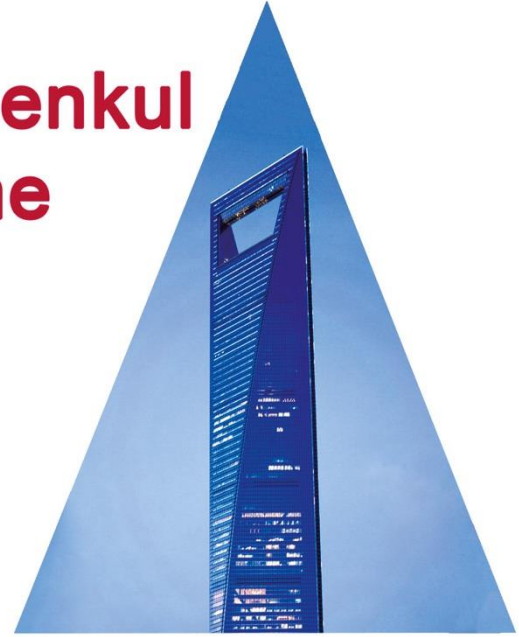




GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

# Gayrimenkul Değerleme Raporu



**Müşteri Adı** : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
**Rapor Tarihi** : 31.10.2024  
**Rapor No** : VAKIF GYO-2024-28

**İZMİR / KONAK**

**VYENİKONAK PROJESİ**

Küçükbakkalköy Mh. Uman Sk. No:3  
Ataşehir / İSTANBUL  
T. 90 216 469 28 68 (Pbx)  
F. 90 216 574 50 47

[www.argedegerleme.com.tr](http://www.argedegerleme.com.tr)  
[info@argedegerleme.com.tr](mailto:info@argedegerleme.com.tr)



# BÖLÜM 1

## RAPOR BİLGİLERİ

## 1.1. İçindekiler

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |    |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.1.   | İçindekiler .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 3  |
| 1.2.   | Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri .....                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 5  |
| 2.1.   | Kuruluşun Unvanı ve Adresi .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 8  |
| 2.2.   | Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi .....                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 8  |
| 2.3.   | Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....                                                                                                                                                                                                                                                                | 8  |
| 2.4.   | İşin Kapsamı .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 8  |
| 3.     | Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler .....                                                                                                                                                                                                         | 10 |
| 3.1.   | Gayrimenkullerin Yeri, Konumu .....                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 10 |
| 3.2.   | Ana Gayrimenkullerin Tanımı .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 11 |
| 3.3.   | Tapu Kayıtları .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 11 |
| 3.4.   | Takyidat Bilgileri .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 11 |
| 3.5.   | Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler .....                                                                                                                                                                                                                                                                | 12 |
| 3.6.   | Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....                                                                                                                                                                                             | 14 |
| 3.7.   | Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi .....                                                                                  | 14 |
| 3.8.   | Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler .....                                                                                                                                                                                                                                                             | 14 |
| 3.9.   | Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklama .....                                                                                                                                                                                                                     | 14 |
| 3.10.  | Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler .....                                                                                                                                           | 14 |
| 3.11.  | Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..... | 14 |
| 3.12.  | Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Deetimler Hakkında Bilgi .....                                        | 15 |
| 3.13.  | Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama .....                                                     | 15 |
| 3.14.  | Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi .....                                                                                                                                                                                                                                                           | 15 |
| 4.1.   | Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler .....                                                                                                                                                                                                                                                              | 17 |
| 4.1.1. | İzmir İli .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 17 |
| 4.1.2. | Nüfus ve Demografik Yapı .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 17 |
| 4.1.3. | Konak İlçesi .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 18 |
| 4.2.   | Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....                                                                                                                                                                                | 18 |
| 4.3.   | Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler .....                                                                                                                                                                                                                                                        | 25 |
| 4.3.1. | Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler .....                                                                                                                                                                                                                                                                         | 25 |
| 4.3.2. | Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler .....                                                                                                                                                                                                                                                                        | 25 |
| 4.4.   | Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri .....                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 25 |
| 4.4.1. | Proje Bilgileri: .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 25 |
| 4.5.   | Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler .....                                                                                                                                                                                                        | 26 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi                                                                           | 26 |
| 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                                         | 26 |
| 5.1. Güncel Değerleme Teknikleri                                                                                                                                                                                                                                 | 28 |
| 5.1.1. Maliyet Yöntemi                                                                                                                                                                                                                                           | 28 |
| 5.1.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi                                                                                                                                                                                                             | 28 |
| 5.1.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi                                                                                                                                                                                                                             | 28 |
| 5.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri                                                                                                                                                                                                               | 28 |
| 5.3.1. Maliyet Yöntemi                                                                                                                                                                                                                                           | 29 |
| 5.3.2. Arsa Emsalleri                                                                                                                                                                                                                                            | 29 |
| 5.3.3. Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi                                                                                                                                                                                                                      | 30 |
| 5.4.1. Proje Geliştirme Yöntemi                                                                                                                                                                                                                                  | 31 |
| 5.5.1. Pazar Yaklaşımına (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi                                                                                                                                                                                                           | 34 |
| 5.5.2. Marka Proje Emsalleri                                                                                                                                                                                                                                     | 34 |
| 5.5.3. Satılık Ofis Emsalleri                                                                                                                                                                                                                                    | 38 |
| 5.5.4. Satılık Konut Emsalleri                                                                                                                                                                                                                                   | 39 |
| 5.5.5. Satılık Dükkan Emsalleri                                                                                                                                                                                                                                  | 40 |
| 5.5.6. Emsal Krokisi                                                                                                                                                                                                                                             | 41 |
| 5.5.7. Şerefiyelendirme Çalışması                                                                                                                                                                                                                                | 42 |
| 5.6. Takdir Edilen Kira Değerleri                                                                                                                                                                                                                                | 44 |
| 5.7. Hâsılât Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları                                                                                                                                                                   | 44 |
| 5.8. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri                                                                                                                                                                                          | 44 |
| 5.9. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar                                                                                                                                                     | 45 |
| 5.10. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi                                                                                                                                                                                                                | 45 |
| 5.11. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi                                                                                                                                                                                                        | 45 |
| 6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması                                                                                                                             | 47 |
| 6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri                                                                                                                                                                         | 47 |
| 6.3. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş                                                                                        | 47 |
| 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  | 47 |
| 6.5. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi                                                                               | 47 |
| 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 | 47 |
| 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                                  | 48 |
| 7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi                                                                                                                                                                                                                   | 50 |
| 7.2. Nihai Değer Takdiri                                                                                                                                                                                                                                         | 50 |
| 7.3. Beyan                                                                                                                                                                                                                                                       | 52 |
| 7.4. Ekler                                                                                                                                                                                                                                                       | 52 |

**1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri**

|                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Değerleme Tarihi</b>                                                                                                                          | 28.10.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Rapor Tarihi</b>                                                                                                                              | 31.10.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Rapor No</b>                                                                                                                                  | VAKIF GYO-2024-28                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Raporun Türü</b>                                                                                                                              | İzmir, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 Ada 2 Parselde kayıtlı 17.703,70 m <sup>2</sup> arsa üzerinde inşa edilen, konut ve dükkan ünitelerinden oluşan 128.987 m <sup>2</sup> toplam inşaat alanlı 174 adet Konut, 350 adet Ofis ve 52 adet Dükkan üniteler içeren VYENİKONAK isimli Karma Projenin (Proje Maliyet Değeri + Mevcut Durum Değeri + Bağımsız Bölüm bazlı Tamamlanması Durumundaki Hasılat Değeri)                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Raporu Talep Eden</b>                                                                                                                         | VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Raporu Hazırlayan Şirket</b>                                                                                                                  | ARGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanlarına Ait Bilgiler</b>                                                                                      | Onur ERDEM<br>Şehir Plancısı – Değerleme Uzmanı<br>SPK Lisans No: 411461<br>Ahmet MERMERKAYA<br>İnşaat Mühendisi –Değerleme Uzmanı<br>SPK Lisans No: 403892                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Sorumlu Değerleme Uzmanına Ait Bilgiler</b>                                                                                                   | Yılmaz KÜRKÇÜ<br>Harita Mühendisi – Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>SPK Lisans No: 400572                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası</b>                                                                                                     | Sözleşme Tarihi: GYO_2024_06<br>Sözleşme No: 01.10.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama</b>                                    | Bu rapor, 01.02.2017 tarihli ve 29966 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı’ nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)" ile 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" uyarınca tanımlanan Standart Rapor Formatına uygun şekilde ve aynı tebliğin 1.Maddesinin 2. Fıkrası kapsamı dışında hazırlanmıştır. |
| <b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler</b> | Değerleme konusu taşınmaz için şirketimizce daha önce 31.12.2021 tarih VAKIF_GYO_2021_20 numaralı, 29.12.2023 tarih 2023_VAKIF_GYO_12 numaralı ve ve 28.06.2024 tarih VAKIF GYO-2024-18 numaralı hazırlanmış raporlar bulunmaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

### Taşınmazların 31.10.2024 Tarihli Özet Değerleri

| Değer Açıklaması                                                                                            | Değer (TL)            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Mevcut Ruhsat Projesine göre %13 tamamlanmış değeri KDV hariç</b>                                        | <b>2.411.426.797</b>  |
| İki Milyar Dört Yüz On Bir Milyon Dört Yüz Yirmi Altı Bin Yedi Yüz Doksan Yedi Türk Lirası                  |                       |
| <b>Mevcut Ruhsat Projesine göre %13 tamamlanmış değeri KDV dahil</b>                                        | <b>2.893.712.157</b>  |
| İki Milyar Sekiz Yüz Doksan Üç Milyon Yedi Yüz On İki Bin Yüz Elli Yedi Türk Lirası                         |                       |
| <b>Projenin Mevcut Ruhsat Projesine göre tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılat değeri KDV hariç</b> | <b>10.328.370.000</b> |
| On Milyar Üç Yüz Yirmi Sekiz Milyon Üç Yüz Yetmiş Bin Türk Lirası                                           |                       |
| <b>Projenin Mevcut Ruhsat Projesine göre tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılat değeri KDV dahil</b> | <b>12.394.044.000</b> |
| On İki Milyar Üç Yüz Doksan Dört Milyon Kırk Dört Bin Türk Lirası                                           |                       |
| <b>Projenin Mevcut Ruhsat Projesine göre net bugünkü değeri KDV hariç</b>                                   | <b>6.293.491.706</b>  |
| Altı Milyar İki Yüz Altmış Üç Milyon Dört Yüz Doksan Bir Bin Yedi Yüz Altı Türk Lirası                      |                       |
| <b>Projenin Mevcut Ruhsat Projesine göre net bugünkü değeri KDV dahil</b>                                   | <b>7.552.190.048</b>  |
| Yedi Milyar Beş Yüz Elli İki Milyon Yüz Doksan Bin Kırk Sekiz Türk Lirası                                   |                       |

## BÖLÜM 2

### KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1. Kuruluşun Unvanı ve Adresi

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

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

### 2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

**Şirket Unvanı :** VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

### 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

### 2.4. İşin Kapsamı

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

## BÖLÜM 3

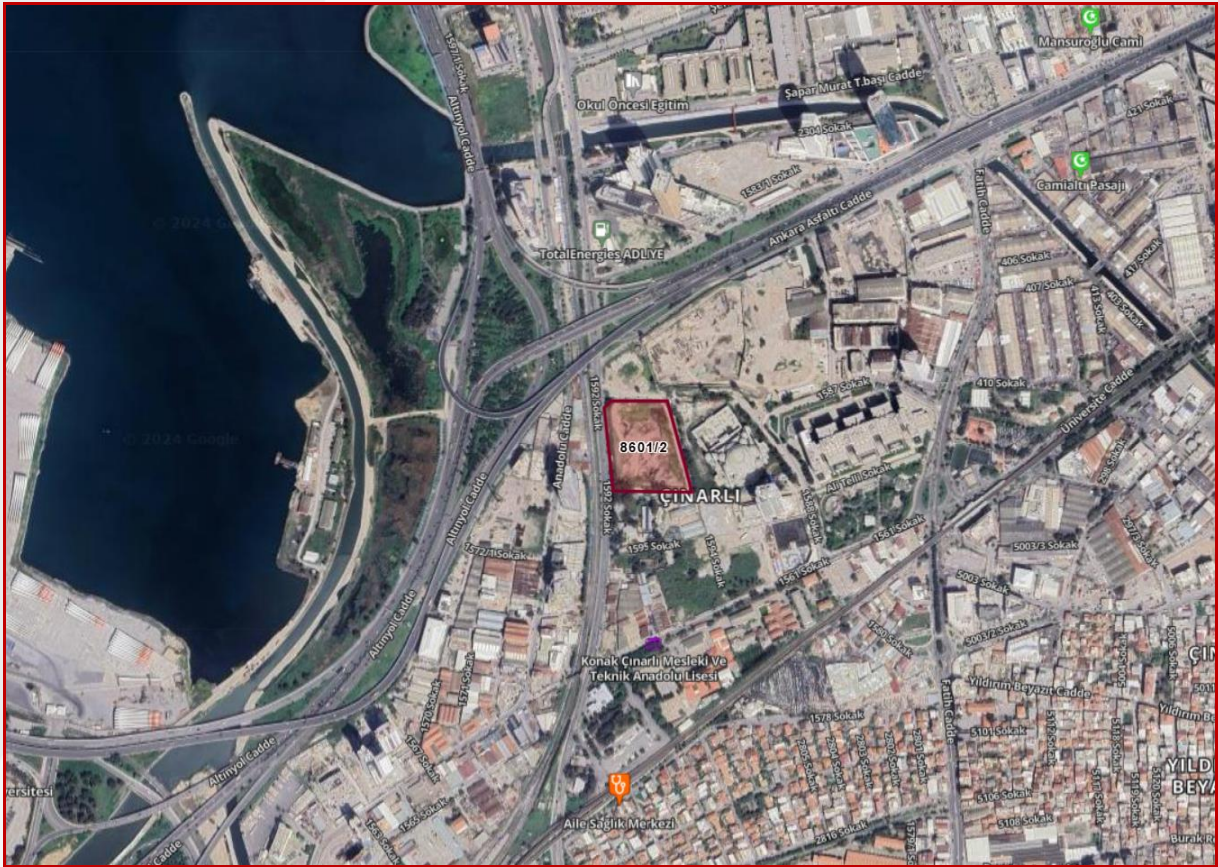
GAYRİMENKULÜN  
YASAL DURUMUNA  
İLİŞKİN BİLGİLER

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

#### 3.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu

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

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



### 3.2. Ana Gayrimenkullerin Tanımı

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

Parsel üzerinde projelendirilen karma proje 350 adet ofis, 52 adet dükkan ve 174 adet mesken, 2 adet ortak alan (Kapıcı dairesi) ve 2 adet ikame dışı fonksiyonları içermekte olup toplam 578 adet bağımsız bölüme sahiptir. Değerleme tarihi itibari ile projenin temel aşamasında olduğu tespit edilmiştir. Projelendirilen A blok: 3 bodrum kat + Zemin kat + 50 Normal Kat B blok: 3 bodrum kat + Zemin kat + 27 Normal Kat olarak projelendirilmiştir. Proje için değerlendirme tarihi itibariyle kat irtifakı tesis edilmediği tespit edilmiştir.

