

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ, MERSİNLİ MAHALLESİ,
8604 ADA 1 PARSEL
DEĞERLEME RAPORU

ARALIK 2020

2020_GalataProje_111



İçindekiler

1	RAPOR BİLGİLERİ	4
2	ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
3	RAPORDA KULLANILAN KISALTMALAR	6
4	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
4.1	GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE TANIMI.....	7
4.2	GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ	8
4.3	GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	8
4.4	GAYRİMENKULÜN İMAR DURUM BİLGİLERİ.....	9
4.5	GAYRİMENKULÜN MEVZUAT UYARINCA ALMIŞ OLDUĞU GEREKLİ İZİN VE BELGELER	12
4.6	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR	12
4.7	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER.....	12
4.8	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ	12
4.9	YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ.....	13
5	EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER	14
5.1	DEMOGRAFİK VERİLER	14
5.1.1	Küresel Ekonomik Durum	14
5.2	ULUSAL EKONOMİK VERİLER.....	16
5.2.1	Türkiye’de Genel Ekonomik Durum	16
5.2.2	Faiz Oranları ve Krediler	19
5.3	İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	21
5.4	BÖLGE VERİLERİ	24
5.4.1	İzmir İli	24
5.4.2	Konak İlçesi	25
6	GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKİ BİLGİLERİ	26
6.1	GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	26
6.2	GAYRİMENKULÜN TANIMI, FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	27
6.3	GAYRİMENKUL VE/VEYA PROJE İLE İLGİLİ RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	27
6.4	GAYRİMENKULÜN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21’İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	28
6.5	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ).....	28
7	DEĞERLEME TEKNİKLERİ	30
7.1	FİYAT, MALİYET VE DEĞER.....	30
7.2	PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER.....	30
7.2.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	30
7.2.2	Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı	31
7.2.3	Maliyet Yaklaşımı	31
7.3	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ.....	31
7.3.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	32
7.3.2	Gelirlerin İndirgenmesi (Proje Geliştirme) Yaklaşımı	34
7.4	DİREKT KAPİTALİZASYON YAKLAŞIMI.....	52
7.5	GAYRİMENKULÜN EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	53
7.6	GAYRİMENKULÜN KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ	53
7.7	GAYRİMENKULÜN MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARININ DEĞERLEME ANALİZİ	53

8	<u>GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</u>	54
8.1	ANALİZ SONUÇLARININ KARŞILAŞTIRILMASI.....	54
8.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	55
8.3	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	55
8.4	GAYRİMENKULLER ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLERİN GAYRİMENKULÜN DEVRİNE ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER	55
8.5	GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	55
8.6	GAYRİMENKULÜN ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ.....	56
8.7	GAYRİMENKULLER ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	57
9	<u>NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ</u>	58
9.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	58
9.2	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	59
10	<u>RAPOR EKLERİ</u>	61

1 RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Türü	:	Bu rapor 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’ de yayınlanan “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)”in 1’inci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.	
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	:	30.10.2020 / 2020S0077	
Değerleme Çalışmaları Başlangıç Tarihi	:	18.11.2020	
Değerleme Çalışmaları Bitiş Tarihi	:	28.12.2020	
Rapor Tarihi	:	29.12.2020	
Rapor Numarası	:	2020_GalataProje_111	
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgileri	:	Değerleme konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.	
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Taşınmazın Arsa Değeri (KDV Hariç)	:	58.084.576,-TL (Ellisekizmilyonseksendörtbinbeşyüzyetmişaltı-Türk Lirası)	
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Taşınmazın Arsa Değeri (KDV Dahil)	:	68.539.800,-TL (Altmışsekizmilyonbeşyüzotuzdokuzbinsekizyüz-Türk Lirası)	
Raporu Hazırlayan Uzmanlar	:	Betül ÖZTİMUR SERHADLIOĞLU Şehir Plancısı SPK Lisans No: 407238 Lisanslı Değerleme Uzmanı	Fatma KOÇ KESEN Ekonomist SPK Lisans No: 402238 Lisanslı Değerleme Uzmanı
	:	Volkan YEDİKARDAŞLAR Harita Mühendisi SPK Lisans No: 402076 Sorumlu Değerleme Uzmanı	

2 ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Şirketin Unvanı	:	Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.
Şirketin Adresi	:	Kozyatağı Mahallesi, Bayar Cad. No: 97, Demirkaya İş Merkezi, Daire: 11&12, Kadıköy/İSTANBUL.
Şirketi Tanıtıcı Bilgiler	:	Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 10.07.2013 tarihinde kurulmuş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerleme hizmeti vermek üzere 13.12.2013 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 05.06.2014 tarihli kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirketin internet adresi www.galatadegerleme.com olup, şirkete ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir
Müşteri Unvanı	:	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Müşteri Adresi	:	Şerifali Mahallesi, Bayraktar Bulvarı, Nutuk Sokak, No:4 ÜMRANIYE/İSTANBUL
Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	:	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.; yatırım aracından faydalanabilmek amacıyla finansal araçların çeşitlendirilmesi ve gayrimenkullerin piyasa içinde daha likit olarak kullanılabilmesi amacıyla 12 Ocak 1996 tarihinde kurulmuştur. T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın ortak olduğu Vakıf GYO, 24 Aralık 1996 tarihinde paylarını halka arz etmiş olup %42,58 halka açıklık oranına sahiptir.
Müşteri Talebinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	:	İzmir ili, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8604 ada 1 Parsel Numaralı " Zırai donatım binaları ve depoları, fidanlık " vasıflı taşınmazın yasal durumunun irdelenmesi, piyasa satış değerinin tespiti ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında herhangi bir sakıncanın olup olmadığının 18.11.2020 tarihi itibarıyla tespittir. Müşteri Şirket tarafından değerlendirme işlemi için getirilmiş herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
Raporun Kapsamı	:	İzmir ili, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8604 ada 1 Parsel Numaralı " Zırai donatım binaları ve depoları, fidanlık " vasıflı taşınmazın yasal durumunun irdelenmesi, piyasa satış değerinin tespiti ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında herhangi bir sakıncanın olup olmadığının tespitine yönelik olarak hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporudur.

3 RAPORDA KULLANILAN KISALTMALAR

RAPOR'DA KULLANILAN KISALTMALAR	
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Müşteri/Malik	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Galata	Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Hiz. A.Ş.
UDES	Uluslararası Değerleme Standartları
UDU	Uluslararası Değerleme Uygulamaları
UDES KN	Uluslararası Değerleme Standartları Kılavuz Notları
UMS	Uluslararası Muhasebe Standartları
TMS	Türk Muhasebe Standartları
VUK	Vergi Usul Kanunu
TAKS	Taban Alanı Kat Sayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	İnşaat Emsali
H _{max}	Maksimum Yapı Yüksekliği
m ²	Metrekare
İNA	İndirgenmiş Nakit Akımı
DED	Devam Eden Değer
R _f	Risksiz Getiri Oranı
R _p	Risk Primi
B	Beta Katsayısı
%	Yüzde
000	Bin
€	Euro
ABD \$	ABD Doları
ABD\$/TL	02.12.2020 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 7.8671 TL esas alınmıştır.
€/TL	02.12.2020 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 9.4178 TL esas alınmıştır.
İskonto Oranı	02.12.2020 tarihli 5 ve 10 yıllık tahvil getirileri baz alınmış olup, yaklaşık %50 risk primi de ilave edilerek ıskonto oranı %17 olarak kabul edilmiştir.

4 GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

4.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı

Taşınmazın açık adresi; Çınarlı Mahallesi, 1592. Sokak, 8604 ada 1 parsel, Konak/İZMİR.

Değerlemeye konu taşınmaz, konum itibari ile İzmir'in çekim merkezlerinden birisi olan Konak ilçesi sınırlarında yer almaktadır.

İlçenin Kuzeyinde İzmir Körfezi ve Karşıyaka; doğusunda Bornova; güneyinde Buca ve Gaziemir; batısında Balçova İlçesi bulunmaktadır. Konak ilçesi Mersinli Mahallesi'nde yer alan taşınmaz, Türkiye'nin ikinci olimpiik stadyumu olan Atatürk Stadı, gıda çarşısı alanları, sanayi ve ticaret merkezlerine çok yakın mesafede konumlanmaktadır. Mersinli Mahallesi İzmir'in en eski mahallelerinden birisi olup, yerleşim tamamlanmış durumdadır.

Söz konusu taşınmazın bulunduğu bölge, ticari nitelikli yapılar, sanayi yapıları, sağlık kuruluşları, okullar, iş merkezleri ve mesken nitelikli yapıların yoğun olarak bulunduğu bir mevki olmakla birlikte yakın çevresinde çok sayıda kamu kurum ve kuruluşları da bulunmaktadır. Bölgede ağırlıklı olarak büro ve sanayi ağırlıklı ticari üniteler mevcuttur. Kısmen konut nitelikli yapıların da bulunduğu bölgede bahse konu konut nitelikli yapıların birçoğu da ofis/büro olarak kullanılmaktadır.



Konu taşınmazın yakın çevresinde; yeni ve eski, genellikle ticari nitelikli yapılar ile Atatürk Stadyumu, İzmir Adliyesi, İzmir İl Özel İdaresi, İzmir Bölge Adliye Mahkemesi, Çınarlı Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi, Özel Çınarlı Hastanesi, Nevval Salih İşören Eğitim Kampüsü, Halkapınar Spor Salonu, Onkomet Özel Onkoloji Merkezi, Tedaş Gediz Bölge Müdürlüğü ve sanayi siteleri yer almaktadır.

Taşınmaz, İzmir merkeze yaklaşık 4,00 km mesafede, Çevre yoluna yaklaşık 3,80 km mesafede yer almaktadır.

Konu Taşınmazdan Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar

Yer	Mesafeler
Konak Meydanı	~ 0,48 km.
Mustafa Kemal Sahil Bulvarı	~ 7,91 km.
Adnan Menderes Havaalanı	~ 15,81 km.

4.2 Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

ANA TAŞINMAZ	
İli	: İzmir
İlçesi	: Konak
Mahallesi/Köyü	: Mersinli
Pafta No	: 24n2d3a
Ada No	: 8604
Parsel No	: 1
Yüzölçümü	: 6.600,52 m ²
Niteliği	: Zırai donatım binaları ve depoları, fidanlık
Cilt / Sayfa No	: 46 / 4534
Edinme Tarihi ve Yevmiye No.	: 19.08.2015 / 20469
Malik	: Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

4.3 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmaz için İzmir Konak Tapu Müdürlüğü'nde 19.11.2020 tarihinde temin edilen değerleme konusu taşınmaza ait 3 yıllık değişiklikleri gösterir Aktif ve Pasif Kayıtlarını içerecek şekilde takyidatlar aşağıda sunulmuş olup, takyidat belgeleri raporun ekler bölümünde yer almaktadır.

Beyanlar Hanesi:

- ✓ 6785 sayılı kanunun 11. maddesi gereğince şerh verildi 05/01/1961 tarih ve 31 yevmiye ve 22/01/1962 tarih ve 201 yevmiye. (Tarih: 22.01.1962 / Yev: 201)*
- ✓ İzmir Büyükşehir Belediyesi lehine 6785 sayılı kanunun 11. maddesi gereğince imar şerhi (Tarih: 23/06/1966 / Yev: 3796)*
- ✓ Konak Belediyesi-(İzmir) lehine muvakkat inşaat şerhi (Tarih: 03.12.1985 / Yev: 8568)**
- ✓ Krokisinde E8 ile gösterilen 8669 ada 1 parseldeki binanın tamamı bu parselde kalmaktadır. (Tarih: 04.12.2014/ Yev: 26214)**

**İlgili kanun maddesi aşağıda sunulmuş olup, kanun yürürlükten kaldırılmış ancak kanunda belirtildiği gibi yapılarda yıkılmıştır.*

***Değerleme konusu parsel için yerinde yapılan incelemede herhangi bir bina olmadığı beyana konu yapıların yıkılmış olduğu görülmüştür.*

6785 sayılı İmar Kanunu (Bu Kanun, 3194 sayılı İmar Kanunu ile yürürlükten kaldırılmıştır.)

MADDE 11- Müracaat tarihindeki dört yıllık imar programına dahil olmayan yerlerde, imar planı tatbikatına kadar, belediye encümenlerince muvakkat veya tesisata müsaade edilir ve buna istinaden ruhsatiyesi verilir.

Bu gibi hallerde verilecek müddetin 10 yıl olması, yapılacak yapının belediye meclislerince kabul edilerek talimatnameye uygun bulunması ve muvakkat inşaat veya tesisat olduğunun tapuya şerh verilmesi mecburidir.

Plan tatbik edilirken encümen kararı ile 24'üncü madde gereğince inşaat veya tesisat yıktırılır. Bundan dolayı mal sahibine tazminat verilmez.

On yılın hitamında bu yerlerde imar tatbikatı yapılmayacaksa, belediye encümeni kararıyla, plan tatbikatına kadar müddet uzatılır. Ancak bu uzatılan müddet imar planının tatbikatına geçilmesini durduramayacağı gibi mal sahibin de bir hak bahşetmez.

4.4 Gayrimenkulün İmar Durum Bilgileri

Değerlemeye konu olan İzmir ili, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi'nde 8604 ada 1 parseldeki taşınmaza ait imar durumu, Konak Belediyesi İmar Arşivi'nde 10.12.2020 tarih ve 76611 sayılı dilekçe ile talep edilmiştir.

Cevaben yazılan 23.12.2020 imza tarihli 35598559-115.02.01.E.25714 Sayılı yazıda belirtildiği üzere;

- ✓ İzmir ili, konak ilçesi, 8603 ada, 1 parsel ile **8604 ada, 1** ve 4 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.
- ✓ 8601 ada, 2 parsel, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.05.2011 tarih ve 05.466 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Alsancak liman Arkası ve Salhane Bölgesi Bölgesi (Halkapınar – Salhane Kesimi) Uygulama İmar Planında; TAKS:0,40, KAKS:3,50 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.
- ✓ Ancak 3194 Sayılı İmar Kanununun 01.07.2020 tarihinde yürüüğü giren 8. Maddesine "...İmar planlarında bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenemez. Sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer'i imar planlarında yençok: serbest olarak belirlenmiş yükseklikler, emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın çevrede mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir..." hükmü eklenmiş olup, Geçici 20. Maddesinde "Bina yükseklikleri yençok; serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılcaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez. Belirlenen süre içerisinde söz konusu alanlarda yer alan parsellere ilişkin yapı ruhsatı başvurusu yapıldında süre sonu beklenilmeden alana yönelik öncelikli olarak plan değişikliklerinin ve revizyonlarının yapılması zorunludur." Denilmektedir.

Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi 1/1000 ölçekli İmar Planı Plan Notları şu şekildedir:

- **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.



T.C.
KONAK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 35598559-115.02.01-E.25714
Konu : 8601 Ada,2 parsel,8603 Ada,1
parcel,8604 Ada,1 -4 parsel, (İmar
Durumu)

11/12/2020

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İlgi : 10/12/2020 tarihli ve 76611 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçeye konu, İzmir İli, Konak İlçesi, 8603 ada, 1 parsel ile 8604 ada 1 ve 4 parseller, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.05.2011 tarih ve 05.466 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi (Halkapınar Salhane Kesimi) Uygulama İmar Planında; TAKS:0,40, KAKS:3,50 yapılaşma koşullu MİA -Merkezi İş Alanında kalmaktadır.

8601 ada, 2 parsel, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.05.2011 tarih ve 05.466 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi (Halkapınar Salhane Kesimi) Uygulama İmar Planında;TAKS:0,40, KAKS:3,50 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.

Ancak 3194 Sayılı İmar Kanununun 01.07.2020 tarihinde yürürlüğe giren 8. Maddesine "...İmar planlarında bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenemez.Sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer'i imar planlarında yençok:serbest olarak belirlenmiş yükseklikler;emsal değerde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir..." hükmü eklenmiş olup, Geçici 20.Maddesinde "Bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılmaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez. Belirlenen süre içerisinde söz konusu alanlarda yer alan parsellere ilişkin yapı ruhsatı başvurusu yapıldığında süre sonu beklenilmeden alana yönelik öncelikli olarak plan değişikliklerinin ve revizyonlarının yapılması zorunludur."denilmektedir.

Bilgilerinizi rica ederim.

e-imzalıdır

Ali Ulvi DÜLGER
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Belgenin Aslı
Elektronik İmzalıdır

...13/12/2020...
Erdoğan WAZGAN
Tekniker

Adres: 9 EYLÜL MEYDANI NO:11 K-3 BASMANE/İZMİR
Telefon: 0232 484 66 15 Faks: 2324893545 e-posta: imarsehirclik@konak.bel.tr
<http://www.konak.bel.tr> Kep Adresi: konakbelediyeباشkanligi@konakbel.tr

Berran YILMAZ
Dahili: 1308

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile iletmiştir.
Evrak teyidi <http://ebysorgu.konak.bel.tr> adresinden 0KVU-7TZE-0MUZ kodu ile yapılabilir.

-İmar Durum Yazısı-

4.5 Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Alınmış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde, bir kısmı bitişiğindeki 8604 ada 3 parsel sınırları içerisinde kalmakta olan önü açık otopark ve küçük çaplı oto tamirhanesi kullanımlı ekonomik ömrünü tamamlamış 2 katlı bir yapının bulunduğu tespit edilmiş olup, eski yapılar için de yasal belge incelemesine gerek olmamıştır.

4.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde, bir kısmı bitişiğindeki 8604 ada 3 parsel sınırları içerisinde kalmakta olan önü açık otopark ve küçük çaplı oto tamirhanesi kullanımlı ekonomik ömrünü tamamlamış 2 katlı bir yapının bulunduğu tespit edilmiştir. Bu nedenle taşınmaz için düzenlenmiş yapı durdurma, yıkım, riskli yapı tespiti vb. karar alındığına dair herhangi bir belge de bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde, bir kısmı bitişiğindeki 8604 ada 3 parsel sınırları içerisinde kalmakta olan önü açık otopark ve küçük çaplı oto tamirhanesi kullanımlı ekonomik ömrünü tamamlamış 2 katlı bir yapının bulunduğu tespit edilmiş olup, satış vaadi, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı gibi sözleşme gerektirir bir yapı mevcut değildir.

4.8 Gayrimenkul ile 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

Değerleme konusu taşınmaz için, İzmir Konak Tapu Müdürlüğü'nde 19.11.2020 tarihinde 13:05 itibariyle temin edilen değerleme konusu taşınmaza ait 3 yıllık değişiklikleri gösterir, *Aktif - Pasif* Kayıtlarını içerecek şekilde Tapu Takyidatı aşağıda sunulmuş olup, takyidat belgeleri raporun ekler bölümünde yer almaktadır.

