir.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)	111.864,52		
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		



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)
1+1	78	96	11.000.000
3+1	166	195	21.500.000
4+1	280	400	62.000.000
*1. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür. Fiyatlara KDV dahildir.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)	126.613,25		
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	131	15.000.000
*Satış ofisinden elde edilen ortalama m2 fiyatları temin edilmiştir. Belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. %20 KDV Dahil değildir.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)	114.503,82		
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		



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 İmkânı	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	36	45	5.500.000
2+1	82	102	12.650.000
3+1	110	140	15.900.000
3+1	105	135	15.000.000
*1. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda %10 pazarlık payı bulunmaktadır.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)	117.731,09		
OFİS BİLGİLERİ			
Ofis Tipleri	50 m2 ile 480 m2 arasında dükkanlar mevcuttur		
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		



MAHALLE 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+1 tipi	66	89	5.950.000
2+1 tipi	90	114	12.000.000
3+1 tipi	173	233	20.000.000
3+1 tipi	97	136	13.250.000
*1. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)	118.922,43		
OFİS BİLGİLERİ			
Ofis Tipleri	Farklı m2 lerde ofis alanları mevcuttur		
Satılık Ofisler			
Emsal	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
Satış ofisinden alınan bilgiye göre satılık ofis bulunmamaktadır.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)			
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		



Satılık Dükkan Emsalleri

SATILIK DÜKKAN ÖRNEKLERİ							
Emsal Türü	Özellikler	İlgili Kişi/Kurum Telefon	Alanı (m²)	Satış Değeri (TL)	Satışa Esas Birim Değer (TL/m²)	Pazarlıklı Satış Değeri (TL)	Pazarlıklı Birim Değeri, (TL/m²)
Emsal 1	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, Folkart Vega projesinde, 47 m2 kullanım alanı olduğu beyan edilen, yaklaşık 42 m2 olduğu tahmin edilen dükkan için 9.250.000.-TL bedel istenmektedir.	Emlak Ofisi 0532 063 78 78	42,00	9.250.000	220.238	7.500.000	178.571
Emsal 2	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, Evora İzmir projesinde, 72 m2 zeminde kullanım alanı olduğu beyan edilen, yaklaşık 65 m2 olduğu tahmin edilen dükkan için 16.100.000.-TL bedel istenmektedir.	Emlak Ofisi 0535 832 22 49	65,00	16.100.000	247.692	14.500.000	223.077
Emsal 3	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, Umurbey Mahallesi sınırlarında zeminde 50 m2, üst katta 50 m2 kullanım alanı olduğu beyan edilen dükkan için 8.500.000.-TL bedel istenmektedir. Üst kat kullanım alanı 1/3 oranında zemine indirgenmiştir. Emsal taşınmaz daha kötü konumda yer almaktadır.	Emlak Ofisi 0537 423 63 47	65,00	8.500.000	130.769	7.500.000	115.385
Görüş 1	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, MİA lejantı içerisinde yer alan projelerde dükkan m2 birim değerinin 150.000.-TL/m2 ile 200.000.-TL/m2 arasında değişebildiği beyan edilmiştir.	Emlak Ofisi 0532 476 11 07					
Görüş 2	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, MİA lejantı içerisinde yer alan projelerde dükkan m2 birim değerinin 150.000.-TL/m2 ile 220.000.-TL/m2 arasında değişebildiği beyan edilmiştir.	Emlak Ofisi 0533 725 59 17					
Görüş 3	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, MİA lejantı içerisinde yer alan projelerde dükkan m2 birim değerinin 150.000.-TL/m2 ile 200.000.-TL/m2 arasında değişebildiği beyan edilmiştir.	Emlak Ofisi 0555 035 82 82					

PROJE ÖNGÖRÜLERİ	
Parsel Alanı (m ²)	6.600,52
KAKS	3,50
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m²)	30.032,37
KONUT ALANI (m ²)	9.009,71
OFİS ALANI (m ²)	18.019,42
DÜKKAN ALANI (m ²)	3.003,24
ORTAK ALAN (m ²)	15.016,18
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)	45.048,55

Projede;

Konut ve ofis alanları için m² birim inşaat maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda 25.000-TL/ m²

Dükkan alanları için m² birim maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda 20.000-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	25.000	9.009,71	225.242.745	21.333,33
Ofis	25.000	18.019,42	450.485.490	
Dükkan	20.000	3.003,24	60.064.732	
Ortak Alanlar	15.000	15.016,18	225.242.745	
Toplamlar		45.048,55	961.035.712	

Hesaplamalar sonucunda güncel yapılaşma şartlarına göre **45.048,55 m²** inşaat alanı için; ortalama m² birim inşaat maliyeti **21.333,33-TL/m²**, toplam yapı inşaat maliyeti ise **961.035.712-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%	45.048,55	961.035.712
PROJE	5%	45.048,55	60.064.732
KAZI VE HAFRİYAT	6%	45.048,55	72.077.678
ÇEVRE DÜZENLEMELERİ	7%	45.048,55	84.090.625
SATIŞ VE PAZARLAMA	2%	45.048,55	24.025.893
PROJE TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	100%	45.048,55	1.201.294.640