### 3.3. Tapu Kayıtları

|           |                                          |                           |              |
|-----------|------------------------------------------|---------------------------|--------------|
| İli       | İZMİR                                    | Blok No                   | -            |
| İlçesi    | KONAK                                    | Bağımsız Bölüm No         | -            |
| Mahallesi | MERSİNLİ                                 | Bağımsız Bölümün Katı     | -            |
| Köyü      | -                                        | Bağımsız Bölümün Niteliği | -            |
| Sokağı    | -                                        | Arsa Payı                 | 1/1          |
| Mevki     | -                                        | Cilt No                   | 47           |
| Niteliği  | ARSA                                     | Sahife No                 | 4614         |
| Pafta No  | -                                        | Edinme Tarihi             | 11.04.2019   |
| Ada       | 8601                                     | Edinme Yevmiye No         | 8874         |
| Parsel    | 2                                        | Zemin Tipi                | Ana Taşınmaz |
| Yüzölçümü | 17.703,70 m <sup>2</sup>                 | Taşınmaz ID               | 105390218    |
| Malik     | VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. | Hisse Pay                 | 1            |
|           |                                          | Hisse Payda               | 1            |

### 3.4. Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlara ait 3 yıllık geriye dönük takyidat kayıtları ilgili Tapu Müdürlüğü'nden tarafımızca yapılan başvurular ve görüşmelere rağmen alınamamıştır. Müşteri tarafından 04.10.2024, tarihli temin edilmiş olunan tapu kayıt belgeleri, değerlendirme çalışmasında dikkate alınmıştır.

#### Beyanlar Hanesinde:

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (18.09.2018 tarih, 26121 yevmiye)
- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (03.08.2018 tarih, 22933 yevmiye)

#### Şerhler Hanesinde:

- Herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.

#### Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

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

#### Rehinler Hanesinde:

- Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için T.C. Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgilere göre İzmir ili, Konak ilçesi, 8601 ada, 2 parsel, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.05.2011 tarih ve 05.446 sayılı kararı ile onaylanan 1/1.000 ölçekli Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi (Halkapınar – Salhane Kesimi) Uygulama İmar Planında; Serbest Nizamda, TAKS: 0,40, KAKS: 3,50 Yençok: 200 m. yapılaşma koşullu MİA -Merkezi İş Alanında kalmaktadır.

*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.

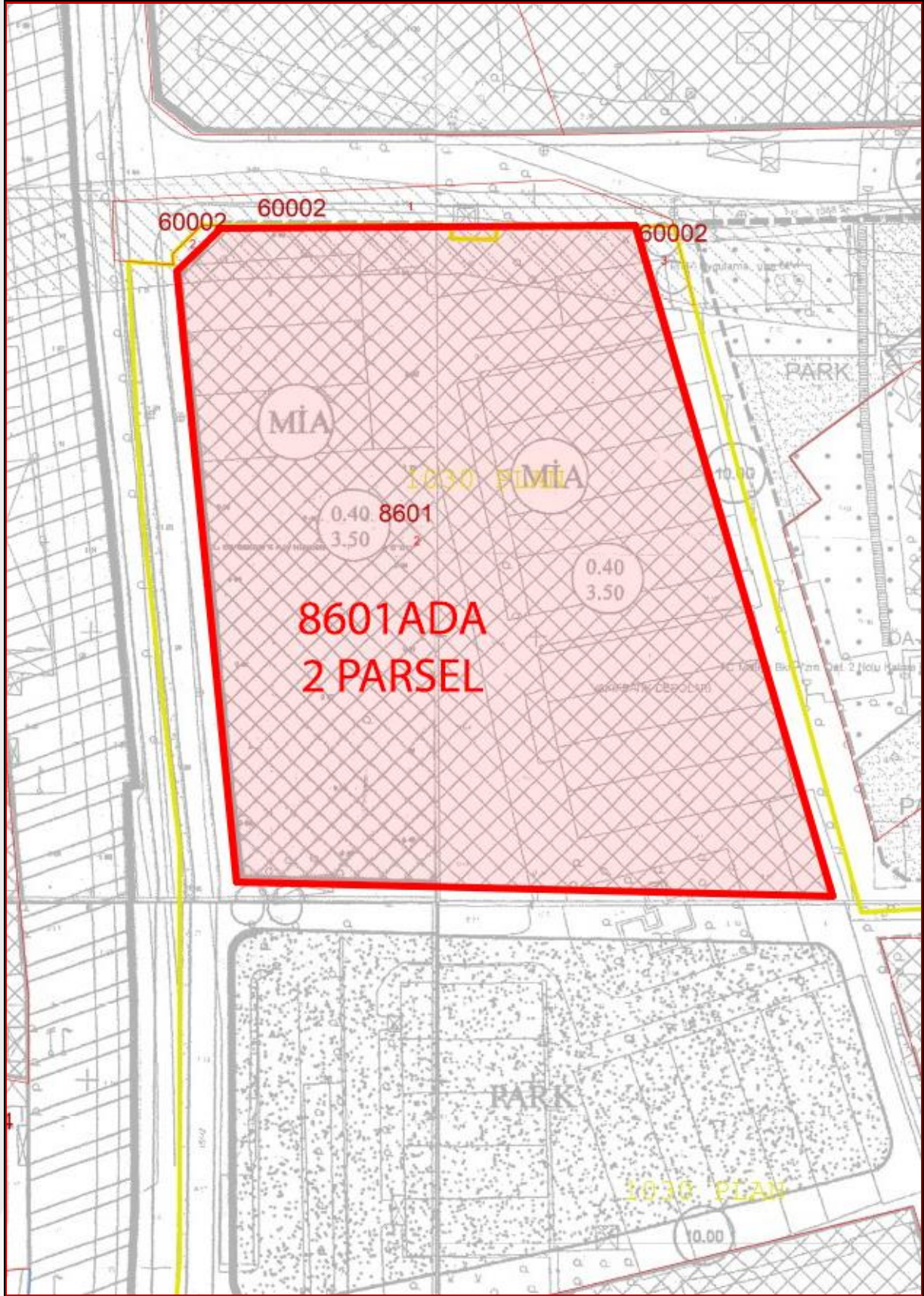
#### **Planlama Alanının Tamamında Geçerli Yapılaşmaya İlişkin Hükümler:**

MİA (Merkezi İş Alanı), Turizm + Ticaret ve Turizm + Ticaret + Kültür alanlarında (özel uygulama alanı hariç) en küçük imar parseli büyüklüğü 5000 m<sup>2</sup> olacaktır. Ancak önceki plan kararlarının uygulanmış olması veya fiziki engeller nedeniyle 5.000 m<sup>2</sup> büyüklüğünde parsel oluşturulmaması durumunda, uygulama sonucu oluşacak yeni imar parseli büyüklüğü 3.000 m<sup>2</sup> den az olamaz.

İmar adasının ifrazı sırasında oluşan imar parsellerinin 5.000 m<sup>2</sup> olarak bölümünden sonra artık parçanın 4.000-5.000 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup> parsel büyüklüğünün sağlandığı durumlarda TAKS/KAKS değişmemek kaydıyla yapılaşma nizamı ve gabari serbesttir.



### 3.6. Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

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

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

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

### 3.8. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

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

### 3.9. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklama

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

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

Değerleme konusu İzmir İli, Konak İlçesi, 8601 ada 1 parsel (yeni 2 parsel) için "İzmir Konak Karma Projesi" adıyla İlk İnşaat Taah. San ve Tic. A.Ş. ve KAF Teknik Yapı ve İnş. San. ve Tic. A.Ş. İş Ortaklığı arasında, "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" için 05.01.2018 tarihinde imzalanan yüklenici sözleşmesinin bulunduğu öğrenilmiştir. Yapılan incelemelerde söz konusu sözleşmenin tamamı incelenememiş olup, yüklenicinin sözleşmedeki yükümlülüklerini yerine getirmemesi sebebiyle feshedilmiş olduğu bilgisi alınmış olup 09.03.2023 tarihinde "İzmir Konak Karma Projesi" adıyla "Rec Uluslararası İnşaat Yatırım San. ve Tic. A.Ş." ile İş Ortaklığı arasında, "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" için yüklenici sözleşmesi imzalanmıştır. Ancak yüklenici sözleşmesi 17/05/2024 tarihinde tarafların ortak mutabakatıyla imzalanan İkâle Sözleşme ile her iki taraf için de herhangi bir hak ve borç doğurmayacak şekilde sona erdirilmiştir.

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

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

| Ada / Parsel | Veriliş Amacı    | Tarih      | No     | Kapsamı               | Ünite Sayısı | Ünite Alanı (m²) | Ortak Alan (m²) | Toplam Alan (m²) |
|--------------|------------------|------------|--------|-----------------------|--------------|------------------|-----------------|------------------|
| 8601 / 2     | İksa             | 21.02.2020 | 3      | İksa                  | -            | -                | -               | 10.166,15        |
| 8601 / 2     | Yeni Yapı        | 16.04.2020 | 9      | Ofis Ve İşyeri-Mesken | 672          | 51.446,30        | 64.846,60       | 116.292,90       |
| 8601 / 2     | Tadilat Ruhsatı  | 31.12.2021 | 9/2020 | Ofis Ve İşyeri-Mesken | 578          | 56.496,79        | 72.490,34       | 128.987,13       |
| 8601 / 2     | İsim Değişikliği | 12.05.2023 | 3/2020 | İksa                  | -            | -                | -               | 10.166,15        |
| 8601 / 2     | İsim Değişikliği | 12.05.2023 | 9/2020 | Ofis Ve İşyeri-Mesken | 578          | 56.496,79        | 72.490,34       | 128.987,13       |
| 8601 / 2     | İsim Değişikliği | 9.11.2023  | 3/2020 | İksa                  | -            | -                | -               | 10.166,15        |
| 8601 / 2     | İsim Değişikliği | 9.11.2023  | 9/2020 | Ofis Ve İşyeri-Mesken | 578          | 56.496,79        | 72.490,34       | 128.987,13       |

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

Değerleme konusu taşınmazın yapı denetimi Adalet Mahallesi, Anadolu caddesi, NO:40\506 Bayraklı/İZMİR adresinde yer alan TEPEKULE STAR YAPI DENETİM LİMİTED ŞİRKETİ tarafından yapılmakta iken yüklenici sözleşmesi 17/05/2024 tarihinde tarafların ortak mutabakatıyla son erdirilmiştir.

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

Değerleme çalışmasında, konu taşınmazın değer tespiti için taşınmazların mevcut tamamlanma oranına göre değerinin tespitinde "Maliyet Yaklaşımı"; bugün tamamlanarak satılması halindeki hasılat değerinin tespitinde "Pazar Yaklaşımı", projenin net bugünkü değerinin tespitinde ise "Gelirlerin İndirgenmesi (Proje Geliştirme Yöntemi) kullanılmıştır. Çalışma yapılan tüm yöntemlerde de taşınmazların yasal izinleri alınmış mimari projeye göre değerlendirilmiştir. Ancak yüklenici sözleşmesi 17/05/2024 tarihinde tarafların ortak mutabakatıyla sona erdirildiğinden inşai faaliyetlerin devam edebilmesi için ruhsat yenilemesi yapılması gerekmektedir.

**3.14. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlar için alınmış enerji kimlik belgesi bilgileri bulunmamaktadır.

# BÖLÜM 4

## GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

#### 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

##### 4.1.1. İzmir İli



İzmir, Ege kıyı bölgesinin tipik bir örneği gibidir. Kuzeyde Mavra Dağları, güneyde Kuşadası Körfezi, batıda Çeşme Yarımadası'nın Tekne Burnu, doğuda ise Aydın, Manisa il sınırları ile çevrilmiş İzmir, batıda İzmir Körfezi'ne. İl toprakları, 37° 45' ve 39° 15' kuzey enlemleri ile 26° 15' ve 28° 20' doğu boylamları arasında kalır. İlin kuzey-

güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 200 km, doğu-batı doğrultusundaki genişliği ise 180 km'dir. Yüzölçümü 12.012 km<sup>2</sup>'dir.

Türkiye'nin üçüncü büyük şehri olan İzmir, çağdaş, gelişmiş, aynı zamanda işlek bir ticaret merkezidir. İzmir'in batısında renkli denizi, plajları ve termal merkezleriyle Çeşme Yarımadası uzanmaktadır. Antik çağların en ünlü kentleri arasında yer alan Efes, Roma devrinde dünyanın en büyük kentlerinden biriydi. Efes tüm İon kültürünün zenginliklerini bünyesinde barındırmaktadır.

İzmir ili içinde Ege Bölgesi'nin önemli akarsularından olan Gediz'in aşağı çıkışı ile Küçük menderes ve Bakırçay akış gösterir. Diğerleri sel karakterli küçük akarsulardır. Gediz Nehri, İç batı Anadolu'da Murat Dağı'ndan doğar. Toplam uzunluğu 400 km. dir. İzmir sınırı içindeki Yamanlar Dağı'ndan doğan Kemalpaşa Çayı Gediz'in en önemli kollarından biridir. Gediz, Manisa Ovası'nın batısında İzmir il sınırına ulaşır, Yamanlar Dağı ile Dumanlı Dağ arasındaki Menemen Boğazı'ndan geçerek, Foça'nın güneyinde denize dökülür.

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

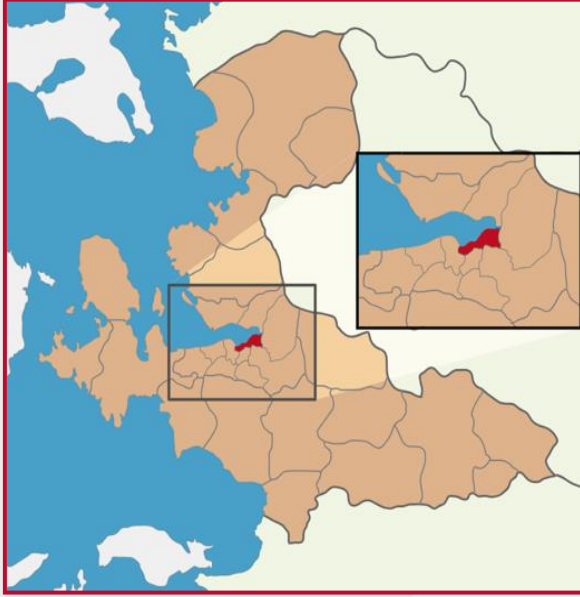
İzmir'de bağıl nem oranı sıcaklığın yüksek, bulutluluğun az olduğu yaz aylarında düşüktür. Buna karşılık nemli hava akımlarının etkisine girildiği yılın soğuk döneminde artış görülmektedir. Yıl içinde Mart ayından itibaren azalmaya başlayan değerler en düşük oranına Temmuz ayında ulaşmaktadır.

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

##### 4.1.2. Nüfus ve Demografik Yapı

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

#### 4.1.3. Konak İlçesi



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

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

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

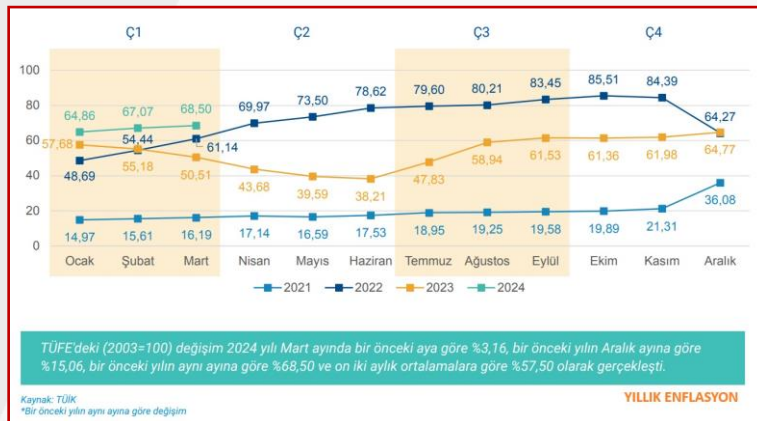
cadde adedi 90, bulvar adedi 19, meydan adedi 14'tür.

