

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Müşteri Adı : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi : 28.06.2024
Rapor No : VAKIF GYO-2024-18

İZMİR / KONAK

VYENİKONAK PROJESİ



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	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.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler	10
3.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu	10
3.2.	Ana Gayrimenkullerin Tanımı	11
3.3.	Tapu Kayıtları	11
3.4.	Takyidat Bilgileri	11
3.5.	Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler	12
3.6.	Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	14
3.7.	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
3.8.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	14
3.9.	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklama	14
3.10.	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler	14
3.11.	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
3.12.	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 Deetimler Hakkında Bilgi	15
3.13.	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
3.14.	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	15
4.1.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	17
4.1.1.	İzmir İli	17
4.1.2.	Nüfus ve Demografik Yapı	17
4.1.3.	Konak İlçesi	18
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
4.4.1.	Proje Bilgileri:	24
4.5.	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	25

4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	25
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	25
5.1. Güncel Değerleme Teknikleri	27
5.1.1. Maliyet Yöntemi	27
5.1.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	27
5.1.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi	27
5.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	27
5.3.1. Maliyet Yöntemi	28
5.3.2. Arsa Emsalleri	28
5.3.3. Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	29
5.4.1. Proje Geliştirme Yöntemi	30
5.5.1. Pazar Yaklaşımına (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	33
5.5.2. Marka Proje Emsalleri	33
5.5.3. Satılık Ofis Emsalleri	37
5.5.4. Satılık Konut Emsalleri	38
5.5.5. Satılık Dükkan Emsalleri	39
5.5.6. Emsal Krokisi	40
5.5.7. Şerefiyelendirme Çalışması	41
5.6. Takdir Edilen Kira Değerleri	43
5.7. Hâsılât Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	43
5.8. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri	43
5.9. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	44
5.10. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	44
5.11. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	44
6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	46
6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	46
6.3. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	46
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	46
6.5. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	46
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	46
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	47
7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	49
7.2. Nihai Değer Takdiri	49
7.3. Beyan	51
7.4. Ekler	51

1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri

Değerleme Tarihi	24.06.2024
Rapor Tarihi	28.06.2024
Rapor No	VAKIF GYO-2024-18
Raporun Türü	İzmir, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 Ada 2 Parselde kayıtlı 17.703,70 m ² arsa üzerinde inşa edilen, konut ve dükkan ünitelerinden oluşan 128.987 m ² toplam inşaat alanlı 174 adet Konut, 350 adet Ofis ve 52 adet Dükkan üniteler içeren Karma Projenin (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: GYO_2024_04 Sözleşme No: 28.05.2024
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 31.12.2021 tarih VAKIF_GYO_2021_20 numaralı ve 29.12.2023 tarih 2023_VAKIF_GYO_12 numaralı hazırlanmış raporlar bulunmaktadır.

Taşınmazların 28.06.2024 Tarihli Özet Değerleri

Değer Açıklaması	Değer (TL)
Mevcut Ruhsat Projesine göre %13 tamamlanmış değeri KDV hariç	2.198.983.297
İki Milyar Yüz Doksan Sekiz Milyon Dokuz Yüz Seksen Üç Bin İki Yüz Doksan Yedi Türk Lirası	
Mevcut Ruhsat Projesine göre %13 tamamlanmış değeri KDV dahil	2.638.779.957
İki Milyar Altı Yüz Otuz Sekiz Milyon Yedi Yüz Yetmiş Dokuz Bin Dokuz Yüz Elli Yedi Türk Lirası	
Projenin Mevcut Ruhsat Projesine göre tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılat değeri KDV hariç	9.814.895.000
Dokuz Milyar Sekiz Yüz On Dört Milyon Sekiz Yüz Doksan Beş Bin Sıfır Türk Lirası	
Projenin Mevcut Ruhsat Projesine göre tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılat değeri KDV dahil	11.777.874.000
On Bir Milyar Yedi Yüz Yetmiş Yedi Milyon Sekiz Yüz Yetmiş Dört Bin Sıfır Türk Lirası	
Projenin Mevcut Ruhsat Projesine göre net bugünkü değeri KDV hariç	5.842.276.507
Beş Milyar Sekiz Yüz Kırk İki Milyon İki Yüz Yetmiş Altı Bin Beş Yüz Yedi Türk Lirası	
Projenin Mevcut Ruhsat Projesine göre net bugünkü değeri KDV dahil	7.010.731.808
Yedi Milyar On Milyon Yedi Yüz Otuz Bir Bin Sekiz Yüz Sekiz 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 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. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Şirket Unvanı : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu değerleme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa kira 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. İşin Kapsamı

İzmir, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 Ada 2 Parselde kayıtlı 17.703,70 m² arsa üzerinde inşa edilecek, konut, ofis ve dükkan ünitelerinden oluşan 128.987 m² toplam inşaat alanlı 174 adet Konut, 350 adet Ofis ve 52 adet Dükkan üniteler içeren Karma Projenin Proje Maliyet Değeri, Mevcut Durum Değeri, Bağımsız Bölüm bazlı Tamamlanması Durumundaki Hasılat Değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerleme amacı ile hazırlanmıştır.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN
YASAL DURUMUNA
İLİŞKİN BİLGİLER

3. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler

3.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu

Değerleme konusu taşınmaz İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli 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 faaliyet 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 alınırsa, 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 Sokağa girilir. Sokak üzerinde Stadyum kavşağı geçilir ve kuzey yönünde 1592 sokak üzerinde devam edilir. Yaklaşık 700 metre sonra sağ kolda kalan taşınmaza ulaşım sağlanır.



