

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İZMİR İLİ KONAK İLÇESİ
MERSİNLİ MAHALLESİ 8601 ADA 2 PARSELDE
YER ALAN
VYENİKONAK PROJESİ**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	12.05.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	20.05.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	29.06.2025
RAPOR TARİHİ	30.06.2025
RAPOR NO	VKGYO-2503083
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İzmir, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 Ada 2 Parselde kayıtlı 17.703,70 m ² arsa üzerinde inşa edilen, konut ve dükkan ünitelerinden oluşan 128.987 m ² toplam inşaat alanlı 174 adet Konut, 350 adet Ofis ve 52 adet Dükkan üniteler içeren VYENİKONAK isimli Karma Projenin (Proje Maliyet Değeri + Mevcut Durum Değeri + Bağımsız Bölüm bazlı Tamamlanması Durumundaki Hasılat Değeri)
DEĞERLEME ADRESİ	MERSİNLİ MAHALLESİ 1592.SOKAK (8601 ADA 2 PARSEL) KONAK / İZMİR
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Gizem GEREGÜL EVLEK-Değerleme Uzmanı (Lisans No:409558) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.6 - Değerleme Rapor Özeti
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Yaklaşımı
 - 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1 -** Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 3 - İNA ve Değer Tabloları
Ek 4 - İmar Durum Yazısı (Kopya)
Ek 5 - Tapu Belgesi
Ek 6 - Yapılaşma ve Diğer Belgeler
Ek 7 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,- * değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; İzmir, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 Ada 2 Parselde kayıtlı 17.703,70 m² arsa üzerinde inşa edilen, ofis, konut ve dükkan ünitelerinden oluşan 128.987 m² 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)'nin tespit edilmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İnkılap Mahallesi Dr. Adnan Büyükdeniz Caddesi No:7/A İç Kapı No:28
Ümraniye/ İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, İzmir, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 Ada 2 Parselde kayıtlı 17.703,70 m² arsa üzerinde inşa edilen, ofis, konut ve dükkan ünitelerinden oluşan 128.987 m² 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)'nin tespit edilmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor VKGYO-2503083 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Gizem GEREGÜL EVLEK değerleme uzmanı, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerleme uzmanı, Berrin KURTULUŞ SEVER raporu onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak değerleme işleminde görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde değerleme raporu hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

8601 ADA 2 PARSEL

İli : İZMİR
İlçesi : KONAK
Bucağı : -
Mahallesi : MERSİNLİ
Köyü : -
Sokağı : -
Mevkii : -
Pafta No : -
Ada No : 8601
Parsel No : 2
Alanı (m²) : 17703,70
Vasfı : ARSA
Sınırı :
Tapu Cinsi : ANA TAŞINMAZ
Sahibi : **VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ. V**
Yevmiye No : 8874
Cilt No : 47
Sayfa No : 4614
Tapu Tarihi : 11.04.2019

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Tarafından temin edilerek tarafımıza verilmiş olup, 07.05.2025 tarihli ilgili belge ekte sunulmaktadır.

İrtifak: 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)

(Söz konusu şerh ilgili kurumun rutin beyanı niteliğinde olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının "c" ve "j" bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.)

Beyan:

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

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

(Söz konusu beyanlar parsel üzerindeki eski yapılara ait olup, projenin ilgili yasa kapsamındaki muafiyetlerinden yararlanabilmesi için projenin tamamlanarak kat mülkiyetine geçişine kadar tapu kayıtlarında kalması gerekmektedir. Taşınmazın devrine veya değerine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerleme konusu taşınmazın mülkiyetinde son 3 yıllık dönemde değişiklik olmamıştır.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Konak Belediyesi'nden alınan 19.05.2025 tarih ve E-35598559-115.02.01-471402 sayılı yazılı imar durumuna göre değerlendirme konusu taşınmaz 13.05.2011 tasdik tarihli 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.

1/1.000 ölçekli Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi (Halkapınar – Salhane Kesimi)

Uygulama İmar Planı Uygulama Hükümleri

M.İ.A (Merkezi İş Alanı) ya da Metropoliten Aktivite Merkezi:

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

Malikleri aynı olan, aynı kullanım kararı taşıyan imar adalarında ve/veya parsellerinde imar uygulaması tamamlandıktan sonra birlikte projelendirilecek alan sınırı belirlenebilir.

Birlikte projelendirilecek alan sınırı içinde, yapılaşma koşulları ve kullanım kararı oranları değişmemek kaydıyla kullanımlar arası transfer yapılabilir, bu durumda bir parselde anılan kullanımların bir ya da birkaçı yer alabilir.

Birlikte projelendirilecek alan sınırı içinde, yapı kullanma izin belgesi alındıktan sonra parseller arasında fonksiyon değişikliği yapılamaz. Ancak aynı parsel içerisinde fonksiyonlar arasındaki asgari oranlar değişmemek kaydıyla fonksiyon transferi yapılabilir.

Birlikte projelendirilecek alan sınırının belirleneceği 1/1000 ölçekli imar planı değişikliklerinde 1/5000 nazım imar planı değişikliği aranmaz.

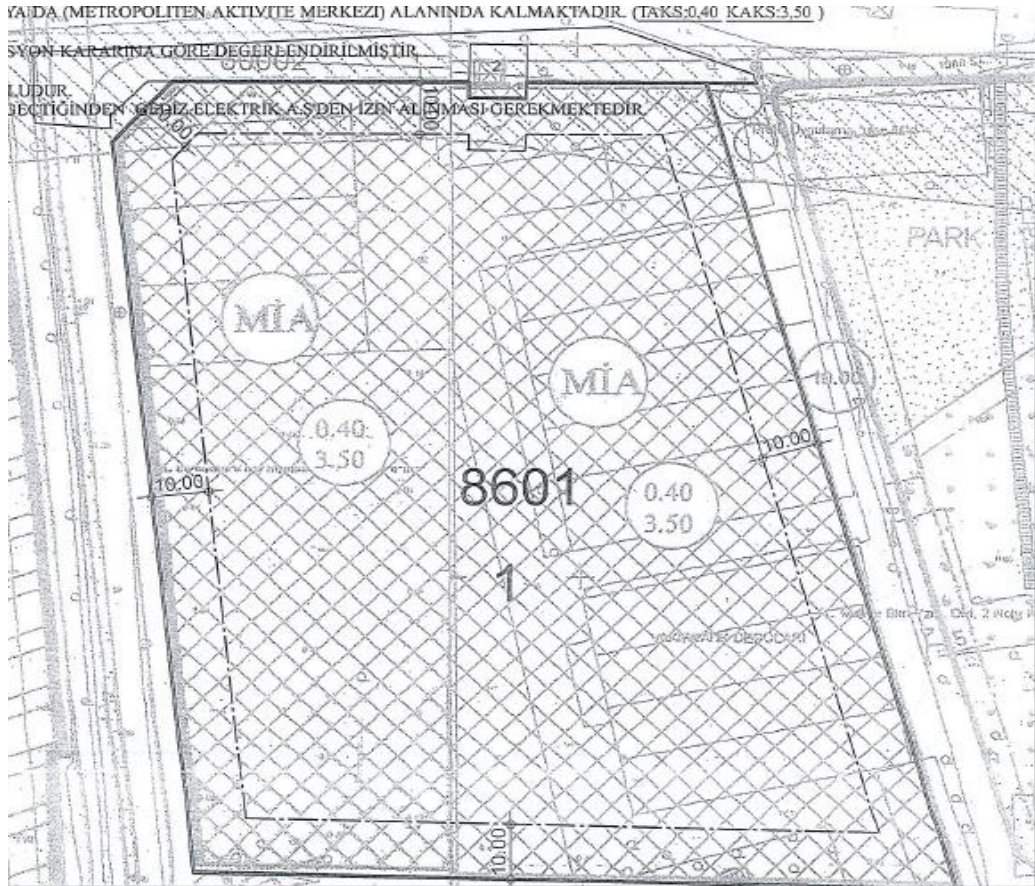
Planlama Alanının Tamamında Geçerli Yapılaşmaya İlişkin Hükümler:

MİA (Merkezi İş Alanı), Turizm + Ticaret ve Turizm + Ticaret + Kültür alanlarında (özel uygulama alanı hariç) en küçük imar parseli büyüklüğü 5000 m² olacaktır. Ancak önceki plan kararlarının uygulanmış olması veya fiziki engeller nedeniyle 5.000 m² büyüklüğünde parsel oluşturulmaması durumunda, uygulama sonucu oluşacak yeni imar parseli büyüklüğü 3.000 m² den az olamaz.

