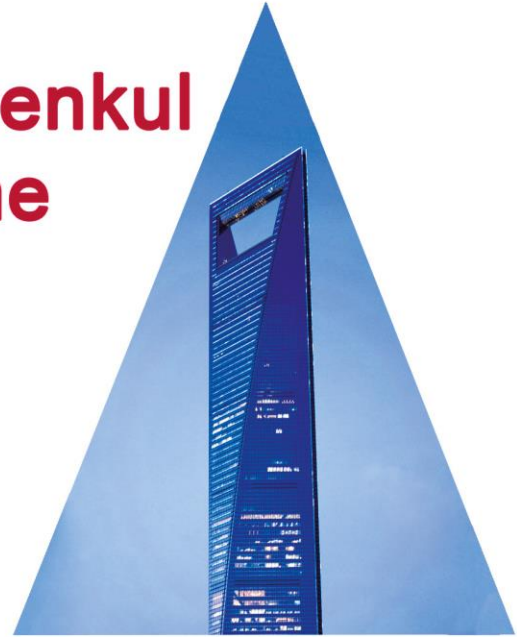


Gayrimenkul Değerleme Raporu

İZMİR / KONAK



Müşteri Adı: VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi: 27.10.2023
Rapor No: 2023_VAKIF_GYO_07



BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1. İÇİNDEKİLER

1.1.	İçindekiler.....	3
2.1.	Kuruluşun Unvanı Ve Adresi	7
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler Ve Adresi.....	7
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4.	İşin Kapsamı	7
3.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler	9
3.1.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu.....	9
3.1.2.	Gayrimenkullerin Tanımı	10
3.1.3.	Tapu Kayıtları	11
3.1.4.	Takyidat Bilgileri.....	11
3.1.5.	Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler	11
3.1.6.	Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	14
3.1.7.	Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi	14
3.1.8.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	14
3.1.9.	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklama	14
3.1.10.	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler	14
3.1.11.	Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	14
3.1.12.	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	14
3.1.13.	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	15
3.1.14.	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	15
4.1.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler.....	17
4.1.1.	İzmir İli	17
4.1.2.	Nüfus Ve Demografik Yapı	18
4.1.3.	Konak İçesi	18
4.2.	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	19
4.3.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	30
4.3.1.	Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler	30
4.3.2.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	31
4.4.	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	31

4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	31
4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçiler Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	31
4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	31
5.1. Güncel Değerleme Teknikleri	33
5.1.1. Maliyet Yöntemi	33
5.1.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	33
5.1.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi	33
5.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler Ve Nedenleri	33
5.2.1. Arsa Emsalleri	34
5.2.2. Emsal Krokisi (Arsa, Dükkan Ve Markalı Projeler)	35
5.2.3. Proje Geliştirme Yöntemi (Mevcut Yapılaşma Şartlarına Göre)	36
5.2.4. Takdir Edilen Kira Değerleri	44
5.2.5. Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	44
5.2.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri	44
5.2.7. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	44
5.2.8. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	44
5.2.9. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	44
6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	46
6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	46
6.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	46
6.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerinin Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	46
6.5. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi	46
6.6. Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	46
6.7. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirine Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	47
7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	49
7.2. Nihai Değer Takdiri	49
7.3. Beyan	50
Ekler	50

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİLERİ

Değerleme Tarihi	20.10.2023
Rapor Tarihi	27.10.2023
Rapor No	2023_VAKIF_GYO_07
Raporun Türü	İzmir ili, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8604 Ada, 4 Parsel 6.221,25 m ² yüzölçümlü ALTI EV VE KUYULU BAHÇEYİ HAVİ ALTINDAĞ FABRİKASI nitelikli taşınmazın Satış Değeri
Raporu Talep Eden	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Hazırlayan Şirket	ARGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanlarına Ait Bilgiler	Onur ERDEM Şehir Plancısı – Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 411461 Ahmet MERMERKAYA İnşaat Mühendisi –Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 403892
Sorumlu Değerleme Uzmanına Ait Bilgiler	Yılmaz KÜRKÇÜ Harita Mühendisi – Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400572
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	Sözleşme Tarihi: 02.10.2023 Sözleşme No: GYO_2023_05
Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	Bu rapor, 01.02.2017 tarihli ve 29966 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı’ nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)” ile 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanan “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)” uyarınca tanımlanan Standart Rapor Formatına uygun şekilde ve aynı tebliğin 1.Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimizce daha önce 25.11.2021 tarihinde hazırlanmış rapor bulunmaktadır.
Taşınmazların 27.10.2023 Tarihli Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	447.850.000,00-TL (DörtüzyıkkırkyedimilyonsekizyüzellibinTL)
Taşınmazların 27.10.2023 Tarihli Toplam Piyasa Değeri (KDV Dahil)	492.635.000,00-TL (DörtüzdoksanikimilyonaltıyüzotuzbeşbinTL)

BÖLÜM 2

KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. KURULUŞUN UNVANI VE ADRESİ

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

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

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Unvanı : Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

2.4. İŞİN KAPSAMI

Bu değerleme raporu İzmir ili, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8604 Ada, 4 Parsel 6.221,25 m² yüzölçümlü ALTI EV VE KUYULU BAHÇEYİ HAVİ ALTINDAĞ FABRİKASI nitelikli taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerleme amacı ile hazırlanmıştır.

BÖLÜM 3

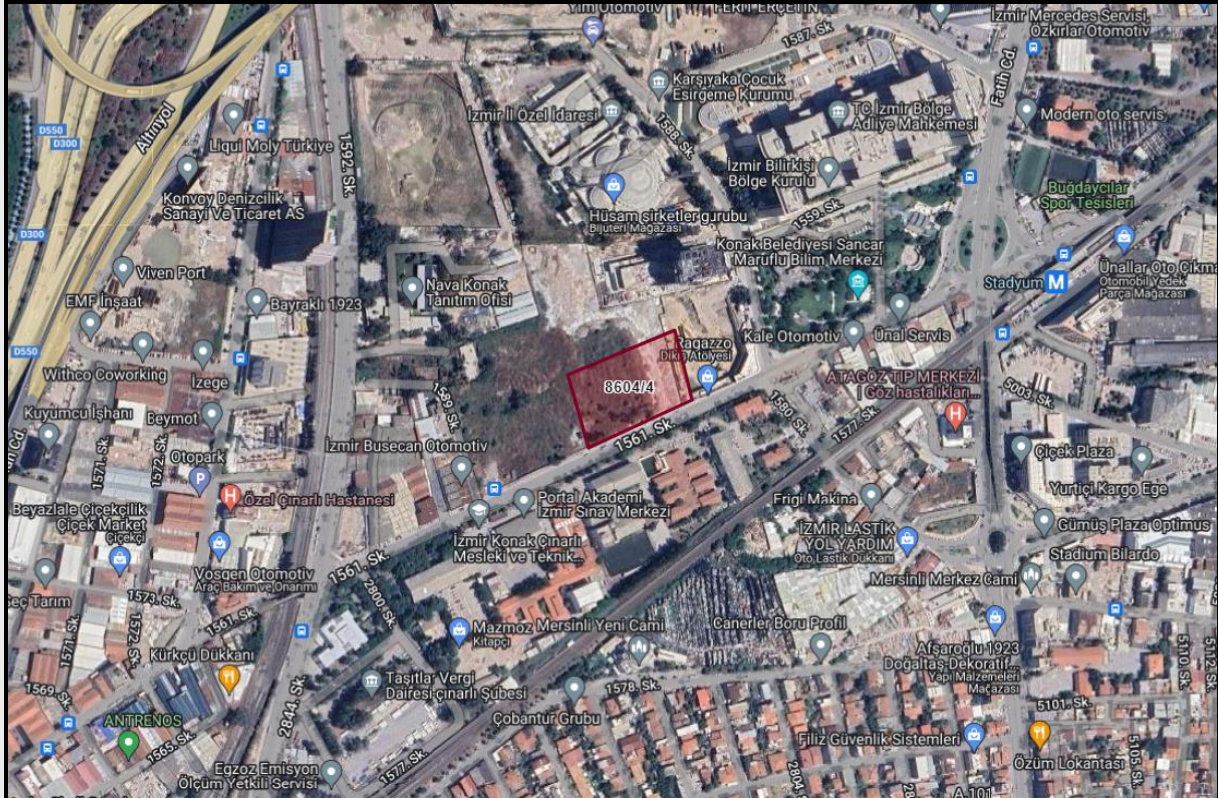
GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

3.1.1. GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 1592. Sokak 8604 Ada 4 Parsel numaralı taşınmazdır. Söz konusu taşınmaz İzmir kent merkezi olan Konak ilçesi sınırlarında yer almaktadır. Parselin kuzeyinde İzmir Adliyesi ve 3. Sanayi Sitesi, güneyinde Atatürk Stadyumu ve Halkapınar Metro İstasyonu, batısında İzmir Limanı, Güneybatısında Kültürpark Fuar Alanı ve Medicana Hastanesi yer almaktadır. Konak İlçesinde Mersinli Mahallesi İzmir'deki eski yerleşim yerlerinden olup, son hazırlanan imar planlarında çok katlı yapıların yoğun olduğu, ticari faaliyetlerin merkezi olarak planlanmaya başlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bu bölgede ticari nitelikli yapılar, rezidanslar, sanayi yapıları, sağlık kuruluşları, iş merkezleri ve kamu kuruluşlarının yoğun olduğu bir bölgedir. Konut kullanımlı faaliyette artmakta olup genellikle ofis kullanımı yaygındır. Taşınmaz İzmir merkeze yaklaşık 4 km, çevreyoluna yaklaşık 4 km , İzmir Adnan Menderes Havalimanı'na yaklaşık 17 km mesafede yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım için 9 Eylül Meydanı referans olarak alınır, Mürselpaşa Bulvarı üzerinden Bayraklı istikametine gidilir. Medicana, Folkart Vega ve Mahall Bomonti gibi projeleri geçtikten hemen sonra sağa dönülerek Şehitler Caddesi'ne girilir. Şehitler Caddesi üzerinden güneydoğu istikametinde yaklaşık 870 metre ilerlendikten sonra sola dönülerek 2844 Sokağı girilir. Sokak üzerinde Stadyum kavşağı geçilir ve kuzey yönünde 1592 sokak üzerinde devam edilir. Yaklaşık 400 metre sonra sağa dönülerek 1561 sokağı girilir. 1561 Sokak üzerinden kuzeydoğu yönünde yaklaşık 300 metre ilerlendikten sonra sol kolda kalan parsel girişine ulaşım sağlanır.



3.1.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI

Değerlemeye konu taşınmaz; İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8604 Ada 4 Parsel numaralı 6.221,25 m2 yüzölçümüne sahip “ALTİ EV VE KUYULU BAHÇEYİ HAVİ ALTINDAĞ FABRİKASI” nitelikli taşınmazdır. Değerleme günü itibari ile parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı görülmüş olup boş arsa statüsündedir. Parsel geometrik açıdan dikdörtgene yakın olup düz bir arazi yapısına sahiptir. Parselin üzeri otsu bitkiler ile çevrilidir. Bölge altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Parsel batıda 10 metrelik yaya yoluna, güneyde 1561 Sokağa, kuzeyde 8604 ada 1 parsel, doğuda 8604 ada 3 parsel cephelidir. Parselin 1561 Sokağa yaklaşık 100 metre cephesi bulunmaktadır. Parsel üzerinde, bir kısmı bitişiğindeki 8604 ada 3 parsel ile müşterek oturan otopark ve oto tamirhane olarak kullanılan yapı bulunmaktadır. Yapının ekonomik ömrü tamamlanmış olup değerlemede dikkate alınmamıştır. Konu taşınmazın doğu cephesinde inşaat faaliyetleri bulunmakta olup bölge genelinde inşaat faaliyetleri yaygın olarak devam ettiği tespit edilmiştir.