3.2. Ana Gayrimenkullerin Tanımı

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 faaliyetler devam etmemektedir. 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 A blok: 3 bodrum kat + Zemin kat + 50 Normal Kat B blok: 3 bodrum kat + Zemin kat + 27 Normal Kat olarak projelendirilmiştir. Proje için değerlendirme tarihi itibariyle kat irtifakı tesis edilmediği tespit edilmiştir.

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	1/1
Mevki	-	Cilt No	47
Niteliği	ARSA	Sahife No	4614
Pafta No	-	Edinme Tarihi	11.04.2019
Ada	8601	Edinme Yevmiye No	8874
Parsel	2	Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Yüzölçümü	17.703,70 m ²	Taşınmaz ID	105390218
Malik	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	Hisse Pay	1
		Hisse Payda	1

3.4. Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlara ait 3 yıllık geriye dönük takyidat kayıtları ilgili Tapu Müdürlüğü'nden tarafımızca yapılan başvurular ve görüşmelere rağmen alınamamıştır. Müşteri tarafından 29.05.2024, tarihli temin edilmiş olunan tapu kayıt belgeleri, değerlendirme çalışmasında dikkate alınmıştır.

Beyanlar Hanesinde:

-6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (18.09.2018 tarih, 26121 yevmiye)

-6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (03.08.2018 tarih, 22933 yevmiye)

Şerhler Hanesinde:

-Herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

-KROKİDE A HARFİ İLE GÖSTERİLEN KISIMDA TEİAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 8601 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE 966,33 M2 İRTİFAK HAKKI VARDIR. (06.03.2020 tarih, 8302 yevmiye)

Rehinler Hanesinde:

-Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

Takyidat belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

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

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.

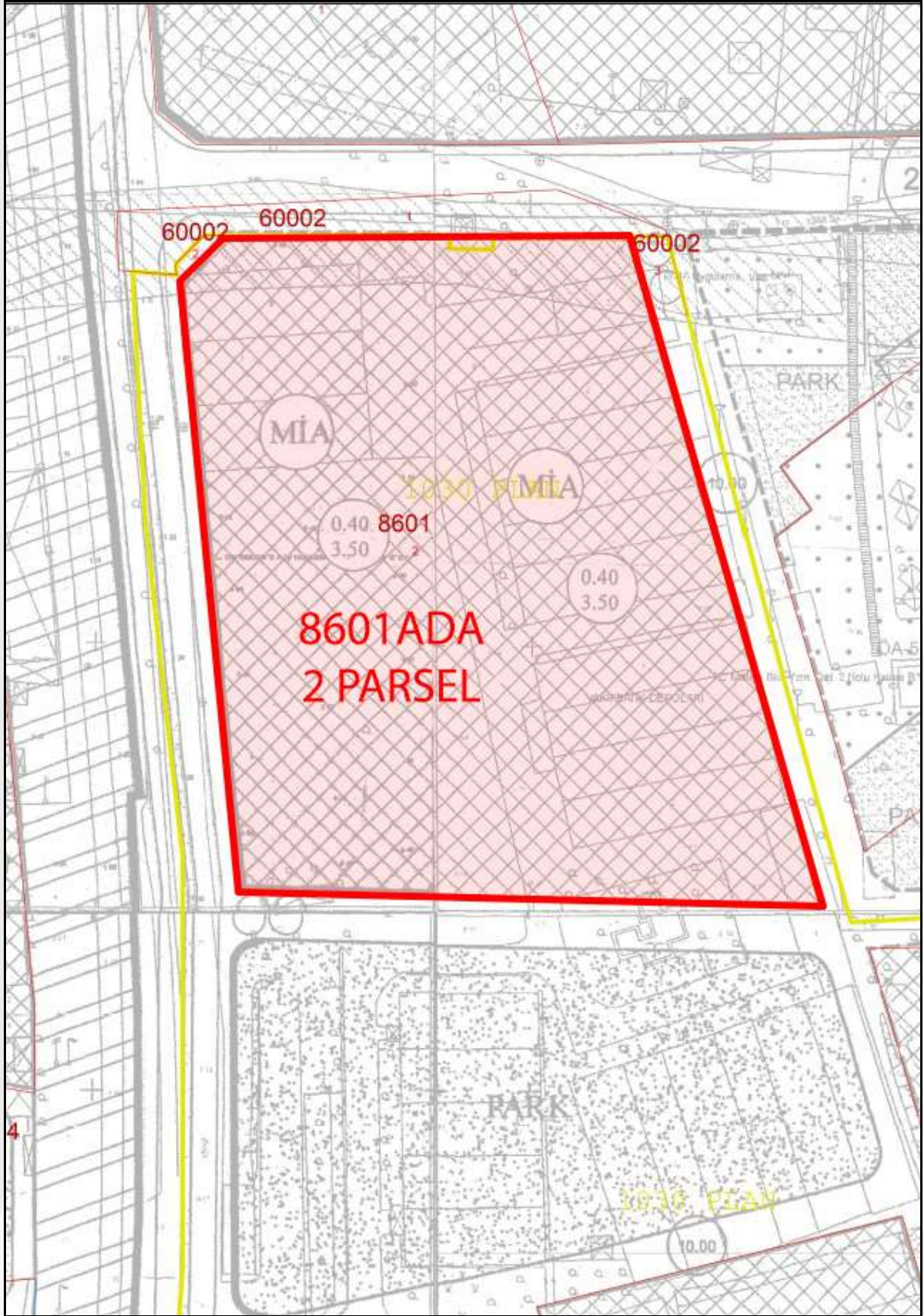
Planlama Alanının Tamamında Geçerli Yapılaşmaya İlişkin Hükümler:

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.



3.6. 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.

3.7. 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.

3.8. 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.

3.9. 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.

3.10. 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. Ancak yüklenici sözleşmesi 17/05/2024 tarihinde tarafların ortak mutabakatıyla imzalanan İkâle Sözleşme ile her iki taraf için de herhangi bir hak ve borç doğurmayacak şekilde sona erdirilmiştir.