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

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

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

Dünya ekonomisinde aktivite 2024 ilk çeyreğinde dirençli seyrini sürdürmüştür. Küresel ölçekte hizmet sektöründe sınırlı da olsa hızlanma görülürken, imalat aktivitesi ilk çeyrek itibarıyla yeniden genişleme bölgesine geçmiştir.



ABD (FED) ve Avrupa (ECB) Merkez Bankaları'nın faiz patikalarına yönelik beklentiler ayrışmaktadır. ECB'nin yaz aylarında faiz indirimlerine başlayacağına yönelik tahminler kuvvetlenirken, FED'in faiz indirimlerine yönelik beklentiler, tahminleri aşan enflasyon verileri ve Fed yetkililerinin açıklamaları ile ötelenmektedir.

Son dönemde Ortadoğu'da artan jeopolitik gerilimler ve Rusya'ya yönelik ihracat kısıtlamaları enerji başta olmak üzere emtia fiyatlarında dalgalanmalar yaratmaktadır. Bu gelişmeler küresel enflasyonun iyileşme hızına yönelik kaygıları artırmaktadır. Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir.

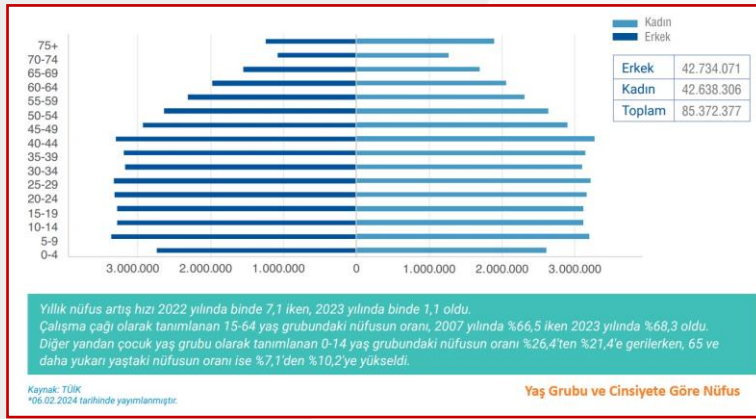
Çin'de ekonomik toparlanmaya yönelik sinyaller gelse de emlak sektörüne yönelik belirsizlikler sürmektedir. Japonya Merkez Bankası uzun yıllardır sürdürdüğü negatif faiz politikasını sonlandırmıştır. Türkiye ekonomisi 2023 dördüncü çeyrekte beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür.

| Yıl   | GSYH (milyon TL) | Kişi Başı Gelir (TL) | GSYH (milyon Dolar) | Kişi Başı Gelir (Dolar) | Büyüme** (%) | Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL) |
|-------|------------------|----------------------|---------------------|-------------------------|--------------|---------------------------------|
| 2018  | 3.758.773        | 46.167               | 797.124             | 9.792                   | 3,00         | 4,72                            |
| 2019  | 4.317.787        | 52.316               | 760.355             | 9.213                   | 0,90         | 5,68                            |
| 2020  | 5.048.567        | 60.541               | 717.092             | 8.599                   | 1,90         | 7,04                            |
| 2021  | 7.256.142        | 85.759               | 807.924             | 9.549                   | 11,40        | 8,98                            |
| 2022  | 15.011.776       | 176.654              | 905.814             | 10.659                  | 5,50         | 16,57                           |
| 2023  | 26.276.307       | 307.952              | 1.118.593           | 13.110                  | 4,50         | 23,49                           |
| 2024* | 8.822.248        |                      | 285.572             |                         | 5,70         | 30,89                           |

GSYH 2024 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,7 arttı.

Kaynak: TÜİK  
 \*2024 yılı 1 çeyrek verisidir.  
 \*\*Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla



Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %1,0 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %4,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla 2023 yıl genelinde büyüme %4,5 seviyesinde oluşmuştur.

2022 yılında 905,8 milyar dolar olan GSYH 2023 yılında 1 trilyon 118,6 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2024 ilk çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin dirençli kaldığını göstermektedir.

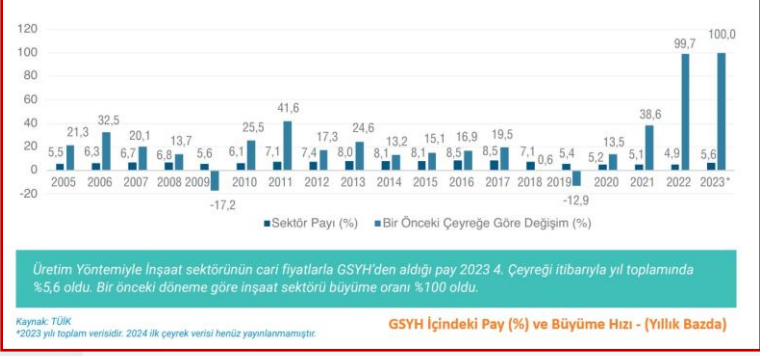
İş gücü piyasasında ise mevsimsellikten arındırılmış verilere göre Ocak'ta %9,0 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %8,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergelerinde de genele yayılan bir düşüş gözlemlenmiştir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Ocak ayındaki 49,2 seviyesinden Şubat'ta 50,2'ye yükselerek daralma bölgesinden çıkmıştır.



İmalat PMI Mart ayında 50,0 değerini alsa da, Nisan ayı verileri endeksin 49,3'e gerileyerek daralma bölgesine geçtiğini göstermektedir. Kapasite kullanım oranı son üç ayda sınırlı da olsa yükselirken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir.

Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir. İlk çeyrekte dış dengedeki devam etmiştir. İhracatta toparlanma sürerken, enerji ve altın kalemlerindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı daralmaktadır. Seyahat gelirlerinde artış meydana gelse de, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk üç ayda ihracat 2023'ün aynı dönemine göre %3,6 artarken, ithalat %12,8 düşüş gerçekleşmiştir.

Bundan dolayı 2023 ilk çeyreğinde 34,8 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2024'ün ilk çeyreğinde 20,3 milyar dolara gerilemiştir. Aralık 2023'te 45,5 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Şubat 2024'te 31,8 milyar dolara inmiştir. Ücret artışları, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve beklentilerdeki bozulma ile ilk çeyrekte enflasyonda sınırlı da olsa artış yaşanmıştır.



2023 sonunda %64,8 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %68,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %44,2'den %51,5'e yükselmiştir. Ayrıca emtia fiyatlarındaki dalgalanma ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir.

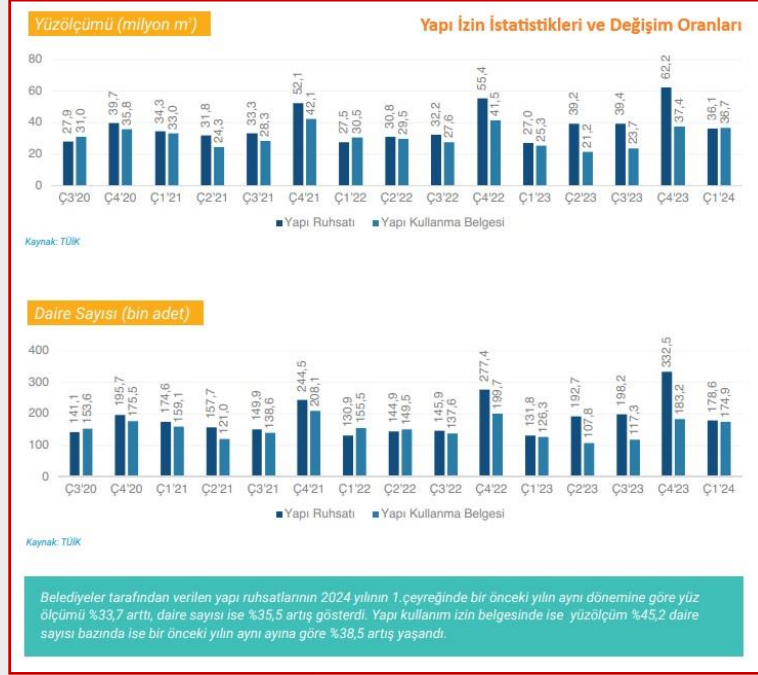
Ocak ayında %42,50 olan politika faizini %45,00'a çıkaran TCMB Şubat toplantısında faizleri sabit tutarken, Mart ayında genel beklentilerin aksine 500 baz puan artışla politika faizini %50,00'a yükseltmiştir. Son Nisan toplantısında da TCMB politika faizini %50,00 seviyesinde tutarken, enflasyona dair temkinli bir dil kullanmıştır.

TCMB ayrıca iç talepteki dengelenmeyi sağlamak amacıyla ilave makro ihtiyati düzenlemeler ve likidite tedbirleri almıştır. İkinci çeyrek başında ise piyasa mekanizmasının işlevselliğini ve makro finansal istikrarı koruyacak şekilde makro ihtiyati politikaları sadeleştirmeye devam etmiştir.



## KONUT PİYASI GENEL DEĞERLENDİRME

2024 yılının ilk çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,3 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise %14,3 oranında gerileme kaydederek 279.604 adet olmuştur. Bu sonuçlarla, 2024 yılı 1. Çeyrek konut satışları son on iki çeyrekteki en düşük satış adedi olarak kayıtlara geçmiştir.



Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışlar hem adetsel bazda hem de toplam satışlar içerisindeki oranı dikkate alındığında bir önceki yılın aynı çeyreğine göre daha iyi bir performans göstermiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yılın aynı çeyreğinde %29,6 iken bu yıl da %31,6 olmuştur. İkinci el satışların payı ise %70,4 iken %68,4'e gerilemiştir. Böylece birinci çeyrekte ilk satışlar 88.256 adet, ikinci el satışlar 191.348 adet olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmede ise 2023 yılının 4. Çeyreğine göre ipotekli satışlarda %63,8 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 %5,2'den birinci çeyrekte %9,9'a yükseldiği görülmektedir. Birinci çeyrekte kısmi bir gerileme kaydeden konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması ise bir önceki çeyrek %41,9 iken birinci çeyrekte %41,7'ye gerilemiştir. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %53,0 oranında gerileme kaydederken diğer satışlarda %6,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla birinci çeyrekte, ipotekli satışlar

|                    | İlk Satış      | İkinci El Satış  | Toplam Satış     | İpotekli Satış | Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%) |
|--------------------|----------------|------------------|------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------|
| 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                                                               |
| <b>2020 Toplam</b> | <b>469.740</b> | <b>1.029.576</b> | <b>1.499.316</b> | <b>573.337</b> | <b>38,2</b>                                                        |
| 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                                                               |
| <b>2021 Toplam</b> | <b>461.523</b> | <b>1.030.333</b> | <b>1.491.856</b> | <b>294.530</b> | <b>19,7</b>                                                        |
| 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                                                               |
| <b>2022 Toplam</b> | <b>460.079</b> | <b>1.025.543</b> | <b>1.485.622</b> | <b>280.320</b> | <b>18,9</b>                                                        |
| Ç1'23              | 83.907         | 199.308          | 283.215          | 58.822         | 20,8                                                               |
| Ç2'23              | 87.251         | 195.313          | 282.564          | 62.708         | 22,2                                                               |
| Ç3'23              | 97.439         | 236.856          | 334.295          | 39.354         | 11,8                                                               |
| Ç4'23              | 110.945        | 214.907          | 325.852          | 16.864         | 5,2                                                                |
| <b>2023 Toplam</b> | <b>379.542</b> | <b>846.384</b>   | <b>1.225.926</b> | <b>177.748</b> | <b>14,5</b>                                                        |
| Ç1'24              | 88.256         | 191.348          | 279.604          | 27.622         | 9,9                                                                |

2024 yılı 1. Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %5,18 artarak 88 bin 256 adet oldu. İkinci el konut satışları da %3,99 azalarak 191 bin 348 adet olarak gerçekleşti.

2024 yılı 1. çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %9,9 olarak gerçekleşti. Bu oran son sekiz yılın en düşük üçüncü oranı olarak kayda geçti.

2024 1. çeyreğinde toplam 279 bin 604 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,28 oranında azalış olmuştur.

İpotekli satışlarda ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %45,65 düşüş yaşanmıştır.

Kaynak: TÜİK

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

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

**Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)**

27.622 adet, diğer satışlar 251.982 adet olmuştur.

Yabancılar yapılan satışlar birinci çeyrekte 5.685 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %48,0 ile oldukça yüksek bir oranda azalma kaydettiği gözlemlenmiştir. Yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %2,1'den %2,0'ye gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiş olup il bazında birinci çeyrekte en yüksek satış İstanbul'da gerçekleşmiş olup böylece İstanbul 2022 yılının ikinci çeyreğinden sonra Antalya'dan birinci sırayı tekrar almıştır. Antalya %36,1 ile birinci sırada yer alırken, ikinci sırada %35,6 pay ile Antalya, üçüncü sırada ise %9,0 pay ile Mersin bulunmaktadır.



Konut fiyatları artışı ise eylül ayında yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından on yedi ay üst üste düşüş kaydederek şubat ayı itibarıyla %58,31'e gerilemiştir. Diğer yandan, reel bazda 2019 Aralık ayından itibaren yıllık bazda ilk kez negatif gerçekleşme görülmüş ve şubat ayı itibarıyla reel değişim yıllık bazda -%5,2 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup şubat ayı itibarıyla yıllık bazda nominal olarak %57,0 artış, reel olarak ise %6,0 oranında gerileme gerçekleşmiştir. Şubat 2024 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 31.365 TL/m<sup>2</sup>'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 45.421 TL/m<sup>2</sup>, İzmir'de 36.065 TL/m<sup>2</sup>, Ankara'da 24.919 TL/m<sup>2</sup> olmuştur.

**OFİS ve TİCARİ GAYRİMENKUL**

2024 yılının ilk çeyreği, İsrail-Filistin ve Rusya-Ukrayna arasındaki çatışmalara ek olarak Kızıldeniz krizinin de sürmesiyle birlikte küresel enflasyonun ve ekonomik durgunluğun devam ettiği bir dönem olmuştur. Bu dönemde, bölgesel çatışmaların etkisiyle ekonomilerde belirsizlikler artarken, bunun küresel piyasalara olumsuz yansımaları devam etmiştir. Küresel ekonomideki olumsuz gelişmelere rağmen, ülkemizde yüksek döviz kuru ve enflasyon nedeniyle politika faizlerinin yüksek tutulması piyasada olumlu bir atmosfer oluşmuştur. Özellikle 31 Mart Genel Seçimleri öncesinde yapılan politika faiz artırımı kararı, Türkiye ekonomisinin istikrarlı bir şekilde toparlanma sürecini sürdüreceğinin işareti olmuştur. Ekonomide alınan doğru adımların etkisiyle kredi derecelendirme kuruluşları Türkiye'nin kredi notunda ve kredi notu görünümünde revizyonlar yapmıştır. Fitch, 12 yıl sonra Türkiye'nin kredi notunu B'den B+'ya yükseltirken Moody's ise kredi notunu B3 olarak teyit etmiştir. Her iki kuruluş da kredi notu görünümünü durağandan pozitif çevirmiştir.