İmar adasının ifrazı sırasında oluşan imar parsellerinin 5.000 m² olarak bölümünden sonra artık parçanın 4.000-5.000 m²'lik dilim arasında kalması durumunda kalan parçanın imar parseli olarak oluşumuna izin verilir.

Bir parselde birden fazla yüksek yapı veya yaygın bir binada birden fazla yükselen kuleler yapılması halinde yüksek yapı kütleleri arasındaki en az mesafe 15 metre olup yüksek kütle esas alınarak yükselen her 5 metre için bu mesafeye 0,50 metre ilave edilecektir. Yüksek yapı kütleleri rüzgar akımları ve türbülans etkisi dikkate alınarak konumlandırılacak ve yüksekliğin 150 metreyi aşması halinde Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nden izin alınacaktır.

Plan üzerinde yapılaşma nizamı belirlenmiş MİA adalarında yürürlükteki imar yönetmeliğinin parsel büyüklüklerine ilişkin hükümlerine uyulacaktır. Ancak ada ölçeğine gelindiğinde ve 3.000 m² parsel büyüklüğünün sağlandığı durumlarda TAKS/KAKS değişmemek kaydıyla yapılaşma nizamı ve gabari serbesttir.



2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmazın imar planında son üç yıllık dönemde değişiklik olmamıştır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Ruhsat ve projeleri onaylanmıştır. Taşınmazın inşaatı yeni ana yüklenici belirlenmesi durumunda, şantiye şefi isim değişikliği ruhsatı çıkarılması ile devam ettirilebilir durumdadır. Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü ve Vakıf GYO A.Ş.' den temin edilen 8601 Ada 2 parsel için düzenlenmiş yeni yapı, tadilat ve isim değişikliği nedeniyle alınmış ruhsatları bulunmaktadır. Ruhsat bilgileri aşağıda tabloda gösterilmiştir. Tarafımıza uygulama projeleri ve icmal listeleri iletilmiştir.

8601 ADA 2 PARSEL YENİ YAPI RUHSATI BELGESİ BİLGİLERİ												
TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	MESKEN ALANI (M ²)	OFİS-İŞYERİ ALANI (M ²)	ORTAK ALAN (M ²)	TOPLAM ALANI (M ²)
21.02.2020	3	İksa	İksa									10.166,15
16.04.2020	9	Yeni Yapı	Ofis Ve İşyeri-Mesken	672	3	52	55	V-A	15.817,00	35.629,30	64.846,60	116.292,90
31.12.2021	9/2020	Tadilat	Ofis Ve İşyeri-Mesken	578	3	51	54	V-A	18.030,18	38.466,61	72.490,34	128.987,13
12.05.2023	3/2020	İsim Değişikliği	İksa									10.166,15
12.05.2023	9/2020	İsim Değişikliği	Ofis Ve İşyeri-Mesken	578	3	51	54	V-A	18.030,18	38.466,61	72.490,34	128.987,13
9.11.2023	3/2020	İsim Değişikliği	İksa									10.166,15
9.11.2023	9/2020	İsim Değişikliği	Ofis Ve İşyeri-Mesken	578	3	51	54	V-A	18.030,18	38.466,61	72.490,34	128.987,13

2.3.4 - Taşınmazların Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

8601 Ada 2 parselde ruhsatlandırma yapılmış olup inşaat faaliyeti halindedir. Vakıf GYO A.Ş.'den edinilen bilgiler ve yerinde yapılan gözlemlere göre inşaat seviyesi yaklaşık %13 seviyesindedir.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Tepekule Star Yapı Denetim Limited Şirketi- Adalet Mahallesi, Anadolu Caddesi, Tepekule İş Merkezi No:40, İç kapı No:506 Bayraklı İzmir

2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu, mevcut ruhsatlar, mimari projeler ve müşteri tarafından iletilen çarşaf listeler dikkate alınarak hazırlanmış olup, bu verilerin değişmesi halinde rapor revize edilmelidir.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde yapı inşaatı tamamlanmamış olup enerji verimlilik sertifikaları bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmaz; İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 ada 2 parselde kain 17.703,70 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli taşınmazdır. Taşınmazın inşaatı yeni ana yüklenici belirlenmesi durumunda, şantiye şefi isim değişikliği ruhsatı çıkarılması ile devam ettirilebilir durumdadır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 1592. Sokak'ta konumlanmaktadır. Taşınmazın yer aldığı bölge merkezi konumu ve ulaşım olanaklarıyla dikkat çeken, hem ticari hem de konut amaçlı yapıların bulunduğu bir bölgedir. Çevresinde yüksek katlı yapılar, yeni ofis projeleri ve karma kullanım alanları hızla artmaktadır. Parselin kuzeyinde İzmir İl Özel İdaresi, İzmir Adliyesi, 3. Sanayi Sitesi ve komşu parselinde Nava Konak projesi bulunmaktadır. Bölgede kentsel dönüşüm faaliyetleri bulunmaktadır. Bölgede Ayrıca bölgede konut projeleri geliştirilmekte olup taşınmazın yakınında Ege Perla, Mistral İzmir, Evora İzmir Projesi, Allsancak Projesi, Mahall Bomonti projeleri bulunmaktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile taşınmazın bulunduğu noktaya ulaşılabilir. Referans noktası Konak Atatürk Meydanı'ndan Atatürk Caddesi üzerinde devam edilir. Atatürk Caddesi üzerinden Şair Eşref Bulvarı'na bağlanılır. Şair Eşref Bulvarı'nı takip ederek Şehitler Caddesi'ne ulaşılır. Şehitler Caddesi boyunca ilerleyerek taşınmazın bulunduğu 1592 Sokak'a dönülür. Taşınmaz, ulaşım açısından da avantajlıdır. Stadyum Metro Durağına yakın konumlanmıştır.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu olan taşınmaz; İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 ada 2 parselde kain 17.703,70 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli taşınmazdır. Parsel düz bir topoğrafyaya sahiptir ve geometrik olarak yaklaşık yamuk formundadır. Parselin batısı 1592. sokak, diğer cepheleri henüz açılmamış imar yoluna cephelidir.

Taşınmazın inşaatı yeni ana yüklenici belirlenmesi durumunda, şantiye şefi isim değişikliği ruhsatı çıkarılması ile devam ettirilebilir durumdadır. Taşınmazın henüz kat irtifakı kurulmamış ana gayrimenkul niteliğindedir. VYenikonak Karma Proje olarak adlandırılan projede A ve B bloklar olmak üzere toplamda 2 blok olarak projelendirilmiş ve yapı ruhsatları düzenlenmiştir.

A blok 3 bodrum, zemin ve 50 normal kattan oluşmaktadır. 350 adet ofis nitelikli bağımsız birim olmak üzere 350 adet bağımsız birim bulunmaktadır.

B blok 3 bodrum, zemin ve 27 normal kattan oluşmaktadır. 174 adet mesken nitelikli bağımsız birim bulunmaktadır.