3.1.3. TAPU KAYITLARI

İli	İZMİR	Blok No	-
İlçesi	KONAK	Bağımsız Bölüm No	-
Mahallesi	MERSİNLİ	Bağımsız Bölümün Katı	-
Köyü	-	Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Sokağı	-	Arsa Payı	1/1
Mevki	-	Cilt No	46
Niteliği	ALTI EV VE KUYULU BAHÇEYİ HAVİ ALTINDAĞ FABRİKASI	Sahife No	4537
Pafta		Edinme Tarihi	19.08.2015
Ada	8604	Edinme Yevmiye No	20460
Parsel	4	Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Yüzölçümü	6.221,25 m ²		
Malik	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ.	Hisse Pay	1
		Hisse Payda	1

3.1.4. TAKYİDAT BİLGİLERİ

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

-Beyan: 6785 SAYILI KANUNUNUN 11.MADDESİ GEREĞİNCE ŞERH VERİLDİ.5.1.1961 T.31 YEV. VE 22.1.1962 T.201 YEV(Şablon: Geçici Yapıların Belirtilmesi) 22.01.1962 tarih 201 yevmiye no.

-Beyan: 6785 SAYILI İMAR KANUNUNUN 1.MADDESİ GEREĞİNCE İMAR ŞERHİ 23.6.1966 T.3796 YEV(Şablon: Geçici Yapıların Belirtilmesi) 23.06.1966 tarih 3796 yevmiye no.

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

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

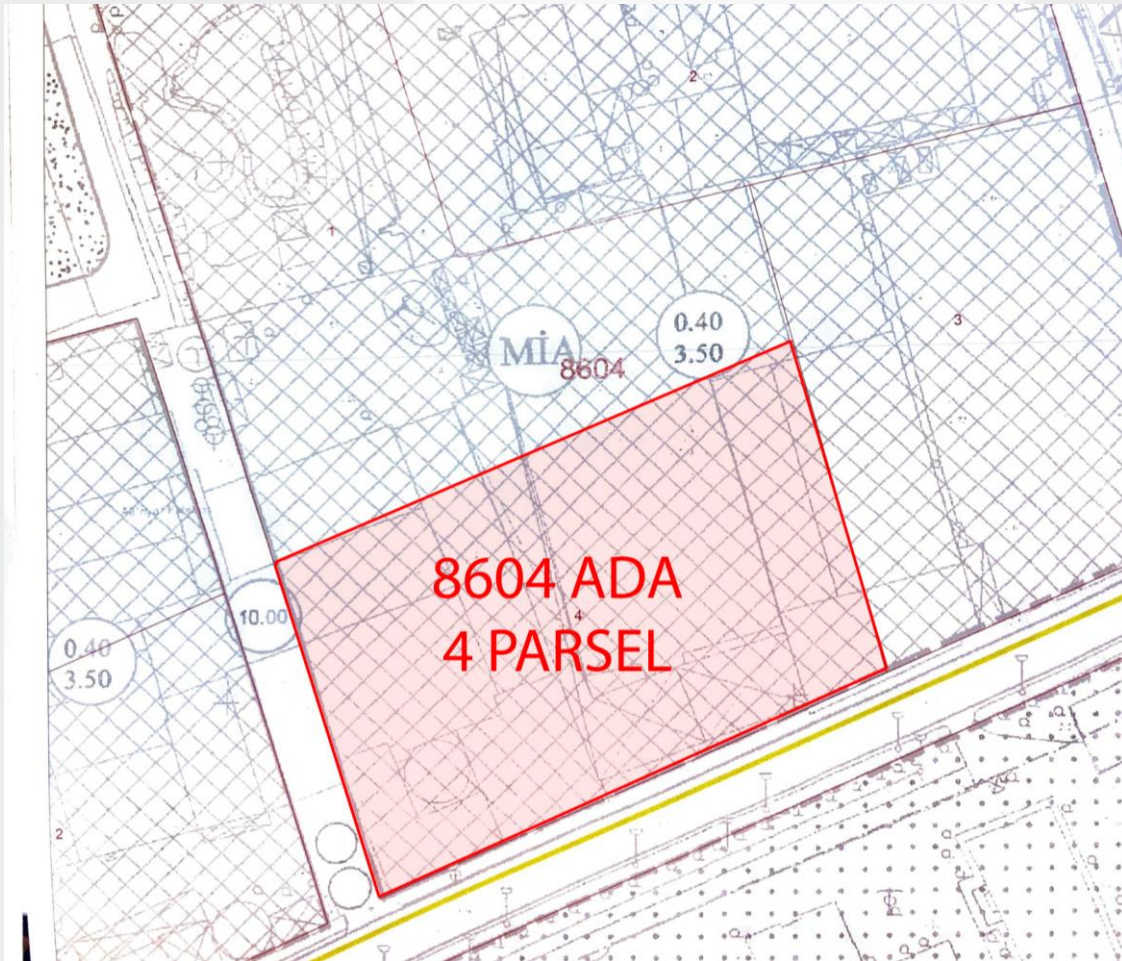
Değerleme konusu taşınmaz olan İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi'nde 8604 Ada 4 Parsel numaralı taşınmaza ait imar durumu, Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 18.10.2023 tarih ve 247011 sayılı dilekçe ile talep edilmiş cevaben yazılan 19.10.2023 imza tarihli 284726 Sayılı yazıda belirtildiği üzere;

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

M.İ.A. Plan Notları aşağıdaki gibidir.

- Bu alanlarda her türlü ticaret, çarşı, büro iş hanı, ticari depolama, banka, sigorta, çok katlı mağaza ve eğlence yerleri, turizm tesis alanları, konut, çok katlı taşıt parkı özel hastane ve özel eğitim, tesisi yer alabilir. Bu kullanımlardan bir ya da birkaçı aynı parsel içinde bulunabilir. Konut kullanımı yapı inşaat alanının (KAKS/emsal alanının) 1/3'ünden fazla olamaz.

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



 **T.C.**
KONAK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

 **KONAK BELEDİYESİ**

19.10.2023

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

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

İlgi : 18.10.2023 tarihli ve 247011 sayılı dilekçeniz.

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

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

Bilgilerinizi rica ederim.

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

Belgenin Aslı
Elektronik İmzalıdır
20 Ekim 2023
Pelin KURULTAY UYMAZ
Mimar

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : 05V2-DP89-0G5G Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/konak-belediyesi-ebys>

Adres: Güneşli Mah. 526 Sk. No:7-9 K:2 Yağhaneler Konak İzmir
Telefon No : 0232 484 66 15 Fax No : 2324893545
e-Posta : imarshircilik@konak.bel.tr İnternet Adresi : <http://www.konak.bel.tr>
Kep Adresi : konakbelediye başkanlığı@konakbel.his1.kep.tr

Bilgi İçin :Tuba AK
Mimar
Dahili No:



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

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

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

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

3.1.8. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi 8604 Ada 4 parsel, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.05.2011 tarih ve 05.466 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi (Halkapınar Salhane Kesimi) Uygulama İmar Planında; TAKS:0.40, KAKS:3.50 Yençok: 200 metre serbest nizam yapılaşma koşullu MİA-Merkezi İş Alanında kalmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış herhangi bir karar bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde Yapı Denetim gerektiren herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

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

3.1.14. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

4.1.1. İzmir İli



İzmir, Türkiye'nin İstanbul ve Ankara'dan sonra üçüncü büyük metropolü ve fuarlar merkezi, ticaret ile bütünleşmiş çağdaş bir liman kentidir. İzmir İli, Anadolu Yarımadası'nın batısında, Ege kıyılarımızın tam ortasında yer alır. Kuzeyden Balıkesir, Doğudan Manisa, güneyden Aydın illeri ile çevrilmiştir. İl toprakları, 37° 45' ve 39° 15' kuzey enlemleri ile 26° 15' ve 28° 20' doğu boylamları arasında kalır. İlin kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 200 km, doğu-batı doğrultusundaki genişliği ise 180 km'dir. Yüzölçümü 12.012 km²'dir. İzmir ekonomik büyüklük açısından Türkiye'nin en büyük 3. Kentidir. Ülkemizde ilk sanayileşme adımlarının atıldığı kentte sanayi ve sanayi yan dalları da önemli gelişme

göstermiştir. Bu nedenle İzmir'in ekonomik panoramasına baktığımızda çok yönlülüğü dikkat çekmektedir. Ünlü danışmanlık şirketi Pricewaterhouse Coopers, İzmir'i dünyanın en büyük 117. Ekonomisine sahip kenti olarak lanse etmiştir. Bununla beraber Çin, İzmir'i dünyanın yatırıma en elverişli 70 kentinden bir tanesi olarak seçmiştir. Aynı zamanda Ege Serbest Bölgesi de yatırıma en uygun 40 endüstri bölgesinden biri olarak gösterilmiştir.

İzmir, yatırımcılara sağlamış olduğu pek çok avantaj ile bir cazibe merkezidir. Nitelikli işgücü, ham ve ara mamul madde kaynakları, iç ve dış pazarlara yakınlığı, kişi başına düşen milli gelirin yüksek olması v.b. özellikleri ile yerli ve yabancı pek çok yatırımcıyı kendisine çekmiş ve çekmeye devam etmektedir. Gün geçtikçe daha çok yerli ve yabancı firma İzmir'in sunduğu bu avantajları fark ederek yeni yatırımlara gitmekte veya yatırımlarını genişletmektedir.

İklim

Akdeniz İklim kuşağında kalan İzmir'de yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçmektedir. Dağların denize dik uzanması ve ovaların İç Batı Anadolu eğiğine kadar sokulması, denizel etkilerin iç kesimlere kadar yayılmasına olanak vermektedir. Ancak il genelinde yükseklik, kıyıdan uzaklık gibi fiziksel coğrafya farklılıkları, yağış, sıcaklık ve güneş açısından önemli sayılabilecek iklim farklılıklarına yol açabilmektedir.