❖ Taşınmazın Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin (Malik/Serh/Beyan/İrtifak) Kayıtlar

Konak Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, taşınmaz üzerinde son üç yıl içerisinde herhangi bir alım satım işlemi ve taşınmazın hukuki durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

❖ Ana Taşınmazın Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Kayıtlar

Değerlemeye konu olan taşınmaz imar durum ile ilgili Mersinli Mahalesi 8604 ada 1 parsel İ.B.Ş.B 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 Planı, İ.B.Ş.B Meclisinin 13.03.2017 tarih 05-270 sayılı ve İ.B.Ş.B Meclisinin 14.04.2017 tarih 05-427 sayılı Plan notu değişikliğine göre tanzim edilmiştir.

4.9 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

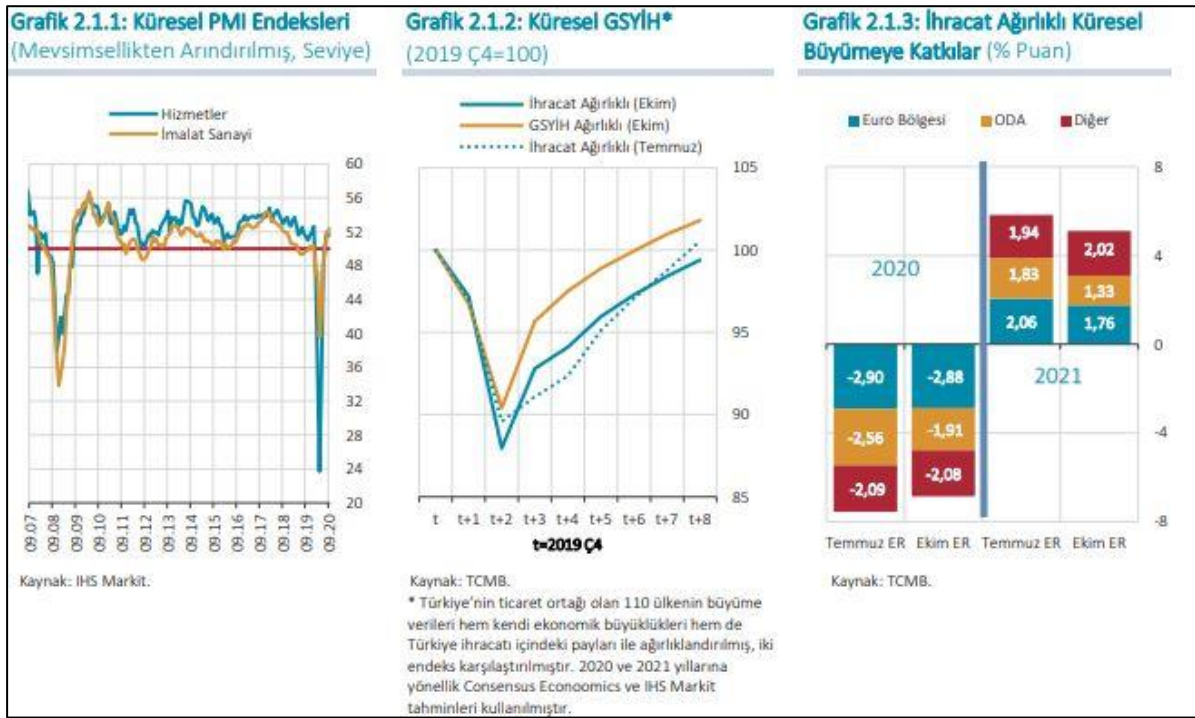
Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki **yapı, metruk bir yapı** olup 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkındaki Kanun'a tabi olmadığından, yapı denetimini gerektiren bir husus ve kuruluş da bulunmamaktadır.

5 EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1 Demografik Veriler

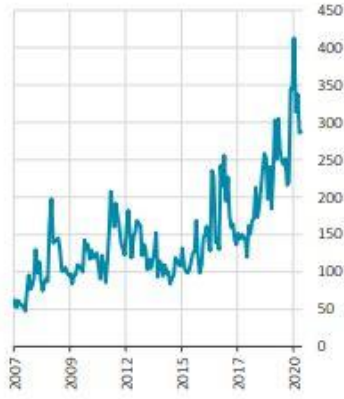
5.1.1 Küresel Ekonomik Durum

Büyümeye dair öncü gösterge niteliğindeki PMI endeksleri toparlanmayı sürdürürken, 2020 yılına ilişkin büyüme öngörülleri de geçtiğimiz rapor görünümüne göre bir miktar iyileşmiştir. Türkiye'nin dış talebi için gösterge niteliği taşıyan ihracat ağırlıklı büyüme endeksi, Avrupa ülkelerindeki görece zayıf seyre bağlı olarak, küresel büyümeyi yansıtan GSYİH ağırlıklı endekse göre daha olumsuz bir görünüm sunmaktadır. İhracat ağırlıklı endekste ikinci çeyrekteki daralma daha derin olurken, sonrasındaki toparlanmanın da görece yavaş olması beklenmektedir. Bu gelişmede, Çin ve ABD gibi büyüme tahminleri son dönemde iyileşen bazı ülkelerin Türkiye'nin ihracatındaki paylarının küresel üretimdeki paylarından daha düşük olması belirleyici olmuştur. Buna karşın, 2020 yılı dış talep görünümü, Temmuz raporuna göre sınırlı bir iyileşme göstermiştir. Bu iyileşme genel olarak Euro bölgesi dışında kalan ticaret ortaklarından ve özellikle Orta Doğu ve Afrika grubundaki büyüme görünümünün iyileşmesinden kaynaklanmaktadır.



Küresel iktisadi faaliyetteki toparlanmaya ilişkin belirsizlikler yüksek seyrederken, riskler ağırlıklı olarak aşağı yönlüdür. Açıklanan sağlık istatistikleri salgının henüz tam olarak kontrol altına alınamadığına işaret etmektedir. Ancak, küresel ölçekte yılın ikinci çeyreğindeki kadar sıkı kısıtlamalara dönülme olasılığının düşük olduğu görülmektedir. Bu durum, tahminlerin iyileşmesine neden olmakla birlikte salgının seyrine, ekonomi politikalarına ve bu politikaların etkilerine yönelik belirsizlikler yüksek düzeyini korumaktadır. Consensus Forecasts bültenine tahmin sağlayan katılımcıların büyük ekonomilere ilişkin tahminleri de belirsizliğin yüksekliğine işaret etmektedir. Veriler, tahmin aralığı genişliğinin ve tahminlerin ortalamadan sapmalarının geçmiş yıllara ve 2008 krizine kıyasla daha yüksek olduğunu gösterirken, katılımcıların büyüme tahminlerinin önemli oranda farklılaşabildiği dikkat çekmektedir.

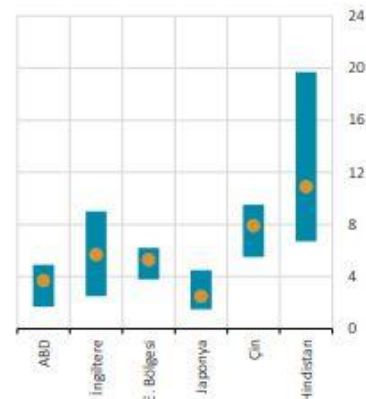
Grafik 2.1.4: Küresel Ekonomi Politikaları Belirsizlik Endeksi



Grafik 2.1.5: 2020 Yılı Büyüme Tahminleri ve Tahmin Aralığı* (%)

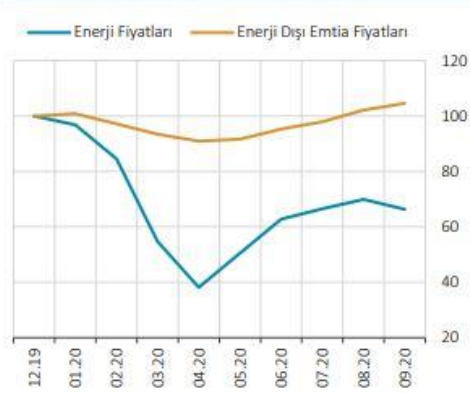


Grafik 2.1.6: 2021 Yılı Büyüme Tahminleri ve Tahmin Aralığı* (%)



Enerji fiyatları düşük seviyesini korurken, diğer emtia fiyatları salgın öncesi düzeylerini aşmıştır. Enerji

Grafik 2.1.7: Emtia Fiyatları (2019 Aralık =100)



fiyatları, Nisan ayında dip yaptıktan sonra bir miktar artmış, ancak Eylül ayı itibarıyla salgın öncesi seviyelerinin yüzde 35 altında kalmıştır. Fiyatlar, bir önceki rapor döneminden bu yana yataya yakın seyretilmiştir. Diğer taraftan, enerji dışı emtia fiyatları endeksi Eylül ayında salgın öncesi düzeyinin üzerine çıkmıştır (Grafik 2.1.7). Emtia fiyatlarının talep kaynaklı olarak düşmesi beklenen bir durum olmakla birlikte, enerji ve diğer emtia fiyatlarındaki ayrışma, özellikle petrol fiyatlarına ilişkin aşağı yönlü baskının daha kuvvetli olduğunu göstermektedir. Salgın nedeniyle özellikle seyahat harcamalarının diğer birçok sektöre göre daha fazla etkilenmiş olması, petrol talebini düşürerek enerji fiyatlarındaki görece zayıf seyrinde önemli rol oynamaktadır.

5.2 Ulusal Ekonomik Veriler

5.2.1 Türkiye’de Genel Ekonomik Durum

Salgının iç ve dış talep üzerindeki etkilerine bağlı olarak yılın ikinci çeyreğinde sert bir şekilde daralan iktisadi faaliyet, normalleşme süreci ve güçlü kredi ivmesinin desteğiyle üçüncü çeyrekte V-tipi belirgin bir toparlanma kaydetmiştir. Salgının ilk aşamalarında üretim potansiyelinin korunması önceliklendirilerek reel sektör ile finansal sektör arasındaki etkileşimin sağlıklı bir şekilde devamını sağlayacak adımlar atılmıştır. TCMB tarafından alınan parasal tedbirlere ek olarak, politika yapıcı diğer kurumlar tarafından da piyasa oynaklığını sınırlayıcı ve ekonomiyi destekleyici önlemler alınmıştır.¹ Kamu bankaları öncülüğünde ivme kazanan kredi arzı, reel sektöre kredi akışının kesintisiz devamına ve ekonomideki toparlanma sürecine önemli katkı sağlamıştır. Ertelenmiş yurt içi talepte gözlenen hızlı artışın yanında ihracatın öngörülenden daha güçlü bir seyir izlemesiyle yılın üçüncü çeyreğinde iktisadi faaliyet salgın öncesi düzeyini aşmıştır. Yüksek frekanslı veriler ekonomideki toparlanmanın son çeyrekte devam ettiğine işaret etmekte, böylelikle 2020 yılında pozitif büyüme ihtimalinin oldukça güçlendiği değerlendirilmektedir.

Güçlü kredi ivmesiyle ekonomide sağlanan hızlı toparlanmanın dış denge ve enflasyon görünümü üzerinde belirgin yansımaları görülmektedir. Hızlı kredi genişlemesi ekonomideki toparlanma sürecine önemli katkı sağlarken, talep koşullarının dezenflasyonist etkisini sınırlamış ve Türk lirasındaki değer kaybıyla birlikte enflasyonun öngörülenden daha yüksek bir seyir izlemesinde etkili olmuştur. Buna ilaveten, normalleşmenin kademeli gerçekleşmesi nedeniyle kapasite kısıtlamalarının birim maliyetler üzerindeki etkileri azalarak da olsa hissedilmeye devam etmiştir. Enflasyon eğiliminin yıl sonu ve orta vadeli hedeflerin üzerinde seyretmesi neticesinde enflasyon beklentilerindeki yukarı yönlü güncellemeler son dönemde belirginleşmiştir. Bu görünüm, fiyatlama davranışları ve orta vadeli enflasyon görünümüne yönelik risk oluşturmaktadır.¹

Ekonomik güven endeksi Eylül ayında 88,5 iken, Ekim ayında %4,8 oranında artarak 92,8 değerine yükseldi. Ekonomik güven endeksindeki artış, reel kesim (imalat sanayi), hizmet, perakende ticaret ve inşaat sektörü güven endekslerindeki artışlardan kaynaklandı.

Reel kesim güven endeksi bir önceki aya göre Ekim ayında %3,8 oranında artarak 109,7 değerini, hizmet sektörü güven endeksi %6,4 oranında artarak 79,7 değerini, perakende ticaret sektörü güven endeksi %1,7 oranında artarak 95,0 değerini, inşaat sektörü güven endeksi %0,6 oranında artarak 83,8 değerini aldı. Tüketici güven endeksi Ekim ayında %0,1 oranında azalarak 81,9 değerini aldı.²

	Endeks		Bir önceki aya göre değişim oranı (%)	
	Eylül	Ekim	Eylül	Ekim
Ekonomik güven endeksi	88,5	92,8	3,1	4,8
Tüketici güven endeksi	82,0	81,9	3,2	-0,1
Reel kesim güven endeksi	105,7	109,7	0,5	3,8
Hizmet sektörü güven endeksi	74,9	79,7	6,4	6,4
Perakende ticaret sektörü güven endeksi	93,5	95,0	-1,5	1,7
İnşaat sektörü güven endeksi	83,3	83,8	-2,0	0,6

Endeks değerleri mevsim etkilerinden arındırılmış değerlerdir.

¹ https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e/enfekim2020_iv_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e-nmi69FR

² <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Ekonomik-Guven-Endeksi-Ekim-2020-33934>

TÜFE'de (2003=100) 2020 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,13, bir önceki yılın Aralık ayına göre %10,64, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,89 ve on iki aylık ortalamalara göre %11,74 artış gerçekleşti.³

TÜFE değişim oranları (%), Ekim 2020

	Ekim 2020	Ekim 2019	Ekim 2018
Bir önceki aya göre değişim oranı	2,13	2,00	2,67
Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı	10,64	10,59	22,56
Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı	11,89	8,55	25,24
On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı	11,74	16,81	14,90

TÜİK tarafından yayınlanan “Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2020” verilerine göre GSYH 2020 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %9,9 azaldı.

GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2020					
Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2018	Yıllık	3 758 316	797 124	174,5	3,0
	I ⁰⁰	796 554	208 954	158,5	7,5
	II ⁰⁰	898 229	207 698	173,5	5,8
	III ⁰⁰	1 036 561	191 877	185,0	2,5
	IV ⁰⁰	1 026 971	188 594	181,0	-2,7
2019	Yıllık	4 320 191	760 778	176,1	0,9
	I ⁰⁰	925 360	172 414	154,4	-2,6
	II ⁰⁰	1 028 470	175 231	170,5	-1,7
	III ⁰⁰	1 158 060	204 169	187,0	1,0
	IV ⁰⁰	1 208 300	208 965	192,5	6,4
2020	I ⁰⁰	1 073 600	176 591	161,3	4,4
	II ⁰⁰	1 041 643	153 180	153,6	-9,9

(r) İlgili çeyreklerde güncelleme yapılmıştır.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2020 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım %4,0, bilgi ve iletişim faaliyetleri %11,0, finans ve sigorta faaliyetleri %27,8, gayrimenkul faaliyetleri %1,7 arttı. Sanayi %16,5, inşaat sektörü %2,7, hizmetler %25,0, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %16,5, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %2,4 ve diğer hizmet faaliyetleri %18,0 azaldı.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %11,0 azaldı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2020 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10,0 azaldı.

Devletin nihai tüketim harcamaları, 2020 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %0,8 azaldı. Yerleşik hane halklarının tüketim harcamaları %8,6, gayrisafi sabit sermaye oluşumu %6,1 azaldı.⁴

³ https://www.tuik.gov.tr/Kurumsal/PDF_Detay?id=86

⁴ <https://tuikweb.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?sessionId=QvC2fpJfhykMNC7jGBgt9GrTjgGfcqCKcVkwSyMjTW6nTTHM8wnI!578252304?id=33605>

COVID-19'un küresel salgına dönüşmesiyle birlikte birçok ülkede olduğu gibi Türkiye'de de çeşitli istihdam tedbirleri ile sosyal yardım mekanizmaları hayata geçirilmiştir. Salgın kaynaklı istihdam kayıplarını en aza indirmek ve gelir kaybına uğrayan kesimleri desteklemek amacıyla çeşitli önlemler alınmıştır. Bu kapsamda, istihdamda olanların işlerini korumalarına yönelik uygulamalara ağırlık verilmiştir. Öncelikle Kısa Çalışma Ödeneği'nden (KÇÖ) yararlanma koşulları gevşetilmiş ve uygulamadaki bürokratik işlemler hızlandırılmıştır. Daha sonra işverenler tarafından iş sözleşmelerinin feshedilmesi kısıtlanmış, bunun yerine çalışanların ücretsiz izne çıkarılmasına imkân verilmiştir. Ücretsiz izne ayrılan çalışanlara ise İşsizlik Sigortası Fonu'ndan (İSF) Nakdi Ücret Desteği uygulanmaya başlanmıştır.