3.11. 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

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	Veriliş Amacı	Tarih	No	Kapsamı	Ünite Sayısı	Ünite Alanı (m ²)	Ortak Alan (m ²)	Toplam Alan (m ²)
8601 / 2	YENİ YAPI	16.04.2020	9	OFİS VE İŞYERİ -MESKEN	672	51.446,30	64.846,60	116.292,90
8601 / 2	İKSA	21.02.2020	3	-	-	-	-	-
8601 / 2	TADİLAT RUHSATI	31.12.2021	9/2020	OFİS VE İŞYERİ -MESKEN	576	56.496,79	72.490,34	128.987,13
8601 / 2	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	12.05.2023	3/2020	OFİS VE İŞYERİ	576	56.496,79	72.490,34	128.987,13

3.12. 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 yapılmakta iken yüklenici sözleşmesi 17/05/2024 tarihinde tarafların ortak mutabakatıyla son erdirilmiştir.

3.13. 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. Ancak yüklenici sözleşmesi 17/05/2024 tarihinde tarafların ortak mutabakatıyla sona erdirildiğinden inşai faaliyetlerin devam edebilmesi için ruhsat yenilemesi yapılması gerekmektedir.

3.14. 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 İzmir Körfezi'ne. 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. 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 eşiğine kadar sokulması, denizel etkilerin iç kesimlere kadar yayılmasına olanak vermektedir.

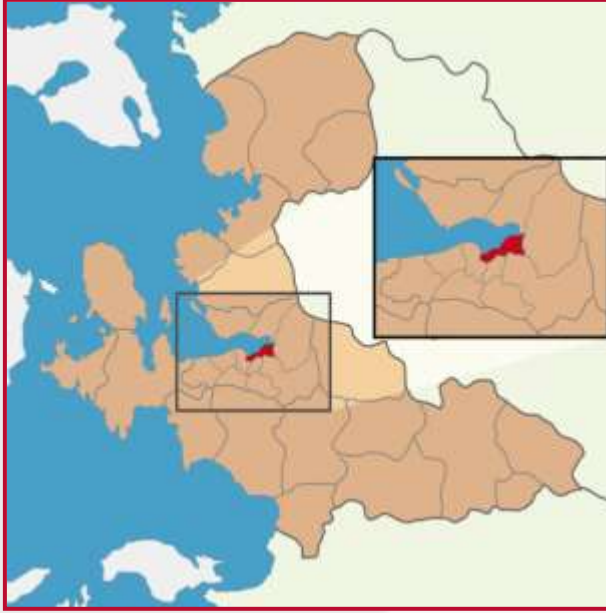
İzmir'de bağıl nem oranı sıcaklığın yüksek, bulutluluğun az olduğu yaz aylarında düşüktür. Buna karşılık nemli hava akımlarının etkisine girildiği yılın soğuk döneminde artış görülmektedir. Yıl içinde Mart ayından itibaren azalmaya başlayan değerler en düşük oranına Temmuz ayında ulaşmaktadır.

İzmir'de iklim elemanları içinde en büyük değişkenliği yağış miktarı göstermektedir. Yıllık ortalama yağış miktarı 700 mm. olmasına karşın, genel atmosfer dolaşımında görülen değişimlere bağlı olarak bazı yıllarda yağış toplamı 1000 mm'ye yaklaşmakta, bazı yıllarda ise 300 mm civarına düşmektedir.

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.

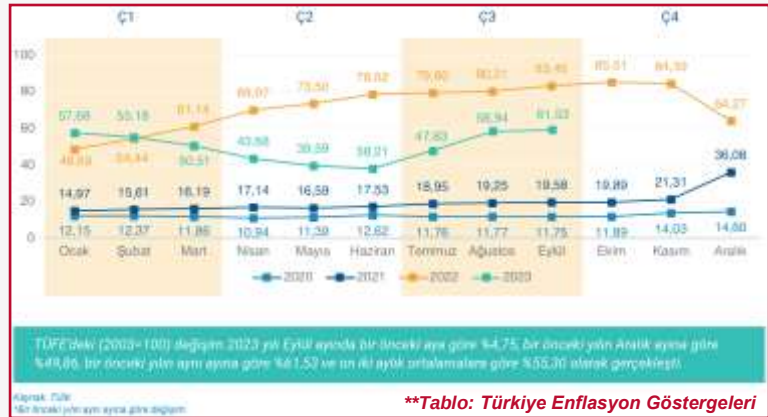
Konak'ta yer alan tarihî ve kültürel mekânlara Agora, İzmir Saat Kulesi, Kadifekale, Kemeraltı, Kültürpark, Tarihî Asansör, Tarihî Havagazı Fabrikası ve Ahmed Adnan Saygun Sanat Merkezi örnek verilebilir.

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.

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.



****Tablo: Türkiye Enflasyon Göstergeleri**

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 (milyar TL)	İçerici Sektör (TL)	GSYH (milyar Dolar)	İçerici Sektör (Dolar)	Büyüme (%)	Y4 % Ortalama Hız (Dolar/TL)
2017	5.353.704	39.819	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	5.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.356	790.355	9.213	0,90	5,88
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.999	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.738	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	903.814	10.699	5,50	14,57
2023*	7.356.436	86.263	293.815	3.469	5,90	24,87

GSYH 2023 yıl üçüncü çeyrek ilk tahmin; ziraatın hacmi endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,9 arttı.

Kaynak: TÜİK
*2023 Çeyrek verileri

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

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.