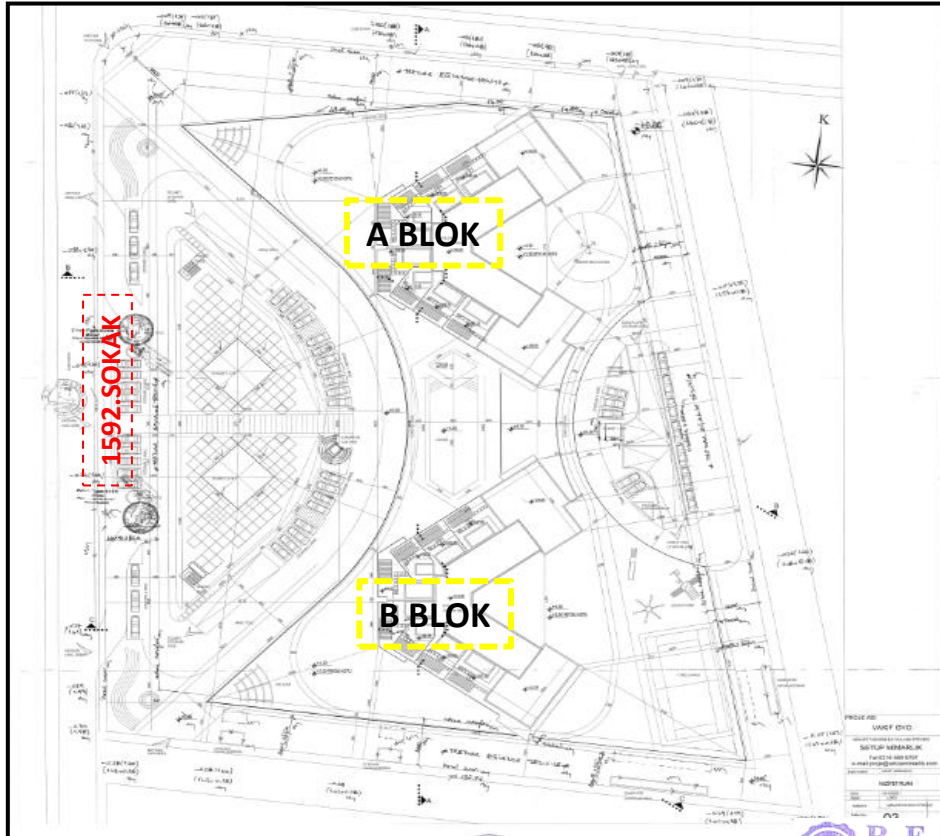
A ve B blok altında zemin kat seviyesinde 52 adet dükkan bulunmaktadır.

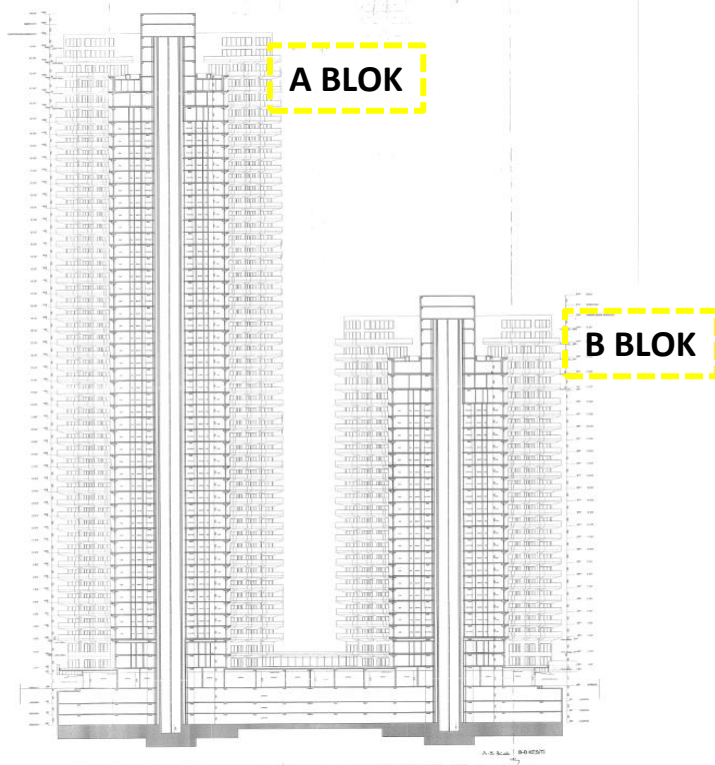
Proje kapsamında 174 adet mesken nitelikli, 350 adet ofis, 52 adet dükkan, 2 adet ortak alan (Kapıcı dairesi) ve 2 adet ikamet harici (trafo) olmak üzere toplam 578 adet bağımsız birim bulunmaktadır.

Vakıf GYO A.Ş. tarafından tarafımıza ibraz edilen icmal listelerine göre; mesken nitelikli birimlerin toplam satılabilir brüt alanı: 26.053,43 m², dükkan nitelikli birimlerin toplam satılabilir s brüt alanı 3.959,83 m², ofis nitelikli birimlerin satılabilir toplam brüt alanı 48717,32 dir. Toplam satılabilir brüt alan 78.730,58 m²'dir.

Vakıf GYO A.Ş.'den bilgiye ve fesih sözleşmesi seviye tesbit tutanağına göre bütün bloklar için ortalama fiziki ilerleme yüzdesi yaklaşık %13 olarak belirlenmiştir.

VAZİYET PLANI





**Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun
3.4.2 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği 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 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İzmir İli

İzmir, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık üçüncü şehri. Anadolu Yarımadası'nın batısında, Ege Bölgesi'nin ortasında yer alan ve İzmir Körfezi çevresinde bulunan şehir, her yıl İzmir uluslararası Fuarı'nı düzenleyen önemli bir fuar merkezi ve liman kentidir. Yüz ölçümü olarak ülkenin yirmi üçüncü büyük ilidir. Batısında Ege Denizi ve Ege Adaları, güneyinde Aydın, kuzeyinde Balıkesir, doğusunda ise Manisa vardır.

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

İzmir, yatlar ve gemilerle çevrilmiş uzun ve dar bir körfezin başında yer almaktadır. Sahil boyunca palmye, hurma ağaçları ve geniş caddeler bulunmaktadır. İzmir Limanı, Mersin Limanı'ndan sonra Türkiye'nin en büyük limanıdır. Canlı ve kozmopolit bir şehir olan İzmir, uluslararası sanat festivalleri ve İzmir Enternasyonal Fuarı ile de önemli bir yer tutar.

İzmir'e kara, hava, deniz ve demiryolu ile ulaşılabilir. Kara yolu ile Türkiye'nin her yerinden otobüs ile ulaşılabilir. Hava yolu ile Adnan Menderes Havalimanı'ndan Türkiye'nin ve dünyanın birçok noktasına uçak seferleri vardır. Demiryolu ile Basmane Garı'ndan Tire, Ödemiş, Söke, Aydın, Nazilli, Denizli'ye gün içerisinde karşılıklı tren seferleri düzenlenir. Alsancak Garı'ndan ise Balıkesir, Bandırma, Uşak, Afyon ve Ankara'ya tren seferleri vardır.

Kent içi toplu ulaşım İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin yetki ve sorumluluğundadır. Toplu ulaşım hizmetlerinin hat ve güzergâhları ile birbirini tamamlaması için otobüs-vapur-metroda ulaşım hizmet bütünlüğü sağlanmıştır. TÜİK verilerine göre 2024 yılı İzmir nüfusu 4.493.242 kişidir.



Harita 1 - İzmir'in Konumu

4.1.2 - Konak İlçesi

Konak, İzmir ili içerisinde yer alan merkez ilçedir. Kuzeyinde İzmir Körfezi ve Bayraklı, doğusunda Bornova, güneyinde Buca ve Karabağlar, batısında Balçova ilçeleri bulunmaktadır. Antik çağdan günümüze taşınmış eserlerle, Osmanlı döneminden kalan eserlerle, ama en çok Cumhuriyet Döneminin eserleriyle karakterize olur. Konak, İzmir'in kültür, sanat ve eğlence merkezi olması nedeniyle yerli ve yabancı tüm turistlerin uğrak yeri durumundadır. Özellikle Kemeraltı Çarşısı İlçe ekonomisine ve İzmir'in tanıtımına önemli katkılar yapar. Yine Konak ilçesinde bulunan antik Smyrna kentinin Romalılardan kalma Agora ören yeri turistlerin ziyaretine açıktır. Konak ayrıca başta Karşıyaka gelmek üzere, İzmir'in diğer iskeleleri ile denizden bağlantıyı sağlayan Konak İskelesi ve Konak Meydanı ile de ünlüdür.