Salgın döneminde İSF kaynaklı en yüksek harcama kalemi yaklaşık 20,4 milyar TL ile KÇÖ olmuştur. Yaklaşık 5,1 milyar TL olan Nakdi Ücret Desteği ödemeleri de dâhil edildiğinde 25 milyar TL üzerinde bir kaynak istihdam kayıplarını önlemek üzere kullanılmıştır. Bu nedenle, işsiz kalan hak sahiplerine ödenen işsizlik sigortası bu dönemde çok yaygın olarak kullanılmamış, 2020 yılı Ocak-Eylül döneminde toplam ödeme 5,3 milyar TL olmuştur. Söz konusu ödemelerin önemli bir kısmı salgın öncesinde işini kaybedenlere yönelik olarak yapılmıştır. İSF haricinde, salgın nedeniyle iş kaybı yaşayan kayıt dışı çalışanlar dâhil olmak üzere ihtiyaç sahibi kesimlere Aile, Çalışma ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı (AÇSHB) tarafından sosyal yardımlar yapılmıştır. Ayrıca, "Biz Bize Yeteriz Türkiye" yardım kampanyası kapsamında toplanan kaynaklar ihtiyaç sahiplerine dağıtılmıştır. 12 Ekim 2020 tarihi itibarıyla AÇSHB tarafından sağlanan sosyal yardımlar 6,3 milyar TL'ye, "Biz Bize Yeteriz Türkiye" programı kapsamında toplanan sosyal yardımlar 2 milyar TL'ye ulaşmıştır.⁵

Tablo 1: 2020 Yılında Kısa Çalışma Ödeneği, İşsizlik Sigortası ve Nakdi Ücret Desteği Ödemeleri

	Kısa Çalışma Ödemeleri*		İşsizlik Sigortası Ödemeleri*		Nakdi Ücret Desteği**		Toplam Ödemeler
	Kişi Sayısı	Miktar (Bin TL)	Kişi Sayısı	Miktar (Bin TL)	Kişi Sayısı	Miktar (Bin TL)	Miktar (Bin TL)
Ocak	24.847	23.210	610.287	712.457			
Şubat	17.862	12.096	592.810	698.441			
Mart	96.636	32.232	594.577	683.678			
Nisan	3.243.126	5.100.339	592.130	730.895			
Mayıs	3.282.817	5.560.422	530.102	656.460	1.358.375	1.701.582	
Haziran	2.486.854	3.375.844	464.930	563.042	1.705.147	2.801.754	
Temmuz	1.774.865	2.640.433	401.645	494.637	1.901.212	3.611.536	
Ağustos	1.302.755	2.042.091	356.858	438.039	1.976.532	4.398.944	
Eylül	1.024.377	1.575.192	307.812	370.135	2.045.139	5.116.119	
2020 (Ocak-Eylül)		20.361.860		5.347.785		5.116.119	30.825.764
2019		181.809		7.985.061			
2018		3.701		4.824.136			

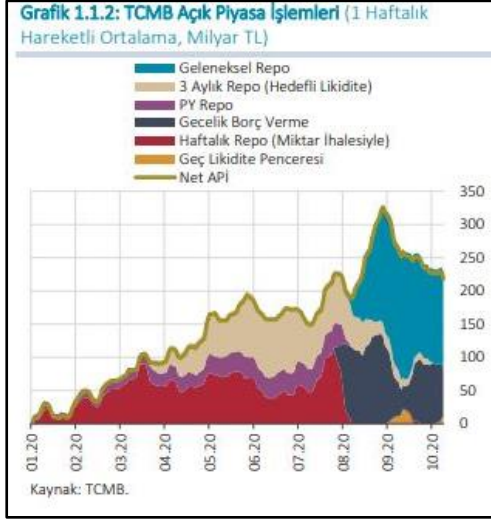
Kaynak: İŞKUR, İşsizlik Sigortası Fonu Bülteni.
* Kişi sayısı ödeme adedini ifade etmektedir.
**Nakdi Ücret Desteği ödemeleri Nisan ayında başlamış olup, Mayıs ayı ödemeleri, Nisan ayını da içermektedir. Nakdi Ücret Desteği'ndeki her aya denk gelen veri o aya kadar faydalanan bireylerin ve yapılan ödemenin toplamını göstermektedir.

Aylar itibarıyla bakıldığında, Nisan ve Mayıs aylarında sırasıyla 3,2 ve 3,3 milyon olan KÇÖ'den yararlanan çalışan sayısının, normalleşme adımları ile birlikte kademeli bir şekilde azalarak Eylül ayında 1 milyona düştüğü görülmektedir. İşsizlik sigortasından yararlanan kişi sayısı, fesih kısıtlarının istihdam kayıplarını sınırlaması sebebiyle gerileme eğilimindedir.

⁵ https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e/enfekim2020_iv_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e-nmi69FR

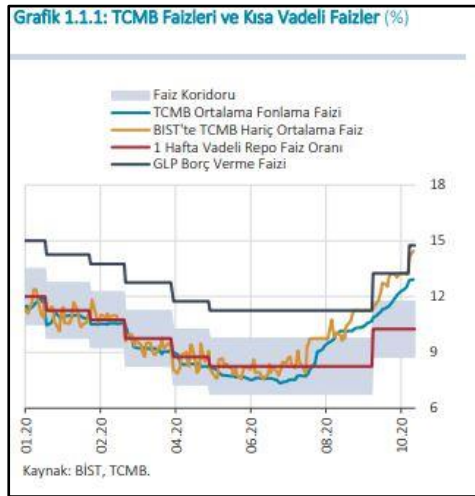
5.2.2 Faiz Oranları ve Krediler

TCMB, Ağustos ayında likidite yönetimi kapsamında sıkılaştırıcı adımlar atmaya başlamıştır. TCMB, iktisadi faaliyetteki toparlanma ve bu toparlanmanın makroekonomik dengelere yansımalarını da gözетerek, salgın dönemine özgü destekleyici politika adımlarının kademeli olarak geri alınmasına yönelik uygun bir zemin oluştuğunu değerlendirmiş ve likidite yönetimi kapsamında sıkılaştırıcı



adımlar atmıştır. Bu doğrultuda, hedefli ilave likidite imkânları kademeli olarak azaltılmaya başlanmıştır. Bununla birlikte, 7 Ağustos 2020 tarihinden itibaren haftalık repo ihalelerine ara verilmiş; piyasa yapıcı bankalara tanınan likidite imkân limitleri önce yarıya indirilmiş, sonrasında ise sıfırlanmış; TCMB bünyesinde faaliyette bulunan Bankalar arası Para Piyasası'nda bankaların borç alabilme limitleri gecelik vadede yapılan işlemler için yarıya düşürülmüştür. 2 Likidite yönetimi kapsamında atılan sıkılaştırma adımları çerçevesinde 13 Ağustos 2020 tarihinden itibaren geleneksel repo ihalelerine başlanmıştır. Söz konusu adımlar neticesinde, TCMB ağırlıklı ortalama fonlama faizi kademeli olarak yükselerek TCMB gecelik borç verme faiz oranının üzerinde oluşmaya başlamıştır.

Ağustos ayında, parasal sıkılaşma adımlarıyla uyumlu olacak şekilde reel kredi büyümesi koşullarını



sağlayan bankalar için Türk lirası ve yabancı para zorunlu karşılık oranları arttırılmıştır. Zorunlu karşılıklara yönelik bu kararlar sistemin fonlama ihtiyacının yükselmesinde etkili olmuştur. Fonlama ihtiyacının önemli bir kısmı TCMB ve BİST bünyesinde gerçekleştirilen döviz karşılığı TL swap işlemleriyle karşılanmıştır. Bununla birlikte, Ağustos ayından itibaren açık piyasa işlemleri (APİ) aracılığıyla sağlanan fonlamanın kompozisyonunda salgın sonrası devreye alınan imkânların kademeli olarak azaltılmasıyla belirgin değişiklikler gözlenmiştir. Bu dönemde haftalık ve üç aylık repo ihalelerinin payı azalırken gecelik ile geleneksel ihale fonlama tutarlarında artış olmuştur.

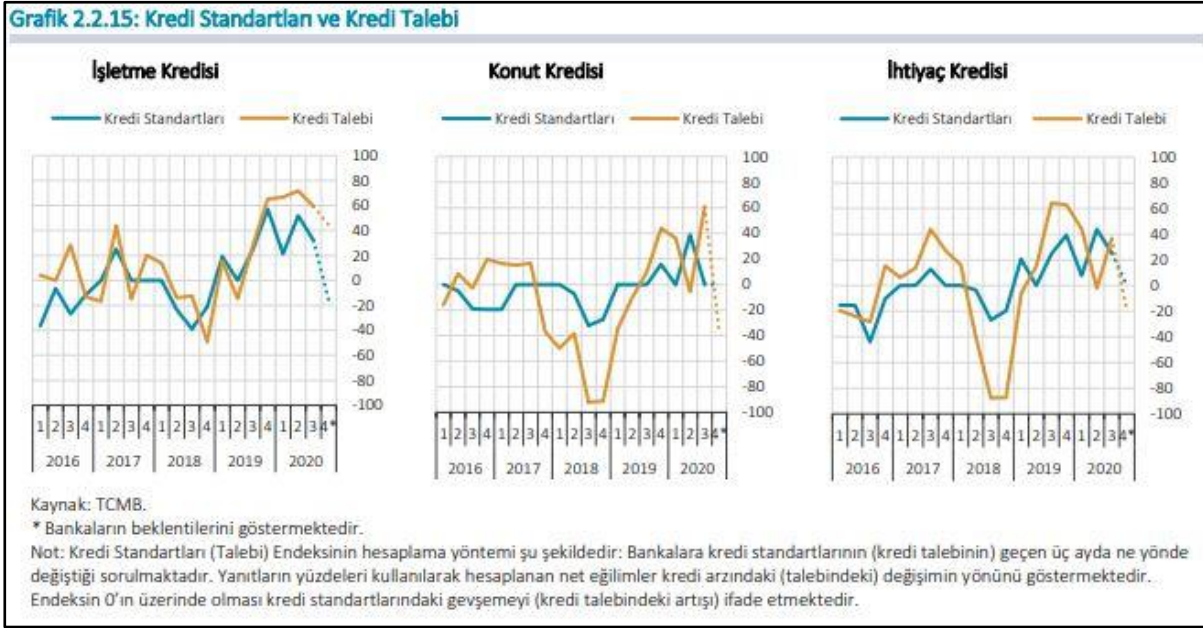
TCMB, salgına yönelik olarak Mart-Mayıs döneminde yaptığı faiz indirimlerinin ardından, enflasyon görünümünü dikkate alarak Haziran ve Temmuz aylarında politika faizini sabit tutmuştur. Mayıs ayına kadar olan dönemde, uluslararası emtia fiyatları enflasyon görünümünü olumlu etkilemiş, Mayıs ayından itibaren ise salgına bağlı birim maliyet artışlarının yansımalarıyla çekirdek enflasyon göstergelerinin eğilimlerinde artış gözlenmiştir. Ancak, salgına bağlı tedbirlerle kısa vadede etkili olan arz yönlü unsurların kademeli olarak ortadan kalkacağı ve yılın ikinci yarısında dezenflasyonist etkilerin daha belirgin hale geleceğini değerlendiren TCMB, Haziran ve Temmuz aylarında politika faizini sabit tutmuştur.

Kredi büyümesine dayalı zorunlu karşılık düzenlemeleri ve 2020 yılının ikinci çeyreğinde salgın hastalığın etkileriyle mücadele kapsamında alınan likidite önlemlerinin fonlama koşullarını destekleyici etkisi sınırlanmıştır. Parasal sıkılaşma ve kamu bankalarının destekleyici duruşundaki

dengelenme kredi faizlerine hızlı ve güçlü bir şekilde yansımıştır. Kredi faizlerindeki artış, yeni kredi talebini sınırlamış ve önce ticari krediler, sonrasında ise bireysel kredi kullanımı belirgin şekilde yavaşlamıştır.

TCMB, Ekim ayında politika faizini sabit tutmakla birlikte, enflasyon görünümünde belirgin bir iyileşme sağlanana kadar para ve likidite politikalarındaki sıkı duruşun sürdürülmesine karar vermiştir. Para politikası operasyonel çerçevesinde değişikliğe gidilerek, likidite yönetiminde sıkılaşma yönünde esneklik artırılmış ve GLP işlemlerinde uygulanacak Merkez Bankası borç verme faiz oranı ile gecelik borç verme faiz oranı arasındaki fark 300 baz puan olarak belirlenmiştir. Böylelikle, küresel belirsizliklerin yüksek seyrettiği bir konjonktürde, risk iştahındaki dalgalanmalara bağlı piyasa oynaklıklarına karşı hızlı tepki verilebilmesini sağlayacak esnek bir çerçeve oluşturulmuştur. Bununla birlikte, mevcut koşullar altında, dezenflasyon sürecini en kısa sürede yeniden başlatabilmek amacıyla, sıkı parasal duruşun sürdürüleceği bir çerçeveye geçilmiştir.

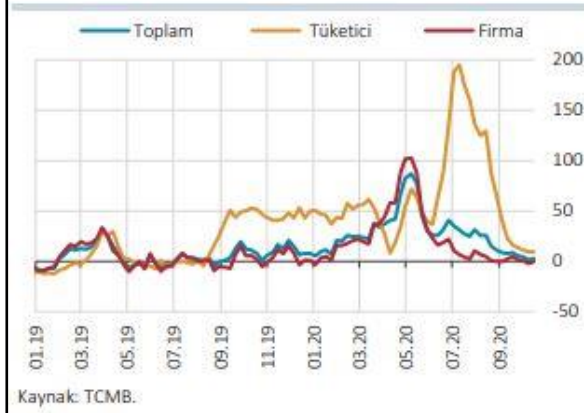
Salgın dönemindeki destekleyici önlemlerin etkisiyle güçlü bir ivme sergileyen kredi büyümesi, normalleşme adımlarıyla birlikte üçüncü çeyrek sonunda önemli ölçüde yavaşlamıştır. Salgının hanehalkı ve firmalar üzerindeki olumsuz etkilerini hafifletmek amacıyla sağlanan destek paketlerinin etkisiyle krediler ikinci çeyrekte yüksek oranda artış kaydetmiştir (Grafik 2.2.13). Firma kredi büyümesi iktisadi faaliyetlerdeki toparlanmanın başlaması ve nakit akışı sorunlarının hafiflemesiyle birlikte hız keserken, tüketici kredisi kullanımı Haziran ayında kamu bankaları tarafından uygulamaya konulan düşük faizli konut ve taşıt kredisi imkânları ile birlikte ivme kazanmıştır.



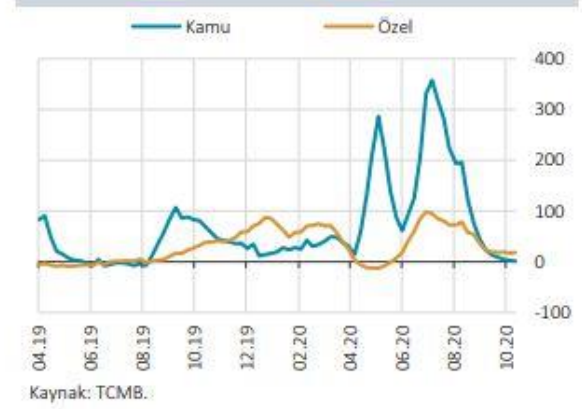
Ağustos ayında kredi faizlerindeki artışla birlikte, firma kredilerini takiben bireysel kredilerin de normalleşme sürecine girdiği görülmektedir. Geline nokta, ticari ve bireysel kredilerdeki yavaşlamanın belirginleştiği görülmektedir. BKEA sonuçlarına göre bankalar son çeyrekte, firma kredisi talebindeki artışın devam etmesini, konut ve ihtiyaç kredisi talebinin ise gerilemesini beklemektedir.⁶

⁶ https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e/enfekim2020_iv_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e-nmi69FR

Grafik 2.2.13: Kredi Büyümesi (4 Haftalık Yıllıklandırılmış Hareketli Ortalama, Kur Etkisinden Arındırılmış, %)



Grafik 2.2.14: Kamu Bankası ve Özel Banka Ayrımında Tüketici Kredilerinin Büyüme Hızları (4 Haftalık Yıllıklandırılmış Hareketli Ortalama, %)



5.3 İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü

Türkiye ekonomisinin büyüme trendi geleneksel olarak inşaat ve emlak piyasası üzerine oturmaktadır. Etkileşim içinde olduğu yan sektörler ile birlikte istihdamda lokomotif role sahiptir. Söz konusu tutarların büyüklüğü nedeniyle finans ile de yakından ilişkilidir. Kredi oranları, güven endeksi ve arz-talep dengesi sektörün dinamiklerini belirlemektedir.

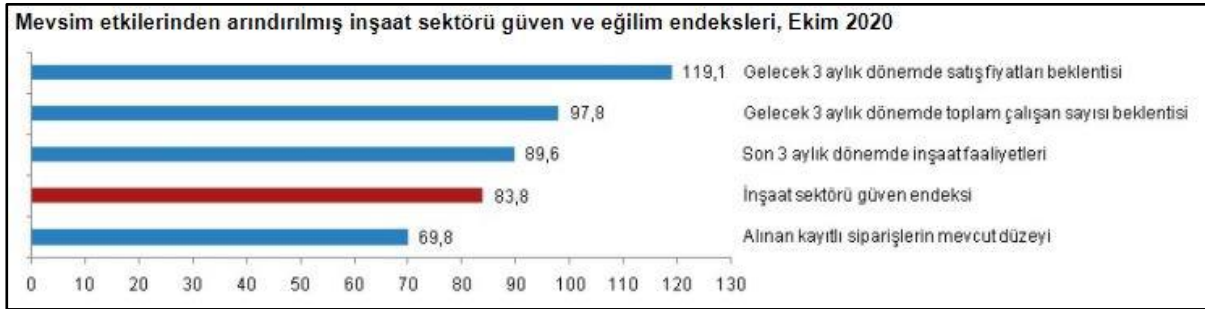
Sektör, 2018 yılının ikinci yarısından bu yana büyümeye önemli oranda negatif katkı vermektedir. Sektör, 2019 yılının ikinci yarısı sonu itibarıyla da bir önceki döneme kıyasla çok sert bir daralma yaşayarak (-%12,7) büyümeyi sınırlamıştır. Diğer yandan, yapısı gereği ekonomik gelişmelere diğer sektörlerden daha duyarlıdır. Ekonomik büyümenin en tempolu yaşandığı 2003-2007 döneminde genel ekonomiden çok daha hızlı büyüyen sektör, 2008-2009 döneminde tam ters tepki vermiştir. Sektör 2010-2014 döneminde de genel ekonomik büyümenin oldukça üzerinde bir performans sergiledikten sonra, 2015 ile birlikte genel ekonomik performansa uygun hareket etmiştir.

Mevsim etkilerinden arındırılmış güven endeksi Ekim ayında bir önceki aya göre; hizmet sektöründe %6,4, perakende ticaret sektöründe %1,7 ve inşaat sektöründe %0,6 arttı.



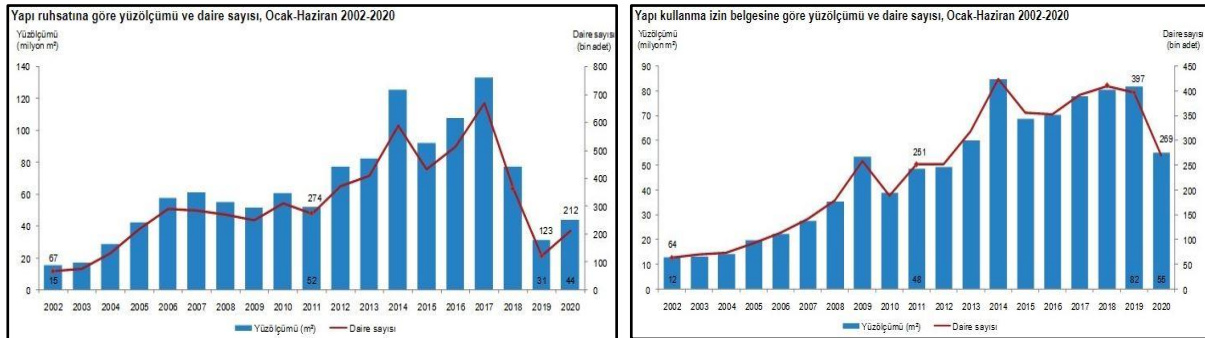
Mevsim etkilerinden arındırılmış inşaat sektörü güven endeksi bir önceki ayda 83,3 iken, Ekim ayında %0,6 oranında artarak 83,8 değerini aldı. İnşaat sektöründe bir önceki aya göre, alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi alt endeksi %0,2 azalarak 69,8 oldu. Gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi alt endeksi ise %1,2 artarak 97,8 değerini aldı.