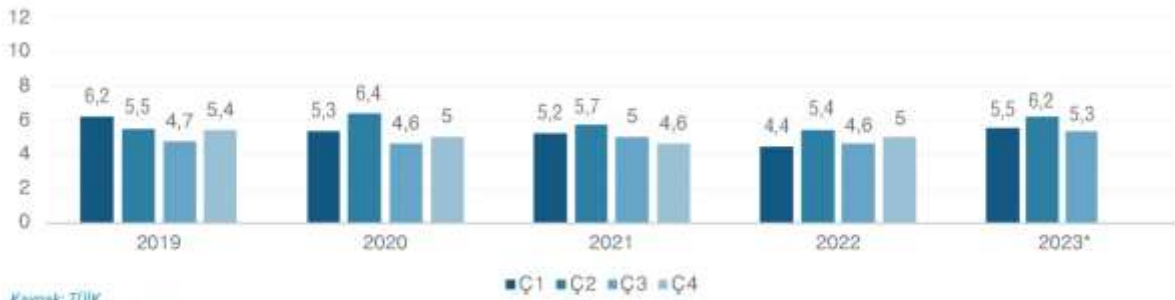
Döviz kurlarındaki dalgalanma, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışları ile üçüncü çeyrekte enflasyonda artış yaşanmıştır. 2023 ikinci çeyrek sonunda %38,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ayında %61,4'e çıkarmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları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

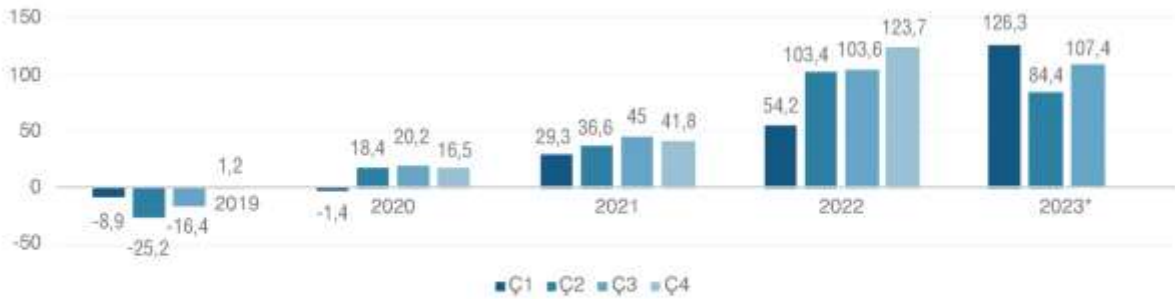
Haziran'da %8,50 olan politika faizini %15,00'a çıkaran TCMB artırımlara Temmuz, Ağustos, Eylül ve Ekim toplantılarında da devam etmiştir. Son toplantısında haftalık repo faizini 500 baz puan artırarak %35,0'a çıkarırken, enflasyon görünümünde belirgin iyileşme sağlanana kadar parasal sıkılaştırmanın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

Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



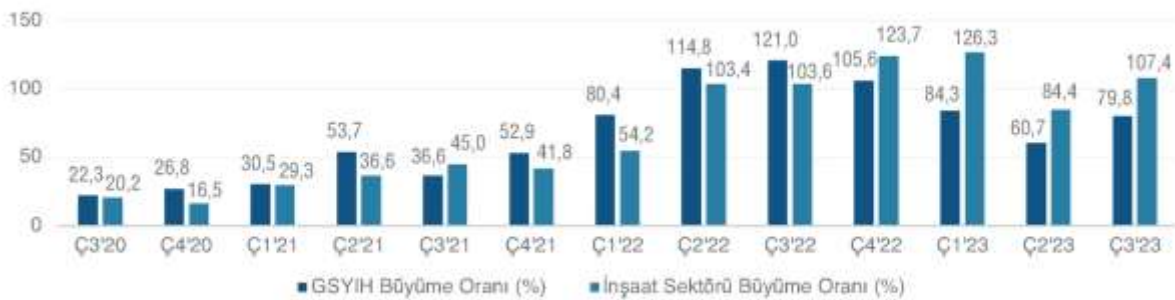
Kaynak: TÜİK
 *2023 3. çeyrek verisidir.
 **Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.

Çeyrek Bazda Büyüme (%)



Kaynak: TÜİK
 *2023 3. çeyrek verisidir.
 **Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.

İnşaat Sektörü - Milli 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: TÖİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticyle 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)**

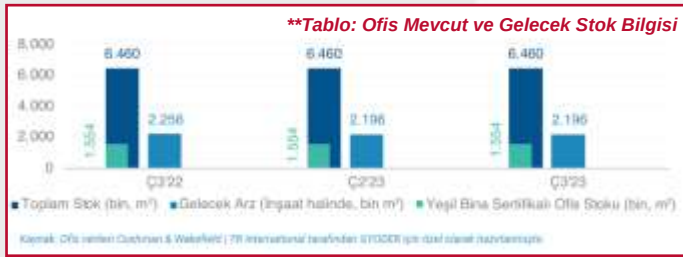
OFİS ve TİCARİ GAYRİMENKUL

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 kiralalar üzerinde yukarı yönlü bir baskı yarattığı gözlemlenmiştir.