Projenin %100 tamamlanması için gerekli toplam maliyeti **1.201.294.640** 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	9.009,71	225.242.745	23,44%	281.553.431	31.250
Ofis	18.019,42	450.485.490	46,88%	563.106.863	31.250
Dükkan	3.003,24	60.064.732	6,25%	75.080.915	25.000
Ortak Alanlar	15.016,18	225.242.745	23,44%	281.553.431	18.750
TOPLAM MALİYET	45.048,55	961.035.712,00	100%	1.201.294.640,00	26.666,67

Projenin inşaatının 2027 yılsonunda tamamlanacağı varsayılmış olup, yıllar itibari ile tamamlanma oranları ve tamamlanan kısım maliyetleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

YILLARA GÖRE İNŞAAT TAMAMLANMA ORAN VE MALİYETLERİ					
YILLAR	1.06.2024	1.06.2025	1.06.2026	1.06.2027	TOPLAM
Tamamlanma Oranları	0,00%	20,00%	60,00%	20,00%	100,00%
İnşaat Maliyeti (TL)	1.201.294.640	1.681.812.496	2.354.537.494	3.296.352.492	
Yıllara Göre İnşaat Maliyeti (TL)	0	336.362.499	1.412.722.497	659.270.498	2.408.355.494

KABULLER	
Satılabilir Konut Alanı (m²)	9.009,71
Konut Birim m ² Değeri	120.000,00
Satılabilir Ofis Alanı (m²)	18.019,42
Ofis Birim m ² Değeri	120.000,00
Satılabilir Dükkan Alanı m²	3.003,24
Dükkan Birim m ² Değeri	200.000,00
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 konutlar, ofisler ve dükkanlar için yıllar itibari ile m² satış bedelleri, satış oranı ve satış geliri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

YILLAR	01.06.2024	01.06.2025	01.06.2026	01.06.2027	TOPLAM
Konut Satışları (TL/m²)	120.000	168.000	235.200	329.280	
Yıllara Göre Konut Satış Oranları	0,00%	30,00%	40,00%	30,00%	100,00%
Yıllara Göre Satılan Konut Alanı	0	2.703	3.604	2.703	9.009,71
Yıllara Göre Konut Satış Gelirleri	0	454.089.374	847.633.498	890.015.173	2.191.738.045
Ofis Satışları (TL/m²)	120.000	168.000	235.200	329.280	
Yıllara Göre Ofis Satış Oranları	0,00%	30,00%	40,00%	30,00%	100,00%
Yıllara Göre Satılan Ofis Alanı	0	5.406	7.208	5.406	18.019,42
Yıllara Göre Ofis Satış Gelirleri	0	908.178.748	1.695.266.996	1.780.030.346	4.383.476.090
Dükkan Satışları (TL/m²)	200.000	280.000	392.000	548.800	
Yıllara Göre Dükkan Satış Oranları	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	100,00%
Yıllara Göre Satılan Dükkan Alanı	0,00	0,00	0,00	3.003,24	3.003,24
Yıllara Göre Dükkan Satış Gelirleri	0,00	0,00	0,00	1.648.176.246	1.648.176.246,08
TOPLAMLAR	0,00	1.362.268.122	2.542.900.494	4.318.221.765	8.223.390.380

Proje bünyesinde yer alması planlanan;

Konutların, ofislerin ve dükkanların satışlarına proje inşa halindeyken 2025 yılında başlanacak olup, inşaatın tamamlanmasının ardından 2027 yılında satışların tamamlanacağı öngörülmüştür. Tüm satışların 3 yıl içerisinde tamamlanacağı öngörülmüştür.

FİNANSAL VERİLER

İndirgeme Oranı	40,0%
2 Yıllık Tahvil Getiri Oranı,	41,85%
5 Yıllık Tahvil Getiri Oranı, %	30,03%
Ortalama Tahvil Getiri Oranı, %	35,94%
Risk Prim Oranı, %	4,06%
Kupon Dönemi	6 Ay

24.06.2024 tarihinde 2 ve 5 yıllık Devlet tahvilleri verileri baz alınmıştır.