İnşaat sektöründe Ekim ayında girişimlerin %35,2'si faaliyetleri kısıtlayan herhangi bir faktörün olmadığını, %64,8'inin ise faaliyetlerini kısıtlayan en az bir temel faktör bulunduğunu belirtti. İnşaat sektöründe faaliyetleri kısıtlayan temel faktörlerden; "finansman sorunları" Eylül ayında %39,3 iken Ekim ayında %42,4, "talep yetersizliği" Eylül ayında %32,8 iken Ekim ayında %30,2 ve "diğer faktörler" Eylül ayında %17,0 iken Ekim ayında %16,2 oldu.⁷



TÜİK Yapı İzin İstatistikleri raporuna göre;

- ✓ Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2020 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %45,5, yüzölçümü %40,8, değeri %54,8, daire sayısı %72,9 arttı. Yapı ruhsatı verilen yapıların 2020 yılının ilk altı ayında toplam yüzölçümü 43,9 milyon m² iken; bunun 23,8 milyon m²'si konut, 11,4 milyon m²'si konut dışı ve 8,7 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.
- ✓ Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2020 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %35,6, yüzölçümü %32,5, değeri %27,2, daire sayısı %32,1 azaldı. Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların 2020 yılının ilk altı ayında toplam yüzölçümü 55,1 milyon m² iken; bunun 31,1 milyon m²'si konut, 11,9 milyon m²'si konut dışı ve 12,0 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.⁸



Türkiye genelinde konut satışları 2020 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,9 azalarak 136 bin 744 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 25 bin 399 konut satışı ve %18,6 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 12 bin 677 konut satışı ve %9,3 pay ile Ankara, 8 bin 153 konut satışı ve

⁷ <https://tuikweb.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=33923>

⁸ <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Yapi-Izin-Istatistikleri-Ocak-Haziran,-2020-33781>

%6,0 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 17 konut ile Hakkari, 24 konut ile Ardahan ve 63 konut ile Bayburt oldu.

Türkiye genelinde 2020 Eylül ayında ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %38,5 azalış göstererek 35 bin 576 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %26,0 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 7 bin 527 konut satışı ve %21,2 pay ile ilk sırayı aldı. İpotekli konut satışının en az olduğu il 1 konut ile Hakkari oldu.

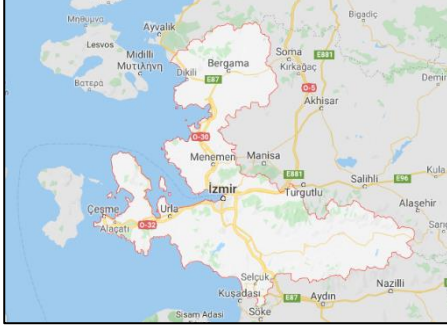
Ocak-Eylül döneminde 1 milyon 161 bin 278 konut satışı gerçekleşerek, bir önceki yılın aynı dönemine göre %34,2 artış gösterdi. Ocak-Eylül döneminde ipotekli konut satışı %170,7 artarak 508 bin 690, diğer satış türlerinde ise %3,7 azalarak 652 bin 588 oldu. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %6,6 artarak 359 bin 208 oldu. İkinci el konut satışları da %51,8 artarak 802 bin 70 olarak gerçekleşti.

Yabancılar yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %26,1 artarak 5 bin 269 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında, Eylül 2020'de ilk sırayı 2 bin 370 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla bin 18 konut satışı ile Antalya, 347 konut satışı ile Ankara, 239 konut satışı ile Bursa ve 191 konut satışı ile Mersin izlemiştir.⁹

⁹ <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Eylul-2020-33884>

5.4 Bölge Verileri

5.4.1 İzmir İli



İzmir, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık üçüncü şehridir. Nüfusu 2019 itibarıyla 4.367.251 kişidir. Bu nüfus; 30 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1.297 mahallede yaşamaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 367'dir. Coğrafi olarak Türkiye'nin batısında bulunur ve ilin tamamı Ege Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin yirmi üçüncü büyük ilidir. Etrafı Aydın, Balıkesir, Manisa illeri ve Ege Denizi ve Ege Adaları ile çevrilidir.

İzmir Körfezi çevresinde bulunan şehir, her yıl İzmir Enternasyonal Fuarı'nı düzenleyen önemli bir fuar merkezi ve liman kentidir.

İzmir'in batısında denizi, plajları ve termal merkezleriyle Urla Yarımadası uzanır. Antik Çağ'ın en ünlü kentleri arasında yer alan Efes, Roma'nın imparatorluk devrinde dünyanın en büyük kentlerinden biriydi. Tüm İyon kültürünün zenginliklerini bünyesinde barındıran Efes, yoğun sanatsal etkinliklerle de adını duyuruyordu. Bu maksatla da bu şehre "Güzel İzmir", "Eski İzmir" ve "la Perle de l'Ionie" (İyonya'nın İncisi) deniyordu.

İzmir, yatlar ve gemilerle çevrilmiş uzun ve dar bir körfezin başında yer almaktadır. Sahil boyunca palmye, hurma ağaçları ve geniş caddeler bulunmaktadır. İzmir Limanı, Türkiye'nin en büyük yedinci limanıdır.

Yıllara Göre İzmir Nüfusu			
Yıl	İzmir Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2019	4.367.251	2.174.319	2.192.932
2018	4.320.519	2.152.585	2.167.934
2017	4.279.677	2.133.548	2.146.129
2016	4.223.545	2.104.632	2.118.913
2015	4.168.415	2.078.224	2.090.191
2014	4.113.072	2.050.424	2.062.648
2013	4.061.074	2.027.334	2.033.740
2012	4.005.459	1.999.246	2.006.213
2011	3.965.232	1.979.088	1.986.144
2010	3.948.848	1.985.368	1.963.480

İzmir nüfusu Bir önceki yıla göre 46.732 artmıştır. **İzmir nüfusu 2019** yılına göre **4.367.251**'dir. Bu nüfus, **2.174.319** erkek ve **2.192.932** kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: **%49,79** erkek, **%50,21** kadındır.

Yüzölçümü 12.007 km² olan İzmir ilinde kilometrekareye 364 insan düşmektedir. İzmir nüfus yoğunluğu 364/km²'dir.

5.4.2 Konak İlçesi



Konak, Türkiye'nin İzmir ilinin bir ilçesidir. Kuzeyinde İzmir Körfezi, kuzeydoğusunda Bayraklı, doğusunda Bornova, güneyinde Buca ve Karabağlar, batısında Balçova ilçeleri bulunmaktadır.

Antik çağdan günümüze taşınmış eserlerle, Osmanlı döneminden kalan eserlerle, ama en çok Cumhuriyet döneminin eserleriyle karakterize olur. Konak, İzmir'in kültür, sanat ve eğlence merkezi olması nedeniyle yerli ve yabancı tüm turistlerin uğrak yeri durumundadır. Özellikle Kemeraltı Çarşısı ilçe ekonomisine ve İzmir'in tanıtımına önemli katkılar yapar. Yine Konak ilçesinde bulunan antik Smyrna kentinin Romalılardan kalma Agora ören yeri turistlerin ziyaretine açıktır. Konak ayrıca başta Karşıyaka gelmek üzere, İzmir'in diğer iskeleleri ile denizden bağlantıyı sağlayan Konak Vapur İskelesi ve Konak Meydanı ile de ünlüdür. Konak sahil yolu, yürüyüş parkurları özellikle hafta sonları bütün İzmirliyle dolup taşar.

Konak, İzmir'in yönetsel, sanatsal, kültürel ve ticari merkezidir. Aynı zamanda köklü bir turistik gezi bölgesidir.

Yıllara Göre Konak Nüfusu

Yıl	Konak Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2019	351.572	171.491	180.081
2018	356.563	174.066	182.497
2017	363.181	177.539	185.642
2016	370.662	181.407	189.255
2015	375.490	183.293	192.197
2014	380.295	185.612	194.683
2013	385.843	188.368	197.475
2012	390.682	190.959	199.723
2011	397.201	194.489	202.712

Konak nüfusu 2019 yılına göre 351.572. Bu nüfus, 171.491 erkek ve 180.081 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %48,78 erkek, %51,22 kadındır.

6 GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKİ BİLGİLERİ

6.1 Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Konu parselin açık adresi; Konak İlçesi, Çınarlı Mahallesi, 1592. Sokak, 8604 ada 1 parsel, Konak/İZMİR.

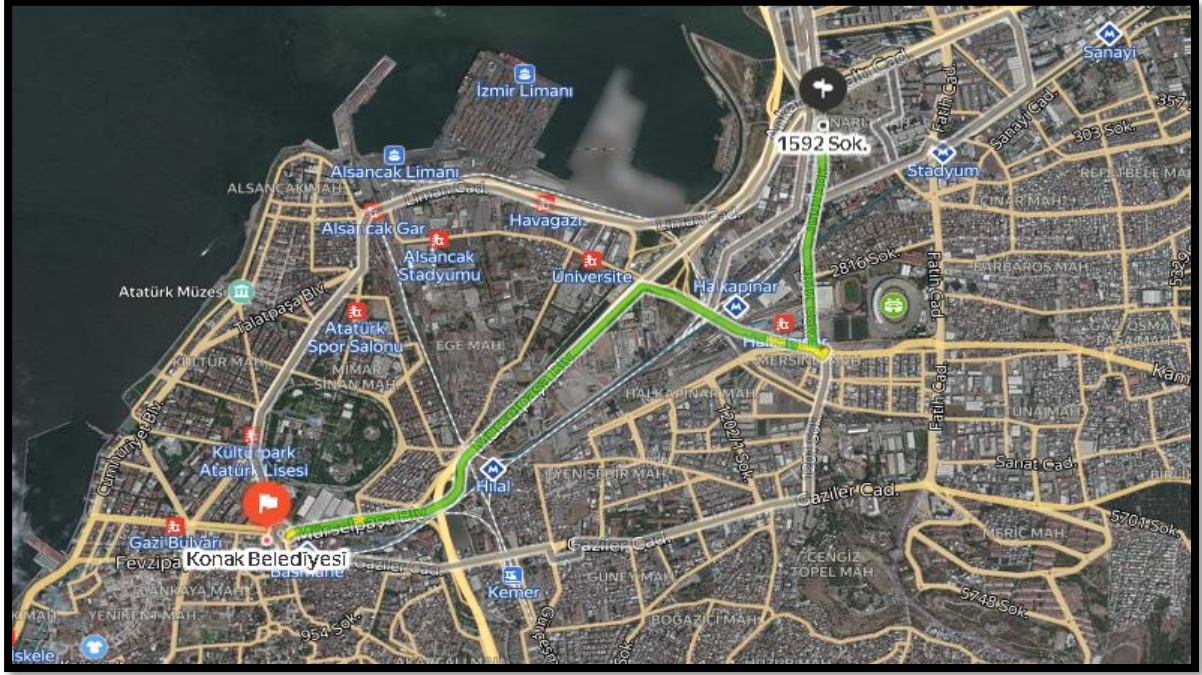
Taşınmaz; batısında, ulaşımın yoğun sağlandığı D-550 ve kuzeyinde, D-300 karayolu ile bu iki karayolunun kesiştiği noktada yer alan Zafer Payzın Kavşağı'nın bulunduğu bölgede, söz konusu kavşağa gelmeden sağ kolda konumludur. Doğusundaki 1588. Sokak'a ikinci parsel durumunda olup yola cephesi bulunmamaktadır.



Parsel, natamam vaziyette ve 16 numaralı parselde kayıtlı İzmir Ulu Cami Projesi ile kendisini herhangi bir yolun ayırmadığı 8668 numaralı adaya komşu olan 8604 numaralı ada içerisinde yer almaktadır. Batısında 8603 ada 1 parsel, kuzeyinde bahsi geçen cami projesi ve güneyinde 1561. Sokak'a cephesi bulunan 8604 ada 4 parsel ile çevrilidir.

Buradan şehir içi ve şehirlerarası ana arterlere ulaşım kolaylığı bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaza, Konak Belediyesi'nden ulaşmak için; Mürselpaşa Bulvarı üzerinde doğu istikametinde yaklaşık 2.20 km ilerlendikten sonra, sağ kolda kalan Şehitler Caddesi'ne dönülür. Şehitler Caddesi üzerinde ~1 km kat edildikten sonra kavşak üzerinden kuzey istikametinde 2844. Sokak yönüne girilerek ~620 m ilerlenir ve daha sonra 1592. Sokak'a bağlanılır. Sokak içerisinde yaklaşık 600 m ilerledikten sonra konu taşınmaz, sağ kolda yer almaktadır.



Ulaşım Haritası

6.2 Gayrimenkulün Tanımı, Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Değerlemeye konu: İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi'nde yer alan 8604 ada 1 parsel; 6.600,52 m² yüzölçümüne sahip, üzeri boş durumda “Zırai donatım binaları ve depoları, fidanlık” nitelikli taşınmazdır.

Rapora konu olan taşınmazın mahallinde yapılan incelemelere göre; üzerinde, bir kısmı bitişiğindeki 8604 ada 3 parsel sınırları içerisinde kalmakta olan önü açık otopark ve küçük çaplı oto tamirhanesi kullanımlı 2 katlı bir yapı olduğu görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla, parsel üzerinde yer alan söz konusu yapının ekonomik bir değeri bulunmadığından dikkate alınmamıştır. Parselin büyük bir bölümü otsu bitkiler ve birkaç ağaç ile örtülüdür. Taşınmaz geometrik olarak L formunda olup, düz bir topoğrafyaya sahiptir. Taşınmazın bulunduğu bölgede altyapı çalışmaları devam etmekte olup, kamu hizmetlerinden yararlanmaktadır.

6.3 Gayrimenkul ve/veya Proje ile İlgili Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için mahallinde yapılan incelemelere göre; üzerinde, bir kısmı bitişiğindeki 8604 ada 3 parsel sınırları içerisinde kalmakta olan önü açık otopark ve küçük çaplı oto tamirhanesi kullanımlı ekonomik ömrünü tamamlamış 2 katlı bir yapı olduğu görülmüş olup söz konusu yapının, ekonomik bir değeri bulunmadığından değerlendirilmesinde dikkate alınmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz, “Zırai donatım binaları ve depoları, fidanlık” nitelikli olmasına karşın yerinde yapılan incelemelerde ekonomik ömrünü tamamlamış bir yapının bulunduğu tespit edilmiş olup, ruhsat gerektirir bir durum yoktur.

6.5 Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- + Değerlemeye konu olan taşınmazın,
 - o İzmir ilinin merkezi bölgesi olan Konak ilçesinde yer alması,
 - o Konum olarak ilçe ve şehir ana arterlerine ve sosyal donatı alanlarına yakın konumda olması,
 - o **8604 ada 1 parselin** “Merkezi İş Alanı” lejjantında olması,
 - o Çevre yolu vb. ulaşım çeşitliliğinin yer aldığı akslara yakın konumlu olması,
 - o İmar uygulaması gördüğü için herhangi bir terke konu olmayacak şekilde net alanlı bir parsel olması,
 - o İmar durumunun karma fonksiyonlara izin vermesi,
 - o Parselin eğimsiz, düz bir topografyaya sahip olması.
 - o Yakın çevresinde üniversite, devlet kurumları ve hastanelerin yer alması,
- + Proje Alanı’nda geliştirilen proje için, Emsal (KAKS) katsayı değerinin ve yapılaşma haklarının yüksek olması,
- + Ticari açıdan hareketli sayılabilecek bir bölgede konumlu olması,
- + Çevresindeki benzerlerine göre; yüzölçümünün, 10.000 m²’nin yarısından bir miktar büyük olması ile, büyük alanlı muadillerine göre değerinin olumlu yönde farklılaşması,

sahip olduğu güçlü yanlardır.

❖ ZAYIF YANLAR

- Proje geliştirilen bölgenin henüz gelişmekte olması,
- Taşınmazın parsel şeklinin kabaca dörtgen değil de L formda olması,
- Konu taşınmazın, yola cephesinin bulunmuyor ve komşu parsellerine göre arada kalıyor olması
- Ulaşım akslarından ana arter olan D-300 Karayolu’na çok yakın olmasından kaynaklı gürültü faktörünün bulunması,

sahip olduğu zayıf yanlardır.

❖ FIRSATLAR

- Karma kullanımlı proje ile birbiriyle sinerji yaratacak fonksiyonların bir arada geliştirilmesi ve böylece farklı bir proje konseptinin ortaya çıkması,
- Bölgede az sayıda nitelikli karma projelerin bulunması ile parsel üzerinde geliştirilmesi muhtemel projeye, olası talebin yüksek olması,
- Bölge halkının, gayrimenkul yatırımlarına yönelik olumlu bir bakış açısına sahip olması,
- Halkın, özellikle yakın tarihli yıkıcı depremin devam eden psikolojik etkileri ile de nitelikli ve prestijli gayrimenkul projelerine talep göstermekte olması,

pazar koşullarına göre, sahip olduğu fırsatlardır.

❖ **TEHDİTLER**

- ! Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıyacak etkileri,
 - ! Kredi faizlerinde yaşanan dalgalanmalar,
 - ! Dünya genelinde yaşanan Pandemi sürecinden dolayı, ülke genelinde gayrimenkul sektörüne olan ilginin düşmesi,
- geliştirilmesi muhtemel bir projeyi tehdit edebilecek dış kaynaklı faktörlerdendir.

7 DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

7.1 Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

7.2 Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

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

- **Pazar Değeri**, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- **Pazar Değeri**, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- **Pazar Değeri**'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

7.2.2 Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, *Hasılat* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılacağı kabul edilir.

7.2.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.

- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında; taşınmazın arsa değerinin tespitinde ve parsel üzerinde muhtemel geliştirilebilecek projede konumlandırılacak ünitelerin fiyat tespitinde “**Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı’ndan**” faydalanılmıştır.

Ayrıca konu taşınmazların mevcut imar durumu göz önünde bulundurulmuş ve “**Proje Geliştirme Yaklaşımı**” kullanılarak arsa değerinin tespitine ikinci bir yöntemle ulaşılmıştır.

7.3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konu taşınmaza benzer nitelikte arsa örnekleri araştırılmış olup aşağıda tablo içerisinde sunulmuştur.