Kiralama İşlemleri	Q3'22	Q3'23	Q3'23
Ortalama Toplam Kiralama İşlemi (bin m ²)	92	72	98
(Piyasa Bina Doluluk Oranı)	27,0	37,0	37,0
(Piyasa Bina Doluluk Oranı (%))	7,75	7,75	7,75
Büyük Daire (%)	17,53	15,10	14,34

2023 3. çeyrek itibarıyla İstanbul genelinde toplam kiralama işlemi 98.1 bin m²'de, boşluk oranı ise toplamda %74,34 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/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Binalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	639.319	637.684	645.888
İzmir	632.651	632.163	637.773
Bursa	624.693	625.530	625.982
Ankara	625.626	625.623	627.414
Antalya	635.536	633.577	640.650
Kocaeli	625.015	625.138	624.447
Adana	622.133	623.755	620.537

Kaynak: Endeksi 30/23 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

- 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
- Yüklenici sözleşmesinin karşılıklı feshedilmiş olması
- İnşai faaliyetlerin devam edebilmesi için ruhsat yenilmesinin gerekmesi

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 faaliyetler devam etmemektedir. 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 A blok: 3 bodrum kat + Zemin kat + 50 Normal Kat B blok: 3 bodrum kat + Zemin kat + 27 Normal Kat 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 ALANI (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

Proje Toplam Konut Sayısı	174
Proje Toplam Ofis Sayısı	350
Proje Toplam Dükkan Sayısı	52
Proje Toplam Ünite Sayısı	576

4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devan Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara 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. Ancak yüklenici sözleşmesi 17/05/2024 tarihinde tarafların ortak mutabakatıyla imzalanan İkâle Sözleşme ile her iki taraf için de herhangi bir hak ve borç doğurmayacak şekilde sona erdirilmiştir. 2023 tarihli son isim değişikliği ruhsatının bu fesih sonrası yenilenmesi gerekmektedir.

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

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. Ancak yüklenici sözleşmesi 17/05/2024 tarihinde tarafların ortak mutabakatıyla imzalanan İkâle Sözleşme ile her iki taraf için de herhangi bir hak ve borç doğurmayacak şekilde sona erdirilmiştir. 2023 tarihli son isim değişikliği ruhsatının bu fesih sonrası yenilenmesi gerekmektedir.

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 itibarıyla inşaat yaklaşık %13 seviyelerindedir. İnşai faaliyetler devam etmemektedir. Proje, Ofis, Dükkan ve Konut kullanımı olarak geliştirilmiştir.

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 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.

5.2. 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.

5.3.1. 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.

5.3.2. 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 yüzölçüme sahip olduğu beyan edilen, MİA imarlı, TAKS: 0.40, KAKS:3.50, yemçok 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 yüzölçüme 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 yüzölçüme 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 yüzölçüme 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 2.000.-\$/m ² ile 2.000.-\$/m ² 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 3.000.-\$/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 3.000.-\$/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	-20%	-10%	-10%	-5%
Alan Düzeltme Katsayısı	-5%	-10%	-10%	-10%
İmar Durumu Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%
Yapılaşma Hakkı Düzeltme Katsayısı	15%	25%	25%	25%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	0%	35%	25%	40%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	126.000,00	83.641,03	104.320,99	67.857,14
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m ²)				95.454,79

Ada-Parsel	Arsa Alanı, m ²	Arsa Birim m ² Değeri TL	Toplam Arsa Değeri TL
8601 Ada 2 Parsel	17.703,70	95.000,00	1.681.851.500,00

5.3.3. 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 **30.000,00 TL/m²**
- Ofis alanları için birim maliyeti **28.000,00 TL/m²**
- Dükkan alanları için birim maliyeti **27.000,00 TL/m²**
- Ortak alanlar için birim maliyeti **18.500 TL/m²** olarak belirlenmiştir.

ÜST YAPI MALİYETLERİ			
	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Maliyet (TL)
Konut Alanları Maliyeti	26.053,43	30.000,00	781.602.973,57
Ofis Alanları Maliyeti	48.717,32	28.000,00	1.364.084.978,87
Dükkan Alanları Maliyeti	3.959,83	27.000,00	106.915.393,64
Ortak Alanlar Maliyeti	50.256,55	18.500,00	929.746.175,00
Toplam Üst Yapı Maliyeti	128.987,13		3.182.349.521,08

Yapılan hesaplamalara göre **128.987,13 m²** yapı alanı toplam yapı inşaat maliyeti **3.182.349.521,08-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 Yapı Maliyeti	80%		3.182.349.521,08
PROJE	5%	128.987,13	198.896.845,07
KAZI VE HAFRİYAT	6%	128.987,13	238.676.214,08
ÇEVRE DÜZENLEMELERİ	7%	128.987,13	278.455.583,09
SATIŞ VE PAZARLAMA	2%	128.987,13	79.558.738,03
TOPLAM ALT+ÜST YAPI MALİYETİ	100%	128.987,13	3.977.936.901,35
%13 Tamamlanma Oranına Göre Güncel Maliyet			517.131.797,18

Maliyet Yönetimine Göre Tamamlanması Halindeki Değer (TL)	5.659.788.401,35
Maliyet Yönetimine Göre %13 Tamamlanma Oranı Toplam Değer (TL)	2.198.983.297,18

5.4.1. Proje Geliştirme Yöntemi

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 30.000-TL/m²
- Ofis alanları için m² birim inşaat maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda 28.000-TL/m²
- Dükkan alanları için m² birim maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda 27.000-TL/m²
- Ortak alanlar için m² birim maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda 18.500-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	30.000	26.053,43	781.602.974	24.671,84
Ofis	28.000	48.717,32	1.364.084.979	
Dükkan	27.000	3.959,83	106.915.394	
Ortak Alanlar	18.500	50.256,55	929.746.175	
Toplamlar		128.987,13	3.182.349.521	

Hesaplamalar sonucunda güncel ruhsat mimari projesine göre **128.987,13 m²** inşaat alanı için; ortalama m² birim inşaat maliyeti **24.671,84 TL/m²** toplam yapı inşaat maliyeti ise **3.182.349.521,08 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	3.182.349.521
PROJE	5%	128.987,13	198.896.845
KAZI VE HAFRIYAT	6%	128.987,13	238.676.214
ÇEVRE DÜZENLEMELERİ	7%	128.987,13	278.455.583
SATIŞ VE PAZARLAMA	2%	128.987,13	79.558.738
PROJE TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	100%	128.987,13	3.977.936.901