Ulaşım

İzmir'e kara, hava, deniz ve demiryolu ile ulaşılabilir. Kara yolu ile Türkiye'nin her yerinden otobüs ile ulaşılabilir. Hava yolu ile Adnan Menderes havalimanından Türkiye' nin ve dünyanın birçok noktasına uçak seferleri vardır. Demiryolu ile Basmane Garı'ndan Tire, Ödemiş, Söke, Aydın, Nazilli, Denizli'ye gün içerisinde karşılıklı tren seferleri düzenlenir. Alsancak garından ise Konya, Ankara, Eskişehir, Uşak, Balıkesir ' e tren seferleri vardır.Kent içi toplu ulaşım İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin yetki ve sorumluluğundadır. Toplu ulaşım hizmetlerinin hat ve güzergâhları ile birbirini tamamlaması için otobüs-vapur-metro-izban-tramvay ulaşım hizmet bütünlüğü sağlanmıştır. İzmir Enternasyonal Fuarı İzmir Fuarı veya özellikle İzmir içinde kısaca "Fuar", her yılın Eylül ayında İzmir'in kurtuluş günü olan 9 Eylül'ü içine alacak 10 günlük bir zaman dilimi içinde düzenlenen Türkiye'nin en köklü, en tanınmış ve en kapsamlı fuarıdır. 2003-2004 yılları arasında İzmir Enternasyonal Fuarı'nda düzenlenen WWE adlı organizasyonda, Batista Triple H Rey Mysterio Jeff Hardy Matt Hardy ve Undertaker'a ev sahipliği yapmıştır. 2006 yılında 75. İzmir Enternasyonal Fuarı, 1 Eylül - 10 Eylül tarihleri arasında gerçekleştirilmiştir. İzmir Kültürpark'ta (bu park alanı da bazen kısaca Fuar olarak adlandırılır) düzenlenir. Ancak İzmir Enternasyonal Fuarı (İEF), esasında, örneğin 2005 yılı için Kültürpark

alanında düzenlenmiş olan ve çoğu zaten uluslararası nitelikli 37 fuardan sadece bir tanesidir. Gaziemir ilçesinde yapımı devam eden İzmir Fuar Kompleksi, tamamlandığında tüm fuarlara ev sahipliği yapacaktır. İzmir, dünyanın en büyük organizasyonlarından biri olan EXPO'yu düzenlemek için başvurmuş ve "Daha iyi bir dünya için yeni yollar ve herkes için sağlık" teması ile Expo 2015 fuarı için resmî adaylardan biri olmuştur. Ancak 31 Mart 2008'de, 151 BIE delegesinin katılımıyla Paris'te gerçekleştirilen oylama sonucunda, Expo 2015'in İtalya'nın Milano kentinde yapılmasına karar verilmiştir. İzmir'deki üniversiteler; İzmir'de 2020 itibarıyla aktif olan üniversite sayısı dokuzdur.

4.1.2. Nüfus ve Demografik Yapı

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

4.1.3. Konak İlçesi

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

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

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

Kültür:

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

Özel Veriler:

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

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

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

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

Türkiye'de 2023 yılı ilk çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) dış talebin sınırlayıcı etkisine ve depreme rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,3 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %4,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Ülkenin geri kalanındaki faaliyetlerin canlı kalması ile Şubat ayındaki depremin toplam GSYH üzerindeki etkisi sınırlı kalmıştır. Yurtiçinde 2023 ikinci çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitedeki direncin sürdüğünü teyit etmektedir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran dahil son üç ayda 51,5 ile genişleme bölgesinde kalırken, kapasite kullanım oranında son üç ayda yükseliş görülmektedir. Güven endeksleri yataya yakın bir seyir izlerken, bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler bir miktar yavaşlasa da iç talebin dirençli kaldığına işaret etmektedir. İkinci çeyrekte dış dengede bozulma sürmüştür. İhracatta yavaşlama gözlenirken, uluslararası enerji fiyatlarındaki düşüş ithalatı sınırlamaktadır. Dış ticaret açığındaki artışın yavaşlamasına karşın hizmet gelirlerindeki ivme kaybı ile cari açıkta artışın Nisan ve Mayıs aylarında sürdüğü görülmüştür. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, ilk altı ayda ihracat 2022'nin aynı dönemine göre %1,8 azalırken, ithalatta %4,3 artış gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 ilk yarıda 51,6 milyar dolar olan dış ticaret açığı 61,4 milyar dolara ulaşmıştır. 2022 Ocak-Mayıs döneminde 26,1 milyar dolar olan cari açık 2023'ün aynı döneminde 37,7 milyar dolara genişlemiştir. Enerji fiyatlarındaki gerilemeler ve baz etkisiyle enflasyonda düşüş ikinci çeyrekte devam etmiştir. 2023 ilk çeyrek sonunda %50,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Haziran ayında %38,2'ye gerilemiştir. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %62,5'ten %40,4'e inmiştir. Ancak döviz kurlarındaki dalgalanma, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışları yukarı yönlü riskleri beslemektedir. TCMB Haziran toplantısında politika faizini 650 baz puan artırmış ve parasal sıkılaşıma döngüsünün başladığını belirtmiştir. Ayrıca mevcut makro ihtiyatı tedbirlerde kademeli ve yumuşak bir geçiş süreci dahilinde sadeleştirmeye başlamıştır. TCMB son Temmuz toplantısında ise politika faizini 250 baz puan artırarak %15,00'dan %17,50'ye çıkarırken, faiz artırımının yanı sıra parasal sıkılaştırma sürecini destekleyecek seçici kredi ve miktarsal sıkılaştırma kararları alacağını belirtmiştir.

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.220	60.537	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.248.789	85.672	807.109	9.539	11,40	8,98
2022	15.006.574	176.589	905.501	10.655	5,60	16,57
2023*	4.631.792	54.313	245.464	2.878	4,00	18,87

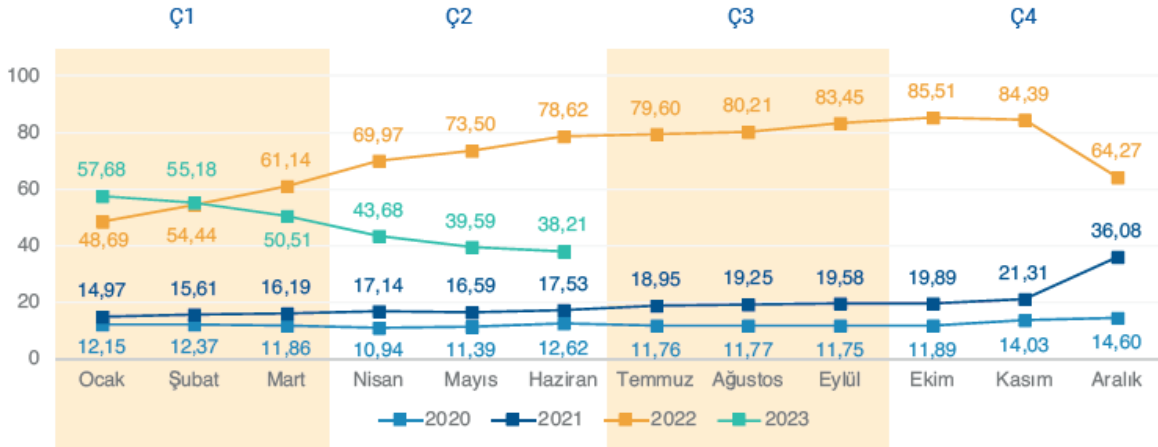
GSYH 2023 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 arttı.

Kaynak: TÜİK

*1. Çeyrek verisidir

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Yıllık Enflasyon*

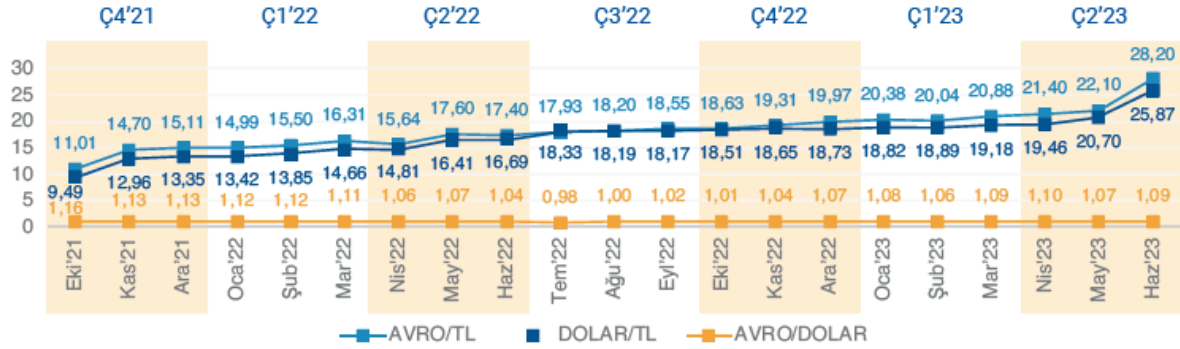


Tüketici fiyat Endeksi'nde (TÜFE) 2023 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %3,92, bir önceki yılın Aralık ayına göre %19,77, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,21 ve on iki aylık ortalamalara göre %59,95 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Döviz Kuru*



2023 yılının 1. çeyreğini 19,18 ile kapatan dolar 2023 Haziran ayında 25,87'ye yükselmiş, 2023 yılı 1.çeyreği 20,88 ile kapatan Avro ise 2023 Haziran ayında 28,20'ye yükselmiştir.

Kaynak: TCMB

*Her ayın son günü döviz satış verileri esas alınmıştır.

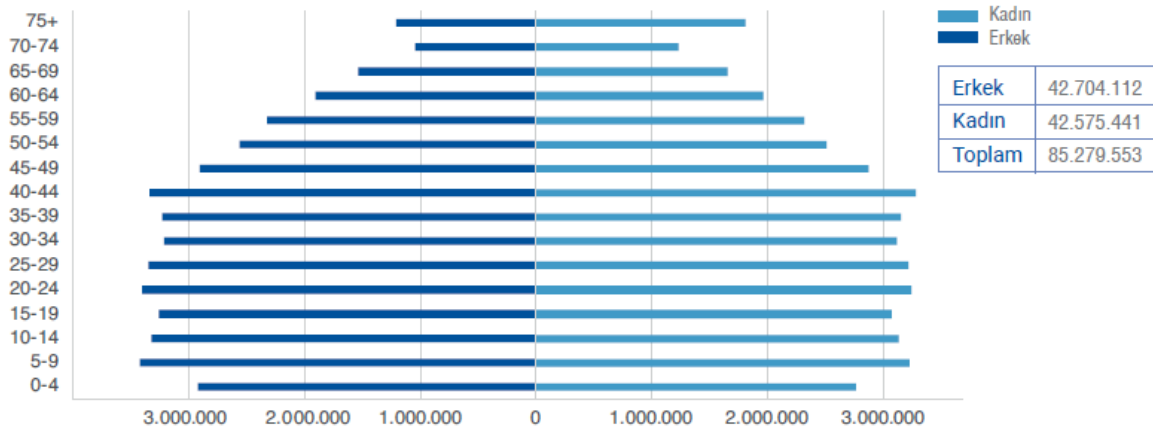
Büyük Şehirlerdeki Nüfus (bin kişi)

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

Kaynak: TÜİK

Türkiye nüfusu 85 milyon 279 bin 553 kişi oldu. Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 67 bin 51 kişi artarak 15 milyon 907 bin 951 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,65'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 782 bin 285 kişi ile Ankara, 4 milyon 462 bin 56 kişi ile İzmir, 3 milyon 194 bin 720 kişi ile Bursa ve 2 milyon 688 bin 4 kişi ile Antalya izledi.

Yaş Grubu ve Cinsiyete Göre Nüfus, 2022



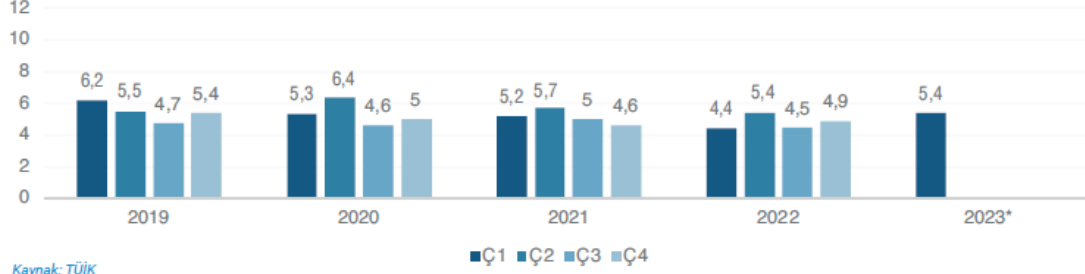
Yıllık nüfus artış hızı 2021 yılında binde 12,7 iken, 2022 yılında binde 7,1 oldu. Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2022 yılında %68,1 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22'ye gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,9'a yükseldi.