SATILIK ARSA EMSALLERİ					
Sırası	Özellikler	Alan, m ²	Satış Değeri, TL	Pazarlıklı Satış Değeri, TL	Pazarlıklı Birim Satış Değeri, TL/m ² /Ay
Örnek 1	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede konumlu, Konak İlçesi, yeni Adalet binası yakını MİA imarlı, KAKS:3,50 yapılaşma hakkına sahip olan 10.000 m ² yüzölçümlü arsa (36 milyon \$- 1\$: 8,-TL) 288.000.000.-TL bedelle satılıktır. (İlgili görüşüne göre 15 milyon \$'a satılabileceği düşünülmektedir.)	10.000	288.000.000	120.000.000	12.000
Örnek 2	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede konumlu, Bayraklı ilçesi, Salhane Mahallesinde, 8709 ada 2 parsel, yeni imar plan çalışmaları bulunmakta olan 1.076 m ² yüzölçümlü arsa 10.500.000.-TL bedelle satılıktır. (Yaklaşık %4,8 pazarlık payı olacağı bilgisi alınmıştır.)	1.076	10.500.000	10.000.000	9.294
Örnek 3	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede konumlu, Konak, Mersinli Mahallesi, 1505 ada 7 parsel MİA imarlı, KAKS:3,50 yapılaşma hakkına sahip olan projesi hazır ruhsatlı 3.100 m ² yüzölçümlü arsa 60.000.000.-TL bedelle satılıktır. (Yaklaşık %22 pazarlık payı olacağı bilgisi alınmıştır.)	3.100	60.000.000	46.800.000	15.097
Örnek 4	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede konumlu, Bayraklı ilçesi, Salhane Mahallesinde, 34.159 ada 12 parsel, MİA imarlı, KAKS:3,50 yapılaşma hakkına sahip olan 119 m ² yüzölçümlü arsa 1.190.000.-TL bedelle satılıktır. (Yaklaşık %20 pazarlık payı olacağı bilgisi alınmıştır.)	119	1.190.000	952.000	8.000
Örnek 5	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede konumlu, Bayraklı ilçesi, Salhane Mahallesinde, 1141 ada 10 parsel, yeni imar plan çalışmaları bulunmakta olan brüt alanı 11.188 m ² yüzölçümlü arsa %45 terki olacağı öğrenilen ve net 6.153 m ² arsa ilgili ifadesine göre 126.900.000.-TL (13.5 milyon euro) bedelle satılıktır. (Yaklaşık %30 pazarlık payı olacağı öngörülmüştür.)	6.153	126.900.000	88.830.000	14.436
GÖRÜŞ-1	Bölgeye hakim gayrimenkul satış uzmanıyla yapılan görüşmede; değerlemeye konu olan taşınmazın bulunduğu bölgede MİA imarlı arsaların ortalama 10.000,-TL/m ² , ruhsatı alınmış projesi hazır arsaların ise ortalama 15.000,-TL/m ² birim satış bedeli olacağı öğrenilmiştir.				



Satışa Konu Örnek Arsa Haritası

Yukarıda yer alan satışa konu arsa örneklerinin incelenmesi doğrultusunda;

- ✓ Bölgede satışa konu arsa arzının kısıtlı olduğu,
- ✓ Bölgede yer alan arsaların m² satış bedellerinin 8.000,-TL/m² ile 15.467,-TL aralığında olduğu,
- ✓ Satışa konu arsaların yüzölçümü, imar durumu ve konumlarının konu taşınmazlara kıyasla farkları gösterdiği,
- ✓ Satışa konu arsa örneklerinin taşınmaz ile aynı imar lejantına sahip olduğu,
- ✓ Örnek 2 ve 5'in imar çalışmalarının devam ettiği parseller için imarlarının MİA olacağı öngörüsü ile fiyat belirlendiği,
- ✓ İncelenen örneklerde kur sabitlemesinin yapılmış olduğu ve 1 Euro=9TL, 1 Dolar=8TL olarak baz alındığı,
- ✓ Konu örnekler için yapılan görüşmelerde büyük pazarlık oranlarının olduğu ve bu oranların emlak komisyoncularının yorumlarına göre belirlendiği,
- ✓ Örnek 3'ün inşaat ruhsatı aldığı ve projesinin hazır olduğu,
- ✓ Bölgede konu taşınmaza benzer büyüklükte arsa arzının yok denecek kadar az olduğu,

Tespitleri yapılmıştır.

Bölgede yer alan satışa konu örnekler incelenmiş olup, örneklerin konu taşınmaz ile bire bir örtüşmemesi nedeni ile alan, yapılaşma hakkı, konum ve ruhsat durumuna göre uyumlaştırılarak m² satış bedeli belirlenmiştir.

8604 ADA 1 PARSEL ARSA UYUMLAŞTIRMA TABLOSU						
KRİTERLER	Yüzölçümü, M2	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4	Örnek 5
YÜZÖLÇÜM (m ²)	6.601	10.000	1.076	3.100	119	6.153
İSTENEN SATIŞ FİYATI (TL)		288.000.000	10.500.000	60.000.000	1.190.000	126.900.000
İSTENEN BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)		28.800	9.758	19.355	10.000	20.623
ÖNGÖRÜLEN PAZARLIK ORANI		-58%	-5%	-22%	-20%	-30%
ALAN DÜZELTME KATSAYISI		5%	-15%	-5%	-20%	0%
IMAR DURUMU DÜZELTME KATSAYISI		0%	5%	0%	0%	5%
KONUM ŞEREFİYESİ DÜZELTME KATSAYISI		0%	-25%	-12%	-25%	-25%
RUHSAT FARKI DÜZELTME KATSAYISI		0%	0%	-5%	0%	0%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m ²)		13.536	5.875	10.839	3.500	10.311
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYATLARIN ORTALAMASI (TL/m ²)		8.812				

Yukarıda yer alan uyumlaştırma tablosu doğrultusunda **8604 ada 1 numaralı parselin** m² satış bedeli ~8.800,-TL olarak belirlenmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	
Arsa Alanı (m ²)	6.600,52
Birim Alan Değeri (TL)	8.800 ₺
Arsa Değeri (TL)	58.084.576 ₺

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde değerlendirme konusu **8604 ada 1 numaralı parselin** adil (rayiç) piyasa arsa değeri **58.084.576,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Ayrıca Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı doğrultusunda, değerlendirme konusu parsel üzerinde inşası muhtemel bir projede yer alan ve konumlandırılacak olan dükkan, konut ve ofis nitelikli taşınmazların günümüzde tamamlanarak satılması halindeki olası değerleri tespit edilmeye çalışılmıştır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan satışa sunulmuş nitelikli karma projelerde yer alan konut ve ofis değerleri ile bölgede satılık olan dükkan değerleri de incelenmiştir. Pazardan elde edilen prestijli karma proje örnekleri aşağıda sunulmuştur.

7.3.2 Gelirlerin İndirgenmesi (Proje Geliştirme) Yaklaşımı

Proje Geliştirme Yaklaşımında, geliştirilmesi muhtemel projenin inşa edilmesi için gereken inşaat maliyeti ve bağımsız bölümlerin fonksiyonlarına göre satış değerleri dikkate alınarak projenin net bugünkü değeri hesap edilmeye çalışılmıştır.

Konu taşınmazın mevcut imar durumu ve çevresinde yapılan pazar araştırmaları doğrultusunda taşınmaz üzerinde 3 farklı fonksiyona sahip “**Konut (Rezidans) + Ofis + Mağaza**” olan karma proje geliştirilmiştir. Projenin detayları aşağıda sunulmuştur.

Değerlemeye konu olan **8604 Ada 1 no’lu** parselin toplam net yüzölçümü ise **6.600,52 m²**’dir. Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden temin edilen onaylı imar durumu yazısına göre “**M.İ.A. fonksiyonunda Emsal: 3,50’dir**” ibaresine istinaden emsale dâhil alan parselin net alanı doğrultusunda belirlenmiştir.

PROJE ALAN VARSAYIMLARI	
Parsel Alanı, M2	6.600,52
KAKS	3,50
TAKS (0,40)	2.640,21
Emsal İnşaat Alanı, m ²	23.101,82
Toplam Satılabilir İnşaat Alanı, m²	30.032,37
Satılabilir Ofis Alanı, m ²	19.521,04
Satılabilir Dükkan Alanı, m ²	3.003,24
Satılabilir Konut Alanı, m ²	7.508,09
Ortak Alan, m ²	15.590,21
Toplam İnşaat Alanı, m²	45.622,57

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ: Genel ilkeler; Madde 5., fıkra 8’de belirtildiği üzere “(8) (Değişik: RG-30/9/2017- 30196)(2) 22’nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının % 30’unu aşamaz” bilgisi doğrultusunda parsel üzerinde muhtemel geliştirilecek projenin Toplam Satılabilir İnşaat Alanı, emsal inşaat alanının %30 arttırılarak **30.032,37m²** olarak hesaplanmıştır.

“Konut kullanımı yapı inşaat alanının 1/3’ünden fazla olamaz” plan notu ve bölge talebi doğrultusunda projedeki kullanımlar belirlenmiştir. Toplam Satılabilir İnşaat Alanı’nın %65’i **Ofis Alanı** olmak üzere **19.521,04 m²**, %25’i **Konut Alanı** olmak üzere **7.508,09 m²** ve %10’u da **Ticari Alan** olmak üzere **3.003,24 m²** olarak belirlenmiştir.

Konu parsel üzerinde inşa edilecek muhtemel projede konumlandırılan;

- ✓ Ofis alanları için m² birim maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda **2.750,-TL/m²**
- ✓ Dükkan alanları için m² birim maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda **2.250,-TL/m²**
- ✓ Konut alanları için m² birim maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda **2.850,-TL/m²**
- ✓ Ortak alanlar için m² birim maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda **1.500,-TL/m²**

olarak belirlenmiş ve aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

İNŞAAT MALİYETİ			
ÜNİTE	YAPI BİRİM MALİYET (TL/m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	YAPI İNŞAAT MALİYET (TL)
Ofis Alanı, m ²	2.750	19.521,04	53.682.854
Dükkan Alanı, m ²	2.250	3.003,24	6.757.282
Konut Alanı, m ²	2.850	7.508,09	21.398.061
Ortak Alan - Otopark Alanı, m ²	1.500	15.590,21	23.385.312
Toplam Maliyet	2.306	45.622,57	105.223.509

Hesaplamalar sonucunda **45.622,57 m²** toplam yapı alanı için; m² birim inşaat maliyeti **2.303,-TL/m²**, toplam yapı inşaat maliyeti ise **105.223.509,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Projenin üstyapı inşaat maliyetinin yanı sıra, projelendirme, hafriyat, çevre düzenleme, satış ve pazarlama gibi diğer maliyetleri de öngörülmüş ve aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Üst yapı inşaat maliyetlerinin, toplam maliyetin %80’i olacağı, diğer %20’lik kısmın ise diğer maliyetleri kapsayacağı düşünülmüştür.

DİĞER MALİYETLER			
MALİYET KALEMİ	YAPI MALİYET ORANLARI (%)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	YAPI TOPLAM MALİYET (TL)
ÜST YAPI MALİYETİ	80%		105.223.509
PROJELENDİRME MALİYETİ	3%	45.622,57	3.945.882
HAFRİYAT VE ALT YAPI MALİYETİ	7%	45.622,57	9.207.057
ÇEVRESEL DÜZENLEMELER	4%	45.622,57	5.261.175
ZEMİN İYİLEŞTİRME MALİYETİ	5%	45.622,57	6.576.469
SATIŞ VE PAZARLAMA MALİYETİ	1%	45.622,57	1.315.294
PROJE TOPLAM İNŞAAT MALİYET	100%	45.622,57	131.529.387

Diğer maliyetlerin dağıtılmasının ardından projenin %100 tamamlanması için gerekli toplam maliyeti **131.529.387,-TL** olarak öngörülmüştür.

MALİYET DAĞILIMI					
ÜNİTE	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)	ÜST YAPI MALİYETİ (TL)	MALİYET ORANI (%)	PAÇAL MALİYET (TL)	PAÇAL BİRİM MALİYET (TL/m²)
Ofis Alanı, m²	19.521,04	53.682.854	51,02%	67.103.568	3.438
Dükkan Alanı, m²	3.003,24	6.757.282	6,42%	8.446.603	2.813
Konut Alanı, m²	7.508,09	21.398.061	20,34%	26.747.576	3.563
Ortak Alan - Otopark Alanı, m²	15.590,21	23.385.312	22,22%	29.231.640	1.875
TOPLAM MALİYET	45.622,57	105.223.509,35	100%	131.529.386,69	2.882,99

Hesaplamalara göre projenin **paçal birim maliyeti ~2.883,-TL/m²** olarak belirlenmiştir.

Projenin inşaatının 2022 yılsonunda tamamlanacağı varsayılmış olup, yıllar itibari ile tamamlanma oranları ve tamamlanan kısım maliyetleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Proje başlangıcı 01.01.2021 olup ilerleyen yıllarda sırası ile %50 ve %50 olarak hesaplamalara dahil edilmiştir.

YILLAR	4.12.2020	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	TOPLAM
İnşaat Tamamlanma Oranı, %	0,00%	0,00%	50,00%	50,00%	100,00%
Yıllara Göre İnşaat Maliyeti, TL	0	0	73.656.457	82.495.231	156.151.688

İnşaatı Tamamlanan Nitelikli Projeler

MİSTRAL İZMİR		
Konum	HALKAPINAR, İZMİR	
Proje Sahibi	MİSTRAL GYO (MİRAY İNŞAAT)	
İNŞAAT BİLGİLERİ		
Proje Niteliği	Rezidans, Ofis, Cadde Mağaza	
İnşaat Başlangıç-Bitiş	2013-2016 Yaşam başladı	
Arsa Alanı (m²)	13.923	
İnşaat Alanı (m²)	117.404	
Bağımsız Birimler	-	
Rezidans	110	
Ofis	153	
Mağaza	38	
Sosyal Tesis	Güvenlik, Açık ve Kapalı Havuz, çocuk oyun alanları, cafe, restoran, spor merkezi, sauna, futbol ve basketbol sahası,	
Otopark	Kapalı Otopark	
REZİDANS BİLGİLERİ		
Daire Tipleri	1+1,2+1, 3+1	
SATIŞA KONU KONUTLAR**		
	Alan (m²)*	Fiyat (TL)
1+1	96	853.920 ₺
2+1	167	1.411.200 ₺
3+1	195	1.782.000 ₺
3+1	234	2.311.200 ₺
*Satış ofisinden alınan bilgilere göre daireler satışa esa brüt alanlar üzerinden satılmaktadır. Değerleme çalışmasında hesaplamalar satılabilir brüt alanlar dikkate alınmıştır. Fiyatlara %18 KDV değildir. Peşin ödemelere indirim yapılmamasına rağmen %10 indirim uygulanmıştır.		
M2 BİRİM SATIŞ BİLGİLERİ		
Birim Fiyatı (TL/m²)	9.090 ₺	
OFİS BİLGİLERİ		
Ofis Tipleri	95, 126 ve 183 m² ofisler	
SATIŞA KONU OFİSLER**		
	Alan (m²)*	Fiyat (TL)
–	61	720.000 ₺
–	132	1.449.000 ₺
-	235	2.794.500 ₺
*Satış ofisinden alınan bilgilere göre daireler satışa esas brüt alanlar üzerinden satılmaktadır. Değerleme çalışmasında hesaplamalar satılabilir brüt alanlar dikkate alınmıştır. Fiyatlara %18 KDV dahil değildir. Peşin ödemelere indirim yapılmamasına rağmen %10 indirim uygulanmıştır.		
ORTALAMA OFİS SATIŞ BİLGİLERİ		
Birim Fiyatı (TL/m²)	11.557 ₺	
DİĞER BİLGİLER		
Özellikler	Karma proje, 5 blok rezidans, 1 blok ofis alanları, blok altlarında ise cadde mağazaları tasarlanmıştır. Sunduğu farklı tarzda sosyal olanaklar sayesinde rakiplerinden ayrılan bir projedir.	
Teslim Şekli	Ofisler; Shell & Core - Rezidans; Dekorasyonlu	
		
*B.E. = Bilgi Edinilemedi		

EGE PERLA

Konum	HALKAPINAR, İZMİR	
Proje Sahibi	İŞ GYO	
İNŞAAT BİLGİLERİ		
Proje Niteliği	Rezidans, Ofis, Cadde Mağaza,AVM	
İnşaat Başlangıç-Bitiş	2012-2016 Haziran - Yaşam Başladı	
Arsa Alanı (m²)	18.392	
İnşaat Alanı (m²)	B.E	
Bağımsız Birimler		
Rezidans	111	
Ofis	65	
Mağaza	25000 m²	
Sosyal Tesis	Açık ve Kapalı yüzme havuzu, sauna, hamam , tam donanımlı spor salonu,çocuk oyun alanı, özel güvenlik,SPA alanı,7/24 İlk Yardım ve Ambulans, restaurant ve kafeler	
Otopark	Kapalı Otopark	
REZİDANS BİLGİLERİ		
Daire Tipleri	72, 83 ve 120 m² daireler	
SATIŞA KONU KONUTLAR**		
	Alan (m²)*	Fiyat (TL)
1+1	74	848.975 ₺
1+1	128	1.735.500 ₺
2+1	163	2.300.650 ₺
*Belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. %1 KDV Dahil değildir. Yukarıdaki fiyatlar peşin ve kredili ödemelerde %10 indirim yapılmış fiyatlardır. Pazarlıkdı Fiyatlardır.		
M2 BİRİM SATIŞ BİLGİLERİ		
Birim Fiyatı (TL/m²)	13.049 ₺	
OFİS BİLGİLERİ		
Ofis Tipleri	93 m²,113 m² ve 184 m² tipli ofisler	
SATIŞA KONU OFİSLER**		
	Alan (m²)*	Fiyat (TL)
1+0(Shell & Core)	93	947.520 ₺
1+0(Shell & Core)	113	1.121.760 ₺
1+0(Dekorasyonlu)	184	2.343.960 ₺
*Belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. %18 KDV Dahil değildir. Yukarıdaki fiyatlar peşin ve kredili ödemelerde %10 indirim yapılmış fiyatlardır. Pazarlıkdı Fiyatlardır.		
M2 BİRİM SATIŞ BİLGİLERİ		
Birim Fiyatı (TL/m²)	10.951 ₺	
DİĞER BİLGİLER		
Özellikler	Ege Perla 111 adet daire, 65 adet home ofis ve 25.000 m2 kiralananabilir alana sahip alışveriş merkezinden meydana gelmektedir.	
Teslim Şekli	Ofisler İsteğe göre, Shell & Core ya da Dekorasyonlu olarak teslim edilmektedir.- Rezidans ;Dekorasyonlu	
		