Projenin %100 tamamlanması için gerekli toplam maliyeti **3.977.936.901,35 TL** olarak hesaplanmıştır. Mahallen yapılan incelemelerde projenin %13,00 tamamlanma oranına sahip olduğu belirlenmiş olup, %13,00 tamamlanma oranına göre inşaat maliyeti **517.131.797,18 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	781.602.974	24,56%	977.003.717	37.500
Ofis	48.717,32	1.364.084.979	42,86%	1.705.106.224	35.000
Dükkan	3.959,83	106.915.394	3,36%	133.644.242	33.750
Ortak Alanlar	50.256,55	929.746.175	29,22%	1.162.182.719	23.125
TOPLAM MALİYET	128.987,13	3.182.349.521,08	100%	3.977.936.901,35	30.839,80

Projenin inşaatının 2027 tamamlanacağı varsayılmış olup, yıllar itibari ile tamamlanma oranları ve tamamlanan kısım maliyetleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Mahallen yapılan incelemelerde projenin %13,00 tamamlanma oranına sahip olduğu belirlenmiş olup, 01.06.2024 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	1.06.2024	1.06.2025	1.06.2026	1.06.2027	TOPLAM
Tamamlanma Oranları	13,00%	20,00%	40,00%	27,00%	100,00%
İnşaat Maliyeti (TL)	3.977.936.901	5.569.111.662	7.796.756.327	10.915.458.857	
Yıllara Göre İnşaat Maliyeti (TL)	517.131.797	1.113.822.332	3.118.702.531	2.947.173.891	7.696.830.552

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 ALANI (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	115.363,45
Satılabilir Ofis Alanı (m ²)	48.717,32
Ofis Birim m ² Değeri	124.551,00
Satılabilir Dükkan Alanı m ²	3.959,83
Dükkan Birim m ² Değeri	188.596,15
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, ofis 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/m ²)	115.363,45	161.508,83	226.112,36	316.557,30	
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	1.683.143.732,00	2.356.401.224,79	1.649.480.857,36	5.689.025.814,14
Ofis Satışları (TL/m ²)	124.551,00	174.371,40	244.119,96	341.767,94	
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	-	2.548.472.223,04	4.757.148.149,68	4.995.005.557,16	12.300.625.929,89
Dükkan Satışları (TL/m ²)	188.596,15	264.034,62	369.648,46	517.507,85	
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	292.748.968,70	1.639.394.224,71	1.932.143.193,41
TOPLAMLAR	0,00	4.231.615.955	7.406.298.343	8.283.880.639	19.921.794.937

Proje bünyesinde yer alması planlanan;

Konutların ve ofislerin 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

***28.06.2024 tarihinde 2 ve 5 yıllık Devlet tahvilleri verileri baz alınmıştır.

NAKİT AKIŞ PROJEKSİYONU					
YILLAR	01.06.2024	01.06.2025	01.06.2026	01.06.2027	
PROJE KONUT SATIŞ GELİRLERİ (TL)	0	1.683.143.732	2.356.401.225	1.649.480.857	
PROJE OFİS SATIŞ GELİRLERİ (TL)		2.548.472.223	4.757.148.150	4.995.005.557	
PROJE DÜKKAN SATIŞ GELİRİ (TL)	0	0	292.748.969	1.639.394.225	
PROJE İNŞAAT MALİYETİ (TL)	-517.131.797	-1.113.822.332	-3.118.702.531	-2.947.173.891	
NET NAKİT AKŞLARI (EBITDA)	-517.131.797	3.117.793.623	4.287.595.813	5.336.706.748	
İndirgeme Oranı	40,00%				
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	5.842.276.507				

Projenin hasılatının net bugünkü değeri **5.842.276.507,00 TL** olarak belirlenmiş olup 09.03.2023 imza tarihli "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İş Sözleşmesi" tarafların karşılıklı olarak fesih edilmiş olması nedeniyle hasılat payı değeri hesaplanmamıştır.

5.5.1. Pazar Yaklaşımına (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

5.5.2. Marka Proje Emsalleri

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 İmkânı	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	90	7.700.000
2+1	94	127	10.000.000
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)	106.996,71		
OFİS BİLGİLERİ			
Ofis Tipleri	Büyükliklerine 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 alanlarıdır. %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 İmkânı	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 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	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 alanlarıdır. 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 alınmadı		
Konu-Rezidans	650		
Dükkan-İş Yeri			
Ofis-Büro	400		
Mağaza	40		
Sosyal Tesis İmkânı	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 alanlarıdır. 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		



5.5.3. Satılık Ofis Emsalleri

OFİS EMSALLERİ						
	Konumu	Tip	Kat	Öngörülen Kapalı Alan	İstenen Değer	Birim Değer (TL/m ²)
Emsal 1 Emlak Ofisi 0 (532) 349 76 46	MAHAL BOMONTI	2+1	25	70,00 m ²	8.500.000,00 TL	121.428,57 TL
Emsal 2 Emlak Ofisi 0 (551) 219 84 00	FOLKART TIME PROJESİ	3+1	12	95,00 m ²	12.500.000,00 TL	131.578,95 TL
Emsal 3 Emlak Ofisi 0 (542) 494 87 65	İNCİ TOWER PROJESİ	3+1	9	123,00 m ²	19.000.000,00 TL	154.471,54 TL
Emsal 4 Emlak Ofisi 0 (551) 219 84 00	MİA PORT PROJESİ	4+1	5	165,00 m ²	18.750.000,00 TL	113.636,36 TL
Emsal 5 Emlak Ofisi 0 (555) 520 09 94	FOLKART VEGA PROJESİ	1+0	27	45,00 m ²	6.150.000,00 TL	136.666,67 TL
Emsal 6 Emlak Ofisi 0 (538) 583 46 99	MİSTRAL İZMİR PROJESİ	1+1	4	60,00 m ²	8.000.000,00 TL	133.333,33 TL

Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikteki projelerde yer alan satılık ofis nitelikli taşınmaz m² birim değerlerinin **113.636,36 TL/m² - 154.471,54 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)	70,00	95,00	123,00	165,00	45,00	60,00
İstenen Satış Fiyatı (TL)	8.500.000	12.500.000	19.000.000	18.750.000	6.150.000	8.000.000
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	121.429	131.579	154.472	113.636	136.667	133.333
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)	109.286	131.579	146.748	119.318	123.000	120.000
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m ²)						124.988

Bölgede benzer nitelikte ofis emsalleri değerlemeye konu taşınmaz için uyumlaştırma yapılmış olup ofis birim m² değeri **124.988 TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.5.4. Satılık Konut Emsalleri

KONUT EMSALLERİ						
	Konumu	Tip	Kat	Kapalı Alan	İstenen Değer	Birim Değer (TL/m ²)
Emsal 1 Emlak Ofisi 0 (532) 512 76 28	MAHAL BOMONTI	1+1	8	45,00 m ²	5.650.000,00 TL	125.555,56 TL
Emsal 2 Emlak Ofisi 0 (533) 598 21 49	FOLKART TIME PROJESİ	3+1	20	110,00 m ²	13.000.000,00 TL	118.181,82 TL
Emsal 3 Emlak Ofisi 0 542 668 05 88	İNCİ TOWER PROJESİ	1+1	7	55,00 m ²	6.750.000,00 TL	122.727,27 TL
Emsal 4 Emlak Ofisi 0 (532) 063 78 78	MİA PORT PROJESİ	3+1	6	120,00 m ²	14.000.000,00 TL	116.666,67 TL
Emsal 5 Emlak Ofisi 0 (538) 249 83 77	FOLKART VEGA PROJESİ	2+1	25	60,00 m ²	7.250.000,00 TL	120.833,33 TL
Emsal 6 Emlak Ofisi 0 (553) 651 85 38	MİSTRAL İZMİR PROJESİ	1+1	17	50,00 m ²	6.150.000,00 TL	123.000,00 TL

Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikteki projelerde yer alan satılık konut nitelikli taşınmaz m² birim değerlerinin **118.181,82 TL/m² - 125.555,56 TL/m²** olduğu bilgisi edinilmiştir.

KONUT EMSALLERİ UYUMLAŞTIRMA TABLOSU						
Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4	Örnek 5	Örnek 6
Kapalı Alan (m ²)	45,00	110,00	55,00	120,00	60,00	50,00
İstenen Satış Fiyatı (TL)	5.650.000	13.000.000	6.750.000	14.000.000	7.250.000	6.150.000
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	125.556	118.182	122.727	116.667	120.833	123.000
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)	113.000	118.182	116.591	122.500	108.750	110.700
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²)						114.954

Bölgede benzer nitelikte konut emsalleri değerlemeye konu taşınmaz için uyumlaştırma yapılmış olup konut birim m² değeri **114.954 TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.5.5. 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, 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
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
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
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			

Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikteki projelerde yer alan satılık dükkan nitelikli taşınmaz m² birim değerlerinin **130.769 TL/m² - 247.692 TL/m²** olduğu bilgisi edinilmiştir.

DÜKKAN EMSALLERİ UYUMLAŞTIRMA TABLOSU			
Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3
Kapalı Alan (m ²)	42,00	65,00	65,00
İstenen Satış Fiyatı (TL)	9.250.000,00	16.100.000,00	8.500.000,00
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	220.238,10	247.692,31	130.769,23
Öngörülen Pazarlık Oranı	-10%	-10%	-10%
Alan Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%
Reklam Kabiliyeti Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%
Marka Proje Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	-10%	-15%	-10%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	176.190,48	185.769,23	104.615,38
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m ²)			155.525,03

Bölgede benzer nitelikte konut emsalleri değerlemeye konu taşınmaz için uyumlaştırma yapılmış olup dükkan birim m² değeri **155.525 TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.5.6. Emsal Krokisi



Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde konumlu nitelikli karma projelerinde, benzer segmentte de ticari birimler tasarlanmıştır. Ofis-Dükkan-Konut tipleri metrekare bazında ve müşteri ihtiyaçlarına göre farklılık göstermektedir.



5.5.7. 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 değerlendirme yapılacak gayrimenkulün niteliğine ve gayrimenkullerin bulunduğu bölgeye göre çeşitlilik gösterebileceği vurgulanmış ve buna göre 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, Büro-Ofis Nitelikli Taşınmazların Şerefiyelendirmede Kullanılan Faktörleri

Değerleme çalışmasında şerefiye oranlarının ve şerefiyelendirilmiş birim satış fiyatlarının hesaplanmasında konut, büro-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 satış değeri **105.000,00 TL/m²**,

Konut nitelikli taşınmazların şerefiyelendirme taban baz birim satış değeri **99.000,00 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 **ofis** 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	5.115.318.670,75	6.071.636.184,59	6.071.565.000,00	124.551,00

Taşınmazların tamamlanması durumunda oluşacak **konut** 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	2.579.289.812,79	3.000.302.145,69	3.000.275.000,00	115.363,45

Dükkan Şerefiyelendirmede Kullanılan Faktörler

Değerleme çalışmasında şerefiye oranlarının ve şerefiyelendirilmiş birim satış fiyatlarının hesaplanmasında konutlar 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 satış değeri **175.000,00 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 Değer (TL)	Şerefiyelendirilmiş Toplam Değer (TL)	Yuvarlanmış Satış Değeri (TL)	Birim Fiyat Değeri (TL/m ²)
TOPLAMLAR	692.970.143,97	743.063.616,75	743.055.000,00	188.596,15

Toplam hasılatların özet tablolar aşağıdaki gibidir.