NAKİT AKIŞ PROJEKSİYONU	1	2	3	4
YILLAR	01.06.2024	01.06.2025	01.06.2026	01.06.2027
PROJE KONUT SATIŞ GELİRLERİ (TL)	0	454.089.374	847.633.498	890.015.173
PROJE OFİS SATIŞ GELİRLERİ (TL)		908.178.748	1.695.266.996	1.780.030.346
PROJE DÜKKAN SATIŞ GELİRİ (TL)	0	0	0	1.648.176.246
PROJE İNŞAAT MALİYETİ (TL)	0	-336.362.499	-1.412.722.497	-659.270.498
NET NAKİT AKŞLARI (EBITDA)	0	1.025.905.623	1.130.177.997	3.658.951.266
İndirgeme Oranı	40,00%			
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	2.642.848.208,00			

Değerleme konu projenin mevcut ruhsat ve eki mimari projelere göre yapılan çalışma ve varsayımlar sonucunda net bugünkü değer **2.642.848.208,00-TL** olarak hesaplanmıştır.

Yukarıda yapılan hesaplamalar taşınmazın mevcut imar durumuna belirlenmiş olup farklı bir proje uygulanması durumunda değerler farklılık gösterebilecektir.

5.2.4. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından "Kira Değeri Tespiti" yapılar için yapılmamış olup arsa niteliği için kira değeri belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yöntemine göre arsanın aylık kira değeri 260.000,00-TL/Ay olarak hesaplanmıştır.

5.2.5. Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından hasılat paylaşımı veya kat karşılığı pay oranları tespit edilmemiştir.

5.2.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

Mevcutta hazırlanan rapor taşınmazın mevcut imar durumuna belirlenmiş değerleme çalışmadır. Yapılan çalışmalar sonucunda ulaşılan değerler 5.2.3. başlığında verilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz için mevcut imar durumuna göre geliştirilmiş proje analizi ve kullanılan veriler 5.2.3. başlık altında verilmiştir.

5.2.8. En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir, yasalarca izin verilen ve değerlemesi 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 taşınmazın mevcut yapılaşma koşullarındaki "MİA (Merkezi İş Alanı)" kullanım amaçlı geliştirilmesi sonucu "En Etkin ve Verimli Kullanım" da olacağı düşünülmektedir.

5.2.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz boş arsa vasfında olduğundan müşterek veya bölünmüş kısım analizi mevcut değildir.

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 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 Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde yasal belge gerektiren herhangi bir yapı mevcut değildir.

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 taşınmazın alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen, üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmadığı tespit edilmiştir. Ancak değerlendirme konusu taşınmaz III.48-1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği" doğrultusunda incelenmiş olup; tebliğin "Portföy sınırlamaları" başlıklı 24. Maddesinin c) bendinde;

'Portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşamaz. Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların sahip olduğu bu nitelikteki arsa ve araziler için söz konusu süre dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliğinin ticaret siciline tescil edildiği tarihten itibaren başlar.' İfadesi yer almakta olup VAKIF GYO'dan temin edilen aktif toplamı gösterir belge rapor ekinde verilmiştir. Konu taşınmazın değeri aktif toplamın %20'sini geçmediği tespit edilmiştir.

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 taşınmaz 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 8604 ada 1 parsel Arsa olarak GYO portföyünde bulundurulmasında 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 portföyünde bulundurulmasında bir sakınca olmayacağı,
- Tebliğin “Portföy sınırlamaları” başlıklı 24. Maddesinin c) bendinde; ‘Portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20’sini aşamaz. Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların sahip olduğu bu nitelikteki arsa ve araziler için söz konusu süre dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliğinin ticaret siciline tescil edildiği tarihten itibaren başlar.’ ifadesi yer almakta olup VAKIF GYO’dan temin edilen aktif toplamı gösterir belge rapor ekinde verilmiştir. Konu taşınmazın değeri aktif toplamın %20’sini geçmediği tespit edilmiştir.

BÖLÜM 7

SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmaz; İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi 8604 Ada 1 parselin değeri Emsal Karşılaştırma Yöntemi doğrultusunda bölgede satışa konu arsalar incelenerek m2 satış bedelleri belirlenmiş ve toplam arsa değerine ulaşılmıştır.

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 8604 Ada 1 parsel sayılı taşınmazın pazar değerinin takdiri amacı ile hazırlanmıştır.

Taşınmazın nihai değeri Emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlenmiş olup Proje Geliştirme Yöntemi ile belirlenen değer öngörüye dayalı olarak yapıldığından nihai değerde kullanılmamıştır.

Buna göre taşınmazın;

KDV hariç Piyasa Değeri:

528.040.000,00 TL (Beş Yüz Yirmi Sekiz Milyon Kırk Bin Türk Lirası)

KDV dahil Piyasa Değeri:

580.844.000,00 TL (Beş Yüz Seksen Milyon Sekiz Yüz Kırk Dört Bin Türk Lirası)

olarak belirlenmiştir.

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

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

7.4. Ekler

- ✓ **Taşınmaza Ait Resimler**
- ✓ **Tapu Belgesi Belgesi (Bilgi Amaçlı)**
- ✓ **Tapu Senedi**
- ✓ **Vakıf GYO Aktif Toplam Oranı Belgesi**
- ✓ **Değerleme Uzmanlarının Lisans Örnekleri ve Tecrübe Belgeleri**