*B.E. = Bilgi Edinilemedi		

FOLKART TIME		
Konum	BORNOVA, İZMİR	
Proje Sahibi	FOLKART YAPI	
İNŞAAT BİLGİLERİ		
Proje Niteliği	Rezidans, Ofis, Cadde Mağaza	
İnşaat Başlangıç-Bitiş	2016- 2018 Eylül - Yaşam Başladı	
Arsa Alanı (m²)	27.400	
İnşaat Alanı (m²)	120.000	
Bağımsız Birimler		
Rezidans	369	
Ofis	271	
Mağaza	46	
Sosyal Tesis	24 Saat Güvenlik,Kreş, Anaokulu, İlköğretim, Lise,Rezidans, VIP hizmetler,Kuru Temizleme, Açık ve Kapalı yüzme havuzu, Fitness, Spa ve güzellik merkezi, peyzaj alanları, çarşı ve alışveriş alanları,cafe ve restoranlar, Kapalı otopark	
Otopark	Kapalı Otopark	
REZİDANS BİLGİLERİ		
Daire Tipleri	1+0, 1+1, 2+1, 3+1, Dubleks 3+1, Dubleks 4+1	
2. EL SATIŞA KONU KONUTLAR**		
	Alan (m²)*	Fiyat (TL)
1+0	55	390.000 ₺
1+0	55	455.000 ₺
1+1	60	600.000 ₺
*Belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. KDV Dahil değildir. Pazarlıklı Fiyatlardır.		
M2 BİRİM SATIŞ BİLGİLERİ		
Birim Fiyatı (TL/m²)	8.455 ₺	
OFİS BİLGİLERİ		
Ofis Tipleri	A,B ve C tipi olmak üzere 3 Tiptir.	
2. EL SATIŞA KONU OFİSLER**		
	Alan (m²)*	Fiyat (TL)
Ofis A	82	670.000 ₺
Ofis B	105	1.000.000 ₺
Ofis B	115	1.099.400 ₺
Ofis C natamam	199	1.890.000 ₺
*Belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. KDV Dahil değildir. Pazarlıklı Fiyatlardır.		
M2 BİRİM SATIŞ BİLGİLERİ		
Birim Fiyatı (TL/m²)	9.188 ₺	
DİĞER BİLGİLER		
Özellikler	Karma proje 5 bloktan oluşmaktadır. Projede 369 adet konut, 271 adet ofis ve 46 adet ticari birim bulunmaktadır.	
Teslim Şekli	Ofisler; Shell & Core - Rezidans; Dekorasyonlu	
		
*B.E. = Bilgi Edinilemedi		

İnşaatı Devam Eden Nitelikli Projeler

FOLKART VEGA					
Konum	KONAK, İZMİR				
Proje Sahibi	FOLKART YAPI				
İNŞAAT BİLGİLERİ					
Proje Niteliği	konut, ticari alan (dükkan, mağaza)				
İnşaat Başlangıç-Bitiş	2018- Aralık 2021				
Arsa Alanı (m²)	20.715				
İnşaat Alanı (m²)	B:E				
Bağımsız Birimler					
Konut	843				
Ticari Alan(Mağaza)	42				
Sosyal Tesis	Fitness, Spa, Sauna, Çocuk Oyun Alanı, Açık-kapalı yüzme havuzu, Güvenlik				
Otopark	Açık & Kapalı Otopark				
REZİDANS BİLGİLERİ					
Daire Tipleri	1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 3+1 dubleks, 4+1 dubleks,5+1 dubleks				
SATIŞA KONU KONUTLAR**					
	Net Alan (m²)*	Brüt Alan (m²)*	Brüt Alan (m²)*	Fiyat (TL)	
	Min	Min	Max		
1+1	35	60	123	606.980 ₺	878.430 ₺
2+1	65	110	208	1.053.760 ₺	2.110.190 ₺
3+1	104	182	355	1.750.630 ₺	3.140.810 ₺
4+1	131	265	265	2.742.090 ₺	2.742.090 ₺
3+1 dubleks	126	294	350	2.038.100 ₺	2.510.690 ₺
4+1 dubleks	149	341	520	3.518.170 ₺	4.003.220 ₺
*Değerleme çalışmasında dikkate alınan ünite büyüklükleri proje satışına esas genel brüt alanlardır.					
Yukarıdaki fiyatlar peşin ve kredili ödemelerde %10 indirim yapılmış fiyatlardır. %1 KDV Dahil değildir. Fiyatlar pazarlıklı fiyatlardır.					
M2 BİRİM SATIŞ BİLGİLERİ					
Birim Fiyatı (TL/m²)	9.022 ₺				
TİCARİ ALAN BİLGİLERİ					
Ticari Alan Tipleri	50 ve 480 m² alanlı ticari alanlar				
SATIŞA KONU TİCARİ ALANLAR**					
	Alan (m²)*			Fiyat (TL)	
Dükkan	50			1.957.000 ₺	
Dükkan	480			17.860.000 ₺	
M2 BİRİM SATIŞ BİLGİLERİ					
Birim Fiyatı (TL/m²)	39.140.-TL - 37.208.-TL aralığında				
*Belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır.KDV Dahil değildir.					
DİĞER BİLGİLER					
Özellikler	4 Bloktan oluşmaktadır. 843 adet konut, 42 adet ticari alan hacimlerinden oluşmaktadır. Satış ofisinden edinilen bilgilere göre, satışların %88'i tamamlanmıştır. 1+1ve2+1 'lere 1 otopark, 3+1'lere 2 otopark, 4+1 üstü dairetiplerine ise 3 otopark alanı verilmektedir. Projenin tavan yüksekliği 2.95m'dir. Satışlar genel brüt üzerinden yapılmaktadır. Deniz şerefyesi yaklaşık %20 arttırmaktadır.				
Teslim Şekli	Dekorasyonlu, 5'li ankastre ve sabit mobilyalı				
					
*B.E. = Bilgi Edinilemedi					

MAHALLE BOMONTİ				
Konum	KONAK, İZMİR			
Proje Sahibi	TÜRKERLER HOLDİNG			
İNŞAAT BİLGİLERİ				
Proje Niteliği	Rezidans, Ofis, Otel (150 odalı Marriott), Mağaza			
İnşaat Başlangıç-Bitiş	2016-2021,Haziran			
Arsa Alanı (m²)	44.966			
İnşaat Alanı (m²)	B.E.			
Bağımsız Birimler				
Rezidans	650			
Ofis	400			
Mağaza	60			
Sosyal Tesis	Tiyatro, Sinema, Açık Hava Sineması, Opera, Konser Alanları, Sanat Evi, Spa merkezi, Fitness Salonu, Sauna, Türk Hamamı, Açık ve kapalı yüzme havuzları, Toplantı Salonları, Bomontiada Alışveriş Caddesi, Restoran, Kafe, Bar, Palmiyeli Yürüyüş Yolları, Çocuk Oyun Alanları, Parklar, Futbol ve Basketbol Sahaları, Tenis Kortları, Performans Merkezi, Seyir Terası ve Müze.			
Otopark	Açık ve Kapalı Otopark			
REZİDANS BİLGİLERİ				
Daire Tipleri	1+0*, 1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1 ve 6+1 dubleksler			
SATIŞA KONU KONUTLAR**				
	Alan (m²)*	Brüt Alan (m²)** Min	Brüt Alan (m²)** Max	Fiyat (TL)
1+0 A/F Tip	28,89-42,95	73	91	739.500 ₺
1+1 E/A (95,86 m2) Tip	45,84-53,20	112	166	989.400 ₺
2+1 U/C Tip	79,52-100,39	139	352	1.585.250 ₺
3+1 L/D (191,44 m2) Tip	96,73-100,21	229	458	1.980.075 ₺
3+1 K/F Tip	116,41-133,44	276	292	1.980.075 ₺
4+1	B.E.	363		4.045.150 ₺
5+1	B.E.	421		4.563.650 ₺
Loft 1+1 A Tip	67,24	194,79	218,31	1.789.250 ₺
Loft 3+1 C Tip	117,44	278,98	308,85	2.513.450 ₺
**Satış ofisinden elde edilen bilgilere göre; konutlar kat brütünden satılmaktadır, kat brütü ile genel brüt %25 fark olduğu belirtilmiştir. Buna göre değerlendirme çalışmasında dikkate alınan ünite büyüklükleri proje satışına esas kat brüt alanları %25 arttırılarak genel brüt alanlardır. Yukarıdaki fiyatlar, peşin ve kredili ödemelerde %15 indirimli ve %1 KDV'den arındırılmış fiyatlardır. Pazarlıklı fiyatlardır.				
M2 BİRİM SATIŞ BİLGİLERİ				
Birim Fiyatı (TL/m²)	9.602 ₺			
OFİS BİLGİLERİ				
Ofis Tipleri	Ofisler katlar; brüt 116 m² Kule katlar; brüt 94 m², Teras ofisleri brüt 230 m²			
SATIŞA KONU OFİSLER**				
	Net Alan (m²)	Brüt Alan (m²)* Min.	Brüt Alan (m²)* Maks.	Satış Fiyatı, TL
1. Örnek	B.E.	89,73	703,65	1.055.700 ₺
*Değerleme çalışmasında dikkate alınan ünite büyüklükleri proje satışına esas genel alanlardır. Yukarıdaki fiyatlar, peşin ve kredili ödemelerde %15 indirimli ve %18 KDV hariç fiyatlardır. Fiyatlar, pazarlığa açıktır.				
M2 BİRİM SATIŞ BİLGİLERİ				
Birim Fiyatı (TL/m²)	11.765 ₺			
DİĞER BİLGİLER				
Özellikler	Karma Proje,konut, ofis ve ticari alanlardan (Cafe, Restaurant ve Mağaza, Müze, Sanat Evi, Sinema, Tiyatro) oluşmaktadır. 9'u tarihi toplamda 12 blokta oluşmaktadır. Satış ofisinden elde edilen bilgilere göre; 3+1 daire tiplerine kadar 1 araç hakkı, 4+1 ve üzerindeki daire tiplerine kadar 2 araç hakkı verilmektedir. *1+0 daire tipleri tamamen eşyalı teslim edilmektedir. Konutlar; %70 enerji tasarruflu akıllı ev teknolojisi ve buzdolabı ile çamaşır makinesi hariç ankastre set standarttır. Tamanlanma oranı, B ve C Bloklarda %50-60 aralığında olup, taşınmazların %80'inin satışı gerçekleşmiştir. Aidatlar; Konutlarda 5,-TL/m2, Ofislerde 6-7,-TL/m2 olup dükkanlarda henüz belirsizdir. 5. kattan itibaren deniz görmekle beraber deniz manzara hakimiyeti 15. kattan itibaren başlamaktadır. Batı cepheli ve deniz manzaralı 1+1 tipte konutlar 116 m2 genel brüt ve 80 m2 net alana sahipken, şehir manzaralı 1+1 tipte konutlar ise 89 m2 genel brüt alana sahiptir.			
Teslim Şekli	Ofisler; Shell & Core Rezidans; Dekorasyonlu			
				
*B.E. = Bilgi Edinilemedi				

EVORA İZMİR					
Konum	KONAK,İZMİR				
Proje Sahibi	TEKNİK YAPI VE HALK GYO				
İNŞAAT BİLGİLERİ					
Proje Niteliği	Rezidans, Ofis, Otel (150 odalı Holiday Inn), Mağaza				
İnşaat Başlangıç-Bitiş	2020-Haziran 2023 (+6 ay opsiyon)				
Arsa Alanı (m²)	35.600				
İnşaat Alanı (m²)	B.E.				
Bağımsız Birimler					
Rezidans	650				
Ofis	400				
Dükkan	35				
Sosyal Tesis	6500 m2 Kültür Merkezi, Açık sosyal alanlar 7.000 m2 peyzaj düzenlemesi; yeşil alan, çocuk alanları, yürüyüş alanları ve süs havuzları, Açık yüzme havuzu; güneşlenme terasıyla birlikte 930 m2, Kapalı sosyal tesis; yarı olimpik kapalı yüzme havuzu, kapalı spor salonu, SPA bölümü (sauna, buhar odası ve hamam), VRV klima sistemi				
Otopark	Açık ve Kapalı Otopark				
REZİDANS BİLGİLERİ					
Daire Tipleri	1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1				
SATIŞA KONU KONUTLAR**					
	Net Alan (m²)	Brüt Alan (m²)* Min	Brüt Alan (m²)* Max	Fiyat (TL)	
1+1	43	60,54	81,22	717.340 ₺	1.198.830 ₺
2+1	66	91,42	107,66	1.036.405 ₺	1.468.055 ₺
3+1	92	136,2	163,15	1.481.405 ₺	2.199.190 ₺
4+1	142	202,46	220,63	2.283.295 ₺	3.232.925 ₺
*Satış ofisinden alınan bilgilere göre daireler satışa esas brüt alanlar üzerinden satılmaktadır. Değerleme çalışmasında hesaplamalar satılabilir brüt alanlar dikkate alınmıştır. Fiyatlara KDV dahil değildir. Yukarıdaki fiyatlar, peşin ve %5 peşin ve 12 ay ödemesiz 24 ay kredili ödemelerde %10 indirim yapılmış fiyatlardır. Pazarlıklı Fiyatlardır.					
M2 BİRİM SATIŞ BİLGİLERİ					
Birim Fiyatı (TL/m²)	15.563 ₺				
DİĞER BİLGİLER					
Özellikler	Evora-İzmir; Eski Tarış-Sümerbank Fabrikası'nda 7 Blok olarak geliştirilmektedir. Satış ofisinden elde edilen bilgilere göre; projenin inşaatı temel kazı seviyesinde olup ,satışların %70'i tamamlanmıştır. Kalan daire tipleri şu şeklidir; 225 ad.1+1 / 35 ad.2+1 / 93 ad.3+1 / 27 ad.4+1. Projede bloklardan biri 400 üniteli ofis bloğu olarak değiştirilmiş ve projeye 5 yıldızlı bir otel bloğu eklenmiştir. Ofisler ve dükkanlar henüz satışa açılmamıştır. Satışta bloklarda 8. kattan itibaren deniz görmekle beraber deniz manzara hakimiyeti 11. kattan itibaren başlamaktadır.				
Teslim Şekli	Dekorasyonlu, 4'lü ankastre ve sabit mobilyalı				
					
*B.E. = Bilgi Edinilemedi					

ALL SANCAK						
Konum	ALSANCAK, İZMİR					
Proje Sahibi	PEKERLER İNŞAAT					
İNŞAAT BİLGİLERİ						
Proje Niteliği	Konut, Dükkan					
İnşaat Başlangıç-Bitiş	Haziran 2020- Haziran 2023					
Arsa Alanı (m²)	32.500					
İnşaat Alanı (m²)						
Bağımsız Birimler						
Konut	1.069					
Dükkan	35					
Sosyal Tesis	Fitness merkezi, kafe, restoran, güvenlik, resepsiyon, açık ve kapalı yüzme havuzu, Kreş, yürüyüş parkuru, süs havuzları					
Otopark	Açık ve Kapalı Otopark					
KONUT BİLGİLERİ						
Daire Tipleri	1+1, 2+1, 3+1 4+1 ve 4+1					
SATIŞA KONU KONUTLAR**						
	Net Alan (m²)* Min	Net Alan (m²)* Max	Brüt Alan (m²)* Min	Brüt Alan (m²)* Max	Fiyat (TL)	
1+1	39	82	57	115	528.194 ₺	1.048.027 ₺
2+1	75	101	104	159	938.915 ₺	1.562.067 ₺
3+1	120	123	169	184	1.417.260 ₺	1.996.330 ₺
4+1	165	165	233	235	1.787.770 ₺	2.545.380 ₺
*Değerleme çalışmasında dikkate alınan ünite büyüklükleri proje satışına esas genel brüt alanlardır.						
Yukarıdaki fiyatlar peşin ve kredili ödemelerde %10 indirim yapılmış fiyatlardır. %1 KDV Dahil değildir. Fiyatlar pazarlıklı fiyatlardır.						
ORTALAMA SATIŞ BİLGİLERİ						
Birim Fiyatı (TL/m²)	9.372 ₺					
DİĞER BİLGİLER						
Özellikler	7 konut bloğunda 1069 konut yer almaktadır. Bloklar 3 ve 24 katlı olup projedeki 1+1'ler brüt 56.61 ila 114.68 metrekare, 2+1'ler 103.66 ila 158.9 metrekare, 2+1 dubleksler 173.54 ila 191.97 metrekare, 3+1'ler 169.1 ila 184.37 metrekare, 3+1 dubleksler 261.05 ila 287.03 metrekare, 4+1'ler 233.12 ila 234.53 metrekare, 5+1'ler 301.27 ila 311.84 metrekare büyüklüğe sahiptir. satış ofisinden elde edilen bilgilere göre projenin 3 bloğu satışta olup %60 satışlar tamamlanmıştır. Dükkanların satışa çıkma tarihi bilinmemektedir. Daire satışların bağımsız birimlerin brüt alanı üzerinden satılmaktadır. Projede 8. kattan itibaren deniz görmekte olup kat bazında 15-20bin, deniz görme ise 50-60bin şerefiye farkı konulmaktadır. .					
Teslim Şekli	Dekorasyonlu, 4'lü ankastre ve sabit mobilyalı					
						
*B.E. = Bilgi Edinilemedi						

MODDA PORT				
Konum	BAYRAKLI,İZMİR			
Proje Sahibi	ONTAN GROUP			
İNŞAAT BİLGİLERİ				
Proje Niteliği	Rezidans,			
İnşaat Başlangıç-Bitiş	2018 - Kasım 2022			
Arsa Alanı (m²)	5.954			
İnşaat Alanı (m²)	130.988			
Bağımsız Birimler				
Rezidans	77			
Sosyal Tesis	Güvenlik,Tenis Kortu,Fitness Salonu,Havuz,Araç Yıkama, Kuru Temizleme,			
Otopark	Kapalı Otopark			
REZİDANS BİLGİLERİ				
Daire Tipleri	2+1, 3+1 A, 3+1 B			
SATIŞA KONU KONUTLAR**				
	Net Alan (m²)*	Brüt Alan (m²)*	Genel Brüt Alan (m²)*	Fiyat (TL)
2+1	76	115,04	178	1.068.000 ₺
3+1 A	132	183,99	285	1.424.000 ₺
3+1 B	148	207,06	320	2.670.000 ₺
<i>*Değerleme çalışmasında dikkate alınan ünite büyüklükleri proje satışına esas genel brüt alanlardır. Yukarıdaki fiyatlar peşin ve kredili ödemelerde %10 indirim yapılmış fiyatlardır. %1 KDV Dahil değildir. Fiyatlar pazarlıklı fiyatlardır.</i>				
ORTALAMA SATIŞ BİLGİLERİ				
Birim Fiyatı (TL/m²)	6.447 ₺			
DİĞER BİLGİLER				
Özellikler	Tek Bloktan oluşan projede 77 adet konut bulunmaktadır. Projede 3 kat itibariyle deniz görmesi öngörülmekte olup ilk15 katta her katta 50.000TL, 15 kat sonrası her katta100.000TL artış bulunmaktadır. Satış ofis bilgisine göre dairelerin %35'i satışlar tamamlanmıştır.			
Teslim Şekli	Dekorasyonlu, 4'lü ankastre ve sabit mobilyalı			
				