Kaynak: TÜİK

*06.02.2023 tarihinde yayımlanmıştır.

Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

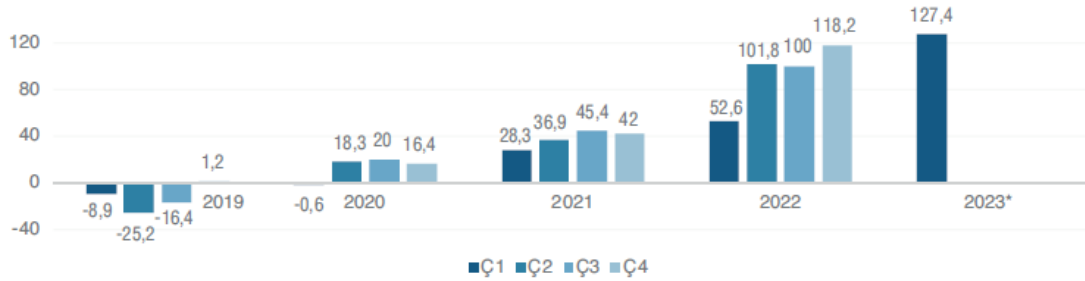
Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



Kaynak: TÜİK

*2023 1.çeyrek verisidir, 2.çeyrek verisi henüz yayınlanmamıştır.

Çeyrek Bazda Büyüme (%)*

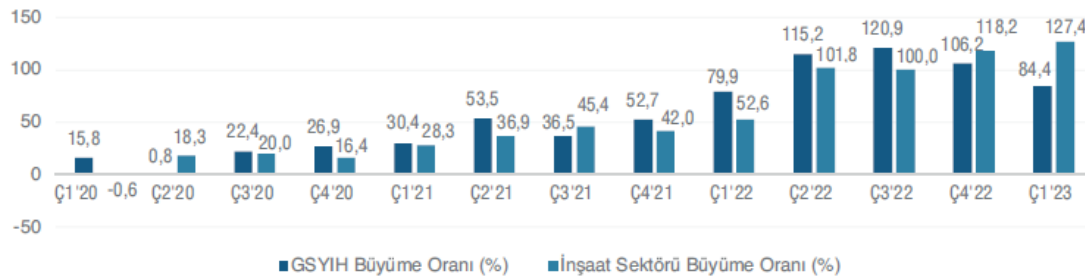


Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.

*2023 1.çeyrek verisidir, 2.çeyrek verisi henüz yayınlanmamıştır.

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



Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.

*2023 1.çeyrek verisidir, 2.çeyrek verisi henüz yayınlanmamıştır.

2023 yılının ikinci çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %30,5 oranında gerileme kaydederek 282.564 adet olmuştur. Böylece konut satışlarında yıllık bazda düşüş serisi dört çeyreğe yükselmiştir. Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışların 2013 yılından beri en düşük ikinci çeyrek verisi olduğu gözlenmiştir. İkinci çeyrekte 87.251 adet konut ilk kez satışa konu olurken, ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı %30,9 olarak gerçekleşmiştir. İkinci el satışların payı ise %69,1 olarak gerçekleşmiş olup 195.313 adet konut ikinci el satışa konu olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmelerde ise geçtiğimiz çeyreğe göre ipotekli satışlarda %6,6 oranında artış görülmüş olmakla birlikte ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı tarihsel ortalamasının altında seyretmeye devam etmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranının bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %20,8'den ikinci çeyrekte %22,2'ye yükseldiği görülmektedir. Birinci çeyrekte kısmi bir gerileme kaydeden konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması ise bir önceki çeyrek %19,3 iken ikinci çeyrekte %19,6'ya yükselmiştir. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %38,5 oranında gerileme kaydederken diğer satışlardaki gerileme %27,8 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla ikinci çeyrekte, ipotekli satışlar 62.708 adet, diğer satışlar 219.856 adet olmuştur. Yabancılar yapılan satışlar ikinci çeyrekte 8.349 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %60,3 ile geçen çeyrekle benzer şekilde daha yüksek bir oranda azalma kaydettiği gözlemlenmiştir. Yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %3,9'dan %3,0'a gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiş olup il bazında ikinci çeyrekte en yüksek satış 3.273 adet konutla Antalya'da gerçekleşmiştir. Antalya %39,2 ile birinci sırada yer alırken, ikinci sırada %29,8 pay ile İstanbul, üçüncü sırada ise %7,9 pay ile Mersin bulunmaktadır. Konut fiyatları artışı ise eylül ayında yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından sekiz ay üst üste düşüş kaydederek mayıs ayı itibarıyla %103,6'ya gerilemiştir. Reel artışlarda ise aralık ayında görülen en yüksek değer ardından beş ay art arda gerileme gerçekleşmiş ve reel artış yıllık bazda %45,9 olmuştur. Diğer yandan, mayıs ayı konut fiyat endeksi aylık bazda %3,0 oranında artış göstermiş ve bu oran Eylül 2021'den bu yana en düşük artış oranı olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup mayıs ayı itibarıyla yıllık bazda nominal %102,6, reel %45,1 oranında artış gerçekleşmiştir. Mayıs 2023 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 23.574 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da 36.005 TL/m², İzmir'de 27.089 TL/m², Ankara'da 17.647 TL m² olmuştur.

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

Bina Sayım Verisi

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

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2023 yılının 1. çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüz ölçümü %2,2 azaldı, daire sayısı ise %0,7 artış gösterdi.

2021 ve 2022 yılı toplam konut sayısı henüz açıklanmamıştır.

Kaynak: TÜİK

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

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

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

İlk defa satılan konutların 2023 yılı 2. çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,47 azalarak 87 bin 251 adet oldu. İkinci el konut satışları da %33,19 azalarak 195 bin 313 adet olarak gerçekleşti.

2023 yılı 2. çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %22,2 olarak gerçekleşti. 2022 yılı toplamında bu oran %18,9 olarak ölçülmüştü.

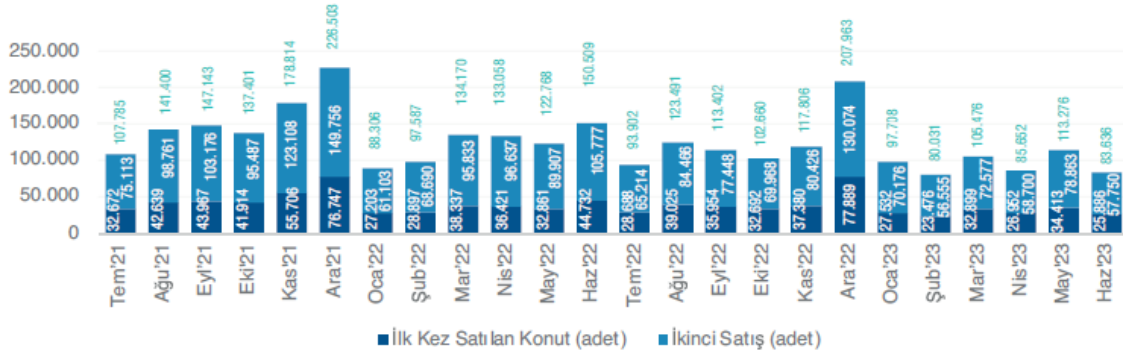
2023 2. çeyreğinde toplam 282 bin 564 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %30,46 oranında azalış olmuştur.

Kaynak: TÜİK

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

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

Aylık Bazda Konut Satışları (adet)



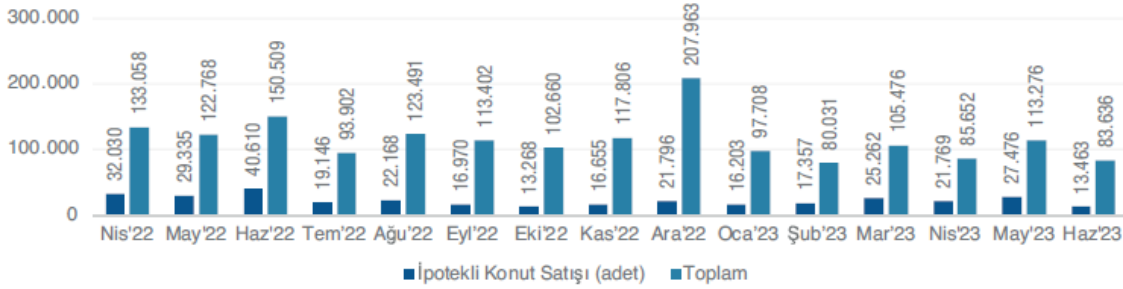
2023 yılı Haziran verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %42,13 azalarak 25 bin 886 adet oldu. İkinci el konut satışları da %45,40 azalarak 57 bin 750 adet olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

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

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

İpotekli Konut Satışları

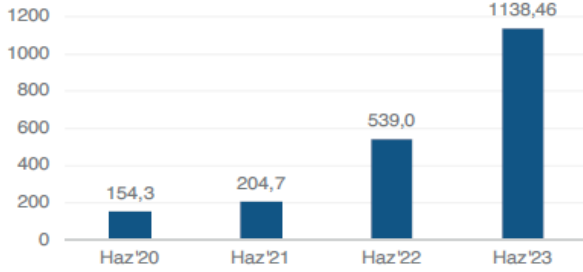


2023 yılı Haziran verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ipotekli konut satışı %66,85 gibi rekor bir düşüşle 13 bin 463 adet oldu.

Kaynak: TÜİK

Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

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



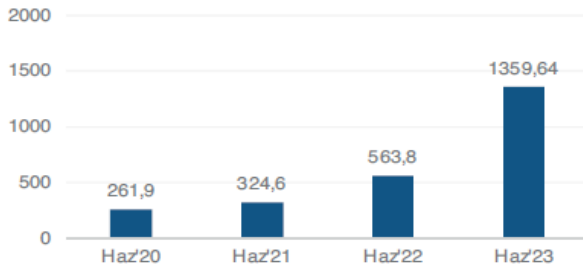
Endeks Değeri:
2023 Haziran
1.138,46

Aylık Nominal
Değişim (%)
6,42%

Yıllık Nominal
Değişim (%)
111,20%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)
1038,46%

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



Endeks Değeri:
2023 Haziran
1.359,64

Aylık Nominal
Değişim (%)
8,69%

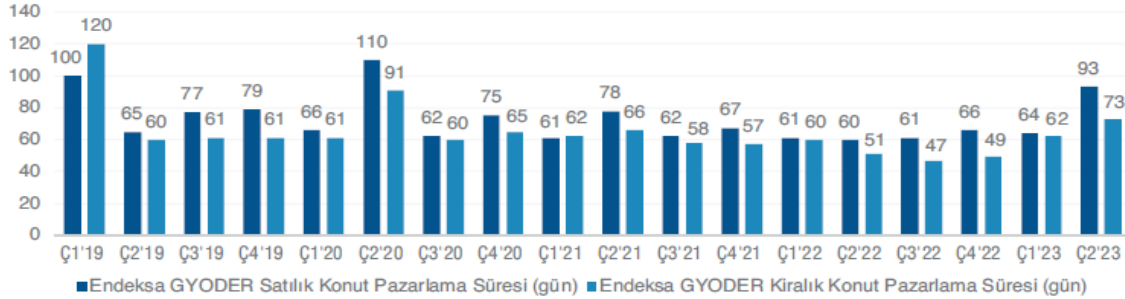
Yıllık Nominal
Değişim (%)
141,15%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)
1259,64%

ENDEKSA-GYODER Konut Satış Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, 2023 Haziran ayında bir önceki aya göre 6,42%, geçen yılın aynı dönemine göre 111,20% ve endeksin başlangıç dönemi olan 2014 yılı Ocak ayına göre ise 1038,46% oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

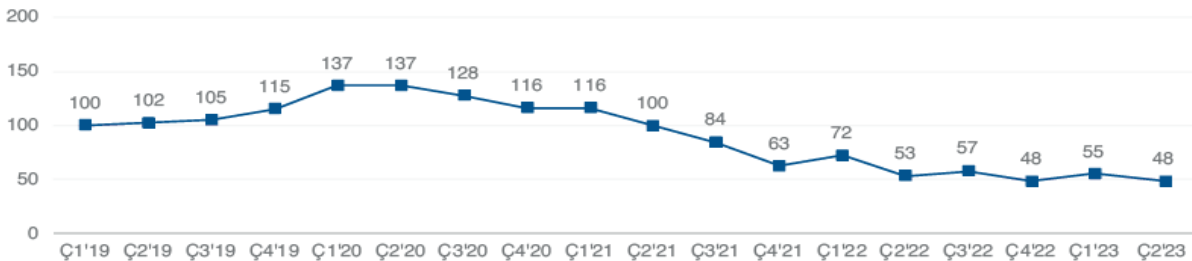
Kaynak: Endeksa

*"Endeksa Konut Satış ve Kira Endeksleri 2014 yılındaki konut metrekare fiyatlarına göre endeks=100 denilerek hesaplama yapılmıştır. Geri dönüş süreleri il bazlı hesaplanarak değerler ildeki konut sayıları ile ağırlıklandırılıp hesaplamaya katılmıştır."