Yüksek enflasyon ve döviz kuru artışına ek olarak, arz kısıtlılığı nedeniyle talebin karşılanamaması, birincil kira fiyatlarında hem Türk Lirası (₺) hem ABD Doları (\$) bazında artışların devam etmesine yol açmıştır. Bununla beraber ekonomik durgunluğa rağmen, gelecek beklentilerinin olumlu olması, ofis piyasasına pozitif yansımıştır ve işlem hacminde 2023 yılının ilk çeyreğine kıyasla önemli bir artış kaydedilmiştir. Merkezi iş alanı (MİA) bölgelerindeki boşluk oranı bu çeyrekte düşüşünü sürdürmüştür.

|                       | Ç3'23         |                  |                          | Ç4'23         |                  |                          | Ç1'24         |                  |                          |
|-----------------------|---------------|------------------|--------------------------|---------------|------------------|--------------------------|---------------|------------------|--------------------------|
| <b>Avrupa Yakası</b>  | Stok (bin m²) | Boşluk Oranı (%) | Birincil Kira (\$/m²/ay) | Stok (bin m²) | Boşluk Oranı (%) | Birincil Kira (\$/m²/ay) | Stok (bin m²) | Boşluk Oranı (%) | Birincil Kira (\$/m²/ay) |
| Levent - Etiler       | 886           | 7,5              | 37                       | 886,1         | 7,88             | 38                       | 886,1         | 6,23             | 38                       |
| Maslak                | 927           | 18,8             | 22                       | 927           | 15,47            | 24                       | 927           | 14,56            | 26                       |
| Z.Küyü - Şişli Hattı  | 529           | 7,6              | 25                       | 529,3         | 7,57             | 28                       | 529,3         | 7,6              | 28                       |
| Taksim ve Çevresi     | 206           | 5,1              | 15                       | 256,1         | 13,66            | 15                       | 256,1         | 13,66            | 18                       |
| Kağıthane             | 309           | 25,0             | 13                       | 308,7         | 24,79            | 18                       | 308,7         | 17,49            | 16                       |
| Bağdat*               | 105           | 15,0             | 20                       | 105,1         | 29,64            | 22                       | 105,1         | 23,67            | 30                       |
| Batı İstanbul**       | 674           | 3,7              | 10                       | 837,6         | 5,71             | 11                       | 837,6         | 5,47             | 10                       |
| Cendere-Seyrantepe    | 376           | 24,6             | 13                       | 363,3         | 21,75            | 18                       | 363,3         | 20,57            | 18                       |
| <b>Anadolu Yakası</b> | Stok (bin m²) | Boşluk Oranı (%) | Birincil Kira (\$/m²/ay) | Stok (bin m²) | Boşluk Oranı (%) | Birincil Kira (\$/m²/ay) | Stok (bin m²) | Boşluk Oranı (%) | Birincil Kira (\$/m²/ay) |
| Kavacık               | 93            | 6,5              | 10                       | 93,4          | 8,41             | 12                       | 93,4          | 6,32             | 12                       |
| Ümraniye              | 745           | 9,8              | 12                       | 745,1         | 9,85             | 16                       | 745,1         | 8,28             | 17                       |
| Altınizade            | 86            | 36,2             | 15                       | 134,7         | 24,04            | 17                       | 134,7         | 23,94            | 18                       |
| Kozyatağı             | 806           | 15,9             | 22                       | 758,1         | 13,71            | 23                       | 758,1         | 13,19            | 23                       |
| Doğu İstanbul***      | 511           | 26,1             | 10                       | 634,8         | 19,44            | 12                       | 634,8         | 17,39            | 16                       |
| Finans Merkezi***     |               |                  |                          |               |                  |                          | 538           | 0,0              | 35                       |

2024 Yılı 1. çeyreğinde genel arz 7,14 milyon m² olup bir önceki çeyrekle aynı seviyette. İstanbul genelinde bu çeyrekte gerçekleşen toplam kiralama işlemi 94,471 bin m², bir önceki çeyreğe göre %2,3 artış, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %173 artış gösterdi.

Birinci çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları metrekare bazında %60, adet bazında %61 oranında yeni kiralama anlaşmalarından oluşmuştur.

Kaynak: Ofis verileri Cushman & Wakefield / TR International tarafından GYODER için özel olarak hazırlanmıştır.  
\*Nispetiye-Alibeyköy-Beşiktaş-Maslak-Tekirköy bölgelerini kapsamaktadır.  
\*\*Göztepe-Feniceköy-Bakırköy-Birlik bölgelerini kapsamaktadır.  
\*\*\*Küçükçekircek-Maltepe-Kartal-Pendik bölgelerini kapsamaktadır.  
\*\*\*\*Devam eden inşaatlar göz önüne alınarak gelecek dönemler için bölgesel değeri tahmin edilmiştir.

**Bölgelere Göre  
İstanbul Ofis Pazarı**

| <b>Kiralama İşlemleri</b>                   | <b>Ç1'23</b> | <b>Ç4'23</b> | <b>Ç1'24</b> |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m²) | 34.589       | 92.320       | 94.471       |
| [Prime] Birincil Kira (USD/m²/ay)*          | 37           | 38           | 38           |
| [Prime] Birincil Getiri Oranı (%)           | 7,75         | 7,25         | 7,25         |
| Boşluk Oranı (%)                            | 15,1         | 12,14        | 10,89        |

\*Gerçekleşen kiralama işlemleri içinde uç değerler hariç tutularak en yüksek çeyrek diliminde yer alan kira değerlerinin ortalamasıdır.

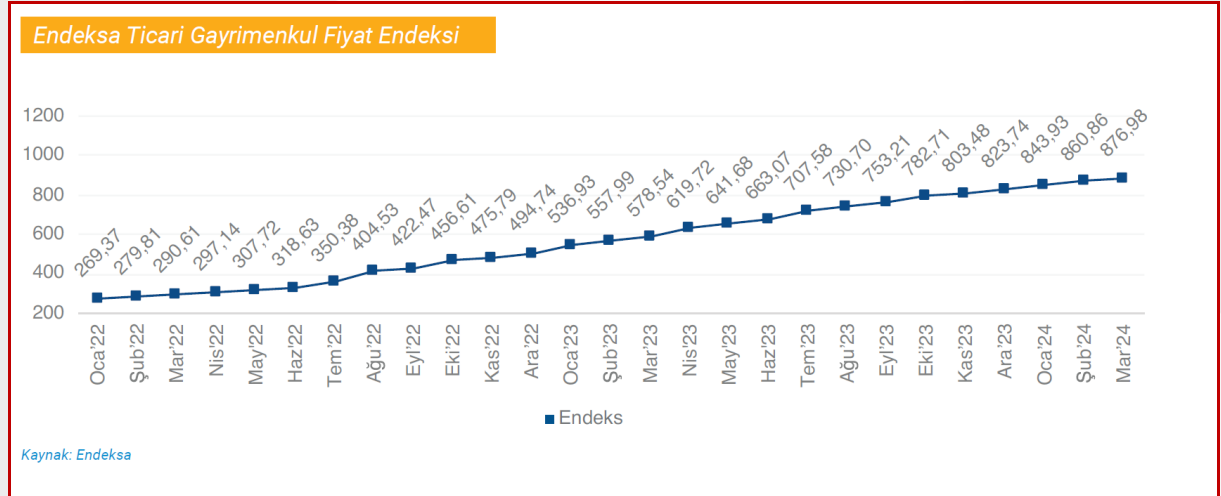
2024 1. çeyrek itibarıyla İstanbul genelinde toplam kiralama işlemi 94,471 bin m²'dir. Boşluk oranı ise, toplamda %10,89 olarak gerçekleşmiştir.

2024 yılının ilk çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 7,14 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Birinci çeyrekte toplamda 94,471 m² işlem gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre bakıldığında %173 oranında ciddi bir yükseliş meydana gelmiştir. Bununla birlikte, birinci çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları metrekare bazında %60, adet bazında %61 oranında yeni kiralama anlaşmalarından oluşmuştur. Önceki yıla göre yeni kiralama anlaşmalarında metrekare bazında %94 oranında artış kaydedilmiştir. Genişleme işlemlerinde ise ciddi bir artış görülmüştür. Geçtiğimiz yılın aynı döneminde genişleme işlemleri gerçekleşen kiralama anlaşmalarının %13'ünü oluştururken bu çeyrekte %38'i genişleme işlemlerinden oluşmaktadır.

Birinci çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %37'si MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %205 oranında artış kaydedilmiştir. İşlemlerin %34'ü Anadolu yakasında gerçekleşip geçen yıla kıyasla hem metrekare hem de işlem sayısı bazında artarken, %28 ile MİA dışında Avrupa yakasında 2023 yılının ilk çeyreğine göre işlem bazında azalma yaşanmasına rağmen metrekare bazında iki katından fazla yükselmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Koton (18.000 m<sup>2</sup>, Ferko Line), ACN Turk (4.000 m<sup>2</sup>, Quasar), Zeren Holding (3.750 m<sup>2</sup>, Levent 199) ve Regus (2.021 m<sup>2</sup>, Premier Campus) bulunmaktadır.



2024 yılının ilk çeyreğinde büyük çaplı bir ofis yatırımı gerçekleşmemiştir. Orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir.



Üretim maliyetlerindeki artış nedeniyle yeni ofis yatırımlarının gerçekleşmemesi sonucunda ofis arzı sınırlı kalmıştır. Bu durum, hazır ve ikinci el dekorasyonlu ofislere olan talebin devam etmesine ve sonuç olarak MİA (Merkezi İş Alanı) bölgesindeki boşluk oranlarının azalmaya devam etmesine neden olmuştur. Özellikle Levent bölgesinde boşluk oranı 2024 yılının ilk çeyreğinde %6,23'e gerilerken, MİA bölgesinde boşluk oranı %9,23'e düşmüştür. Dolayısıyla, bazı şirketlerin yeni ofis arayışlarını sürdürmesine karşın birçok firmanın mevcut mekanları daha verimli bir şekilde kullanma eğilimi sürmüştür. Bu eğilim, gelecekte ofis kiralalarında daha rekabetçi bir ortamın oluşmasına ve işletmelerin maliyetleri optimize etmek için alternatif çözümler aramalarına yol açmaktadır.

#### 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

##### 4.3.1. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler

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

##### 4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

- İnşai faaliyetlerin çok düşük seviyede olması
- Yüklenici sözleşmesinin karşılıklı feshedilmiş olması
- İnşai faaliyetlerin devam edebilmesi için yeniden ruhsat alımının gerekmesi

#### 4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

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

Parsel üzerinde projelendirilen karma proje 350 adet ofis, 52 adet dükkan ve 174 adet mesken, 2 adet ortak alan (Kapıcı dairesi) ve 2 adet ikame dışı fonksiyonları içermekte olup toplam 578 adet bağımsız bölüme sahiptir. Değerleme tarihi itibari ile projenin temel aşamasında olduğu tespit edilmiştir. Projelendirilen A blok: 3 bodrum kat + Zemin kat + 50 Normal Kat B blok: 3 bodrum kat + Zemin kat + 27 Normal Kat olarak projelendirilmiştir. Proje için değerlendirme tarihi itibariyle kat irtifakı tesis edilmediği tespit edilmiştir.

##### 4.4.1. Proje Bilgileri:

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

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

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

Değerleme konusu İzmir İli, Konak İlçesi, 8601 ada 1 parsel (yeni 2 parsel) için "İzmir Konak Karma Projesi" adıyla İlk İnşaat Taah. San ve Tic. A.Ş. ve KAF Teknik Yapı ve İnş. San. ve Tic. A.Ş. İş Ortaklığı arasında, "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" için 05.01.2018 tarihinde imzalanan yüklenici sözleşmesinin bulunduğu öğrenilmiştir. Yapılan incelemelerde söz konusu sözleşmenin tamamı incelenememiş olup, yüklenicinin sözleşmedeki yükümlülüklerini yerine getirmemesi sebebiyle feshedilmiş olduğu bilgisi alınmış olup 09.03.2023 tarihinde "İzmir Konak Karma Projesi" adıyla "Rec Uluslararası İnşaat Yatırım San. ve Tic. A.Ş." ile İş Ortaklığı arasında, "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" için yüklenici sözleşmesi imzalanmıştır. Ancak yüklenici sözleşmesi 17/05/2024 tarihinde tarafların ortak mutabakatıyla imzalanan İkâle Sözleşme ile her iki taraf için de herhangi bir hak ve borç doğurmayacak şekilde sona erdirilmiştir. 2023 tarihli son isim değişikliği ruhsatının bu fesih sonrası yenilenmesi gerekmektedir.

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

Değerleme konusu İzmir İli, Konak İlçesi, 8601 ada 1 parsel (yeni 2 parsel) için "İzmir Konak Karma Projesi" adıyla İlk İnşaat Taah. San ve Tic. A.Ş. ve KAF Teknik Yapı ve İnş. San. ve Tic. A.Ş. İş Ortaklığı arasında, "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" için 05.01.2018 tarihinde imzalanan yüklenici sözleşmesinin bulunduğu öğrenilmiştir. Yapılan incelemelerde söz konusu sözleşmenin tamamı incelenememiş olup, yüklenicinin sözleşmedeki yükümlülüklerini yerine getirmemesi sebebiyle feshedilmiş olduğu bilgisi alınmış olup 09.03.2023 tarihinde "İzmir Konak Karma Projesi" adıyla "Rec Uluslararası İnşaat Yatırım San. ve Tic. A.Ş." ile İş Ortaklığı arasında, "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" için yüklenici sözleşmesi imzalanmıştır. Ancak yüklenici sözleşmesi 17/05/2024 tarihinde tarafların ortak mutabakatıyla imzalanan İkâle Sözleşme ile her iki taraf için de herhangi bir hak ve borç doğurmayacak şekilde sona erdirilmiştir. 2023 tarihli son isim değişikliği ruhsatının bu fesih sonrası yenilenmesi gerekmektedir.