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

Toplam nüfusun tamamı kent nüfusedir. Hiç köyü veya beldesi bulunmamaktadır. İlçenin yüzölçümü 69 km²'dir.

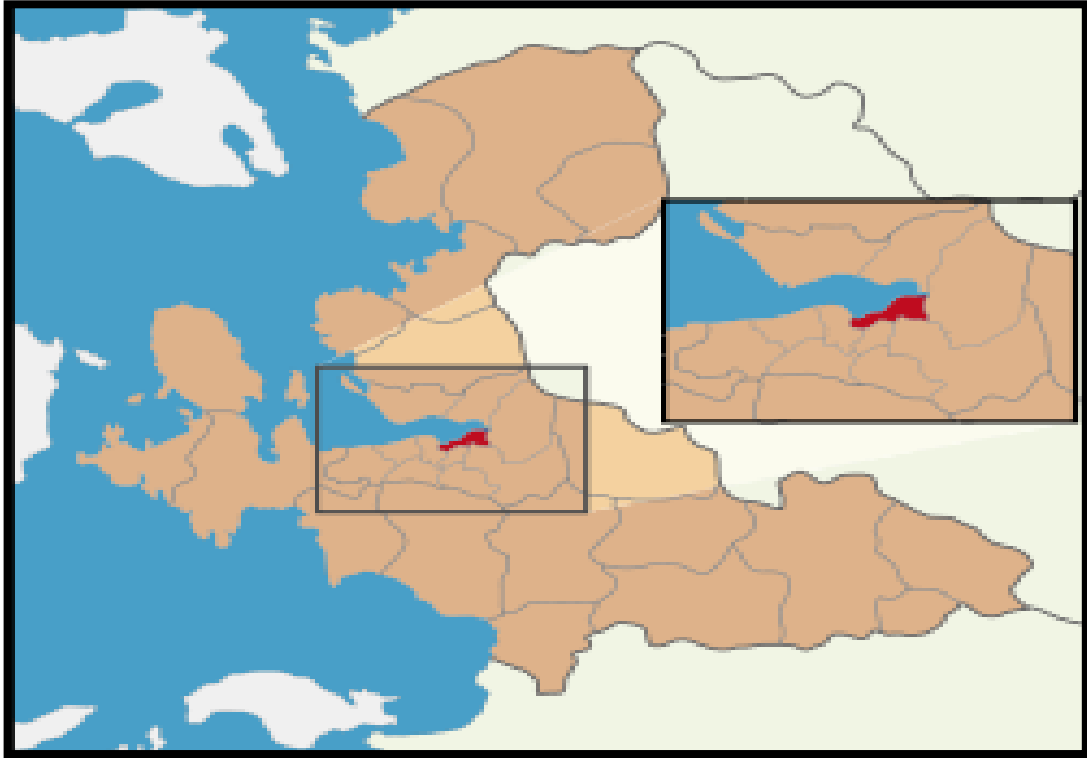
9 Temmuz 1984 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 3030 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Kanunu"nın yürürlüğe girmesiyle "Merkez İlçe Belediyesi" kurulmuştur.

6 Mart 2008 tarihli ve 5747 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Kanunla Karabağlar İlçesi kurulmuş ve bu ilçe de 2009 Yerel seçimlerinin ardından Konak İlçesi sınırlarından ayrılmıştır.

Konak Belediyesi'ne bağlı 113 mahalle, 2905 sokak, 90 cadde, 19 bulvar, 14 meydan bulunmaktadır.

Konak ilçesi İzmir ilinin ticari ve turizm faaliyetlerinden dolayı gece ve gündüz nüfus dalgalanmalarının en fazla yaşandığı ilçedir. Yaşayan kentli sayısının yanı sıra ticaret ve turizm faaliyetleri nedeniyle bir uğrak yeri konumunda olması, kayıt altına alınan nüfus sayısı ile alınamayan nüfus sayısı arasında büyük farklılıklar olduğu gözlemlenmektedir.

TUİK verilerine göre 2024 yılı Konak ilçesi nüfusu 322.393. Bu nüfus, 164.439 erkek ve 172.106 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %48,86 erkek, %51,14 kadındır.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

2025 yılının ilk üç aylık dönemi, 2024 yılından süregelen jeopolitik riskler ile ekonomik dengesizlikleri devralmış görünmektedir. Ortadoğu ve Ukrayna'daki savaş ortamı tansiyonu artırırken ABD'de 20 Ocak'ta göreve başlayan Trump 'ın küresel anlamda etki yaratan gümrük vergilerini artırması bir anda sistemik riskleri ön plana çıkarmıştır. ABD Başkanı Trump, dış ticaret açığı verdiği ülkeler başta olmak üzere gümrük vergilerini çok hızlı bir biçimde artıracığını açıklarken özellikle Çin'e yönelik oldukça sert bir tutum takınmıştır. Trump, iki komşu ülke olan Meksika ve Kanada'ya yönelik gümrük vergilerini de yükseltmiştir. Sadece bununla yetinmeyip, Grönland ve Panama'dan toprak talebinde bulunmuştur. Bu sıra dışı uygulamalar küresel ekonomi için ciddi bir belirsizlik kaynağı olmuştur. ABD Merkez Bankası da Trump'ın uygulamaya koyduğu yeni maliye politikaları nedeniyle oldukça muhafazakâr davranmaya başlamıştır. ABD Başkanının uygulamaya çalıştığı ekonomi politikaları diğer ülkelerin para ve maliye politikaları üzerinde de baskı oluşturmıştır.

Dünya ekonomisinde "II. Dünya Savaşı"ndan bu yana görülen en radikal değişikliklerden birisi olan korumacı yaklaşım ve yaptırım silahına dayalı ekonomik anlayış pek çok ülkeyi bölgesel iş birliklerine zorlamaktadır. Diğer yandan yeni lojistik ağların kurulması, ödeme sistemleri, ihracatın zorlaşması, rekabetin artması gibi bu sürecin artçı dengesizlikleri de hayata geçmeye adaydır.

ABD'nin başlattığı gümrük vergisi artışı diğer ülkeler arasında da mütekabiliyete neden olacağından küresel büyümede yaşanacak kaybın ötesinde başta maliyet enflasyonunun artması sonrasında da stagflasyonist eğilimlerin güçlenmesinden endişe duyulmaktadır. Benzer risk ve endişelerin uluslararası finans kurumlarının raporlarına da yansıdığı gözlenmektedir.

IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu Nisan sayısında ticaret gerilimlerinin hızla tırmanması ve politika belirsizliklerinin artması nedeniyle küresel ekonomik büyüme tahminlerini bu yıl için %2,8'e ve gelecek yıl için %3'e düşürmüştür. Fon'un Ocak ayında yayımlanan tahminlerinde, dünya ekonomisinin bu yıl ve gelecek yıl %3,3 büyümesi öngörülmüştü.