Blok	Nitelik	Satılabilir Toplam Alan (m ²)	Genel Ortak Alan (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Toplam Değer (TL)
A BLOK	OFİS	48.717,32			6.071.565.000 ₺
B BLOK	KONUT	26.053,43	50.256,55	128.987,13	3.000.275.000 ₺
TİC. BLOK	DÜKKAN	3.959,83			743.055.000 ₺
TOPLAM					9.814.895.000 ₺

Mevcut Projeye göre 576 adet bağımsız bölümün tamamlanması durumunda oluşacak toplam hasılat değeri **9.814.895.000 TL** olarak belirlenmiştir.

5.6. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerlemesi yapılan taşınmazların için kira değeri çalışması yapılmamıştır.

5.7. 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 2 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.

Ancak yüklenici sözleşmesi 17/05/2024 tarihinde tarafların ortak mutabakatıyla imzalanan İkâle Sözleşme ile her iki taraf için de herhangi bir hak ve borç doğurmayacak şekilde sona erdirilmiştir. 2023 tarihli son isim değişikliği ruhsatının bu fesih sonrası yenilenmesi gerekmektedir. Bu nedenle hasılat paylaşımı ile ilgili yapılan hesaplamalara rapor içerisinde yer verilmemiştir.

5.8. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

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

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

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

5.10. 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 taşınmazların mevcut imar durumları göz önünde bulundurularak taşınmazın “Ofis-Ticaret-Konut” kullanım amaçlı geliştirilmesinin “En Etkin ve Verimli Kullanım”ı temsil edeceği düşünülmektedir.

5.11. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkuller için kat irtifakı kurulmamış olup, henüz inşaatları tamamlanmamıştır. Müşterek veya bölünmüş kısım 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 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. Ayrıca 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. Ancak yüklenici sözleşmesi 17/05/2024 tarihinde tarafların ortak mutabakatıyla imzalanan İkâle Sözleşme ile her iki taraf için de herhangi bir hak ve borç doğurmayacak şekilde sona erdirilmiştir. 2023 tarihli son isim değişikliği ruhsatının bu fesih sonrası yenilenmesi gerekmektedir.

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 Dair 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 iken değerlendirme 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. Ancak yüklenici sözleşmesi 17/05/2024 tarihinde tarafların ortak mutabakatıyla imzalanan İkâle Sözleşme ile her iki taraf için de herhangi bir hak ve borç doğurmayacak şekilde sona erdirilmiştir. 2023 tarihli son isim değişikliği ruhsatının bu fesih sonrası yenilenmesi gerektiğinden konu taşınmazın bu husus doğrultusunda GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmamakla beraber projenin devamlılığı esas alındığında ruhsat yenilemesi gerektiği görüş ve kanaatindeyiz.

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. 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. Ancak yüklenici sözleşmesi 17/05/2024 tarihinde tarafların ortak mutabakatıyla imzalanan İkâle Sözleşme ile her iki taraf için de herhangi bir hak ve borç doğurmayacak şekilde sona erdirilmiştir. 2023 tarihli son isim değişikliği ruhsatının bu fesih sonrası yenilenmesi gerekmektedir. Ayrıca 09.03.2023 imza tarihli “Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İş Sözleşmesi” tarafların karşılıklı olarak fesih edilmiş olması nedeniyle hasılat payı değeri hesaplanmamıştır.

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 ruhsat projesi esas alınarak projenin geliştirileceği varsayılmış olup, proje maliyeti ve proje gelirleri hesaplanarak projenin net bugünkü değeri hesaplanmıştır. Ancak yapılan bu hesaplama projenin bağlı bulunduğu ruhsatın yenilenmesi gerektiğinden bilgi amaçlı olarak hazırlanmıştır. Ruhsat yenileme işlemi sonrasında değerlendirme raporun yenilenmesi önerilmektedir.

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.

Değerleme konusu taşınmazların;

Değer Açıklaması	Değer (TL)
Mevcut Ruhsat Projesine göre %13 tamamlanmış değeri KDV hariç	2.198.983.297
İki Milyar Yüz Doksan Sekiz Milyon Dokuz Yüz Seksen Üç Bin İki Yüz Doksan Yedi Türk Lirası	
Mevcut Ruhsat Projesine göre %13 tamamlanmış değeri KDV dahil	2.638.779.957
İki Milyar Altı Yüz Otuz Sekiz Milyon Yedi Yüz Yetmiş Dokuz Bin Dokuz Yüz Elli Yedi Türk Lirası	
Projenin Mevcut Ruhsat Projesine göre tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılat değeri KDV hariç	9.814.895.000
Dokuz Milyar Sekiz Yüz On Dört Milyon Sekiz Yüz Doksan Beş Bin Sıfır Türk Lirası	
Projenin Mevcut Ruhsat Projesine göre tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılat değeri KDV dahil	11.777.874.000
On Bir Milyar Yedi Yüz Yetmiş Yedi Milyon Sekiz Yüz Yetmiş Dört Bin Sıfır Türk Lirası	
Projenin Mevcut Ruhsat Projesine göre net bugünkü değeri KDV hariç	5.842.276.507
Beş Milyar Sekiz Yüz Kırk İki Milyon İki Yüz Yetmiş Altı Bin Beş Yüz Yedi Türk Lirası	
Projenin Mevcut Ruhsat Projesine göre net bugünkü değeri KDV dahil	7.010.731.808
Yedi Milyar On Milyon Yedi Yüz Otuz Bir Bin Sekiz Yüz Sekiz Türk Lirası	

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 ve Diğer Ekler (Proje, Ruhsat, İskan vb.)**
- ✓ **Ruhsat Bilgileri Tablosu**
- ✓ **Tapu Kayıt Belgeleri**
- ✓ **Değerleme Tabloları**
- ✓ **Değerleme Uzmanlarının Lisans Örnekleri ve Tecrübe Belgeleri**