Kaynak: Endeksa

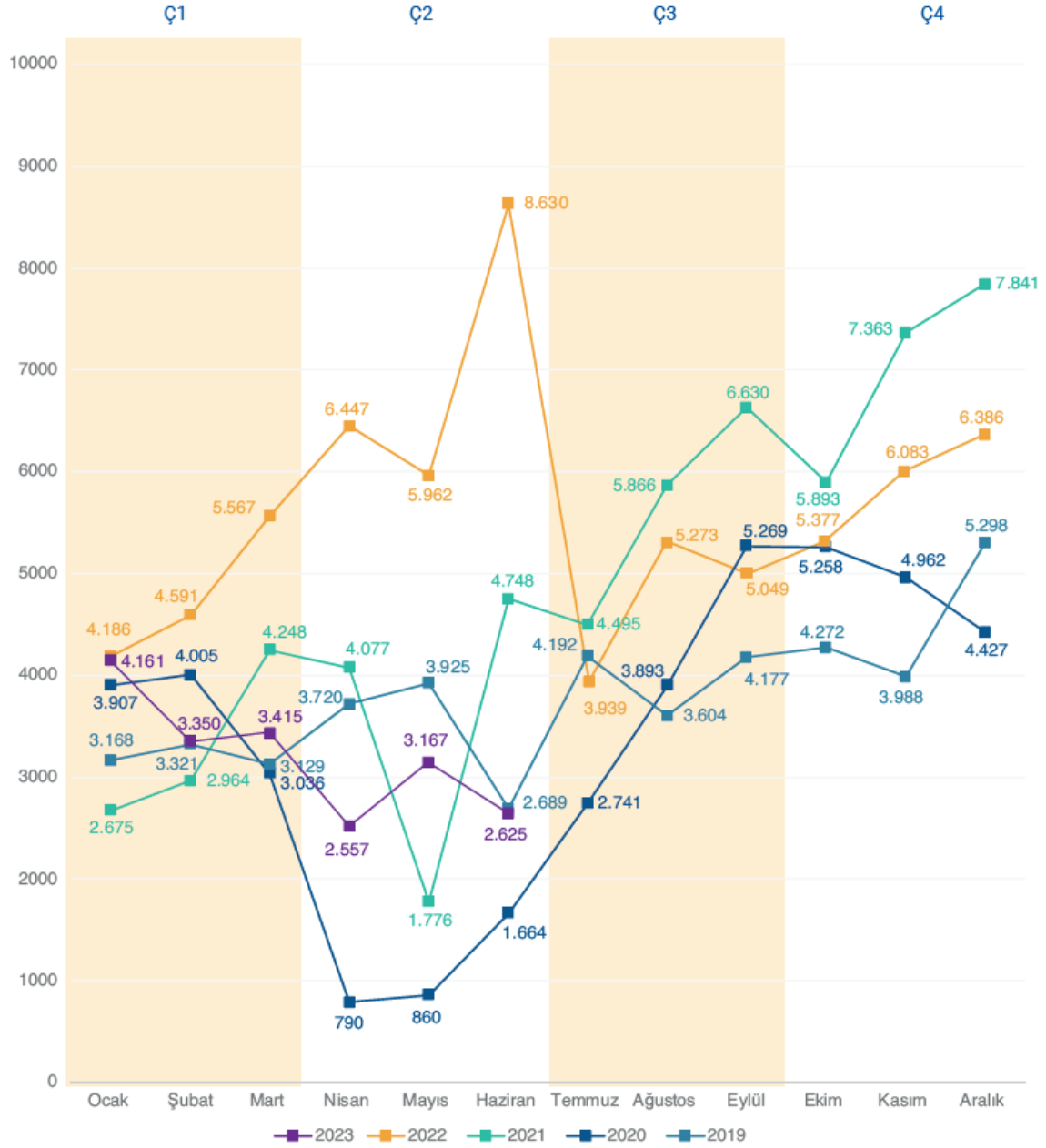
Konut Satın Alma Gücü Endeksi* (120 Ay Kredi Vadesi İçin)



Kaynak: Endeksa

*Konut Satın Alma Gücü Endeksinde, ilgili dönemin; ortalama konut değeri, 120 ay vadeli faiz oranı ve ortalama hane geliri gibi veriler kullanılarak hazırlanmıştır. İndeks değerinin azalması, taksit ödemesinin mevcut gelire göre payının yükseldiğini, hanenin taksiti karşılayabilme gücünün baz döneme göre azaldığını göstermektedir.

Türkiye Geneli Yabancılar Yapılan Konut Satış Sayıları (Adet)



Yabancılar yapılan konut satışları; 2023 yılı 2. çeyreği sonu itibariyle ilk 6 aylık periyotta geçen yılın aynı dönemine göre %46 küçülme ile 19 bin 275 adet seviyesinde gerçekleşmiştir.

Kaynak: TÜİK

KONUT ve TİCARİ GAYRİMENKUL

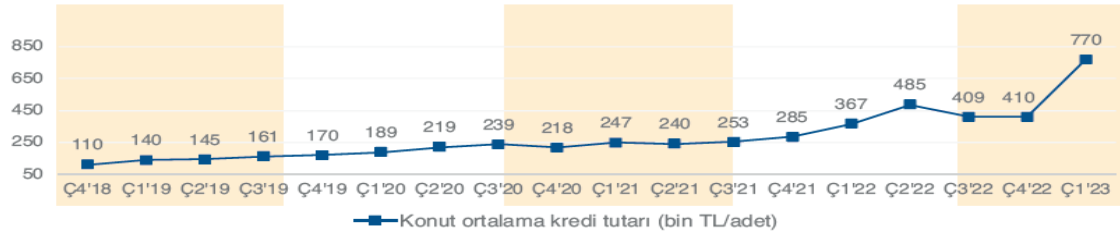
2023 yılı başında %1,54 seviyelerinde gerçekleşen aylık faiz, yılın ilk çeyreği sonunda %1,33 seviyelerinde seyrederken ikinci çeyrek sonunda ise %1,81 seviyesine çıkmıştır. Aynı şekilde 2023 başında %20,08 seviyelerinde başlayan yıllık faiz oranı 2023 Haziran ayını %23,98 ile tamamlamıştır. Temmuz ayı itibarıyla yıllık faiz %34,09 olarak seyretmektedir. 2023 yılı Haziran ayı sonunda konut kredisi hacmi 438,5 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2022 Haziran ayında %65,66 seviyesinden, 2023 yılı Haziran ayında %62,86 seviyesine düşmüştür. Haziran 2023'te bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %16,40'tan %19,27'ye yükselmiştir. Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %9,49'tan %8,89'a gerilemiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2023 Haziran ayı itibarıyla %0,12 olarak gerçekleşmiştir. Toplam tüketici kredileri ise Haziran ayında 1,4 trilyon TL seviyesinde seyretmiştir. 2022 yılı Haziran ayında %38,0 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Haziran 2023 itibarıyla 6,4 puan azalarak %31,6 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam krediler yaklaşık 10 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %21,8 olmuştur. Bu oran 2022 Haziran ayında %19,1 seviyesindeydi.

Kullandırılan Konut Kredisi

Dönem	Ç1'20	Ç2'20	Ç3'20	Ç4'20	Ç1'21	Ç2'21	Ç3'21	Ç4'21	Ç1'22	Ç2'22	Ç3'22	Ç4'22	Ç1'23
Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)	24.089	33.230	55.001	13.975	11.692	14.269	20.051	32.169	26.698	51.170	23.733	22.685	46.703
Kullandırılan kredi sayısı (adet)	127.574	151.445	230.193	64.062	47.418	59.572	79.258	113.022	72.723	105.584	58.083	55.292	60.683

Ortalama Konut Kredisi (bin TL)

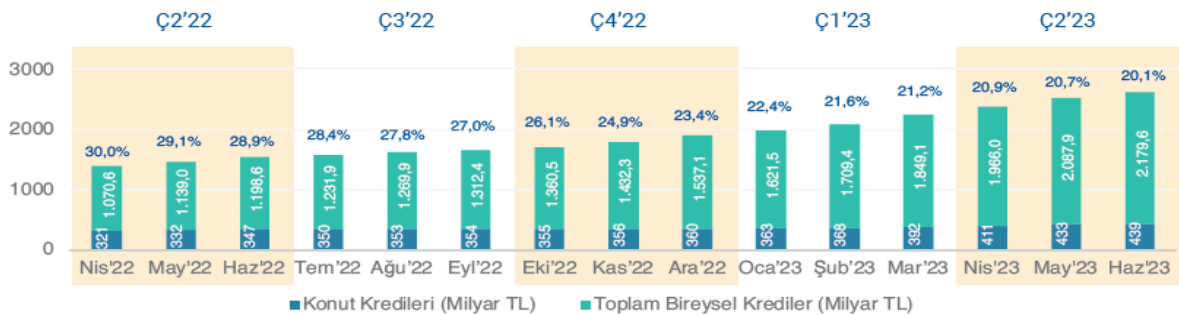


2023 yılı 1. çeyrek döneminde kullandırılan konut kredisi miktarı 46.703 milyon TL'ye ulaştı. Konut başı ortalama kullandırılan kredi tutarı ise 770.000 TL oldu. 2023 yılı 1. çeyreği ile bir önceki yılın aynı dönemi kıyaslandığında konut başına kullandırılan ortalama kredi tutarında %109,7 oranında bir artış gözlemlenmektedir.

Kaynak: TBB

*Ç2'23 verisi henüz yayınlanmamıştır.