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

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

# BÖLÜM 5

## KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

## 5.1. Güncel Değerleme Teknikleri

### 5.1.1. Maliyet Yöntemi

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

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

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

### 5.1.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

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

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

### 5.1.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

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

## 5.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

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

### 5.3.1. Maliyet Yöntemi

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

### 5.3.2. Arsa Emsalleri

| SATILIK ARSA ÖRNEKLERİ |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                  |                                  |                      |                                                    |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------|----------------------------------------------------|
| Emsal                  | Açıklama                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | İlgili Kişi/Kurum-<br>Telefon    | Yüzölçümü<br>(m <sup>2</sup> )   | Satış Değeri<br>(TL) | Satışa Esas<br>Birim Değer<br>(TL/m <sup>2</sup> ) |
| <b>Emsal 1</b>         | Değerleme konusu taşınmaza yakın 7975 Ada 3 numaralı parselde yer alan, 242,00 m <sup>2</sup> yüzölçümüne sahip olduğu beyan edilen, MİA imarlı, TAKS: 0.40, KAKS: 3.50, Yençok: 150 metre yapılaşma şartlarına sahip arsa nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 12.950.000,00 ₺ bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.                          | Emlak Ofisi<br>0 (232) 712 16 00 | 242,00                           | 12.950.000,00        | 53.512,40                                          |
| <b>Emsal 2</b>         | Değerleme konusu taşınmaza yakın 7974 Ada 19 numaralı parselde yer alan, 793,00 m <sup>2</sup> yüzölçümüne sahip olduğu beyan edilen, MİA imarlı, TAKS: 0.40, KAKS: 3.50, Yençok: 150 metre yapılaşma şartlarına sahip arsa nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 60.000.000,00 ₺ bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.                         | Emlak Ofisi<br>0 (533) 390 42 14 | 793,00                           | 60.000.000,00        | 75.662,04                                          |
| <b>Emsal 3</b>         | Değerleme konusu taşınmaza yakın 1593 Ada 14 numaralı parselde yer alan, 152,00 m <sup>2</sup> yüzölçümüne sahip olduğu beyan edilen, MİA imarlı, TAKS: 0.40, KAKS: 3.50, Yençok: 150 metre yapılaşma şartlarına sahip arsa nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 16.000.000,00 ₺ bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.                         | Emlak Ofisi<br>0 (532) 232 93 26 | 152,00                           | 16.000.000,00        | 105.263,16                                         |
| <b>Emsal 4</b>         | Değerleme konusu taşınmaza yakın 1531 Ada 81, 83, 42, 43 ve 55 numaralı parsellerde yer alan, 6.632,00 m <sup>2</sup> yüzölçümüne sahip olduğu beyan edilen, MİA imarlı, TAKS: 0.40, KAKS: 3.50, Yençok: 150 metre yapılaşma şartlarına sahip arsa nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 488.000.000,00 ₺ bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır. | Emlak Ofisi<br>0 (232) 344 33 33 | 6.632,00                         | 488.000.000,00       | 73.582,63                                          |
| <b>Emsal 5</b>         | Değerleme konusu taşınmaza yakın 1259 Ada 14 numaralı parselde yer alan, 144,00 m <sup>2</sup> yüzölçümüne sahip olduğu beyan edilen, MİA imarlı, TAKS: 0.40, KAKS: 3.50, Yençok: 150 metre yapılaşma şartlarına sahip arsa nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 14.000.000,00 ₺ bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.                         | Emlak Ofisi<br>0 (232) 463 63 63 | 144,00                           | 14.000.000,00        | 97.222,22                                          |
| <b>Görüş 1</b>         | Değerleme konusu taşınmazın yeri, konumu ve özellikleri tarif edilerek alınan beyana göre, taşınmazın bulunduğu bölgede arsa m <sup>2</sup> birim değerlerinin yaklaşık 3.000-\$ ile 3.500-\$ arasında değişebileceği bilgisi alınmıştır.                                                                                                                      |                                  | Emlak Ofisi<br>0 (232) 344 33 33 |                      |                                                    |
| <b>Görüş 2</b>         | Değerleme konusu taşınmazın yeri, konumu ve özellikleri tarif edilerek alınan beyana göre, taşınmazın bulunduğu bölgede arsa m <sup>2</sup> birim değerlerinin yaklaşık 2.750-\$ ile 3.250-\$ arasında değişebileceği bilgisi alınmıştır.                                                                                                                      |                                  | Emlak Ofisi<br>0 (232) 712 16 00 |                      |                                                    |

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 m<sup>2</sup> birim değerlerinin **53.512,40 TL/m<sup>2</sup> – 105.263,16 TL/m<sup>2</sup>** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

| ARSA EMSALLERİ UYUMLAŞTIRMA TABLOSU             |               |               |               |                |               |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|---------------|
| Başlıklar                                       | Örnek 1       | Örnek 2       | Örnek 3       | Örnek 4        | Örnek 5       |
| Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )                     | 242,00        | 793,00        | 152,00        | 6.632,00       | 144,00        |
| İstenen Satış Fiyatı (TL)                       | 12.950.000,00 | 60.000.000,00 | 16.000.000,00 | 488.000.000,00 | 14.000.000,00 |
| İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> ) | 53.512,40     | 75.662,04     | 105.263,16    | 73.582,63      | 97.222,22     |
| Öngörülen Pazarlık Oranı                        | -10%          | -10%          | -10%          | -10%           | -10%          |
| Alan Düzeltme Katsayısı                         | 20%           | 20%           | 20%           | 10%            | 20%           |
| İmar Durumu Düzeltme Katsayısı                  | 0%            | 0%            | 0%            | 30%            | 0%            |
| Yapılaşma Hakkı Düzeltme Katsayısı              | 0%            | 0%            | 0%            | 0%             | 0%            |
| Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı             | 40%           | 35%           | 15%           | 0%             | 10%           |
| Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )    | 80.268,60     | 109.709,96    | 131.578,95    | 95.657,42      | 116.666,67    |
| ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )       |               |               |               |                | 106.776,32    |

| Ada-Parsel | Arsa Alanı, m <sup>2</sup> | Arsa Birim m <sup>2</sup> Değeri TL | Toplam Arsa Değeri TL | Yuvarlanmış Arsa Değeri TL |
|------------|----------------------------|-------------------------------------|-----------------------|----------------------------|
| 8601 / 2   | 17.703,70                  | 107.000,00                          | 1.894.295.900,00      | 1.894.295.000,00           |

### 5.3.3. Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi

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

Projede;

- Konut alanları için birim maliyeti **30.000,00 TL/m<sup>2</sup>**
- Ofis alanları için birim maliyeti **28.000,00 TL/m<sup>2</sup>**
- Dükkan alanları için birim maliyeti **27.000,00 TL/m<sup>2</sup>**
- Ortak alanlar için birim maliyeti **18.500 TL/m<sup>2</sup>** olarak belirlenmiştir.

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

Yapılan hesaplamalara göre **128.987,13 m<sup>2</sup>** yapı alanı toplam yapı inşaat maliyeti **3.182.349.521,08-TL** olarak hesaplanmıştır.

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

| ALT YAPI MALİYETLERİ                              |                       |                        |                         |
|---------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|
|                                                   | Toplam Maliyete oranı | Alan (m <sup>2</sup> ) | Toplam Maliyet (TL)     |
| <b>Toplam Üst Yapı Maliyeti</b>                   | <b>80%</b>            |                        | <b>3.182.349.521,08</b> |
| PROJE                                             | 5%                    | 128.987,13             | 198.896.845,07          |
| KAZI VE HAFRİYAT                                  | 6%                    | 128.987,13             | 238.676.214,08          |
| ÇEVRE DÜZENLEMELERİ                               | 7%                    | 128.987,13             | 278.455.583,09          |
| SATIŞ VE PAZARLAMA                                | 2%                    | 128.987,13             | 79.558.738,03           |
| <b>TOPLAM ALT+ÜST YAPI MALİYETİ</b>               | <b>100%</b>           | 128.987,13             | <b>3.977.936.901,35</b> |
| <b>%13 Tamamlanma Oranına Göre Güncel Maliyet</b> |                       |                        | <b>517.131.797,18</b>   |

|                                                                       |                         |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>Maliyet Yönetimine Göre Tamamlanması Halindeki Değer (TL)</b>      | <b>5.872.231.901,35</b> |
| <b>Maliyet Yönetimine Göre %13 Tamamlanma Oranı Toplam Değer (TL)</b> | <b>2.411.426.797,18</b> |

#### 5.4.1. Proje Geliştirme Yöntemi

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

| PROJE BİLGİLERİ                            |                   |
|--------------------------------------------|-------------------|
| Parsel Alanı (m <sup>2</sup> )             | 17.703,70         |
| KONUT ALANI (m <sup>2</sup> )              | 26.053,43         |
| OFİS ALANI (m <sup>2</sup> )               | 48.717,32         |
| DÜKKAN ALANI (m <sup>2</sup> )             | 3.959,83          |
| ORTAK ALAN (m <sup>2</sup> )               | 50.256,55         |
| <b>TOPLAM İNŞAAT ALANI (m<sup>2</sup>)</b> | <b>128.987,13</b> |

Projede;

- Konut alanları için m<sup>2</sup> birim inşaat maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda 30.000-TL/m<sup>2</sup>
- Ofis alanları için m<sup>2</sup> birim inşaat maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda 28.000-TL/m<sup>2</sup>
- Dükkan alanları için m<sup>2</sup> birim maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda 27.000-TL/m<sup>2</sup>
- Ortak alanlar için m<sup>2</sup> birim maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda 18.500-TL/m<sup>2</sup> olarak baz alınmıştır.

| Üst Yapı Maliyeti |                                    |                                |                             |                                              |
|-------------------|------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------|
| Unsur             | Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> ) | İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> ) | Toplam İnşaat Maliyeti (TL) | Üst Yapı Birim Maliyeti (TL/m <sup>2</sup> ) |
| Konut             | 30.000                             | 26.053,43                      | 781.602.974                 | <b>24.671,84</b>                             |
| Ofis              | 28.000                             | 48.717,32                      | 1.364.084.979               |                                              |
| Dükkan            | 27.000                             | 3.959,83                       | 106.915.394                 |                                              |
| Ortak Alanlar     | 18.500                             | 50.256,55                      | 929.746.175                 |                                              |
| <b>Toplamlar</b>  |                                    | <b>128.987,13</b>              | <b>3.182.349.521</b>        |                                              |

Hesaplamalar sonucunda güncel ruhsat mimari projesine göre **128.987,13 m<sup>2</sup>** inşaat alanı için; ortalama m<sup>2</sup> birim inşaat maliyeti **24.671,84 TL/m<sup>2</sup>** toplam yapı inşaat maliyeti ise **3.182.349.521,08 TL** olarak hesaplanmıştır. Ayrıca, üst maliyetlerine ek olarak kazı-hafriyat, çevre düzenlemeleri, satış ve pazarlama gibi alt yapı maliyetleri de öngörülmüş ve aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Üst yapı inşaat maliyetlerinin toplam maliyetin %80'i olacağı, diğer %20'lik kısmın ise alt yapı maliyetlerini kapsayacağı öngörülmüştür.

| Alt Yapı Maliyetleri                |                                    |                                |                             |
|-------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| Unsur                               | Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> ) | İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> ) | Toplam İnşaat Maliyeti (TL) |
| Üst Yapı Maliyetleri Toplamı        | 80%                                | 128.987,13                     | 3.182.349.521               |
| PROJE                               | 5%                                 | 128.987,13                     | 198.896.845                 |
| KAZI VE HAFRIYAT                    | 6%                                 | 128.987,13                     | 238.676.214                 |
| ÇEVRE DÜZENLEMELERİ                 | 7%                                 | 128.987,13                     | 278.455.583                 |
| SATIŞ VE PAZARLAMA                  | 2%                                 | 128.987,13                     | 79.558.738                  |
| <b>PROJE TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ</b> | <b>100%</b>                        | <b>128.987,13</b>              | <b>3.977.936.901</b>        |

Projenin %100 tamamlanması için gerekli toplam maliyeti **3.977.936.901,35 TL** olarak hesaplanmıştır. Mahallen yapılan incelemelerde projenin %13,00 tamamlanma oranına sahip olduğu belirlenmiş olup, %13,00 tamamlanma oranına göre inşaat maliyeti **517.131.797,18 TL** olarak hesaplanmıştır.

| MALİYET DAĞILIMLARI   |                                |                             |                         |                                                               |                                                                                    |
|-----------------------|--------------------------------|-----------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Unsur                 | İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> ) | 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 <sup>2</sup> ) |
| Konut                 | 26.053,43                      | 781.602.974                 | 24,56%                  | 977.003.717                                                   | 37.500                                                                             |
| Ofis                  | 48.717,32                      | 1.364.084.979               | 42,86%                  | 1.705.106.224                                                 | 35.000                                                                             |
| Dükkan                | 3.959,83                       | 106.915.394                 | 3,36%                   | 133.644.242                                                   | 33.750                                                                             |
| Ortak Alanlar         | 50.256,55                      | 929.746.175                 | 29,22%                  | 1.162.182.719                                                 | 23.125                                                                             |
| <b>TOPLAM MALİYET</b> | <b>128.987,13</b>              | <b>3.182.349.521,08</b>     | <b>100%</b>             | <b>3.977.936.901,35</b>                                       | <b>30.839,80</b>                                                                   |

Projenin inşaatının 2027 tamamlanacağı varsayılmış olup, yıllar itibari ile tamamlanma oranları ve tamamlanan kısım maliyetleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Mahallen yapılan incelemelerde projenin %13,00 tamamlanma oranına sahip olduğu belirlenmiş olup, 01.06.2024 tarihli maliyet değeri bu orana göre esas alınmıştır. İlerleyen yıllarda ise sırası ile %20, %40 ve %27 olarak hesaplamalara dahil edilmiştir.

| YILLARA GÖRE İNŞAAT TAMAMLANMA ORAN VE MALİYETLERİ |                    |                      |                      |                      |                      |
|----------------------------------------------------|--------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| YILLAR                                             | 1.10.2024          | 1.10.2025            | 1.10.2026            | 1.10.2027            | TOPLAM               |
| Tamamlanma Oranları                                | 13,00%             | 20,00%               | 40,00%               | 27,00%               | 100,00%              |
| İnşaat Maliyeti (TL)                               | 3.977.936.901      | 5.569.111.662        | 7.796.756.327        | 10.915.458.857       |                      |
| <b>Yıllara Göre İnşaat Maliyeti (TL)</b>           | <b>517.131.797</b> | <b>1.113.822.332</b> | <b>3.118.702.531</b> | <b>2.947.173.891</b> | <b>7.696.830.552</b> |

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

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

| KABULLER                                  |            |
|-------------------------------------------|------------|
| Satılabilir Konut Alanı (m <sup>2</sup> ) | 26.053,43  |
| Konut Birim m <sup>2</sup> Değeri         | 120.000,00 |
| Satılabilir Ofis Alanı (m <sup>2</sup> )  | 48.717,32  |
| Ofis Birim m <sup>2</sup> Değeri          | 130.000,00 |
| Satılabilir Dükkan Alanı m <sup>2</sup>   | 3.959,83   |
| Dükkan Birim m <sup>2</sup> Değeri        | 205.000,00 |
| İnşaat Maliyeti Artış Oranı (%)           | 40,00%     |
| Satış Fiyatı Artış Oranı, %               | 40,00%     |

Proje maliyetlerinin her yıl %40, satış gelirlerinin ise %40 oranında artacağı varsayılmıştır.