IMF raporunda öne çıkan başlıkları şöyle özetleyebiliriz:

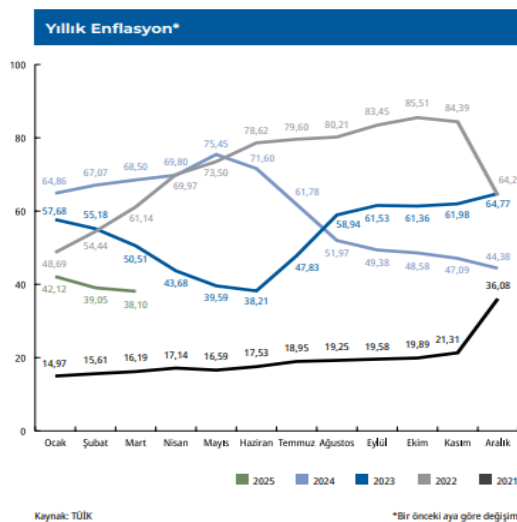
- * ABD tarafından açıklanan ve uygulamaya konan bir dizi yeni tarife ile ticaret ortaklarının misillemeleri nedeniyle yürürlükteki gümrük vergisi oranlarının son yüzyılda görülmeyen seviyelere ulaştığı belirtilen raporda, bu durumun büyüme üzerinde büyük bir olumsuz şok etkisi yarattığı kaydedildi.
- * "Ticaret gerilimlerinin hızla tırmanması ve politika belirsizliğinin son derece yüksek seviyelere ulaşmasının küresel ekonomik faaliyet üzerinde önemli bir etki yaratması beklenmektedir," değerlendirmesinde bulunuldu.
- * Gelişmiş ekonomilerde büyümenin bu yıl %1,4 ve gelecek yıl %1,5 olmasının beklendiği belirtilen raporda, gelişmekte olan ekonomilerde büyüme hızının bu yıl %3,7 ve gelecek yıl %3,9 olmasının öngörüldüğü aktarıldı.
- * Küresel manşet enflasyonun ise Ocak ayındaki beklentilere kıyasla biraz daha yavaş bir hızda gerileyerek 2025'te %4,3, 2026'da ise %3,6 olmasının beklendiği belirtildi.
- * Yoğunlaşan aşağı yönlü risklerin küresel ekonomik görünüme hâkim olduğu aktarılan raporda, ticaret savaşının tırmanmasının ve ticaret politikası belirsizliğinin daha da artmasının kısa ve uzun vadeli büyümeyi daha da azaltabileceği ifade edildi.

Söz konusu raporda Türkiye ile ilgili olarak ise büyümenin bu yıl %2,7 olacağı ifade edildi. IMF, 2024 yılının Ekim ayında yayımladığı Global Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye için aynı tahminde bulunurken, 2025 yılı Ocak ayında yayımladığı ara raporda tahminini %2,6'ya güncellemişti. 2024 yılı için ortalama tüketici fiyatları beklentisini %33'ten %35,9'a çıkarırken, 2026 yılı için beklentisini %22,8 olarak belirledi.

Türkiye'nin göreceli olarak ABD gümrük vergilerinden daha az oranda etkileneceği beklentisi, petrol, doğalgaz ve bazı temel girdi maliyetlerinde yaşanan fiyat gerilemeleriyle birlikte para politikasında Mart ortasından bu yana yaşanan daha fazla sıkılaşmanın da yarattığı nisbi koruma etkisi olduğu söylenebilir. Ancak enflasyonda hâlâ katı bir seyrin sürmesi, faiz oranlarının buna bağlı yüksek seyri, yapısal anlamda risk unsuru olarak dikkat çekmektedir. Küresel ekonomide 2024 yılı boyunca genellikle yaşanan faiz indirimleri ve canlandırıcı ekonomi politikaları başta ECB ve Fed olmak üzere hayata geçirilmiştir. Gelişmiş ülkelerden Japonya bu konuda ayrılmış görülmektedir. 2025 yılının ilk çeyreğinde ise ticaret savaşlarına paralel olarak Fed'in oldukça temkinli bir tutum sergilediğini, ECB'in ekonomik aktiviteyi artırmak için daha fazla çaba gösterdiğini rahatlıkla ifade edebiliriz. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)

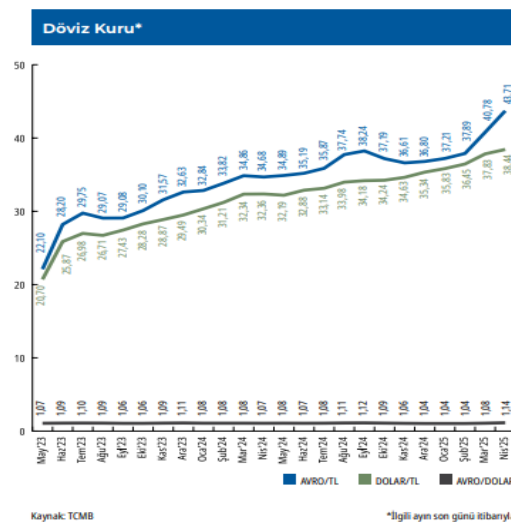
Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.567	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	26.545.722	311.110	1.130.009	13.243	5,10	23,49
2024	43.410.514	507.615	1.322.408	15.463	3,20	32,83

Kaynak: TÜİK



Kaynak: TÜİK

*Bir önceki aya göre değişim



Kaynak: TCMB

*İlgili ayın son günü itibarıyla

(Kaynak: (Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)

Gayrimenkul Sektörü:

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman kaldıraç görevi üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde inşaat, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir. Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2025 yılı ilk çeyreğinde konut satışları toplamı 335.786 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %20 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 51.729 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre %87'lik bir artışı işaret etmektedir. İlgili dönemde ilk el satışlar 99.876 adet, ikinci el satışlar ise 235.910 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

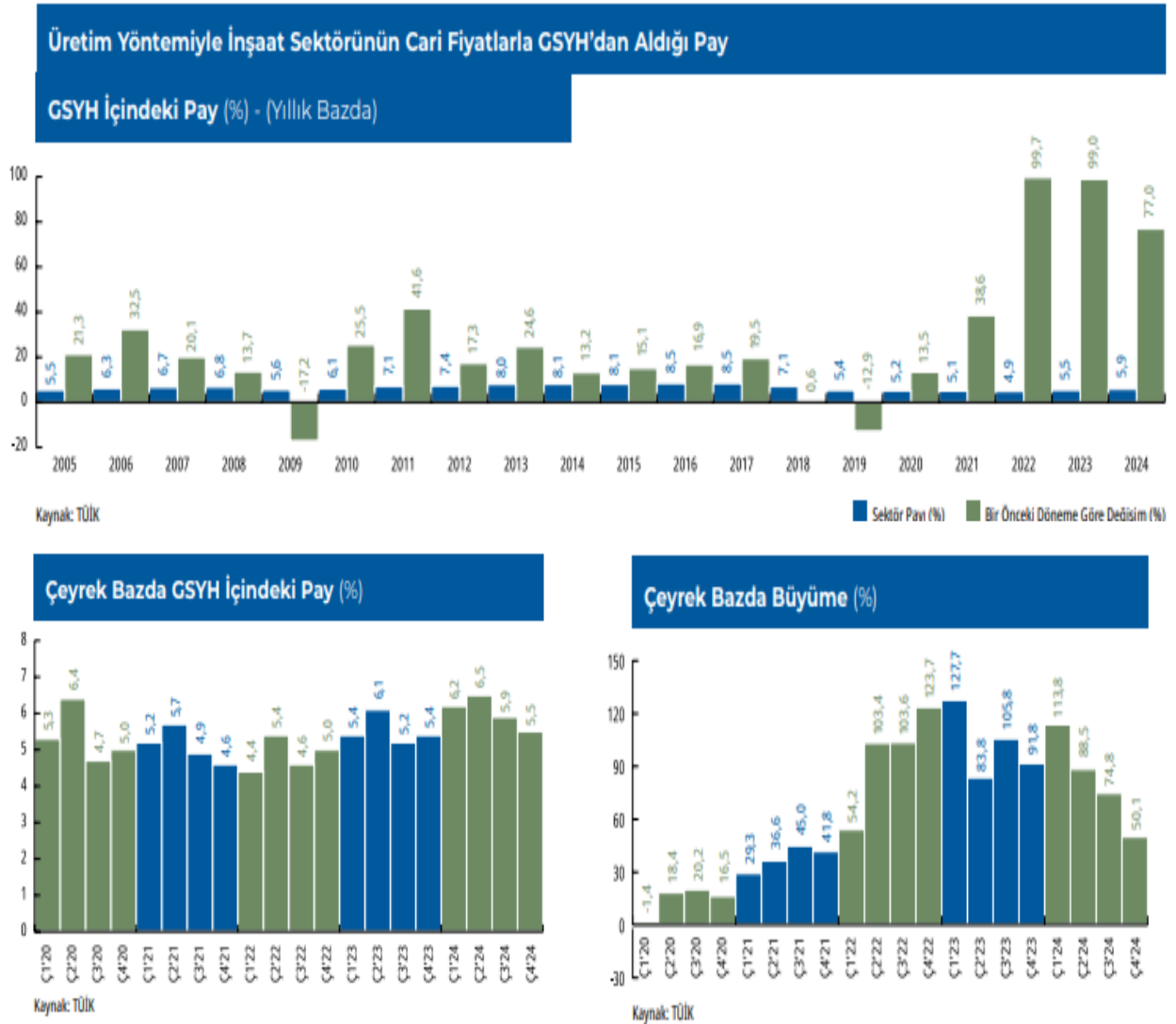
Yılın ilk üç ayında gayrimenkul piyasası canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış beklentisi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri sayılabilir. Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk üç ayında aldığı konut adedi 4.578 olmuştur. 2012 yılında yapılan yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışıyla ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerine de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştı. Yabancı tabiiyetli gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul almasıyla ilgili bu düzenlemeden sonra artan ilgi, oturma izni ve vatandaşlık verilmesiyle 2022 yılına kadar güçlü bir trendle seyretmiş, ancak son birkaç yılda oldukça zayıflamış görünmektedir. Bunun nedenleri olarak, iç ve dış konjonktürde görülen değişimler, TL'nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatlarının yüksekliği gösterilebilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satmalarıdır.