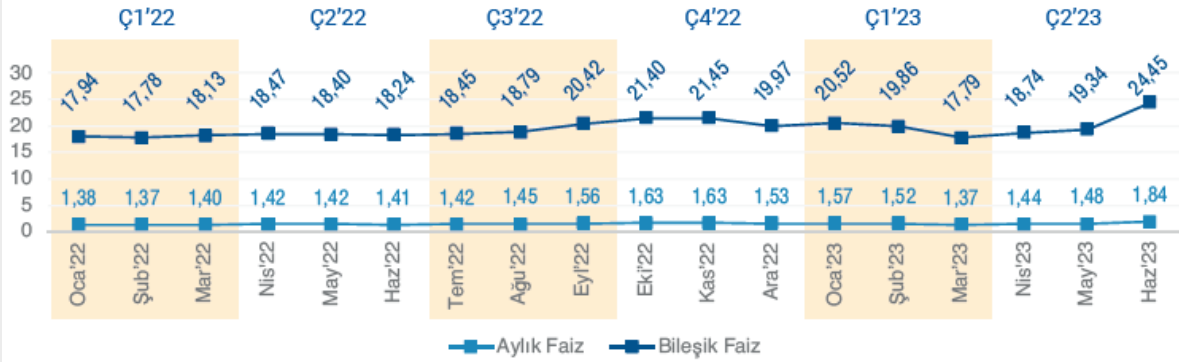
Konut Kredisi - Toplam Bireysel Krediler Karşılaştırması



Konut kredilerinin bireysel krediler içindeki payı 2023 Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %30,4 azalarak %20,1 oldu.

Kaynak: BDDK

Konut Kredisi Faiz Oranları (%)



2023 Haziran ayı itibarı ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %1,84, yıllık bileşik faiz ise %24,45 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu oran Ocak 2019'dan itibaren en yüksek değere ulaşmıştır.

Kaynak: TCMB

Bankalara Göre Konut Kredisi Dağılımı

Sektör Genel Dağılımı	Banka Sayıları	Sektör Payları	Konut Kredisi Hacmi Dağılımı (milyon TL) *
Toplam Bankacılık Sektörü	51	%100,0	438.479
Toplam Mevduat Bankaları	32	%91,02	399.104
Kamu Mevduat Bankaları	3	%62,86	275.632
Yerli Özel Mevduat Bankaları	8	%19,27	84.490
Yabancı Mevduat Bankaları	21	%8,89	38.983
Tas.Mevd.Sig. Fon. Devr. Bankalar		0	0
Kalkınma ve Yatırım Bankaları	13	%0,0	6,39
Katılım Bankaları	6	%8,98	39.368

Kaynak: BDDK

*En son açıklanan veriler Haziran 2023 tarihli BDDK verileri esas alınmıştır.

Toplam konut kredisi hacmi 2023 yılı Haziran ayı itibarı ile 438 milyar 479 milyon TL civarındadır. Haziran 2022 tarihinde 346 milyar 973 milyon TL olan toplam hacim 12 aylık dönemde yaklaşık %26'lık oranda artış göstermiştir.

En Fazla Konut Kredisi Kullanılan İlk 10 İl



2023 yılı 1. çeyrek sonu itibarıyla toplam konut kredileri içinde takipteki kredi oranı en fazla ilin %0,28 oranla Artvin olduğu görülmektedir. Artvin'i 0,27 ile Kars ve Gümüşhane, %0,25 oranla Bartın takip etmektedir. En çok kredi kullanımı olan ilk 3 il ise sırasıyla İstanbul, Ankara ve İzmir'dir.

Kaynak: BDDK - FinTürk

*Ç1'23 sonu verisidir. Ç2 verisi henüz yayınlanmamıştır.

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

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

4.3.1. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler

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

4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

-

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz; İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8604 Ada 4 Parsel numaralı 6.221,25 m2 yüzölçümüne sahip “ALTI EV VE KUYULU BAHÇEYİ HAVİ ALTINDAĞ FABRİKASI” nitelikli taşınmazdır. Değerleme günü itibari ile parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı görülmüş olup boş arsa statüsündedir. Parsel geometrik açıdan dikdörtgene yakın olup düz bir arazi yapısına sahiptir. Parselin üzeri otsu bitkiler ile çevrilidir. Bölge altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Parsel batıda 10 metrelik yaya yoluna, güneyde 1561 Sokağa, kuzeyde 8604 ada 1 parsel, doğuda 8604 ada 3 parsel cephelidir. Parselin 1561 Sokağa yaklaşık 100 metre cephesi bulunmaktadır. Konu taşınmazın doğu cephesinde inşaat faaliyetleri bulunmakta olup bölge genelinde inşaat faaliyetleri yaygın olarak devam ettiği tespit edilmiştir.

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

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

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

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

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

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

BÖLÜM 5

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1. Güncel Değerleme Teknikleri

5.1.1. Maliyet Yöntemi

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

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

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

5.1.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

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

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

5.1.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

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

5.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

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

5.2.1. Arsa Emsalleri

SATILIK ARSA ÖRNEKLERİ					
Emsal	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum- Telefon	Yüzölçümü (m ²)	Satış Değeri (TL)	Satışa Esas Birim Değer (TL/m ²)
Emsal 1	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 3.000 m ² yüzölçüme sahip olduğu beyan edilen, MİA imarlı, TAKS: 0.40, KAKS:3.50, yençok 150 metre yapılaşma şartlarına sahip arsa, 320.000.000.-₺ bedelle emlak ofisinden satılıktır.	Emlak Ofisi 0533 271 49 49	3.000,00	320.000.000	106.667,00
Emsal 2	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 10.355 m ² yüzölçüme sahip olduğu beyan edilen, MİA imarlı, TAKS: 0.40, KAKS:3.50 ,99 Kat yapılaşma şartlarına sahip olduğu beyan edilen arsa, 980.000.000.-₺ bedelle emlak ofisinden satılıktır.	Emlak Ofisi 0532 276 16 68	10.355,00	980.000.000	94.640,00
Emsal 3	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 5.500 m ² yüzölçüme sahip olduğu beyan edilen, MİA imarlı, KAKS:3.20 yapılaşma şartlarına sahip olduğu beyan edilen arsa, 530.000.000.-₺ bedelle emlak ofisinden satılıktır.	Emlak Ofisi 0232 382 43 22	5.500,00	530.000.000	96.364,00
Emsal 4	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 5.300 m ² yüzölçümüne sahip, MİA imar lejantında Emsal 3.50 yapılaşma şartlarına sahip olduğu beyan edilen arsa için 240.000.000.-TL bedel istenmektedir.	Emlak Ofisi 0505 807 62 72	5.300,00	240.000.000	45.283,00
Görüş 1	Değerleme konusu taşınmazın yeri, konumu ve özellikleri tarif edilerek alınan beyana göre, taşınmazın bulunduğu bölgede arsa m ² birim değerlerinin yaklaşık 3.000.-₺ ile 3.500.-₺ arasında değişebileceği bilgisi alınmıştır.	Emlak Ofisi 0533 271 49 49			
Görüş 2	Değerleme konusu taşınmazın yeri, konumu ve özellikleri tarif edilerek alınan beyana göre taşınmazın bulunduğu bölgede arsa m ² birim değerinin 70.000.-TL/m ² ile 80.000.-TL/m ² arasında değişebileceği bilgisi alınmıştır.	Emlak Ofisi 0532 276 16 68			
Görüş 3	Değerleme konu taşınmazın yeri, konumu ve özellikleri tarif edilerek alınan beyana göre taşınmazın arsa m ² birim değerinin 70.000.-TL/m ² ile 90.000.-TL/m ² aralığında olabileceği bilgisi alınmıştır.	Emlak Ofisi 0538 579 86 87			

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların arsa fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikli satılık arsa nitelikli taşınmaz m² birim değerlerinin 45.283 TL/m²– 106.667 TL/m² aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

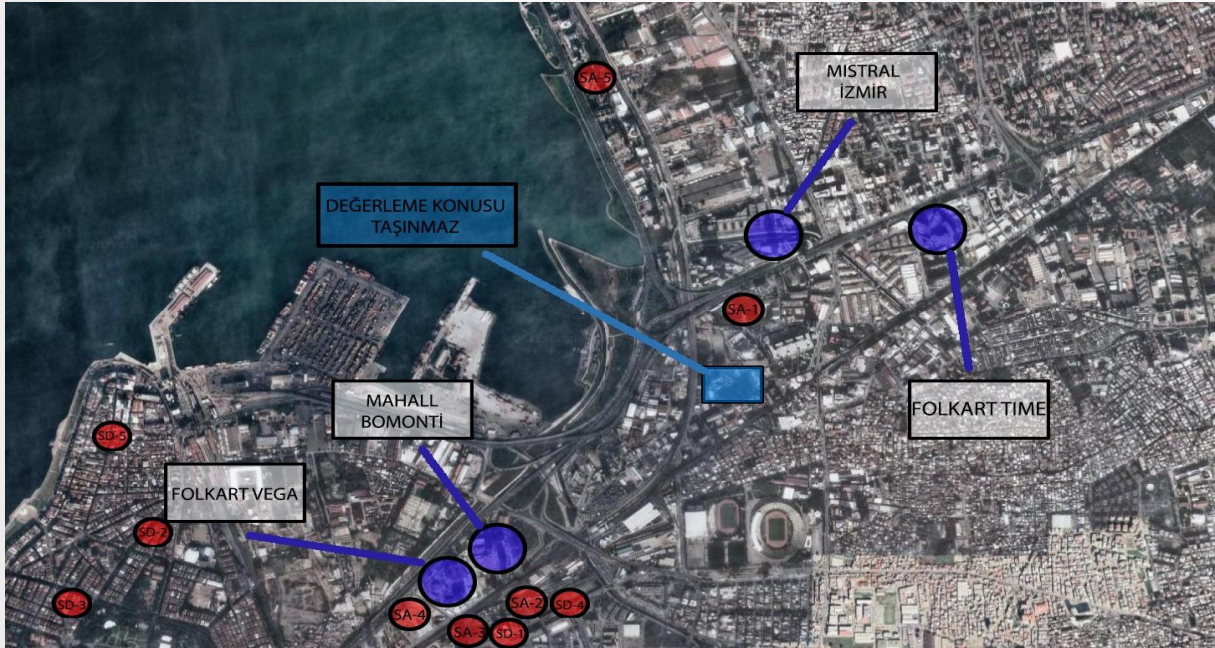
ARSA EMSALLERİ UYUMLAŞTIRMA TABLOSU				
Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4
Yüzölçümü (m ²)	3.000	10.355	5.500	5.300
İstenen Satış Fiyatı (TL)	320.000.000	980.000.000	530.000.000	240.000.000
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	106.667	94.640	96.364	45.283
Öngörülen Pazarlık Oranı	-20%	-20%	-20%	-20%
Alan Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%
İmar Durumu Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%
Yapılaşma Hakkı Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	30%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	85.333	75.712	77.091	49.811
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m ²)				71.987

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerlendirme konusu taşınmazların arsa birim m² değeri 71.987-TL/m² olarak alınması uygun bulunmuştur.

Ada-Parsel	Arsa Alanı, m ²	Arsa Birim m ² Değeri TL	Toplam Arsa Değeri TL
8604/4	6.221,25	71.987	447.850.000

Emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazın değeri: **447.850.000,00-TL** olarak hesaplanmıştır.