Konu projede konumlandırılacak olan konut, ofis ve dükkanlar için yıllar itibari ile m<sup>2</sup> satış bedelleri, satış oranı ve satış geliri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| YILLAR                                | 01.10.2024  | 01.10.2025           | 01.10.2026           | 01.10.2027           | TOPLAM                |
|---------------------------------------|-------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| Konut Satışları (TL/m <sup>2</sup> )  | 120.000,00  | 168.000,00           | 235.200,00           | 329.280,00           |                       |
| Yıllara Göre Konut Satış Oranları     | 0,00%       | 40,00%               | 40,00%               | 20,00%               | 100,00%               |
| Yıllara Göre Satılan Konut Alanı      | -           | 10.421,37            | 10.421,37            | 5.210,69             | 26.053,43             |
| Yıllara Göre Konut Satış Gelirleri    | 0           | 1.750.790.660,80     | 2.451.106.925,12     | 1.715.774.847,59     | 5.917.672.433,51      |
| Ofis Satışları (TL/m <sup>2</sup> )   | 130.000,00  | 182.000,00           | 254.800,00           | 356.720,00           |                       |
| Yıllara Göre Ofis Satış Oranları      | 0,00%       | 30,00%               | 40,00%               | 30,00%               | 100,00%               |
| Yıllara Göre Satılan Ofis Alanı       | 0           | 14.615               | 19.487               | 14.615               | 48.717,32             |
| Yıllara Göre Ofis Satış Gelirleri     | -           | 2.659.965.708,79     | 4.965.269.323,08     | 5.213.532.789,23     | 12.838.767.821,10     |
| Dükkan Satışları (TL/m <sup>2</sup> ) | 205.000,00  | 287.000,00           | 401.800,00           | 562.520,00           |                       |
| Yıllara Göre Dükkan Satış Oranları    | 0,00%       | 0,00%                | 20,00%               | 80,00%               | 100,00%               |
| Yıllara Göre Satılan Dükkan Alanı     | 0,00        | 0,00                 | 791,97               | 3.167,86             | 3.959,83              |
| Yıllara Göre Dükkan Satış Gelirleri   | 0,00        | 0,00                 | 318.211.890,11       | 1.781.986.584,63     | 2.100.198.474,74      |
| <b>TOPLAMLAR</b>                      | <b>0,00</b> | <b>4.410.756.370</b> | <b>7.734.588.138</b> | <b>8.711.294.221</b> | <b>20.856.638.729</b> |

Proje bünyesinde yer alması planlanan;

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

| FİNANSAL VERİLER                |        |
|---------------------------------|--------|
| İndirgeme Oranı                 | 40,00% |
| 2 Yıllık Tahvil Getiri Oranı,   | 44,68% |
| 5 Yıllık Tahvil Getiri Oranı, % | 33,67% |
| Ortalama Tahvil Getiri Oranı, % | 39,18% |
| Risk Prim Oranı, %              | 0,83%  |
| Kupon Dönemi                    | 6 Ay   |

\*\*\*31.10.2024 tarihinde 2 ve 5 yıllık Devlet tahvilleri verileri baz alınmıştır.

| NAKİT AKIŞ PROJEKSİYONU          |               |                |                |                |  |
|----------------------------------|---------------|----------------|----------------|----------------|--|
| YILLAR                           | 01.10.2024    | 01.10.2025     | 01.10.2026     | 01.10.2027     |  |
| PROJE KONUT SATIŞ GELİRLERİ (TL) | 0             | 1.750.790.661  | 2.451.106.925  | 1.715.774.848  |  |
| PROJE OFİS SATIŞ GELİRLERİ (TL)  |               | 2.659.965.709  | 4.965.269.323  | 5.213.532.789  |  |
| PROJE DÜKKAN SATIŞ GELİRİ (TL)   | 0             | 0              | 318.211.890    | 1.781.986.585  |  |
| PROJE İNŞAAT MALİYETİ (TL)       | -517.131.797  | -1.113.822.332 | -3.118.702.531 | -2.947.173.891 |  |
| NET NAKİT AKŞLARI (EBITDA)       | -517.131.797  | 3.296.934.037  | 4.615.885.608  | 5.764.120.330  |  |
| İndirgeme Oranı                  | 40,00%        |                |                |                |  |
| NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)           | 6.293.491.706 |                |                |                |  |

Projenin hasılatının net bugünkü değeri **6.293.491.706,00 TL** olarak belirlenmiş olup 09.03.2023 imza tarihli "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İş Sözleşmesi" tarafların karşılıklı olarak fesih edilmiş olması nedeniyle hasılat payı değeri hesaplanmamıştır.

### 5.5.1. Pazar Yaklaşımına (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

### 5.5.2. Marka Proje Emsalleri

| FOLKART TIME                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                 |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------|
| Projenin Konumu                                                                                                                                       | BORNOVA, KAZIM DİRİK MAH.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                 |               |
| Projenin Sahibi                                                                                                                                       | FOLKART YAPI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                 |               |
| Proje Hakkında Bilgi                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                 |               |
| Projede Yer Alan Nitelikler                                                                                                                           | Rezidans, VIP hizmetler, Ofis, Mağaza                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                 |               |
| Proje Başlangıç-Bitiş                                                                                                                                 | 2016-2018 - Yaşam başlamış halde                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                 |               |
| Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)                                                                                                                           | 27.400                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                 |               |
| Toplam İnşaat Alanı(m²)                                                                                                                               | 114.684                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                 |               |
| Konu-Rezidans                                                                                                                                         | 369                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                 |               |
| Dükkan-İş Yeri                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                 |               |
| Ofis-Büro                                                                                                                                             | 271                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                 |               |
| Mağaza                                                                                                                                                | 46                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                 |               |
| Sosyal Tesis İmkânı                                                                                                                                   | Rezidans, VIP hizmetler, Cafe, Toplantı Salonları, Kuru temizleme, Terzi, Kuaför, Lostra, Eczane, 24 Saat Güvenlik, Kreş, Anaokulu, İlköğretim, Lise, Açık ve kapalı yüzme havuzu, çarşı ve kapalı otopark                                                                                                                                                                               |                 |               |
| Otopark Durumu                                                                                                                                        | Kapalı-Açık Otopark                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                 |               |
| REZİDANS BİLGİLERİ                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                 |               |
| Konut Tipleri                                                                                                                                         | 1+0, 1+1, 2+1, 3+1, 3+1 Dupleks, 4+1 Dupleks                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                 |               |
| Satılık Konutlar                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                 |               |
| Konut Tipi                                                                                                                                            | Net Alanı (m²)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Brüt Alanı (m²) | Fiyat (TL)    |
| 1+1                                                                                                                                                   | 60,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 70,00           | 4.500.000,00  |
| 2+1                                                                                                                                                   | 94,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 127,00          | 8.150.000,00  |
| 3+1                                                                                                                                                   | 140,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 160,00          | 15.300.000,00 |
| *2. el satışları olup, belirtilen alanlar satış ofisinin brüt alanlarıdır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                 |               |
| ORTALAMA BİRİM DEĞER                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                 |               |
| Birim Fiyatı (TL/m²)                                                                                                                                  | 90.329,28                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                 |               |
| OFİS BİLGİLERİ                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                 |               |
| Ofis Tipleri                                                                                                                                          | Büyüklüklerine göre 3 farklı tipte ofis mevcuttur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                 |               |
| Satılık Ofisler                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                 |               |
| Emsal                                                                                                                                                 | Net Alanı (m²)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Brüt Alanı (m²) | Fiyat (TL)    |
| Emsal-1                                                                                                                                               | 110,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 125,00          | 18.900.000,00 |
| Emsal-2                                                                                                                                               | 150,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 190,00          | 20.200.000,00 |
| Emsal-3                                                                                                                                               | 55,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 72,00           | 6.850.000,00  |
| *Satış ofisinden elde edilen ortalama m2 fiyatları temin edilmiştir. Belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlarıdır. %20 KDV Dahil değildir. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                 |               |
| ORTALAMA BİRİM DEĞER                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                 |               |
| Birim Fiyatı (TL/m²)                                                                                                                                  | 117.551,56                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                 |               |
| DİĞER BİLGİLER                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                 |               |
| Özellikler                                                                                                                                            | Karma projede 5 adet blok bulunmaktadır. Proje tapuda 369 konut, 381 ticari bağımsız bölümden oluşmaktadır. Satış ofisinden alınan bilgiye göre bazı bağımsız bölümlerin birleştirildiği ve sayının düştüğü bilgisi alınmıştır. Rezidans satışlarının tamamı 2. el olup yapı sahibinin elinde daire kalmamıştır. Folkart yapı yalnızca ofis satışlarını bünyesinde gerçekleştirmektedir. |                 |               |
| Konut Teslim Şekli                                                                                                                                    | Dekorasyonlu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                 |               |
| Ofis Teslim Şekli                                                                                                                                     | Shell&Core                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                 |               |



| MISTRAL İZMİR                                                                                                                                        |                                                                                                                                                              |                 |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------|
| Projenin Konumu                                                                                                                                      | KONAK, ÇINARLI MAH.                                                                                                                                          |                 |               |
| Projenin Sahibi                                                                                                                                      | MISTRAL GYO (MİRAY İNŞAAT)                                                                                                                                   |                 |               |
| Proje Hakkında Bilgi                                                                                                                                 |                                                                                                                                                              |                 |               |
| Projede Yer Alan Nitelikler                                                                                                                          | Rezidans, Ofis, Cadde Mağaza                                                                                                                                 |                 |               |
| Proje Başlangıç-Bitiş                                                                                                                                | 2013-2016                                                                                                                                                    |                 |               |
| Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)                                                                                                                          | 13.922                                                                                                                                                       |                 |               |
| Toplam İnşaat Alanı(m²)                                                                                                                              | 117.000                                                                                                                                                      |                 |               |
| Konu-Rezidans                                                                                                                                        | 109                                                                                                                                                          |                 |               |
| Dükkan-İş Yeri                                                                                                                                       |                                                                                                                                                              |                 |               |
| Ofis-Büro                                                                                                                                            | 153                                                                                                                                                          |                 |               |
| Mağaza                                                                                                                                               | 25                                                                                                                                                           |                 |               |
| Sosyal Tesis İmkanı                                                                                                                                  | Rezidans, VIP hizmetler, Cafe, Kuru temizleme, Terzi, Kuaför, Lostra, Spor Merkezi, sauna, Spor sahaları, açık ve kapalı yüzme havuzu ve çocuk oyun alanları |                 |               |
| Otopark Durumu                                                                                                                                       | Kapalı Otopark                                                                                                                                               |                 |               |
| REZİDANS BİLGİLERİ                                                                                                                                   |                                                                                                                                                              |                 |               |
| Konut Tipleri                                                                                                                                        | 1+1, 2+1, 3+1                                                                                                                                                |                 |               |
| Satılık Konutlar                                                                                                                                     |                                                                                                                                                              |                 |               |
| Konut Tipi                                                                                                                                           | Net Alanı (m²)                                                                                                                                               | Brüt Alanı (m²) | Fiyat (TL)    |
| 1+1                                                                                                                                                  | 78,00                                                                                                                                                        | 96,00           | 11.600.000,00 |
| 3+1                                                                                                                                                  | 166,00                                                                                                                                                       | 195,00          | 22.575.000,00 |
| 4+1                                                                                                                                                  | 280,00                                                                                                                                                       | 400,00          | 65.000.000,00 |
| *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)                                                                                                                                 | 133.034,19                                                                                                                                                   |                 |               |
| OFİS BİLGİLERİ                                                                                                                                       |                                                                                                                                                              |                 |               |
| Ofis Tipleri                                                                                                                                         | 130 m2 ile 950 m2 arasında ofisler                                                                                                                           |                 |               |
| Satılık Ofisler                                                                                                                                      |                                                                                                                                                              |                 |               |
| Emsal                                                                                                                                                | Net Alanı (m²)                                                                                                                                               | Brüt Alanı (m²) | Fiyat (TL)    |
| Emsal-1                                                                                                                                              | 96,00                                                                                                                                                        | 131,00          | 15.750.000,00 |
| *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)                                                                                                                                 | 120.229,01                                                                                                                                                   |                 |               |
| 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 alınmadı                                                                                                                                                                                                                                                                     |                 |               |
| Konu-Rezidans                                                                                                              | 843                                                                                                                                                                                                                                                                                |                 |               |
| Dükkan-İş Yeri                                                                                                             | 42                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                 |               |
| Ofis-Büro                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                 |               |
| Mağaza                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                 |               |
| Sosyal Tesis İmkânı                                                                                                        | Rezidans, VIP hizmetler, fitness, Spa, sauna, çocuk oyun alanı, 24 saat güvenlik, açık-kapalı yüzme havuzu, açık ve kapalı otopark alanı                                                                                                                                           |                 |               |
| Otopark Durumu                                                                                                             | Kapalı-Açık Otopark                                                                                                                                                                                                                                                                |                 |               |
| REZİDANS BİLGİLERİ                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                 |               |
| Konut Tipleri                                                                                                              | 1+1, 2+1, 3+1, 4+1, dubleks 3+1, dubleks 4+1 , dubleks 5+1                                                                                                                                                                                                                         |                 |               |
| Satılık Konutlar                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                 |               |
| Konut Tipi                                                                                                                 | Net Alanı (m²)                                                                                                                                                                                                                                                                     | Brüt Alanı (m²) | Fiyat (TL)    |
| 1+1                                                                                                                        | 36,00                                                                                                                                                                                                                                                                              | 45,00           | 5.750.000,00  |
| 2+1                                                                                                                        | 82,00                                                                                                                                                                                                                                                                              | 102,00          | 13.300.000,00 |
| 3+1                                                                                                                        | 110,00                                                                                                                                                                                                                                                                             | 140,00          | 16.700.000,00 |
| 3+1                                                                                                                        | 105,00                                                                                                                                                                                                                                                                             | 135,00          | 15.800.000,00 |
| *1. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda %10 pazarlık payı bulunmaktadır. |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                 |               |
| ORTALAMA BİRİM DEĞER                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                 |               |
| Birim Fiyatı (TL/m²)                                                                                                       | 123.623,17                                                                                                                                                                                                                                                                         |                 |               |
| OFİS BİLGİLERİ                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                 |               |
| Ofis Tipleri                                                                                                               | 50 m2 ile 480 m2 arasında dükkanlar mevcuttur                                                                                                                                                                                                                                      |                 |               |
| Satılık Ofisler                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                 |               |
| Emsal                                                                                                                      | Net Alanı (m²)                                                                                                                                                                                                                                                                     | Brüt Alanı (m²) | Fiyat (TL)    |
| Emsal-1                                                                                                                    | 100,00                                                                                                                                                                                                                                                                             | 130,00          | 19.750.000,00 |
| Emsal-2                                                                                                                    | 160,00                                                                                                                                                                                                                                                                             | 200,00          | 28.500.000,00 |
| Emsal-3                                                                                                                    | 60,00                                                                                                                                                                                                                                                                              | 80,00           | 12.500.000,00 |
| *1. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda %10 pazarlık payı bulunmaktadır. |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                 |               |
| ORTALAMA BİRİM DEĞER                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                 |               |
| Birim Fiyatı (TL/m²)                                                                                                       | 150.224,36                                                                                                                                                                                                                                                                         |                 |               |
| 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 İmkanı                                                                                                        | Rezidans, VIP hizmetler, Cafe, Toplantı Salonları, Kuru temizleme, Terzi, Kuaför, Lostra, Eczane, tiyatro, Sinema, açık hava sineması, konsel alanı, sanat evi, fitness salonu, spa, hamam, açık kapalı yüzme havuzu, alışveriş caddesi, doğa yürüyüş yolları, çocuk oyun alanları, spor sahaları, müze ve seyir terası |                 |               |
| Otopark Durumu                                                                                                             | Kapalı-Açık Otopark                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                 |               |
| REZİDANS BİLGİLERİ                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                 |               |
| Konut Tipleri                                                                                                              | 1+0, 1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1, 6+1 dubleksler                                                                                                                                                                                                                                                                            |                 |               |
| Satılık Konutlar                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                 |               |
| Konut Tipi                                                                                                                 | Net Alanı (m²)                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Brüt Alanı (m²) | Fiyat (TL)    |
| 1+1 tipi                                                                                                                   | 66,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 89,00           | 6.250.000,00  |
| 2+1 tipi                                                                                                                   | 90,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 114,00          | 12.600.000,00 |
| 3+1 tipi                                                                                                                   | 173,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 233,00          | 21.000.000,00 |
| 3+1 tipi                                                                                                                   | 97,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 136,00          | 13.950.000,00 |
| *1. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlarıdır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                 |               |
| ORTALAMA BİRİM DEĞER                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                 |               |
| Birim Fiyatı (TL/m²)                                                                                                       | 124.974,67                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                 |               |
| OFİS BİLGİLERİ                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                 |               |
| Ofis Tipleri                                                                                                               | Farklı m2 lerde ofis alanları mevcuttur                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                 |               |
| Satılık Ofisler                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                 |               |
| Emsal                                                                                                                      | Net Alanı (m²)                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Brüt Alanı (m²) | Fiyat (TL)    |
| Satış ofisinden alınan bilgiye göre satılık ofis bulunmamaktadır.                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                 |               |
| ORTALAMA BİRİM DEĞER                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                 |               |
| Birim Fiyatı (TL/m²)                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                 |               |
| DİĞER BİLGİLER                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                 |               |
| Özellikler                                                                                                                 | Karma proje rezidans, konut, ofis, mağaza ve ticari alanlardan oluşmaktadır. Konut kullanımlarında akıllı ev sistemi ve ankastre set standart olarak mevcuttur. Tamamlanma oranının bazı bloklarda %100 e ulaştığı, satış oranının ise yaklaşık %90 olduğu bilgisi satış ofisinden alınmıştır.                          |                 |               |
| Konut Teslim Şekli                                                                                                         | Dekorasyonlu                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                 |               |
| Ofis Teslim Şekli                                                                                                          | Shell&Core                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                 |               |