*B.E. = Bilgi Edinilemedi				

İZKA PORT			
Konum	BAYRAKLI, İZMİR		
Proje Sahibi	İZKA İNŞAAT		
İNŞAAT BİLGİLERİ			
Proje Niteliği	Rezidans		
İnşaat Başlangıç-Bitiş	B.E-Nisan 2021		
Arsa Alanı (m²)	B.E.		
İnşaat Alanı (m²)	B.E.		
Bağımsız Birimler			
Konut	117		
Sosyal Tesis	Açık havuz, sosyal alanlar,		
Otopark	Kapalı Otopark		
KONUT BİLGİLERİ			
Daire Tipleri	1+1, 2+1, 3+1 ve 4+2 daireler		
SATIŞA KONU KONUTLAR**			
	Net Alan (m²)*	Brüt Alan (m²)*	Fiyat (TL)
1+1	57	97	1.327.500 ₺
2+1	110	180	2.655.000 ₺
3+1	160	234	4.050.000 ₺
4+2	192	297	5.265.000 ₺
*Satış ofisinden alınan bilgilere göre daireler net alan üzerinden satılmaktadır. Ancak değerlendirme çalışmasında hesaplamalar satılabilir brüt alanlar dikkate alınmıştır. Fiyatlara KDV değildir. Peşin ödemelere indirim yapılmamasına rağmen %10 indirim uygulanmıştır.			
ORTALAMA SATIŞ BİLGİLERİ			
Birim Fiyatı (TL/m²)	15.868 ₺		
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	34 katlı tek bloktan meydana geliyor. Denize sıfır konumda yer alan projede 1+1'den 4+2'e kadar farklı daire tipleri bulunmaktadır. Satış ofisinden edinilen bilgilere göre, 6.kattan itibaren başlayan konutların hepsi deniz görmektedir. 2019 Şubat ayından beri satışta olan projenin %80'i satılmıştır. 4+2 daire tipleri hariç tüm dairelere 1 otopark verilmektedir.		
Teslim Şekli	Dekorasyonlu, 4'lü ankastre ve sabit mobilyalı		
			
*B.E. = Bilgi Edinilemedi			

ÖZET TABLO															
Sıra	Proje Adı	Arsa Alanı (m²)	Rezidans / Konut Sayısı	Ofis Sayısı	Mağaza Sayısı	Rezidans / Konut				Ofis					
						Daire Tipleri	Birim Fiyat Aralığı		ORTALAMA A Birim	Not	OfisTipleri	Birim Fiyat Aralığı		ORTALAMA Birim Fiyat	Not
							Min.	Maks.				Min.	Maks.		
1	MAHALL BOMONTİ	44.966	650	400	60	1+0*, 1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1 ve 6+1 dubleksler	7.165 ₺	11.425 ₺	9.602 ₺	Satış ofisi	Ofisler katlar; brüt 116 m² Kule katlar; brüt 94 m², Teras ofisleri brüt 230 m²	11.765 ₺		11.765 ₺	Satış ofisi
2	FOLKART VEGA	20.715	843	0	42	1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 3+1 dubleks, 4+1 dubleks,5+1 dubleks	6.932 ₺	10.348 ₺	9.022 ₺	Satış ofisi	Yok	-	-	-	-
3	EVORA İZMİR	35.600	650	400	35	1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1	13.480 ₺	19.802 ₺	15.563 ₺	Satış ofisi	Yok	-	-	-	-
4	MİSTRAL İZMİR	13.923	110	153	38	1+1,2+1, 3+1	8.450 ₺	9.877 ₺	9.090 ₺	Satış ofisi	95, 126 ve 183 m² ofisler	10.977 ₺	11.891 ₺	11.557 ₺	Satış ofisi
5	EGE PERLA	18.392	111	65	25000 m²	72, 83 ve 120 m² daireler	11.473 ₺	14.114 ₺	13.049 ₺	Satış ofisi	45-120 m²	9.927 ₺	12.739 ₺	10.951 ₺	Satış ofisi
6	FOLKART TİME	27.400	369	271	46	1+0, 1+1, 2+1, 3+1, Dubleks 3+1, Dubleks 4+1	7.091 ₺	10.000 ₺	8.455 ₺	2.el	A,B ve C tipi olmak üzere 3 Tiptir.	8.171 ₺	9.560 ₺	9.188 ₺	2.el
7	ALL SANCAK	32.500	1.069	0	35	1+1, 2+1, 3+1 4+1 ve 4+1	7.673 ₺	10.850 ₺	9.372 ₺	Satış ofisi	Yok	-	-	-	-
8	MODDA PORT	5.954	77	0	0	2+1, 3+1 A, 3+1 B	4.996 ₺	8.344 ₺	6.447 ₺	Satış ofisi	Yok	-	-	-	-
9	İZKA PORT	0	117	0	0	1+1, 2+1, 3+1 ve 4+2 daireler	13.686 ₺	17.727 ₺	15.868 ₺	Satış ofisi	Yok	-	-	-	-

*B.E.: Bilgi edinilemedi.

Yukarıda bilgileri verilen proje birim fiyatları, projelerin konum, daire - site özellikleri, manzara, inşaat seviyesi ve pazarlanan alan faktörleri bakımından değişiklik göstermektedir.

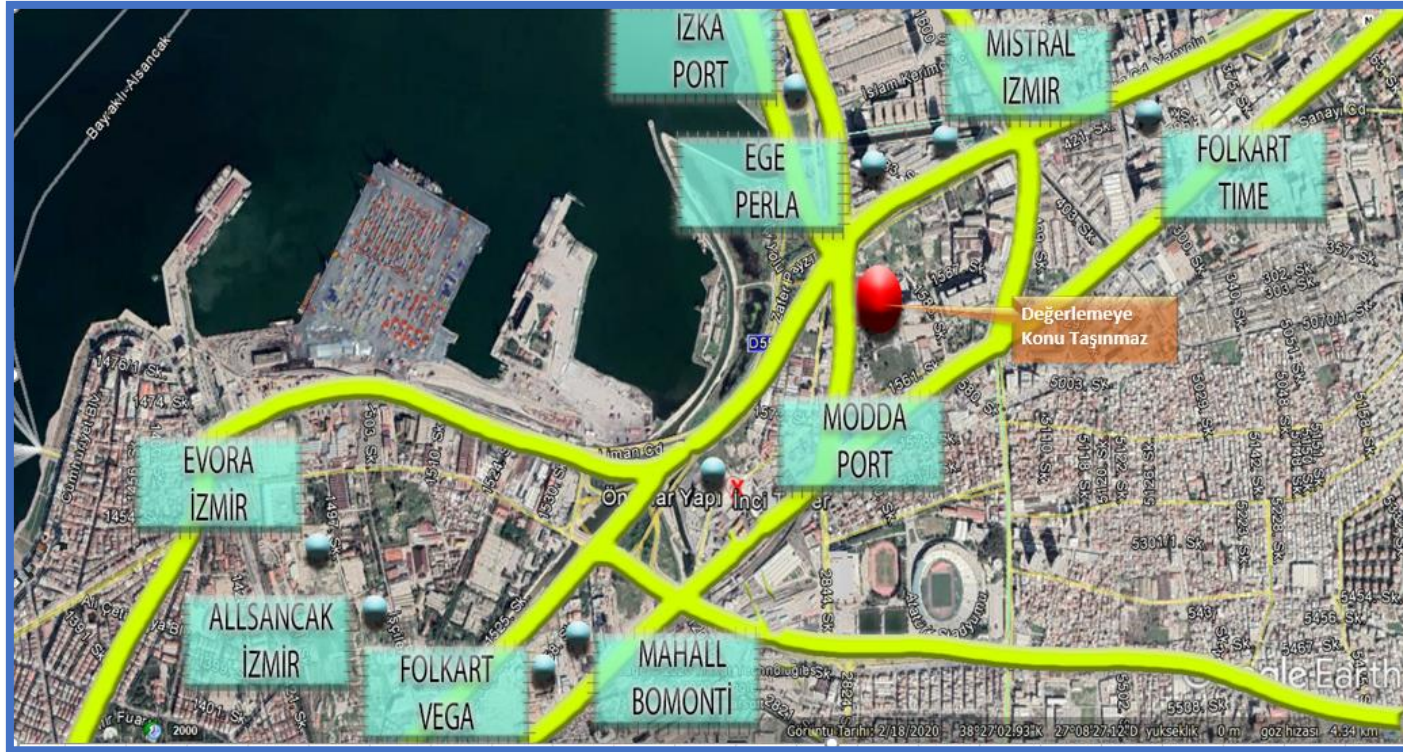
Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde konumlu olan nitelikli karma projelerinde, lüks segmentte konutlar, ofisler ve ticari birimler tasarlanmıştır. İncelenen örnek projelerin 3 adedi inşaatı tamamlanan ancak satış ofislerin halen satışı devam eden projeler; 6 adedi ise inşaatı ve satışı devam eden karma projelerdir. Konut ve rezidanslar dekorasyonlu, sabit mobilyalı ve de 3'lü ya da 4'lü ankastreli teslim edilirken ofisler Shell & Core (natamam) şeklinde teslim edilmektedir.

İncelenen projelerde;

- ✓ Konutların birim satış değeri aralığı 2. el satış sadece **Folkart Time** projesinde bulunmakta ve değeri aralığı **7.091 - 10.000,-TL/m²** seviyelerinde iken sıfır konutlarda **4.996 - 19.802,-TL/m²** arasında değişkenlik göstermektedir.
- ✓ Ofislerin 2. El satış sadece **Folkart Time** projesinde bulunmakta ve değeri aralığı **8.171 - 9.560,-TL/m²** arasında değişmekte olup, sıfır ofis satışı **Mistral İzmir, EgePerla, Mahall Bomonti** projelerinde bulunmakta ve değeri aralığı **9.927 - 12.739,-TL/m²** arasında değişmektedir.

Daire tipleri metrekare bazında ve müşteri ihtiyaçlarına göre farklılık göstermekle birlikte ağırlıklı olarak 2+1, 3+1 ve 4+1 şeklinde görülmektedir. Ofisler ise farklı ihtiyaçlara yönelik olarak modüler tasarlanmış olup satış tipleri (Kat bazında, yarım kat, stüdyo vb. gibi) alıcıya göre şekillenmektedir.

Araştırma Kapsamında İncelenen Projelerin Krokisi



Bölgede yer alan prestijli konut projeleri incelenmiş olup, konu taşınmazdaki muhtemel konutların özellikleri ile bire bir örtüşmemesi nedeni ile tercih edilebilirlik, prestijli olması ve konumuna göre uyumlaştırılarak ortalama m² satış bedeli belirlenmiştir.

SATILIK KONUT EMSALLERİ									
KRİTERLER	MAHALL BOMONTİ	FOLKART VEGA	EVORA İZMİR	MİSTRAL İZMİR	EGE PERLA	FOLKART TİME	ALL SANCAK	MODDA PORT	İZKA PORT
İSTENEN ORT. BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)	9.602	9.022	15.563	9.090	13.049	8.455	9.372	6.447	15.868
SIFIR - 2. EL	0%	0%	0%	0%	0%	15%	0%	0%	0%
YAŞAMIN BAŞLAMIŞ OLMASI	0%	0%	0%	-10%	-10%	-10%	0%	0%	0%
KONUM ŞEREFİYESİ DÜZELTME KATSAYISI	5%	5%	-15%	-10%	0%	-15%	5%	10%	-30%
TERCİH EDİLİRLİK, PRESTİJLİ OLMASI	-15%	-15%	-15%	-10%	-20%	-15%	-15%	-15%	-20%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m ²)	8.642	8.120	10.894	6.363	9.134	6.341	8.434	6.124	7.934
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYATLARIN ORTALAMASI (TL/m²)	7.998								

Yukarıda yer alan uyumlaştırma tablosu doğrultusunda projede geliştirilmesi planlanan konutların ortalama birim m² bedeli ~8.000,-TL olarak belirlenmiştir.

Bölgede yer alan prestijli ofis alanları geliştirilmiş emsaller projeler incelenmiş olup, konu taşınmazdaki ofislerin özellikleri ile bire bir örtüşmemesi nedeni ile alan büyüklüklerine, konumuna ve kullanım durumuna göre uyumlaştırılarak m² satış bedeli belirlenmiştir.

SATILIK OFİS EMSALLERİ				
KRİTERLER	MAHALL BOMONTİ	MİSTRAL İZMİR	EGE PERLA	FOLKART TİME
İSTENEN ORT. BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)	11.765	11.557	10.951	9.188
SIFIR - 2. EL	0%	0%	0%	15%
YAŞAMIN BAŞLAMIŞ OLMASI	0%	-10%	-10%	-10%
KONUM ŞEREFİYESİ DÜZELTME KATSAYISI	5%	-10%	0%	-15%
TERCİH EDİLİRLİK, PRESTİJLİ OLMASI	-15%	-15%	-25%	-20%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m ²)	10.589	8.668	8.214	7.350
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYATLARIN ORTALAMASI (TL/m²)	8.705			

Yukarıda yer alan uyumlaştırma tablosu doğrultusunda projede oluşturulması planlanan ofis alanlarının ortalama birim m² bedeli ~8.700,-TL olarak belirlenmiştir. Ancak konu taşınmazın yol cephesinin olmaması reklam kabiliyetini düşüreceği için hesaplamalarda ofis m² satış bedeli 8.250,-TL olarak belirlenmiştir.

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ					
Sırası	Özellikler	Alan, m ²	Satış Değeri, TL	Pazarlıklı Satış Değeri, TL	Pazarlıklı Birim Satış Değeri, TL/m ² /Ay
Örnek 1	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Folkart Time'da 2 dükkânın birleştirilmesiyle oluşan zemin katta yer alan 8.500TL/aylık kiracılı 290 m ² brüt alanlı dükkân 2.400.000.-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %5 Pazarlık payı bulunmaktadır.)	290	2.400.000	2.280.000	7.862

Örnek 2	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Bayraklı'da Mansuroğlu Mahallesi'nde Ankara Caddesi'ne cepheli yer alan Arya Suit projesinde yer alan boş 238 m ² brüt alanlı dükkan 4.000.000.-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %10 Pazarlık payı bulunmaktadır.)	238	4.000.000	3.600.000	15.126
Örnek 3	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Bayraklı'da Mansuroğlu Mahallesi'nde Onton Bayraklı projesinde yer alan 5.500TL/aylık kiracılı 125 m ² brüt alanlı birleştirilmiş 2 dükkan 2.130.000.-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %6 Pazarlık payı bulunmaktadır.)	125	2.130.000	2.002.200	16.018
Örnek 4	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Bayraklı'da Mansuroğlu Mahallesi'nde Defne Plaza'da 15.000 TL/aylık kiracılı 150 m ² bahçeli, 250 m ² brüt alanlı dükkan 7.000.000.-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %14 Pazarlık payı bulunmaktadır. İlgiliye göre ucuza kiralanmıştır, en az 25.000.-TL/aylık olması öngörülmektedir.)	250	7.000.000	6.020.000	24.080
Örnek 5	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Bayraklı'da Mansuroğlu Mahallesi'nde 120 m ² brüt alanlı boş dükkan 2.850.000.-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %10 Pazarlık payı bulunmaktadır.)	120	2.850.000	2.565.000	21.375
Örnek 6	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Bayraklı'da Mansuroğlu Mahallesi'nde Bayraklı Towers'ın karşısında 12.000 TL/aylık kiracılı 210 m ² brüt alanlı dükkan 3.250.000.-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %8 Pazarlık payı bulunmaktadır.)	210	3.250.000	2.990.000	14.238
Örnek 7	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Bayraklı'da Mansuroğlu Mahallesi'nde Sevgi Yolu üzerinde kiracılı 220 m ² brüt alanlı dükkan 4.950.000.-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %5 Pazarlık payı bulunmaktadır.)	220	4.950.000	4.702.500	21.375
Örnek 8	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Konak'ta Alsancak Mahallesi'nde The Port Residence projesinde 50 m ² brüt alanlı dükkan 750.000.-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %10 Pazarlık payı bulunmaktadır.)	50	750.000	675.000	13.500
Örnek 9	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Bayraklı'da Adalet Mahallesi'nde Folkart Towers projesinin karşısında yer alan 144 m ² brüt alanlı 150 m ² bodruma sahip dükkan 5.000.000.-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %10 Pazarlık payı bulunmaktadır.) (Bodrum kat için zemin indirgeme; 150/4=38 m ²)	182	5.000.000	4.500.000	24.793

Değerlemeye konu olan taşınmazın bulunduğu mahalle bazında satılık dükkan örnekleri incelenmiştir.

Yukarıda yer alan emsallerin irdelenmesi doğrultusunda;

- ✓ Bölgenin yoğun ve işlek bir merkez olduğu,
- ✓ Bölgeye çok yakın mesafede konumlu yeni boş dükkanların sayısının yok denecek kadar az olduğu,
- ✓ Bölgede yer alan dükkanların genel olarak eski yapılarda yer aldığı,
- ✓ Bölgede yer alan dükkanların m² satış bedellerinin 7.862,-TL/m² ile 24.793,-TL/m² aralığında değişiklik gösterdiği,
- ✓ Dükkanların alanlarının küçüldükçe m² birim değerlerinin büyüdüğü,
- ✓ Reklam kabiliyetine göre m² birim değerlerde değişiklikler yaşandığı,
- ✓ Bölgede yer alan satışa konu dükkanların pazarlık paylarının farklılık gösterdiği,

Tespiti yapılmıştır.

Bölgede yer alan satış konu emsal dükkanlar incelenmiş olup, konu taşınmazdaki muhtemel ticari alanlarla bire bir örtüşmemesi nedeni ile emsallerin konumuna, reklam kabiliyetine, büyüklüğüne, kullanım durumuna ve karma projede bulunma şerefiyesine göre uyumlaştırılarak m² satış bedeli belirlenmiştir.

KRİTERLER	Yüzölçümü, m2	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4	Örnek 5	Örnek 6	Örnek 7	Örnek 8	Örnek 9
YÜZÖLÇÜM (m ²)	100	290	238	125	250	120	210	220	50	182
İSTENEN SATIŞ FİYATI (TL)		2.400.000	4.000.000	2.130.000	7.000.000	2.850.000	3.250.000	4.950.000	750.000	5.000.000
İSTENEN BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)		8.276	16.807	17.040	28.000	23.750	15.476	22.500	15.000	27.548
ÖNGÖRÜLEN PAZARLIK ORANI		-5%	-10%	-6%	-14%	-10%	-8%	-5%	-10%	-10%
ALAN DÜZELTME KATSAYISI		-10%	-5%	0%	-5%	0%	-5%	-5%	-15%	-5%
REKLAM KABİLİYETİ		-10%	-10%	-10%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-10%
KONUM ŞEREFIYESİ DÜZELTME KATSAYISI		-15%	-15%	-15%	-5%	0%	0%	5%	-15%	5%
KULLANIM DURUMU (BOŞ-KİRAÇILI)		-15%	0%	-15%	-15%	0%	-15%	-15%	0%	-15%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m ²)		3.724	10.084	9.202	15.680	20.188	10.369	16.875	8.250	17.906
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYATLARIN ORTALAMASI (TL/m ²)		12.475								

Yukarıda yer alan uyumlaştırma tablosu doğrultusunda projede yer alması planlanan dükkânların 2020 yılı ortalama birim m² bedeli **~12.500,-TL** olarak belirlenmiştir.