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



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

- SA: Satılık Arsa
- SD: Satılık Dükkan

KİRALIK ARSA ÖRNEKLERİ					
Emsal	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum- Telefon	Yüzölçümü (m ²)	Kira Değeri (TL)	Kiraya Esas Birim Değer (TL/m ²)
Emsal 1	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan Alsancak limanı bölgesinde 5.200 m ² arsa 160.000 TL bedelle kiralıktır.	Emlak Ofisi 0554 465 22 22	5.200,00	160.000	30,77
Emsal 2	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Ege Perla projesi yakınında 1.200 m ² arsa 110.000 TL bedelle kiralıktır.	Emlak Ofisi 0554 737 76 29	1200,00	110.000	91,67
Emsal 3	Bayraklı ilçesinde 850 m ² alana sahip arsa aylık 10.000 TL bedelle kiralıktır.	Emlak Ofisi 0507 372 75 95	850,00	10.000	11,76

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların arsa aylık kira fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikli kiralık arsa nitelikli taşınmaz aylık m² birim değerlerinin 11,76 TL/m²–91,67 TL/m² aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

ARSA EMSALLERİ UYUMLAŞTIRMA TABLOSU				
BAŞLIKLAR	Alanı (m ²)	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3
YÜZÖLÇÜMÜ (M ²)	6.600,52	5.200	1.200	850
İSTENEN KİRA FİYATI (TL)		160.000	110.000	10.000
İSTENEN BİRİM KİRA FİYATI (TL/M ²)		31	92	12
ÖNGÖRÜLEN PAZARLIK ORANI		-30%	-20%	-5%
ALAN DÜZELTME KATSAYISI		0%	-20%	0%
KONUM ŞEREFİYESİ DÜZELTME KATSAYISI		-5%	0%	10%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/M ²)		20	55	12
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m ²)				29,12

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerleme konusu taşınmazların arsa birim m² aylık kira değeri 29,12-TL/m² olarak alınması uygun bulunmuştur.

Ada-Parsel	Arsa Alanı, m ²	Arsa Birim m ² Değeri TL	Toplam Arsa Değeri TL	Yuvarlanmış Arsa Değeri TL
8604/4	6.221,25	29,12	181.148,00	180.000,00

Emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazın aylık kira değeri: **180.000,00-TL** olarak hesaplanmıştır.

5.2.3. Proje Geliştirme Yöntemi (Mevcut Yapılaşma Şartlarına Göre)

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

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

FOLKART TIME			
Projenin Konumu	BORNOVA, KAZIM DİRİK MAH.		
Projenin Sahibi	FOLKART YAPI		
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler	Rezidans, VIP hizmetler, Ofis, Mağaza		
Proje Başlangıç-Bitiş	2016-2018 - Yaşam başlamış halde		
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	27.400		
Toplam İnşaat Alanı(m²)	114.684		
Konu-Rezidans	369		
Dükkan-İş Yeri			
Ofis-Büro	271		
Mağaza	46		
Sosyal Tesis İmkânı	Rezidans, VIP hizmetler, Cafe, Toplantı Salonları, Kuru temizleme, Terzi, Kuaför, Lostra, Eczane, 24 Saat Güvenlik, Kreş, Anaokulu, İlköğretim, Lise, Açık ve kapalı yüzme havuzu, çarşı ve kapalı otopark		
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark		
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri	1+0, 1+1, 2+1, 3+1, 3+1 Dupleks, 4+1 Dupleks		
Satılık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	40	47	3.600.000
2+1	75	120	5.390.000
3+1	150	198	11.250.000
*2. el satışları olup, belirtilen alanlar satış ofisinin brüt alanlarıdır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)	78.955,56		
OFİS BİLGİLERİ			
Ofis Tipleri	Büyükliklerine göre 3 farklı tipte ofis mevcuttur		
Satılık Ofisler			
Emsal	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
Emsal-1	55	72	6.500.000
Emsal-2	125	152	14.000.000
Emsal-3	75	82	7.500.000
*Satış ofisinden elde edilen ortalama m2 fiyatları temin edilmiştir. Belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. %20 KDV Dahil değildir.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)	91.282,15		
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	Karma projede 5 adet blok bulunmaktadır. Proje tapuda 369 konut, 381 ticari bağımsız bölümden oluşmaktadır. Satış ofisinden alınan bilgiye göre bazı bağımsız bölümlerin birleştirildiği ve sayının düştüğü bilgisi alınmıştır. Rezidans satışlarının tamamı 2. El olup yapı sahibinin elinde daire kalmamıştır. Folkart yapı yalnızca ofis satışlarını bünyesinde gerçekleştirmektedir.		
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu		
Ofis Teslim Şekli	Shell&Core		
			

MISTRAL İZMİR			
Projenin Konumu	KONAK, ÇINARLI MAH.		
Projenin Sahibi	MISTRAL GYO (MİRAY İNŞAAT)		
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler	Rezidans, Ofis, Cadde Mağaza		
Proje Başlangıç-Bitiş	2013-2016		
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	13.922		
Toplam İnşaat Alanı(m²)	117.000		
Konu-Rezidans	109		
Dükkan-İş Yeri			
Ofis-Büro	153		
Mağaza	25		
Sosyal Tesis İmkânı	Rezidans, VIP hizmetler, Cafe, Kuru temizleme, Terzi, Kuaför, Lostra, Spor Merkezi, sauna, Spor sahaları, açık ve kapalı yüzme havuzu ve çocuk oyun alanları		
Otopark Durumu	Kapalı Otopark		
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1		
Satılık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
2+1	87	117	11.950.000
2+1	70	105	8.900.000
3+1	175	237	20.000.000
3+1	163	221	19.500.000
*1. El satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür. Fiyatlara KDV dahildir.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)	89.880,53		
OFİS BİLGİLERİ			
Ofis Tipleri	130 m2 ile 950 m2 arasında ofisler		
Satılık Ofisler			
Emsal	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
Emsal-1	96	131	13.500.000
Emsal-2	124	170	18.350.000
Emsal-3	133	179	17.000.000
*Satış ofisinden elde edilen ortalama m2 fiyatları temin edilmiştir. Belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. %20 KDV Dahil değildir.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)	101.988,89		
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	Karma proje 1 blok rezidans, 1 blok ofis olmak üzere 2 bloktan oluşmaktadır. Blok zemin katları cadde mağaza olarak tasarlanmıştır.		
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu		
Ofis Teslim Şekli	Shell&Core		
			

FOLKART VEGA			
Projenin Konumu	KONAK, HALKAPINAR		
Projenin Sahibi	FOLKART YAPI		
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut, dükkan		
Proje Başlangıç-Bitiş	2018-2021 -2022 ilk çeyreği		
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	20.715		
Toplam İnşaat Alanı(m²)	Bilgi alınamadı		
Konu-Rezidans	843		
Dükkan-İş Yeri	42		
Ofis-Büro			
Mağaza			
Sosyal Tesis İmkânı	Rezidans, VIP hizmetler, fitness, Spa, sauna, çocuk oyun alanı, 24 saat güvenlik, açık-kapalı yüzme havuzu, açık ve kapalı otopark alanı		
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark		
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1, 4+1, dubleks 3+1, dubleks 4+1 , dubleks 5+1		
Satılık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	37	53	6.300.000
2+1	70	90	9.175.000
3+1	110	165	16.850.000
4+1	133	178	19.000.000
*1. El satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda %10 pazarlık payı bulunmaktadır.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)	107.418,79		
OFİS BİLGİLERİ			
Ofis Tipleri	50 m2 ile 480 m2 arasında dükkanlar mevcuttur		
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	Karma proje 4 adet bloktan oluşmakta olup, 843 adet konut, 53 adet ticari alandan oluşmaktadır. Satış ofisinden alınan bilgiye göre satışların büyük çoğunluğu tamamlanmış durumdadır. Ulaşım olanakları ve panoramik körfez manzarası ile İzmir'deki sayılı projeler arasındadır.		
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu		
Ofis Teslim Şekli	Shell&Core		
			

MAHALL BOMONTI			
Projenin Konumu	KONAK, HALKAPINAR MAH.		
Projenin Sahibi	TÜRKERLER HOLDİNG		
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut, Ofis, Mağaza, Otel		
Proje Başlangıç-Bitiş	2016-2022		
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	41.521		
Toplam İnşaat Alanı(m²)	Bilgi alınamadı		
Konu-Rezidans	650		
Dükkan-İş Yeri			
Ofis-Büro	400		
Mağaza	40		
Sosyal Tesis İmkânı	Rezidans, VIP hizmetler, Cafe, Toplantı Salonları, Kuru temizleme, Terzi, Kuaför, Lostra, Eczane, tiyatro, Sinema, açık hava sineması, konsel alanı, sanat evi, fitness salonu, spa, hamam, açık kapalı yüzme havuzu, alışveriş caddesi, doğa yürüyüş yolları, çocuk oyun alanları, spor sahaları, müze ve seyir terası		
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark		
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri	1+0, 1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1, 6+1 dubleksler		
Satılık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
2+1 tipi	87	133	11.000.000
*1. El satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)	126.436,78		
OFİS BİLGİLERİ			
Ofis Tipleri	Farklı m2 lerde ofis alanları mevcuttur		
Satılık Ofisler			
Emsal	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
Emsal-1	60	89	12.500.000
*Satış ofisinden elde edilen ortalama m2 fiyatları temin edilmiştir. Belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. %20 KDV Dahil değildir. Emsal taşınmazlar minimum ve maksimum ölçülerdeki ofisleri temsil etmektedir. Bu metrajların arasında farklı fiyatlarda ofis kullanımları mevcuttur.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)	140.449,44		
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	Karma proje rezidans, konut, ofis, mağaza ve ticari alanlardan oluşmaktadır. Konut kullanımlarında akıllı ev sistemi ve ankastre set standart olarak mevcuttur. Tamamlanma oranının bazı bloklarda %100 e ulaştığı, satış oranının ise yaklaşık %90 olduğu bilgisi satış ofisinden alınmıştır.		
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu		
Ofis Teslim Şekli	Shell&Core		
			

Satışa Konu Dükkanlar

SATILIK DÜKKAN ÖRNEKLERİ							
	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum Telefon	Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	Satışa Esas Birim Değer (TL/m ²)	Pazarlıklı Satış Değeri (TL)	Pazarlıklı Birim Değeri, (TL/m ²)
Emsal 1	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, Folkart Vega projesinde, 15 m2 zeminde, 15 m2 asma katta, ön cephede 27 m2 açık kullanım alanı olduğu beyan edilen dükkan için 4.250.000.-TL bedel istenmektedir. (Yaklaşık %10 pazarlık payı bulunmaktadır.) Asma kat alanı zemine 1/3 oranında indirgenmiştir.	Emlak Ofisi 0554 579 09 79	20,00	4.250.000	212.500	3.750.000	187.500
Emsal 2	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, Folkart Vega projesinde, 50 m2 zeminde kullanım alanı olduğu beyan edilen dükkan için 15.000.000.-TL bedel istenmektedir.	Emlak Ofisi 0532 355 83 15	50,00	15.000.000	300.000	10.500.000	210.000
Emsal 3	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, Umurbey Mahallesi sınırlarında zeminde 40 m2, üst katta 60 m2 kullanım alanı olduğu beyan edilen dükkan için 12.500.000.-TL bedel istenmektedir. Üst kat kullanım alanı 1/3 oranında zemine indirgenmiştir.	Emlak Ofisi 0537 423 63 47	60,00	12.500.000	208.333	10.000.000	166.667
Emsal 4	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, Zeminde 300 m2, batar katta 40 m2 kullanım alanı olduğu beyan edilen, zemine indirgenmiş olarak yaklaşık 280 m2 kullanım alanı olduğu tahmin edilen dükkan için 64.000.000.-TL bedel istenmektedir.	Emlak Ofisi 0532 352 62 18	280,00	64.000.000	228.571	55.000.000	196.429
Emsal 5	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan Folkart Time Projesi içerisinde, 200 m2 kullanım alanı olduğu beyan edilen, yaklaşık 150 m2 olduğu tahmin edilen, Cadde cephe olmayan dükkan için 18.250.000.-TL bedel istenmektedir.	Emlak Ofisi 0555 597 65 15	150,00	18.250.000	121.667	17.000.000	113.333
Görüş 1	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, MİA lejantı içerisinde yer alan projelerde dükkan m2 birim değerinin 140.000.-TL/m2 ile 200.000.-TL/m2 arasında değişebildiği beyan edilmiştir.	Emlak Ofisi 0554 579 09 79					

PROJE ÖNGÖRÜLERİ	
Parsel Alanı (m ²)	6.221,25
KAKS	3,50
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	28.306,69
KONUT ALANI (m ²)	8.492,01
OFİS ALANI (m ²)	16.984,01
DÜKKAN ALANI (m ²)	2.830,67
ORTAK ALAN (m ²)	14.153,34
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)	42.460,03

Projede;

- Konut ve ofis alanları için m² birim inşaat maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda 16.250-TL/ m²
- Dükkan alanları için m² birim maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda 13.800-TL/ m²
- Ortak alanlar için m² birim maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda 10.200-TL/m² olarak baz alınmıştır.