**5.5.3. Satılık Ofis Emsalleri**

| SATILIK OFİS ÖRNEKLERİ |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                  |                         |                   |                                              |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------|-------------------|----------------------------------------------|
| Emsal Türü             | Özellikler                                                                                                                                                                                                                                                                                         | İlgili Kişi Kurum-Telefon        | Alanı (m <sup>2</sup> ) | Satış Değeri (TL) | Satışa Esas Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) |
| Emsal 1                | Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, Folkart Time projesinde, 8. katta yer alan 1+0 tipinde tasarlanmış 120,00 m <sup>2</sup> kullanım alanı olduğu beyan edilen ofis nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 17.000.000,00 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı Bulunmaktadır.    | Emlak Ofisi<br>0 (554) 747 53 08 | 120,00                  | 17.000.000,00     | 141.666,67                                   |
| Emsal 2                | Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, İzpek Trend projesinde, 7. katta yer alan 5+0 tipinde tasarlanmış 140,00 m <sup>2</sup> kullanım alanı olduğu beyan edilen ofis nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 18.750.000,00 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı Bulunmaktadır.     | Emlak Ofisi<br>0 (554) 536 60 56 | 140,00                  | 18.750.000,00     | 133.928,57                                   |
| Emsal 3                | Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, Mahall Bomonti projesinde, 20. katta yer alan 1+0 tipinde tasarlanmış 290,00 m <sup>2</sup> kullanım alanı olduğu beyan edilen ofis nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 38.000.000,00 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı Bulunmaktadır. | Emlak Ofisi<br>0 (232) 700 07 33 | 290,00                  | 38.000.000,00     | 131.034,48                                   |
| Emsal 4                | Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, Mahall Bomonti projesinde, 30. katta yer alan 1+0 tipinde tasarlanmış 90,00 m <sup>2</sup> kullanım alanı olduğu beyan edilen ofis nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 12.500.000,00 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı Bulunmaktadır.  | Emlak Ofisi<br>0 (535) 714 34 24 | 90,00                   | 12.500.000,00     | 138.888,89                                   |
| Emsal 5                | Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, Ater Tower projesinde, 14. katta yer alan 4+1 tipinde tasarlanmış 220,00 m <sup>2</sup> kullanım alanı olduğu beyan edilen ofis nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 30.000.000,00 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı Bulunmaktadır.     | Emlak Ofisi<br>0 (538) 583 46 99 | 220,00                  | 30.000.000,00     | 136.363,64                                   |
| Görüş 1                | Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, MİA lejantı içerisinde yer alan projelerde ofis m <sup>2</sup> birim değerinin 120.000-TL/m <sup>2</sup> ile 130.000-TL/m <sup>2</sup> arasında değişebildiği beyan edilmiştir.                                                                 | Emlak Ofisi<br>0 (535) 832 22 49 |                         |                   |                                              |

Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikteki projelerde yer alan satılık ofis nitelikli taşınmaz m<sup>2</sup> birim değerlerinin **131.034,48 TL/m<sup>2</sup> - 141.666,67 TL/m<sup>2</sup>** olduğu bilgisi edinilmiştir.

| OFİS EMSALLERİ UYUMLAŞTIRMA TABLOSU             |               |               |               |               |               |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Başlıklar                                       | Örnek 1       | Örnek 2       | Örnek 3       | Örnek 4       | Örnek 5       |
| Kapalı Alan (m <sup>2</sup> )                   | 120,00        | 140,00        | 290,00        | 90,00         | 220,00        |
| İstenen Satış Fiyatı (TL)                       | 17.000.000,00 | 18.750.000,00 | 38.000.000,00 | 12.500.000,00 | 30.000.000,00 |
| İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> ) | 141.666,67    | 133.928,57    | 131.034,48    | 138.888,89    | 136.363,64    |
| Öngörülen Pazarlık Oranı                        | -10%          | -10%          | -10%          | -10%          | -10%          |
| Alan Düzeltme Katsayısı                         | 0%            | 0%            | 0%            | 0%            | 0%            |
| Reklam Kabiliyeti Düzeltme Katsayısı            | 0%            | 0%            | 0%            | 0%            | 0%            |
| Marka Proje Düzeltme Katsayısı                  | 0%            | 0%            | 0%            | 0%            | 0%            |
| Konum Şerefyesi Düzeltme Katsayısı              | 10%           | 10%           | 5%            | 0%            | 0%            |
| Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )    | 141.666,67    | 133.928,57    | 124.482,76    | 125.000,00    | 122.727,27    |
| ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )       |               |               |               |               | 129.561,05    |

Bölgede benzer nitelikte ofis emsalleri değerlemeye konu taşınmaz için uyumlaştırma yapılmış olup ofis birim m<sup>2</sup> değeri **130.000,00 TL/m<sup>2</sup>** olarak alınması uygun bulunmuştur.

**5.5.4. Satılık Konut Emsalleri**

| SATILIK KONUT ÖRNEKLERİ |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                  |                         |                   |                                              |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------|-------------------|----------------------------------------------|
| Emsal Türü              | Özellikler                                                                                                                                                                                                                                                                                            | İlgili Kişi/Kurum-Telefon        | Alanı (m <sup>2</sup> ) | Satış Değeri (TL) | Satışa Esas Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) |
| <b>Emsal 1</b>          | Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, Mahall Bomonti projesinde, 24. katta yer alan 2+1 tipinde tasarlanmış 90,00 m <sup>2</sup> kullanım alanı olduğu beyan edilen mesken nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 10.450.000,00 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı Bulunmaktadır.   | Emlak Ofisi<br>0 (232) 346 16 16 | 90,00                   | 10.450.000,00     | 116.111,11                                   |
| <b>Emsal 2</b>          | Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, Folkart Vega projesinde, 30. katta yer alan 3+1 tipinde tasarlanmış 110,00 m <sup>2</sup> kullanım alanı olduğu beyan edilen mesken nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 15.300.000,00 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı Bulunmaktadır.    | Emlak Ofisi<br>0 (232) 855 50 50 | 110,00                  | 15.300.000,00     | 139.090,91                                   |
| <b>Emsal 3</b>          | Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, Megapol Residence projesinde, 26. katta yer alan 1+1 tipinde tasarlanmış 60,00 m <sup>2</sup> kullanım alanı olduğu beyan edilen mesken nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 7.250.000,00 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı Bulunmaktadır. | Emlak Ofisi<br>0 (539) 213 55 58 | 60,00                   | 7.250.000,00      | 120.833,33                                   |
| <b>Emsal 4</b>          | Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, Modda Port projesinde, 16. katta yer alan 3+1 tipinde tasarlanmış 178,00 m <sup>2</sup> kullanım alanı olduğu beyan edilen mesken nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 23.900.000,00 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı Bulunmaktadır.      | Emlak Ofisi<br>0 (535) 714 34 24 | 178,00                  | 23.900.000,00     | 134.269,66                                   |
| <b>Emsal 5</b>          | Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, Folkart Time projesinde, 9. katta yer alan 2+1 tipinde tasarlanmış 67,00 m <sup>2</sup> kullanım alanı olduğu beyan edilen mesken nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 8.500.000,00 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı Bulunmaktadır.       | Emlak Ofisi<br>0 (532) 063 78 78 | 67,00                   | 8.500.000,00      | 126.865,67                                   |
| <b>Görüş 1</b>          | Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, MİA lejantı içerisinde yer alan projelerde konut m <sup>2</sup> birim değerinin 110.000-TL/m <sup>2</sup> ile 120.000-TL/m <sup>2</sup> arasında değişebildiği beyan edilmiştir.                                                                   | Emlak Ofisi<br>0 (535) 832 22 49 |                         |                   |                                              |

Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikteki projelerde yer alan satılık konut nitelikli taşınmaz m<sup>2</sup> birim değerlerinin **116.111,11 TL/m<sup>2</sup> - 139.090,91 TL/m<sup>2</sup>** olduğu bilgisi edinilmiştir.

| KONUT EMSALLERİ UYUMLAŞTIRMA TABLOSU            |               |               |              |               |              |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| Başlıklar                                       | Örnek 1       | Örnek 2       | Örnek 3      | Örnek 4       | Örnek 5      |
| Kapalı Alan (m <sup>2</sup> )                   | 90,00         | 110,00        | 60,00        | 178,00        | 67,00        |
| İstenen Satış Fiyatı (TL)                       | 10.450.000,00 | 15.300.000,00 | 7.250.000,00 | 23.900.000,00 | 8.500.000,00 |
| İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> ) | 116.111,11    | 139.090,91    | 120.833,33   | 134.269,66    | 126.865,67   |
| Öngörülen Pazarlık Oranı                        | -10%          | -10%          | -10%         | -10%          | -10%         |
| Alan Düzeltme Katsayısı                         | 0%            | 0%            | 0%           | 0%            | 0%           |
| Reklam Kabiliyeti Düzeltme Katsayısı            | 0%            | 0%            | 0%           | 0%            | 0%           |
| Marka Proje Düzeltme Katsayısı                  | 0%            | 0%            | 0%           | 0%            | 0%           |
| Konum Şerefyesi Düzeltme Katsayısı              | 10%           | 10%           | 0%           | 0%            | 0%           |
| Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )    | 116.111,11    | 139.090,91    | 108.750,00   | 120.842,70    | 114.179,10   |
| ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )       |               |               |              |               | 119.794,76   |

Bölgede benzer nitelikte konut emsalleri değerlemeye konu taşınmaz için uyumlaştırma yapılmış olup konut birim m<sup>2</sup> değeri **120.000,00 TL/m<sup>2</sup>** olarak alınması uygun bulunmuştur.

### 5.5.5. Satılık Dükkan Emsalleri

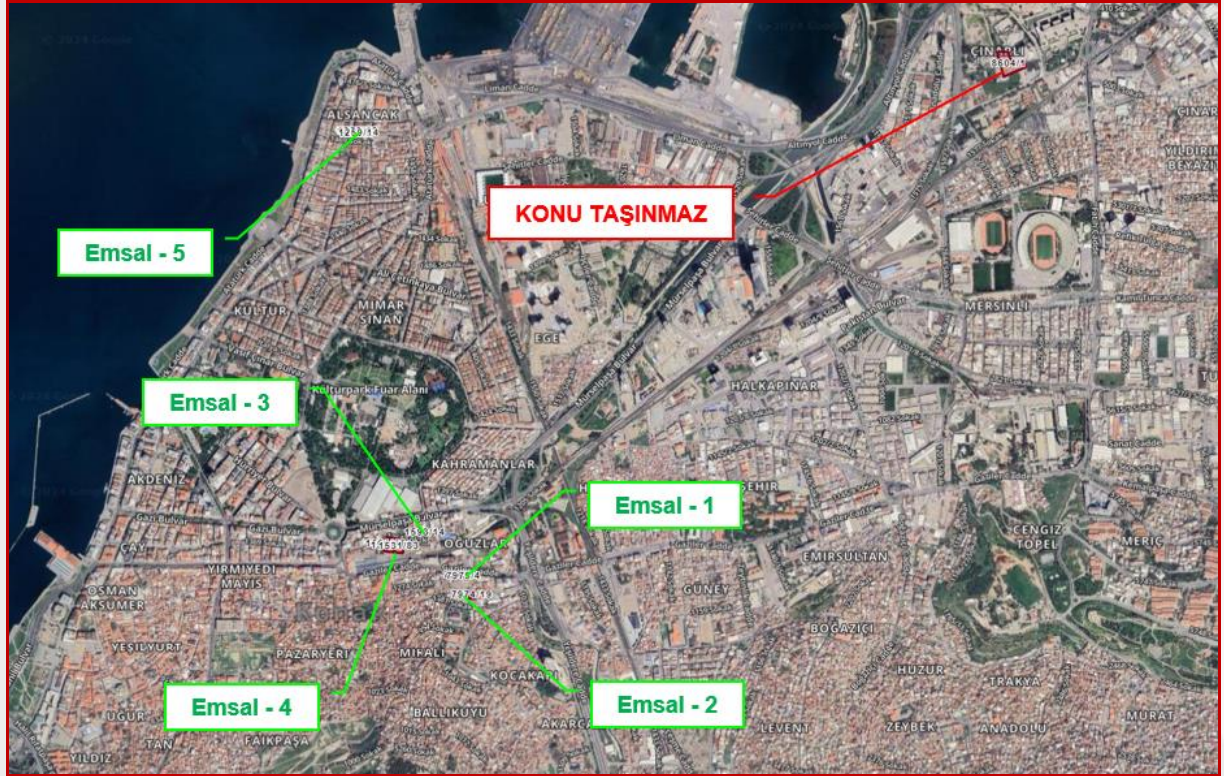
| SATILIK DÜKKAN ÖRNEKLERİ |                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                  |                         |                   |                                              |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------|-------------------|----------------------------------------------|
| Emsal Türü               | Özellikler                                                                                                                                                                                                                                                      | İlgili Kişi/Kurum-Telefon        | Alanı (m <sup>2</sup> ) | Satış Değeri (TL) | Satışa Esas Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) |
| Emsal 1                  | Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, Folkart Vega projesinde, 416,00 m <sup>2</sup> kullanım alanı olduğu beyan edilen dükkan nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 83.000.000,00 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı Bulunmaktadır.         | Emlak Ofisi<br>0 (533) 618 55 20 | 416,00                  | 83.000.000,00     | 199.519,23                                   |
| Emsal 2                  | Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, Folkart Life Bornova projesinde, 198,00 m <sup>2</sup> kullanım alanı olduğu beyan edilen dükkan nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 40.000.000,00 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı Bulunmaktadır. | Emlak Ofisi<br>0 (232) 252 20 17 | 198,00                  | 40.000.000,00     | 202.020,20                                   |
| Emsal 3                  | Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, Folkart Yapı projesinde, 130,00 m <sup>2</sup> kullanım alanı olduğu beyan edilen dükkan nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 29.000.000,00 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı Bulunmaktadır.         | Emlak Ofisi<br>0 (532) 063 78 78 | 130,00                  | 29.000.000,00     | 223.076,92                                   |
| Emsal 4                  | Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, Evora İzmir projesinde, 72,00 m <sup>2</sup> kullanım alanı olduğu beyan edilen dükkan nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 16.900.000,00 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı Bulunmaktadır.           | Emlak Ofisi<br>0 (535) 832 22 49 | 72,00                   | 16.900.000,00     | 234.722,22                                   |
| Emsal 5                  | Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, Avcılar Next projesinde, 65,00 m <sup>2</sup> kullanım alanı olduğu beyan edilen dükkan nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 15.000.000,00 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı Bulunmaktadır.          | Emlak Ofisi<br>0 (232) 461 61 86 | 65,00                   | 15.000.000,00     | 230.769,23                                   |
| Görüş 1                  | Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, MİA lejanti içerisinde yer alan projelerde dükkan m <sup>2</sup> birim değerinin 175.000-TL/m <sup>2</sup> ile 200.000-TL/m <sup>2</sup> arasında değişebildiği beyan edilmiştir.                            | Emlak Ofisi<br>0 (535) 832 22 49 |                         |                   |                                              |

Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikteki projelerde yer alan satılık dükkan nitelikli taşınmaz m<sup>2</sup> birim değerlerinin **199.519,23 TL/m<sup>2</sup> - 234.722,22 TL/m<sup>2</sup>** olduğu bilgisi edinilmiştir.

| DÜKKAN EMSALLERİ UYUMLAŞTIRMA TABLOSU           |               |               |               |               |               |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Başlıklar                                       | Örnek 1       | Örnek 2       | Örnek 3       | Örnek 4       | Örnek 5       |
| Kapalı Alan (m <sup>2</sup> )                   | 416,00        | 198,00        | 130,00        | 72,00         | 65,00         |
| İstenen Satış Fiyatı (TL)                       | 83.000.000,00 | 40.000.000,00 | 29.000.000,00 | 16.900.000,00 | 15.000.000,00 |
| İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> ) | 199.519,23    | 202.020,20    | 223.076,92    | 234.722,22    | 230.769,23    |
| Öngörülen Pazarlık Oranı                        | -10%          | -10%          | -10%          | -10%          | -10%          |
| Alan Düzeltme Katsayısı                         | 0%            | 0%            | 0%            | 0%            | 0%            |
| Reklam Kabiliyeti Düzeltme Katsayısı            | 0%            | 0%            | 0%            | 0%            | 0%            |
| Marka Proje Düzeltme Katsayısı                  | 0%            | 0%            | 0%            | 0%            | 0%            |
| Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı             | 10%           | 10%           | 0%            | 0%            | 0%            |
| Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )    | 199.519,23    | 202.020,20    | 200.769,23    | 211.250,00    | 207.692,31    |
| ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )       |               |               |               |               | 204.250,19    |

Bölgede benzer nitelikte konut emsalleri değerlemeye konu taşınmaz için uyumlaştırma yapılmış olup dükkan birim m<sup>2</sup> değeri **205.000,00 TL/m<sup>2</sup>** olarak alınması uygun bulunmuştur.