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde muhtemel geliştirilecek projede belirtilen konut, ofis ve dükkân nitelikli bağımsız birimlerin net m² alanlarına kendi ortak alanları ve genel ortak alanlar eklenerek satılabilir/kiralanabilir alanlar öngörülmüştür. Konu bağımsız bölümlerin fonksiyon bazlı satış alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur. *Satış fiyatları incelenen ve muhtemel projeye rakip olacak karma projelerden belirlenmiştir.*

KABULLER	
Satılabilir Ofis Alan, m ²	19.521,04
Ofis m ² Satış Bedeli, TL	8.250
Satılabilir Dükkan Alan, m ³	3.003,24
Dükkan m ² Satış Bedeli, TL	12.500
Satılabilir Konut Alan, m ²	7.508,09
Konut m ² Satış Bedeli, TL	8.000
Maliyet Artış Oranı, %	12,00%
Satış Fiyatı Artış Oranı, %	15,00%

Yukarıdaki tabloda detayları görüldüğü üzere, toplam satılabilir alan **30.032,37 m²** olup, fonksiyon bazlı dağılımı yukarıdaki tabloda sunulmuştur.

Proje maliyetlerinin her yıl %12, satış gelirlerinin ise %15 oranında artacağı varsayılmıştır.

Konu projede konumlu olacak olan konut, ofis ve dükkânlar için yıllar itibari ile m² satış bedelleri, satış oranı ve satış geliri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

YILLAR	04.12.2020	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	TOPLAM
Ofis m ² Satış Bedeli TL	0	8.250	9.488	10.911	12.547	14.429	-
Yıllara Göre Satış Oranı, %	0%	0%	15%	30%	25%	30%	100,00%
Yıllara Göre Satılabilir Ofis Kapalı Alan, m ²	0	0	2.928	5.856	4.880	5.856	19.521
Yıllara Göre Ofis Satış Geliri, TL	0	0	27.780.877	63.896.017	61.233.683	84.502.483	237.413.060
Dükkan m ² Satış Bedeli TL	0	12.500	14.375	16.531	19.011	21.863	-
Yıllara Göre Satış Oranı, %	0%	0%	0%	40%	40%	20%	100,00%
Yıllara Göre Satılabilir Dükkan Kapalı Alan, m ²	0	0	0	1.201	1.201	601	3.003
Yıllara Göre Dükkan Satış Geliri, TL	0	0	0	19.858.902	22.837.737	13.131.699	55.828.338
Konut m ² Satış Bedeli TL	0	8.000	9.200	10.580	12.167	13.992	-
Yıllara Göre Satış Oranı, %	0%	0%	20%	30%	20%	30%	100,00%
Yıllara Göre Satılabilir Konut Kapalı Alan, m ²	0	0	1.502	2.252	1.502	2.252	7.508
Yıllara Göre Konut Satış Geliri, TL	0	0	13.814.888	23.830.682	18.270.190	31.516.078	87.431.838

Projede geliştirilmesi planlanan;

- ✓ Ofislerin satışlarına, proje inşa halindeyken, 2021 yılında başlanacak olup inşaatın tamamlanmasının ardından satışların 2024 yılında,
- ✓ Dükkanların satışlarına ise projenin tamamlanmasının ardından 2022 yılında başlanacak olup, satışların 2024 yılında,
- ✓ Konutların satışlarına ise projenin tamamlanmasının ardından 2021 yılında başlanacak olup satışların 2024 yılında

tamamlanacağı varsayılmıştır.

Projedeki konut, ofis ve dükkanların satışının 2024 yılında ~4 yıl içerisinde tamamlanacağı varsayılmıştır.

Finansal Varsayımlar

İndirgeme Oranı	17,0%
5 Yıllık Tahvil Getiri Oranı, %	12,61%
10 Yıllık Tahvil Getiri Oranı, %	12,33%
Ortalama Tahvil Getiri Oranı, %	12,47%
Risk Prim Oranı, %	4,53%
Kupon Dönemi	6 Ay

02.12.2020 tarihinde, T.C. Hazinesi Devlet Tahvillerinden, 5 ve 10 yıllık vadeli getirileri dikkate alınmıştır.

Yukarıda yer alan veriler ve varsayımlar doğrultusunda oluşturulan Nakit Akış Projeksiyonu aşağıda sunulmuştur.

NAKİT AKIŞ PROJEKSİYONU						
YILLAR	04.12.2020	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
PROJE OFİS SATIŞ GELİRİ (TL)	0	0	27.780.877	63.896.017	61.233.683	84.502.483
PROJE DÜKKAN SATIŞ GELİRİ (TL)	0	0	0	19.858.902	22.837.737	13.131.699
PROJE KONUT SATIŞ GELİRİ (TL)	0	0	13.814.888	23.830.682	18.270.190	31.516.078
PROJE İNŞAAT MALİYETİ (TL)	0	0	-73.656.457	-82.495.231		0
NET NAKİT AKIŞLARI (EBITDA)	0	0	-32.060.691	25.090.370	102.341.610	129.150.259
İndirgeme Oranı	17,00%					
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	122.288.511					

Sonuç olarak Proje Geliştirme Yaklaşımı doğrultusunda yukarıda sunulan pazar araştırmaları ve varsayımlar doğrultusunda Net Bugünkü Proje değeri 122.288.511,-TL hesaplanmıştır.

Konu taşınmaz için takdir edilen değer; mevcut imar planı ve bölge ihtiyaçları doğrultusunda, geliştirilebilecek muhtemel projeye göre belirlenmiş olup farklı bir projenin uygulanması durumunda belirlenecek değer de farklılaşabileceği dikkate alınmalıdır.

Konut, ofis ve dükkan kullanım fonksiyonlu olarak geliştirilmesi planlanan projede değerlendirme konusu taşınmazın; bölgedeki ekseri (%30-%35 aralığı) hasılat paylaşımına göre, arsa sahibi ve geliştirici hissesine düşen değerler aşağıdaki oranlara göre belirlenmiştir.

Hasılat Payı Oranı	
Arsa Sahibi	%30
Geliştirici	%70

Yukarıdaki tabloda belirtilen oranlar doğrultusunda hasılat paylaşımı aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

ARSA SAHİBİ NAKİT AKIŞ TABLOSU						
TARİH	04.12.2020	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
30%						
TOPLAM GELİRLER, TL	0	0	41.595.765	107.585.602	102.341.610	129.150.259
ARSA SAHİBİ GELİRLERİ, TL	0	0	12.478.730	32.275.681	30.702.483	38.745.078
ARSA SAHİBİ NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	73.225.157					

GELİŞTİRİCİ NAKİT AKIŞ TABLOSU						
TARİH	04.12.2020	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
70%						
TOPLAM GELİRLER	0	0	41.595.765	107.585.602	102.341.610	129.150.259
GELİŞTİRİCİ GELİRLERİ	0	0	29.117.036	75.309.921	71.639.127	90.405.181
İNŞAAT MALİYETLERİ	0	0	73.656.457	82.495.231	0	0
NET NAKİT AKIŞLARI	0	0	-44.539.421	-7.185.310	71.639.127	90.405.181
GELİŞTİRİCİ NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	49.063.354					

Net 6.600,52 m² alana sahip taşınmaz üzerinde “Konut, Ofis ve Dükkan” kullanım fonksiyonlu karma proje geliştirilmesi halinde projenin bölge hasılat paylaşım oranları doğrultusunda toplam arsa değeri 73.225.157,-TL olarak hesaplanmıştır. Bu durumda net arsanın m² birim değeri 11.094,-TL/m² olarak hesaplanmıştır.

7.4 Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı

Rapora konu taşınmaz üzerinde yer alan metruk yapılar kiralamaya konu edilemediği için “Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı” doğrultusunda değer tespiti yapılamamıştır.

7.5 Gayrimenkulün En Verimli Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Değerleme konusu taşınmazın mevcut imar durumu göz önünde bulundurularak “MİA (Merkezi İş Alanı)” kullanım amaçlı geliştirilmesinin “En Etkin Ve Verimli Kullanım”ı temsil edeceği düşünülmektedir.

7.6 Gayrimenkulün Kira Değerinin Tespiti

Rapora konu taşınmaz üzerinde yer alan metruk yapılar kiralamaya konu edilememesi, ayrıca bölgede yapılan inceleme doğrultusunda boş arsalar için kira taleplerinin olmaması, En İyi Kullanımının mevcut imar koşulları doğrultusunda kiralamaya değil proje geliştirmeye elverişli olduğu nedenleri ile “Kira Değeri Tespiti” yöntemi kullanılmamıştır.

7.7 Gayrimenkulün Müşterek Veya Bölünmüş Kısımlarının Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz arsa nitelikli olup, müşterek veya bölünmüş kısımları analiz yapılmamıştır.

8 GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1 Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması

Değerleme çalışmasında; taşınmazın arsa değerinin tespitinde ve parsel üzerinde muhtemel geliştirilebilecek projede konumlandırılacak ünitelerin fiyat tespitinde “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”ndan faydalanılmıştır. Ayrıca konu taşınmazların mevcut imar durumu göz önünde bulundurulmuş ve “Proje Geliştirme Yaklaşımı” kullanılarak arsa değerinin tespitine ikinci bir yöntemle ulaşılmıştır.

UDS. 105’de belirtildiği üzere “10.4. Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dâhilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.” denilmektedir.

UDS’in 10.3. maddesinde belirtildiği gibi “Bir varlığa ilişkin değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- (a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
- (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
- (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- (d) yöntem (ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.” denilmekte olup, yapılan incelemeler ve analizler sonucu konu taşınmazın niteliği göz önünde bulundurularak uygun yöntemler kullanılmıştır.

Değerleme çalışmaları doğrultusunda konu taşınmazların gerçeğe uygun değeri belirlenmeye çalışılacak olup, UFRS 13’de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde, arsa değeri takdir edilmiştir. Ayrıca değerlendirme konusu parsel üzerinde muhtemel geliştirilebilecek olan projede konumlu bağımsız bölümlerin tamamlanarak satılması için olan konut, ofis ve dükkanların özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmaları sonucunda gayrimenkulün değeri tespit edilmeye çalışılmıştır.

Gelirlerin İndirgenmesi (Proje Geliştirme) Yaklaşımı doğrultusunda konu parsel üzerinde geliştirilmesi planlanan projenin, proje maliyeti ve proje gelirleri hesaplanarak projenin net bugünkü değeri

hesaplanmış, bölge hasılat paylaşım oranları da baz alınarak arsanın değeri ikinci bir yöntemle belirlenmiştir.

Farklı yöntemler sonucu 8603 ada, 1 parselin belirlenen toplam arsa değerleri aşağıda sunulmuştur.

ÖZET TABLO	
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Arsa Değeri)	58.084.576
Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı (Arsa Değeri)	73.225.157

Sonuç olarak,

- ✓ Farklı yöntemler sonucu belirlenen arsa değerleri yukarıda sunulmuş olup,
- ✓ Gelirlerin İndirgenmesi (Proje Geliştirme Yaklaşımı ile belirlenen değerin varsayımlara dayanması nedeni ile Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı doğrultusunda belirlenen değerin piyasa değerini daha doğru yansıtacağı
- ✓ **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı doğrultusunda** taşınmazın arsa değerinin **58.084.576,-TL** olacağı kanaatine varılmıştır.

8.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak asgari bilgilerden raporda yer almayan herhangi bilgi mevcut değildir.

8.3 Gayrimenkul ile İlgili Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

8.4 Gayrimenkuller Üzerindeki Takyidat Ve İpoteklerin Gayrimenkulün Devrine Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüşler

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde yer alan ve raporun ilgili bölümünde detaylı olarak belirtilen takyidatlar incelenmiş olup, takyidatların gayrimenkulün değerini veya devrini olumsuz olarak etkilemediği tespit edilmiştir.

8.5 Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaz 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 "Değişik: RG-9/10/2020-31269) 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. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.” Denilmekte olup, konu taşınmazın GYO portföyünde “Arsa” olarak bulunmasında bir sakınca olmadığı,

- ✓ Aynı 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.” Denilmekte olup, konu taşınmazın takyidat kayıtlarından anlaşıldığı üzere taşınmaz üzerinde değeri ve devri engelleyen herhangi bir kayıt bulunmamakta olduğu ve tapu kayıtları doğrultusunda GYO portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı,
- ✓ Aynı Maddenin r) bendi doğrultusunda “(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerleme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir.” Denilmekte olup, konu taşınmazın “Zirai donatım binaları ve depoları, fidanlık” nitelikli olmasına karşın yerinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde yıkık/metruk bir yapının bulunduğu tespit edilmiş olup, konu taşınmazın GYO portföyünde “Arsa” olarak bulunmasında bir sakınca olmadığı,
- ✓ Aynı tebliğin “Portföy sınırlamaları” başlıklı 24. Maddesinin c) bendinde belirtildiği üzere “Portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20’sini aşamaz. Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların sahip olduğu bu nitelikteki arsa ve araziler için söz konusu süre dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliğinin ticaret siciline tescil edildiği tarihten itibaren başlar.” Denilmekte olup, GYO’dan alınan taşınmazın aktif toplamına oranını gösterir belge ekte sunulmuş, konu taşınmazın değerinin aktif toplamının %20’sini geçmediği belirlenmiştir.

Konu taşınmaz için cins tashihiinin yapılarak “Zirai donatım binaları ve depoları, fidanlık” olan niteliğinin “Arsa” olarak değiştirilmesi önerilir.

8.6 Gayrimenkulün Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen, üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmadığı tespit edilmiştir. Ancak değerleme konusu taşınmaz III.48-1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği” doğrultusunda incelenmiş olup;

- ✓ Tebliğin “Portföy sınırlamaları” başlıklı 24. Maddesinin c) bendinde belirtildiği üzere “Portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20’sini aşamaz. Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların sahip olduğu bu nitelikteki arsa ve araziler için söz konusu süre dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliğinin ticaret siciline tescil edildiği tarihten

itibaren başlar.” Denilmekte olup, GYO’dan alınan taşınmazın aktif toplamına oranını gösterir belge ekte sunulmuş, konu taşınmazın değerinin aktif toplamının %20’sini geçmediği belirlenmiştir.

8.7 Gayrimenkuller 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 parseller üzerinde üst hakkı bulunmamaktadır.

9 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmaz; İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi 8604 ada 1 parselde kayıtlı, 6.600,52 m² yüzölçümüne sahip “Zirai donatım binaları ve depoları, fidanlık” nitelikli taşınmazdır.

Konak Belediyesi yazılı imar durum yazısına göre; taşınmaz imar durumu Mersinli Mahallesi 8604 ada 1 parsel İ.B.Ş.B 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 Planı, İ.B.Ş.B Meclisinin 13.03.2017 tarih 05-270 sayılı ve İ.B.Ş.B Meclisinin 14.04.2017 tarih 05-427 sayılı **Plan Notu Değişikliğine** göre tanzim edilmiştir.

İmar planında M.İ.A (Merkezi İş Alanı) ya da (Metropolitan Aktivite Merkezi) alanında kalmakta olup Taks:0,40, Kaks:3,50, H_{maks}: serbest yapılaşma şartlarında kalmaktadır.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde, arsa değeri takdir edilmiştir. Ayrıca değerlendirme konusu parsel üzerinde muhtemel geliştirilebilecek olan projede konumlu bağımsız bölümlerin tamamlanarak satılması için olan konut, ofis ve dükkanların özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmaları sonucunda gayrimenkulün değeri tespit edilmeye çalışılmıştır.

Gelirlerin İndirgenmesi (Proje Geliştirme) Yaklaşımı doğrultusunda konu parsel üzerinde geliştirilmesi planlanan projenin, proje maliyeti ve proje gelirleri hesaplanarak projenin net bugünkü değeri hesaplanmış, bölge hasılat paylaşım oranları da baz alınarak arsanın değeri ikinci bir yöntemle belirlenmiştir.

Farklı yöntemler sonucu 8604 ada, 1 parselin belirlenen toplam arsa değerleri aşağıda sunulmuştur.

ÖZET TABLO	
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Arsa Değeri)	58.084.576
Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı (Arsa Değeri)	73.225.157

Sonuç olarak,

- ✓ Farklı yöntemler sonucu belirlenen arsa değerleri yukarıda sunulmuş olup,
- ✓ Gelirlerin İndirgenmesi (Proje Geliştirme Yaklaşımı ile belirlenen değerin varsayımlara dayanması nedeni ile Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı doğrultusunda belirlenen değerin piyasa değerini daha doğru yansıtacağı
- ✓ **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı doğrultusunda** taşınmazın arsa değerinin **58.084.576,-TL**

olacağı kanaatine varılmıştır.

9.2 Nihai Değer Takdiri

İşbu rapor; İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi **8604 ada 1 parsel** numaralı “Zirai donatım binaları ve depoları, fidanlık” vasıflı taşınmazın yasal durumunun irdelenmesi, piyasa satış değerinin tespiti ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında herhangi bir sakıncanın olup olmadığının tespiti amacı ile hazırlanmıştır.

Değerleme çalışmasında; taşınmazın arsa değerinin tespitinde ve parsel üzerinde muhtemel geliştirilebilecek projede konumlandırılacak ünitelerin fiyat tespitinde “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı’ndan” faydalanılmıştır. Ayrıca konu taşınmazların mevcut imar durumu göz önünde bulundurulmuş ve “Proje Geliştirme Yaklaşımı” kullanılarak arsa değerinin tespitine ikinci bir yöntemle ulaşılmıştır.

➤ **Değerleme konusu taşınmazın;**

- Arsa piyasa değeri **KDV hariç 58.084.576,-TL**
- Arsa piyasa değeri **KDV dahil 68.539.800,-TL**

olarak belirlenmiştir.

Betül ÖZTİMUR SERHADLIOĞLU
Şehir Plancısı
SPK Lisans No: **407238**
Lisanslı Değerleme Uzmanı

Fatma KOÇ KESEN
Ekonomist
SPK Lisans No: **402238**
Lisanslı Değerleme Uzmanı

Volkan YEDİKARDAŞLAR
Harita Mühendisi
SPK Lisans No: **402076**
Sorumlu Değerleme Uzmanı

BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir nyargımızın olmadığını;
- Değerleme cretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerekleştiğimizi;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme uzmanı olarak mlk incelediğimizi beyan ederiz.

10 RAPOR EKLERİ

1. Taşınmaz Mahal Fotoğrafları
2. Güncel Takyidat (Aktif kayıt)
3. Pasif (Takyidat) Kayıt
4. Konak Belediyesi İmar Durum Yazısı
5. Portföy Aktif Oranını Gösterir Belge
6. Lisanslar – Mesleki Tecrübe Belgeleri
7. Değerleme Uzmanlarına Ait Özgeçmişler