Üst Yapı Maliyeti				
Unsur	Birim Maliyet (TL/m ²)	İnşaat Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Üst Yapı Birim Maliyeti(TL/m ²)
Konut	16.250	8.492,01	137.995.102	14.070,00
Ofis	16.250	16.984,01	275.990.203	
Dükkan	13.800	2.830,67	39.063.229	
Ortak Alanlar	10.200	14.153,34	144.364.106	
Toplamlar		42.460,03	597.412.640	

Hesaplamalar sonucunda güncel yapılaşma şartlarına göre **42.460,03 m²** inşaat alanı için; ortalama m² birim inşaat maliyeti **14.070-TL/m²**, toplam yapı inşaat maliyeti ise **597.412.640,00-TL** olarak hesaplanmıştır. Ayrıca, üst maliyetlerine ek olarak kazı-hafriyat, çevre düzenlemeleri, satış ve pazarlama gibi alt yapı maliyetleri de öngörülmüş ve aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Üst yapı inşaat maliyetlerinin toplam maliyetin %80'i olacağı, diğer %20'lik kısmın ise alt yapı maliyetlerini kapsayacağı öngörülmüştür.

Alt Yapı Maliyetleri			
Unsur	Birim Maliyet (TL/m ²)	İnşaat Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Maliyeti (TL)
Üst Yapı Maliyetleri Toplamı	80%	42.460,03	597.412.640
PROJE	5%	42.460,03	37.338.290
KAZI VE HAFRİYAT	6%	42.460,03	44.805.948
ÇEVRE DÜZENLEMELERİ	7%	42.460,03	52.273.606
SATIŞ VE PAZARLAMA	2%	42.460,03	14.935.316
PROJE TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	100%	42.460,03	746.765.800

Projenin %100 tamamlanması için gerekli toplam maliyeti **746.765.800,00-TL** olarak hesaplanmıştır.

MALİYET DAĞILIMLARI					
Unsur	İnşaat Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Unsur Maliyet Oranı (%)	Toplam İnşaat Maliyeti Üzerinden Unsur Ortalama Maliyeti (TL)	Toplam İnşaat Maliyeti Üzerinden Unsur Ortalama Birim Maliyet (TL/m ²)
Konut	8.492,01	137.995.102	23,10%	172.493.877	20.313
Ofis	16.984,01	275.990.203	46,20%	344.987.754	20.313
Dükkan	2.830,67	39.063.229	6,54%	48.829.036	17.250
Ortak Alanlar	14.153,34	144.364.106	24,16%	180.455.133	12.750
TOPLAM MALİYET	42.460,03	597.412.639,69	100%	746.765.799,61	17.587,50

Projenin inşaatının 2026 yılsonunda tamamlanacağı varsayılmış olup, yıllar itibari ile tamamlanma oranları ve tamamlanan kısım maliyetleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

YILLARA GÖRE İNŞAAT TAMAMLANMA ORAN VE MALİYETLERİ					
YILLAR	1.10.2023	1.10.2024	1.10.2025	1.10.2026	TOPLAM
Tamamlanma Oranları	0,00%	20,00%	60,00%	20,00%	100,00%
İnşaat Maliyeti (TL)	746.765.800	933.457.250	1.166.821.562	1.458.526.952	
Yıllara Göre İnşaat Maliyeti (TL)	0	186.691.450	700.092.937	291.705.390	1.178.489.778

KABULLER	
Satılabilir Konut Alanı (m²)	8.492,01
Konut Birim m ² Değeri	90.000,00
Satılabilir Ofis Alanı (m²)	16.984,01
Ofis Birim m ² Değeri	90.000,00
Satılabilir Dükkan Alanı m²	2.830,67
Dükkan Birim m ² Değeri	150.000,00
İnşaat Maliyeti Artış Oranı (%)	25,00%
Satış Fiyatı Artış Oranı, %	25,00%

Proje maliyetlerinin her yıl %25, satış gelirlerinin ise %25 oranında artacağı varsayılmıştır.

Konu projede konumlandırılacak olan konutlar, ofisler ve dükkanlar için yıllar itibari ile m² satış bedelleri, satış oranı ve satış geliri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

YILLAR	01.10.2023	01.10.2024	01.10.2025	01.10.2026	TOPLAM
Konut Satışları (TL/m ²)	90.000	112.500	140.625	175.781	
Yıllara Göre Konut Satış Oranları	0,00%	30,00%	40,00%	30,00%	100,00%
Yıllara Göre Satılan Konut Alanı	0	2.548	3.397	2.548	8.492,01
Yıllara Göre Konut Satış Gelirleri	0	286.605.211	477.675.352	447.820.642	1.212.101.205
Ofis Satışları (TL/m ²)	90.000	112.500	140.625	175.781	
Yıllara Göre Ofis Satış Oranları		30,00%	40,00%	30,00%	100,00%
Yıllara Göre Satılan Ofis Alanı		5.095	6.794	5.095	16.984,01
Yıllara Göre Ofis Satış Gelirleri		573.210.422	955.350.703	895.641.284	2.424.202.409
Dükkan Satışları (TL/m ²)	150.000	187.500	234.375	292.969	
Yıllara Göre Dükkan Satış Oranları	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	100,00%
Yıllara Göre Satılan Dükkan Alanı	0,00	0,00	0,00	2.830,67	2.830,67
Yıllara Göre Dükkan Satış Gelirleri	0,00	0,00	0,00	829.297.485	829.297.485,35
TOPLAMLAR	0,00	859.815.633	1.433.026.055	2.172.759.412	4.465.601.099

Proje bünyesinde yer alması planlanan;
Konutların, ofislerin ve dükkanların satışlarına proje inşa halindeyken 2024 yılında başlanacak olup, inşaatın tamamlanmasının ardından 2026 yılında satışların tamamlanacağı öngörülmüştür. Tüm satışların 3 yıl içerisinde tamamlanacağı öngörülmüştür.

Finansal Veriler

İndirgeme Oranı	30,0%
2 Yıllık Tahvil Getiri Oranı,	24,12%
5 Yıllık Tahvil Getiri Oranı, %	27,44%
Ortalama Tahvil Getiri Oranı, %	25,78%
Risk Prim Oranı, %	4,22%
Kupon Dönemi	6 Ay

23.10.2023 tarihinde 2 ve 5 yıllık Devlet tahvilleri verileri baz alınmıştır.

NAKİT AKIŞ PROJEKSİYONU	1	2	3	4
YILLAR	01.10.2023	01.10.2024	01.10.2025	01.10.2026
PROJE KONUT SATIŞ GELİRLERİ (TL)	0	286.605.211	477.675.352	447.820.642
PROJE OFİS SATIŞ GELİRLERİ (TL)		573.210.422	955.350.703	895.641.284
PROJE DÜKKAN SATIŞ GELİRİ (TL)	0	0	0	829.297.485
PROJE İNŞAAT MALİYETİ (TL)	0	-186.691.450	-700.092.937	-291.705.390
NET NAKİT AKŞLARI (EBITDA)	0	673.124.183	732.933.118	1.881.054.021
İndirgeme Oranı	30,00%			
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	1.806.369.262			

Değerleme konu projenin mevcut ruhsat ve eki mimari projelere göre yapılan çalışma ve varsayımlar sonucunda net bugünkü değer **1.806.369.262,00-TL** olarak hesaplanmıştır.

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

5.2.4. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından “Kira Değeri Tespiti” yapılar için yapılmamış olup arsa niteliği için kira değeri belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yöntemine göre arsanın aylık kira değeri 180.000,00-TL/Ay olarak hesaplanmıştır.

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

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

5.2.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

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

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

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

5.2.8. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

Değerleme tarihi itibarıyla tanımlanmış bulunan en yüksek bugünkü değer rakamını destekleyici makul ve muhtemel kullanımdır. Bir başka ifade ile; makul, muhtemel ve yasal olan alternatif kullanım şekilleri arasından, yapılması teknik ve finansal olarak mümkün olup en yüksek değerine ulaştıran kullanımdır.

Değerleme konusu taşınmazın mevcut yapılaşma koşullarındaki “MİA (Merkezi İş Alanı)” kullanım amaçlı geliştirilmesi sonucu “En Etkin Ve Verimli Kullanım”da olacağı düşünülmektedir.

5.2.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

BÖLÜM 6

ANALİZ
SONUÇLARININ
DEĞERLENDİRİLMESİ
VE GÖRÜŞ

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

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

6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

6.3. Yasal 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Tebliğin “Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar” başlıklı 22. Maddesinin a) bendinde belirtildiği üzere “Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler.” belirtilmiş olup değerleme konusu 8604 ada 1 parsel Arsa olarak GYO portföyünde bulundurulmasında bir sakınca olmayacağı,

- Maddenin c) bendinde belirtildiği üzere “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.” ibaresi yer almakta olup taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir değeri ve devri engelleyen herhangi bir kayıt bulunmadığından GYO portföyünde bulundurulmasında bir sakınca olmayacağı,

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

BÖLÜM 7

SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmaz; İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi 8604 Ada 4 parselin değeri Emsal Karşılaştırma Yöntemi doğrultusunda bölgede satışa konu arsalar incelenerek m2 satış bedelleri belirlenmiş ve toplam arsa değerine ulaşılmıştır.

7.2. Nihai Değer Takdiri

İşbu rapor; mülkiyeti VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan ve Tapu kütüğünde İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi 8604 Ada 4 parsel sayılı taşınmazın pazar değerinin takdiri amacı ile hazırlanmıştır.

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

Buna göre taşınmazın;

KDV hariç Piyasa Değeri: 447.850.000,00-TL (Dört yüz kırkyedimilyonsekizyüzellibin TL)

KDV dahil Piyasa Değeri: 492.635.000,00-TL (Dört yüz doksanikimilyonaltıyüzotuzbeşbin TL) olarak belirlenmiştir.

Onur ERDEM

Şehir Plancısı

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No:411461

Ahmet MERMERKAYA

İnşaat Mühendisi

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No:403892

Yılmaz KÜRKÇÜ

Harita Mühendisi

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No:400572

7.3. Beyan

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

EKLER

- Taşınmaza ait resimler
- İmar Durumu
- Takyidat Belgesi (Bilgi Amaçlı)
- Değerleme uzmanlarının lisans örnekleri ve tecrübe belgeleri