### 5.5.6. Emsal Krokisi



#### \*Satılık Arsa Emsal Krokisi



#### \*Marka Proje Emsal Krokisi

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.

#### 5.5.7. Şerefiyelendirme Çalışması

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

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

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

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

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

#### Konut, Büro-Ofis Nitelikli Taşınmazların Şerefiyelendirmede Kullanılan Faktörleri

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

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

Yapılan emsal araştırmaları sonucunda

**Ofis** nitelikli taşınmazların şerefiyelendirme taban baz birim satış değeri **110.000,00 TL/m<sup>2</sup>**,

**Konut** nitelikli taşınmazların şerefiyelendirme taban baz birim satış değeri **105.000,00 TL/m<sup>2</sup>** olarak baz alınmıştır.

**Şerefiyelendirme faktörleri aşağıda gibi baz alınmıştır.**

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

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

|                  | Taban Baz Birim Değer<br>Üzerinden Toplam Değeri (TL) | Şerefiyelendirilmiş<br>Toplam Değer (TL) | Yuvarlanmış<br>Satış Değeri (TL) | Birim Fiyat Değeri<br>(TL/m <sup>2</sup> ) |
|------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>TOPLAMLAR</b> | <b>5.358.905.274,12</b>                               | <b>6.360.761.717,19</b>                  | <b>6.360.750.000,00</b>          | <b>130.482,00</b>                          |

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

|                  | Taban Baz Birim Değer<br>Üzerinden Toplam Değeri (TL) | Şerefiyelendirilmiş<br>Toplam Değer (TL) | Yuvarlanmış<br>Satış Değeri (TL) | Birim Fiyat Değeri<br>(TL/m <sup>2</sup> ) |
|------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>TOPLAMLAR</b> | <b>2.735.610.407,50</b>                               | <b>3.182.138.639,37</b>                  | <b>3.182.115.000,00</b>          | <b>122.355,17</b>                          |

### Dükkan Şerefiyelendirmede Kullanılan Faktörler

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

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

Yapılan emsal araştırmaları sonucunda **dükkan** nitelikli taşınmazların şerefiyelendirme taban baz birim satış değeri **185.000,00 TL/m<sup>2</sup>** olarak baz alınmıştır.

**Şerefiyelendirme faktörleri aşağıda gibi baz alınmıştır.**

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

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

|                  | Taban Baz Birim Değer<br>Üzerinden Toplam Değeri (TL) | Şerefiyelendirilmiş<br>Toplam Değer (TL) | Yuvarlanmış<br>Satış Değeri (TL) | Birim Fiyat Değeri<br>(TL/m <sup>2</sup> ) |
|------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>TOPLAMLAR</b> | <b>732.568.437,91</b>                                 | <b>785.524.394,85</b>                    | <b>785.505.000,00</b>            | <b>199.373,08</b>                          |

**Toplam hasılatların özet tablolar aşağıdaki gibidir.**

| Blok             | Nitelik | Satılabilir<br>Toplam Alan<br>(m <sup>2</sup> ) | Genel Ortak<br>Alan (m <sup>2</sup> ) | Toplam<br>İnşaat Alanı<br>(m <sup>2</sup> ) | Toplam Değer<br>(TL)    |
|------------------|---------|-------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------|
| <b>A BLOK</b>    | OFİS    | 48.717,32                                       |                                       |                                             | 6.360.750.000 ₺         |
| <b>B BLOK</b>    | KONUT   | 26.053,43                                       | 50.256,55                             | 128.987,13                                  | 3.182.115.000 ₺         |
| <b>TİC. BLOK</b> | DÜKKAN  | 3.959,83                                        |                                       |                                             | 785.505.000 ₺           |
| <b>TOPLAM</b>    |         |                                                 |                                       |                                             | <b>10.328.370.000 ₺</b> |

Mevcut Projeye göre 576 adet bağımsız bölümün tamamlanması durumunda oluşacak toplam hasılat değeri **10.328.370.000,00 TL** olarak belirlenmiştir.

#### 5.6. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerlemesi yapılan taşınmazların için kira değeri çalışması yapılmamıştır.

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

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

09.03.2023'de Şirket KAP Bildirimi;

Şirketimiz gayrimenkul portföyünde yer alan İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 Ada 2 Parselde bulunan arsa üzerinde yapılacak olan "İzmir Konak Karma Projesi Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" işi için en uygun teklifi veren REC Uluslararası İnşaat Yatırım San. ve Tic. A.Ş. İş Ortaklığı ile ana yüklenici sözleşmesi imzalanmıştır.

4.440.000.000,00 TL + KDV Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri üzerinden %35 Şirket Payı Gelir Oranı ile 1.554.000.000 TL + KDV Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri 'nin ve Satış Toplam Geliri 'nin artması halinde artan toplam gelir üzerinden %35 payın Şirketimize ödenmesi İş Ortaklığı tarafından taahhüt edilmiştir.

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

#### 5.8. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

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

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

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

### **5.10. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**

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

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

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

### **5.11. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerleme konusu gayrimenkuller için kat irtifakı kurulmamış olup, henüz inşaatları tamamlanmamıştır. Müşterek veya bölünmüş kısım mevcut değildir.

# BÖLÜM 6

ANALİZ  
SONUÇLARININ  
DEĞERLENDİRİMESİ  
VE SONUÇ

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

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

### **6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

Asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

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

Taşınmazların mimari projesi onanmış, yapı ruhsatı alınmış ancak kat irtifakı henüz tesis edilmemiştir. Ayrıca Değerleme konusu İzmir İli, Konak İlçesi, 8601 ada 1 parsel (yeni 2 parsel) için "İzmir Konak Karma Projesi" adıyla İlk İnşaat Taah. San ve Tic. A.Ş. ve KAF Teknik Yapı ve İnş. San. ve Tic. A.Ş. İş Ortaklığı arasında, "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" için 05.01.2018 tarihinde imzalanan yüklenici sözleşmesinin bulunduğu öğrenilmiştir. Yapılan incelemelerde söz konusu sözleşmenin tamamı incelenememiş olup, yüklenicinin sözleşmedeki yükümlülüklerini yerine getirmemesi sebebiyle feshedilmiş olduğu bilgisi alınmış olup 09.03.2023 tarihinde "İzmir Konak Karma Projesi" adıyla "Rec Uluslararası İnşaat Yatırım San. ve Tic. A.Ş." ile İş Ortaklığı arasında, "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" için yüklenici sözleşmesi imzalanmıştır. Ancak yüklenici sözleşmesi 17/05/2024 tarihinde tarafların ortak mutabakatıyla imzalanan İkâle Sözleşme ile her iki taraf için de herhangi bir hak ve borç doğurmayacak şekilde sona erdirilmiştir. 2023 tarihli son isim değişikliği ruhsatının bu fesih sonrası yenilenmesi gerekmektedir.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Tebliğin “Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar” başlıklı 22. Maddesinin a) bendinde belirtildiği üzere “Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler.” belirtilmiş olup değerleme konusu 8601 ada 2 parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan mülkiyeti Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ye ait olan konut, ofis ve dükkan niteliklerinin GYO portföyüne alınmasında bir sakınca olmayacağı,
- Maddenin c) bendinde belirtildiği üzere “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.” ibaresi yer almakta olup taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir değeri ve devri engelleyen herhangi bir kayıt bulunmadığından GYO portföyüne alınmasında bir sakınca olmayacağı,
- Maddenin ç) bendinde belirtildiği üzere “Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler.” ibaresi yer almakta olup Vakıf GYO A.Ş. mülkiyetinde olan parsel üzerinde devam eden proje olması nedeni ile GYO portföyüne “proje” olarak alınabileceği belirlenmiştir.
- Maddenin d) bendinde belirtildiği üzere “Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.” ibaresi yer almakta olup taşınmaz için bağlı bulunduğu belediye ve tapu müdürlüğünde yapılan incelemelerde tüm yasal izinlerinin alınmış, inşaata başlamak için tüm yasal gerekliliğin yerine getirilmiş iken değerleme konusu İzmir İli, Konak İlçesi, 8601 ada 1 parsel (yeni 2 parsel) için “İzmir Konak Karma Projesi” adıyla İlk İnşaat Taah. San ve Tic. A.Ş. ve KAF Teknik Yapı ve İnş. San. ve Tic. A.Ş. İş Ortaklığı arasında, “Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” için 05.01.2018 tarihinde imzalanan yüklenici sözleşmesinin bulunduğu öğrenilmiştir. Yapılan incelemelerde söz konusu sözleşmenin tamamı incelenememiş olup, yüklenicinin sözleşmedeki yükümlülüklerini yerine getirmemesi sebebiyle feshedilmiş olduğu bilgisi alınmış olup 09.03.2023 tarihinde “İzmir Konak Karma Projesi” adıyla “Rec Uluslararası İnşaat Yatırım San. ve Tic. A.Ş.” ile İş Ortaklığı arasında, “Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” için yüklenici sözleşmesi imzalanmıştır. Ancak yüklenici sözleşmesi 17/05/2024 tarihinde tarafların ortak mutabakatıyla imzalanan İkâle Sözleşme ile her iki taraf için de herhangi bir hak ve borç doğurmayacak şekilde sona erdirilmiştir. 2023 tarihli son isim değişikliği ruhsatının bu fesih sonrası yenilenmesi gerektiğinden konu taşınmazın bu husus doğrultusunda GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmamakla beraber projenin devamlılığı esas alındığında ruhsat yenilemesi gerektiği görüş ve kanaatindeyiz.

# BÖLÜM 7

## SONUÇ

### 7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmaz; İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 ada, 2 parsel sayılı taşınmaz üzerine toplam 576 adet “konut–dükkan-ofis” nitelikleri olarak proje geliştirilmiş olup değerlendirme bu projeye istinaden yapılmıştır. 09.03.2023 tarihinde “İzmir Konak Karma Projesi” adıyla “Rec Uluslararası İnşaat Yatırım San. ve Tic. A.Ş.” ile İş Ortaklığı arasında, “Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” için yüklenici sözleşmesi imzalanmıştır. Ancak yüklenici sözleşmesi 17/05/2024 tarihinde tarafların ortak mutabakatıyla imzalanan İkâle Sözleşme ile her iki taraf için de herhangi bir hak ve borç doğurmayacak şekilde sona erdirilmiştir. 2023 tarihli son isim değişikliği ruhsatının bu fesih sonrası yenilenmesi gerekmektedir. Ayrıca 09.03.2023 imza tarihli “Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İş Sözleşmesi” tarafların karşılıklı olarak fesih edilmiş olması nedeniyle hasılat payı değeri hesaplanmamıştır.

Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda bölgede satışa konu arsalar incelenerek m<sup>2</sup> satış bedelleri belirlenmiş ve toplam arsa değerine ulaşılmıştır. Parsel üzerinde inşa edilmekte olan projenin mevcut inşa durumu ve niteliği göz önünde bulundurularak piyasa verileri ile tamamlanma oranına göre ve tamamlanması halindeki yapı değeri belirlenmiştir. Belirlenen arsa değerine tamamlanma oranına göre ve tamamlanması halindeki yapı değeri ilave edilerek taşınmazın %13 tamamlanma oranına göre değeri ve tamamlanması halindeki toplam değeri belirlenmiştir.

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

Proje Geliştirme Yaklaşımı doğrultusunda ise konu parsel üzerinde belediyede yer alan ve henüz kat irtifakı tesis edilmemiş onaylı mimari ruhsat projesi esas alınarak projenin geliştirileceği varsayılmış olup, proje maliyeti ve proje gelirleri hesaplanarak projenin net bugünkü değeri hesaplanmıştır. Ancak yapılan bu hesaplama projenin bağlı bulunduğu ruhsatın yenilenmesi gerektiğinden bilgi amaçlı olarak hazırlanmıştır. Ruhsat yenileme işlemi sonrasında değerlendirme raporun yenilenmesi önerilmektedir.

### 7.2. Nihai Değer Takdiri

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

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

**Değerleme konusu taşınmazların;**

| Değer Açıklaması                                                                                            | Değer (TL)            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Mevcut Ruhsat Projesine göre %13 tamamlanmış değeri KDV hariç</b>                                        | <b>2.411.426.797</b>  |
| İki Milyar Dört Yüz On Bir Milyon Dört Yüz Yirmi Altı Bin Yedi Yüz Doksan Yedi Türk Lirası                  |                       |
| <b>Mevcut Ruhsat Projesine göre %13 tamamlanmış değeri KDV dahil</b>                                        | <b>2.893.712.157</b>  |
| İki Milyar Sekiz Yüz Doksan Üç Milyon Yedi Yüz On İki Bin Yüz Elli Yedi Türk Lirası                         |                       |
| <b>Projenin Mevcut Ruhsat Projesine göre tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılat değeri KDV hariç</b> | <b>10.328.370.000</b> |
| On Milyar Üç Yüz Yirmi Sekiz Milyon Üç Yüz Yetmiş Bin Türk Lirası                                           |                       |
| <b>Projenin Mevcut Ruhsat Projesine göre tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılat değeri KDV dahil</b> | <b>12.394.044.000</b> |
| On İki Milyar Üç Yüz Doksan Dört Milyon Kırk Dört Bin Türk Lirası                                           |                       |
| <b>Projenin Mevcut Ruhsat Projesine göre net bugünkü değeri KDV hariç</b>                                   | <b>6.293.491.706</b>  |
| Altı Milyar İki Yüz Altmış Üç Milyon Dört Yüz Doksan Bir Bin Yedi Yüz Altı Türk Lirası                      |                       |
| <b>Projenin Mevcut Ruhsat Projesine göre net bugünkü değeri KDV dahil</b>                                   | <b>7.552.190.048</b>  |
| Yedi Milyar Beş Yüz Elli İki Milyon Yüz Doksan Bin Kırk Sekiz Türk Lirası                                   |                       |

**Onur ERDEM**

**Şehir Plancısı**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No:411461

**Ahmet MERMERKAYA**

**İnşaat Mühendisi**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 403892

**Yılmaz KÜRKÇÜ**

**Harita Mühendisi**

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400572

### 7.3. Beyan

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

### 7.4. Ekler

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