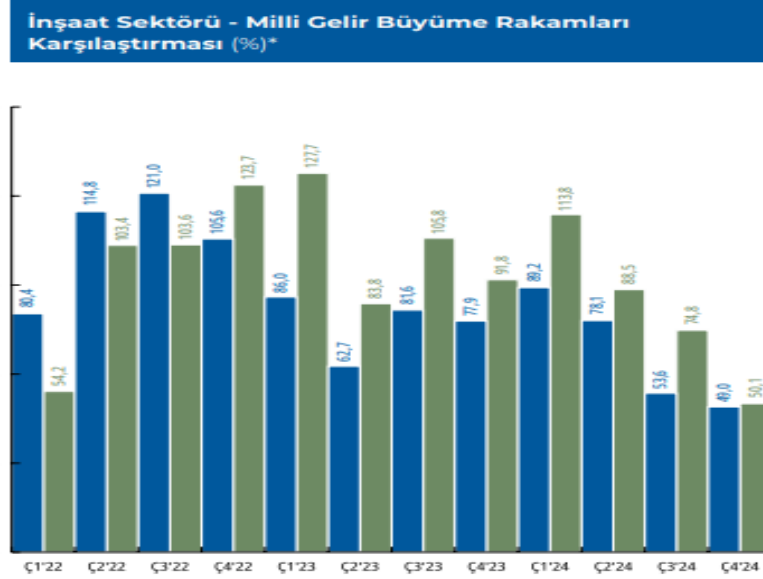
Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarını etkilediği gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında da olsa eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

2025 Mart ayında bir önceki aya göre %2,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %32,3 oranında artmış, reel olarak ise %4,2 oranında azalmıştır..3 Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde ise 2025 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,7, 38,6 ve 32,5 oranlarında artışlar gözlenmiştir.

Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, inşaat maliyet endeksi 2025 Şubat ayında bir önceki aya göre %1,24 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,94 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,99 artarken, işçilik endeksi %0,02 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,49, işçilik endeksi %32,38 yükselmiştir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanımı izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından Şubat ayında açıklanan (IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2024) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %16,7, daire sayısı %17,4 ve yüz ölçüm %16,5 azalmıştır. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleriyse; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %10,5, daire sayısı %16,9 ve yüz ölçüm %13,3 artmıştır. Yapı ruhsatlarının göreceli olarak zayıf olması konut arzının ortalama 800-850.000 civarında olan doğal talebin altında kalmasına neden olmuştur. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)





Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

2025 yılının birinci çeyreğinde konut satışları, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %20,1 oranında artış kaydederken genellikle en yüksek konut satış adetlerinin izlendiği dördüncü çeyreğe göre ise %36,7 oranında gerileyerek 335.786 adet olmuştur. Bu rakam, 2020 yılından bu yana kaydedilen en yüksek birinci çeyrek satış rakamı olarak dikkat çekmektedir.

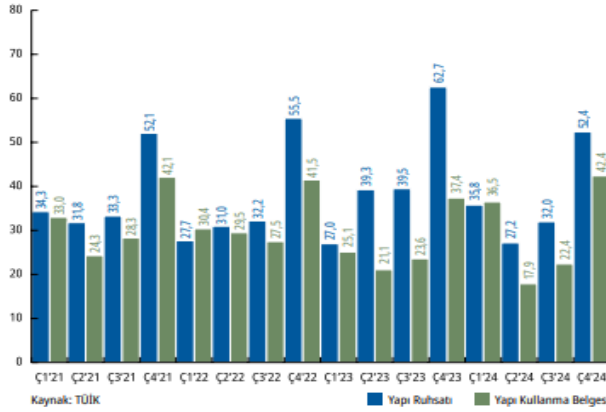
Konut fiyatları artışında 2024 yılının dördüncü çeyreğinde yıllık artış %29,4 iken birinci çeyrek sonu itibarıyla konut fiyat değişimi %32,4'e yükselmiştir. Reel bazda ise yıllık değişim negatif seyretmeye devam etmekle birlikte Mart ayı itibarıyla reel değişim artış trendine devam etmiş ve -%4,2 olarak gerçekleşmiştir. Üç büyük ilden sadece Ankara'da reel değişim negatif bölgeden çıkarak %0,4'e yükselmiştir. Yeni konut fiyatlarında da benzer şekilde artış görülmüş; dördüncü çeyrek sonunda yıllık değişim %28,6 iken birinci çeyrek sonu itibarıyla %33,7'ye yükselmiştir. Yeni konut fiyatlarında reel bazda değişim ise -%3,2 olarak kaydedilmiştir. Bu sonuçlarla, Türkiye genelinde konut birim fiyatı 37.740 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatı 61.085 TL/m², İzmir'de 41.743 TL/m², Ankara'da ise 33.272 TL/m² olarak belirlenmiştir.

Konutların satış durumuna göre değerlendirme yapıldığında, 2025 yılının ilk çeyreğinde ilk satışlarda yıllık bazda %13,2, ikinci el satışlarda ise yıllık bazda %23,8 oranında artışlar görülmüştür. Yılın ilk çeyreği itibarıyla, ilk satışlar 99.876 adet olarak kaydedilirken ikinci el satışlar 235.910 adede ulaşmıştır. Yılın ilk çeyreğinde, ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, 2024 ortalaması olan %32,8'in gerisinde kalarak %29,7 olmuştur.

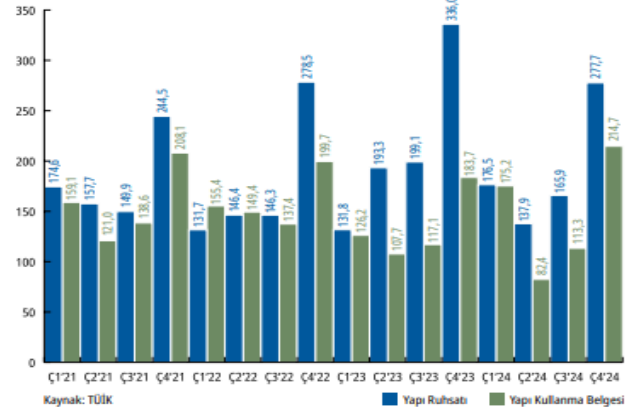
Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2025 yılının ilk çeyreğinde 51.729 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup bir önceki yıla kıyasla %87,3 oranında artış kaydetmiştir. Mart 2025 itibarıyla ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı %16,4'e ulaşmış, son 22 ayın en yüksek oranı gerçekleşmiştir. Konut kredisi faizlerinde sınırlı bir gerilemenin dahi ipotekli satışlara etki ettiği görülmektedir. Konut kredisi faizleri 2024 yılının ilk çeyreğinde %41,7 iken 2025 yılının ilk çeyreğinde %40,0'a gerilemiştir. Diğer satışlarda ise 2025 yılının ilk çeyreğinde yıllık %12,7 oranında bir artışla 284.057 adet satış gerçekleştirilmiştir.

Yabancılar yapılan satışlar yılın ilk çeyreği itibarıyla, geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre %19,5 oranında düşüşle 4.578 adet olarak gerçekleşmiştir. Böylece yabancılar satışlarının toplam satışlar içerisindeki payı %1,4 ile son 7 yılın en düşük birinci çeyrek oranı olmuştur. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım 779 adetle Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. İl bazında en yüksek satış ise 1.785 adetle İstanbul'da görülmüştür. İstanbul'un ardından 1.468 adetle Antalya ikinci sırayı, 348 adetle Mersin üçüncü sırayı almıştır. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)

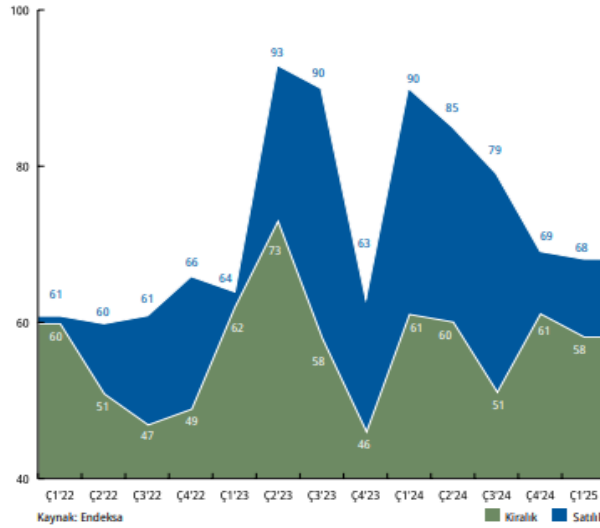
Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları Yüzölçümü (milyon m²)



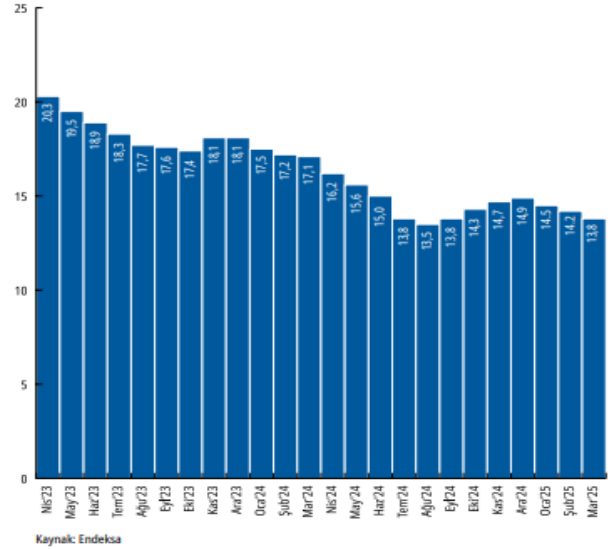
Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları Yapı Adedi Daire Sayısı (bin adet)



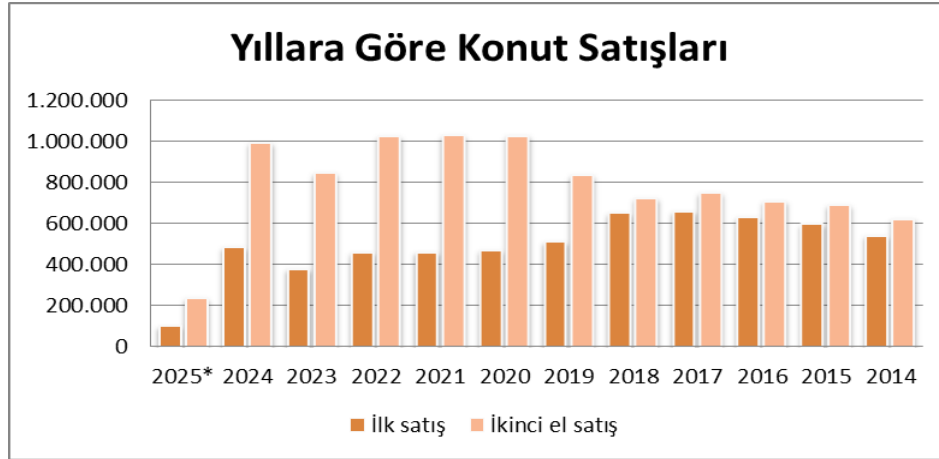
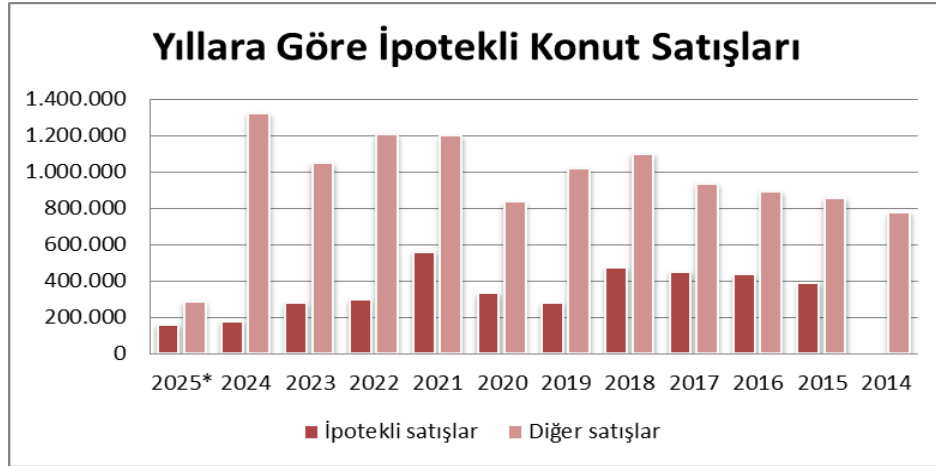
Endeksa CYODER Satılık/Kiralık Konut Pazarlama Süresi (Gün)



Endeksa CYODER Türkiye Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi (Yıl)

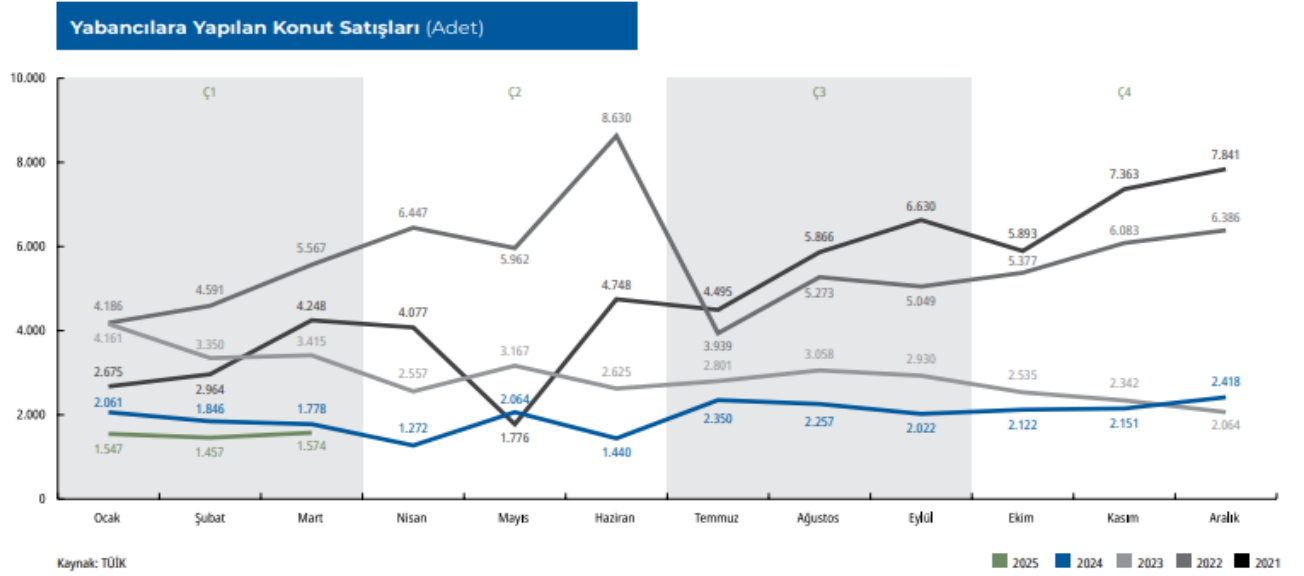


2025 yılı Mart ayı sonunda konut kredisi hacmi 548,4 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Aylık faiz oranı 2024 yılının son çeyreğini %2,91 seviyesinde tamamlamıştır. 2025 yılının ilk çeyreğinde %2,82 seviyesinde seyreden aylık faiz oranı Mayıs ayının ilk haftasında 2,84 seviyesinde seyretmektedir. Aynı şekilde yıllık faiz oranı 2024 Aralık ayını %36,93 ile tamamlamıştır. 2025 yılının ilk çeyreğinde %40,11 seviyesine çıkan yıllık faiz oranı Mayıs ayının ilk haftasında %40 seviyesinde seyretmektedir. 2025 yılı Mart ayı sonunda konut kredisi hacmi 548,4 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Toplam tüketici kredileri ise Mart ayında 4,1 trilyon TL seviyesinde seyretmiştir. 2024 yılı Mart ayında %27,3 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Mart 2025 itibarıyla 14,1 puan azalarak %13,2 olarak gerçekleşmiştir. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)



Yıl	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer satışlar	İpotekli Satışların Payı	Toplam	İlk satış	İkinci el satış
2025*	335.786	51.729	284.057	15,4%	335.786	99.876	235.910
2024	1.478.025	158.486	1.319.539	10,72%	1.478.025	484.461	993.564
2023	1.225.926	177.748	1.048.178	14,5%	1.225.926	379.542	846.384
2022	1.485.622	280.320	1.205.302	18,87%	1.485.622	460.079	1.025.543
2021	1.491.856	294.530	1.197.326	19,7%	1.491.856	461.523	1.030.333
2020	1.499.316	558.706	834.629	37,26%	1.499.316	469.740	1.029.576
2019	1.348.729	332.508	1.016.221	24,7%	1.348.729	511.682	837.047
2018	1.375.398	276.820	1.098.578	20,13%	1.375.398	651.572	723.826
2017	1.409.314	473.099	936.215	33,6%	1.409.314	659.698	749.616
2016	1.341.453	449.508	891.945	33,51%	1.341.453	631.686	709.767
2015	1.289.320	434.388	854.932	33,7%	1.289.320	598.667	690.653
2014	1.165.381	389.689	775.692	33,44%	1.165.381	541.554	623.827

(Kaynak: TÜİK, 2025 1.Çeyrek. 2025yılı verileri Ocak-Şubat-Mart dönemini kapsamaktadır.)

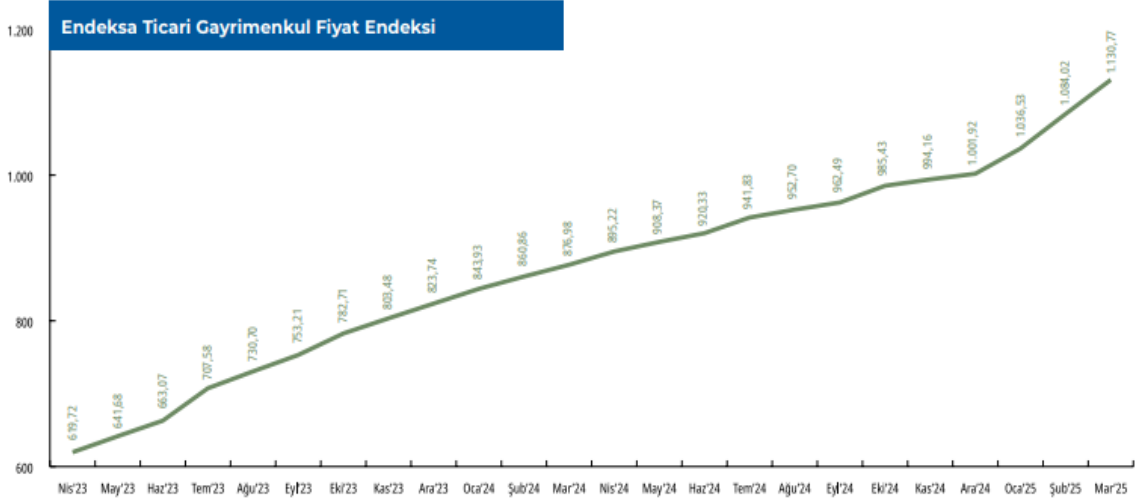


Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2025 Mart sonu itibariyle 1030,77 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 253,79 puan artış gösterirken, aylık 46,76 puan artış gösterdi. 2025 yılına 1036,53 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 235,56 puanlık bir artış yaşandı. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller			
	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	64.056	70.221	80.355
İzmir	51.326	57.377	59.464
Bursa	41.013	44.965	43.609
Ankara	41.825	44.026	51.371
Antalya	53.444	57.233	55.380
Kocaeli	43.283	44.109	45.853
Adana	35.923	43.292	33.130

Kaynak: Endeksa



Kaynak: Endeksa

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Konak Belediyesi ve Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'den alınan bilgiler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Ana ulaşım arterlerine ve toplu taşıma ağlarına çok yakın konumda yer almaktadır
- * Bölgede kentsel dönüşüm alanları ve yenileme projelerinin artmaktadır.
- * Parselin formu ve büyüklüğünün proje geliştirmeye elverişlidir.
- * Ruhsat ve projeler onaylanmıştır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * İnşaatı devam edebilmesi için ruhsat yenilenmesi gerekmektedir.
- * Bölgede benzer nitelikli proje sayısı fazla olması nedeni ile arz fazladır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibarı ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşası aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitaliz ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

İzmir ili Konak ilçesinde yer alan 1 adet projeye ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
- Taşınmazın arsa değerinin tespitinde ve nakit akışında kullanılacak konut birim m² değerlerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yönteminden yararlanılmıştır.
- Projenin mevcut durum değeri ve tamamlanması durumundaki değerinin tespitinde yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

1 İzmir Büyükşehir Belediyesi

Tel

Yakın konumda Umurbey Mahallesi 7868 ada 3 parselde yer alan, 7.960,97 m² yüzölçümüne sahip, TAKS:0.45 Emsal:3.50 yapılaşma şartlarında turizm+ticaret+kültür alanında kalan arsa 640.061.988 TL bedel ile ihaleye açılmıştır. Şubat ayında aynı parselin 804.057.970.-TL bedel ile ihaleye çıktığı satışının olmaması nedeni ile fiyatın düşürüldüğü belirtilmiştir.

MUH.BEDEL 7960,97 .-M² 640.061.988 .-TL 80.400 .-TL/M²

2 Rio Gayrimenkul

Tel 0542 897 77 90

Yakın konumda Umurbey Mahallesi 1436 ada 1 parselde yer alan, Şehitler Caddesi'ne cepheli, 100 m² yüzölçümüne sahip, TAKS:0.40 Emsal:3.00 yapılaşma şartlarında turizm+ticaret alanında kalan arsa 9.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 100 .-M² 9.000.000 .-TL 90.000 .-TL/M²

3 Remax Gündem

Tel 0506 532 33 33

Güney Mahallesi 2343 ada 134 parselde yer alan, 430 m² yüzölçümüne sahip, bitişik nizam Hmaks:5 kat yapılaşma şartlarında M Koşullu Metropolitan Aktivite Merkezi alanında kalan arsa 35.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 430 .-M² 35.000.000 .-TL 81.395 .-TL/M²

4 Coldwell Banker

Tel 0530 829 96 29

Mersinli Mahallesi 3328 ada 8 parselde yer alan, 240 m² yüzölçümüne sahip, bitişik nizam Hmaks:5 kat yapılaşma şartlarında Ticaret Seçenekli Konut Bölgesi alanında kalan arsa 17.000.000 TL bedel ile satılıktır.

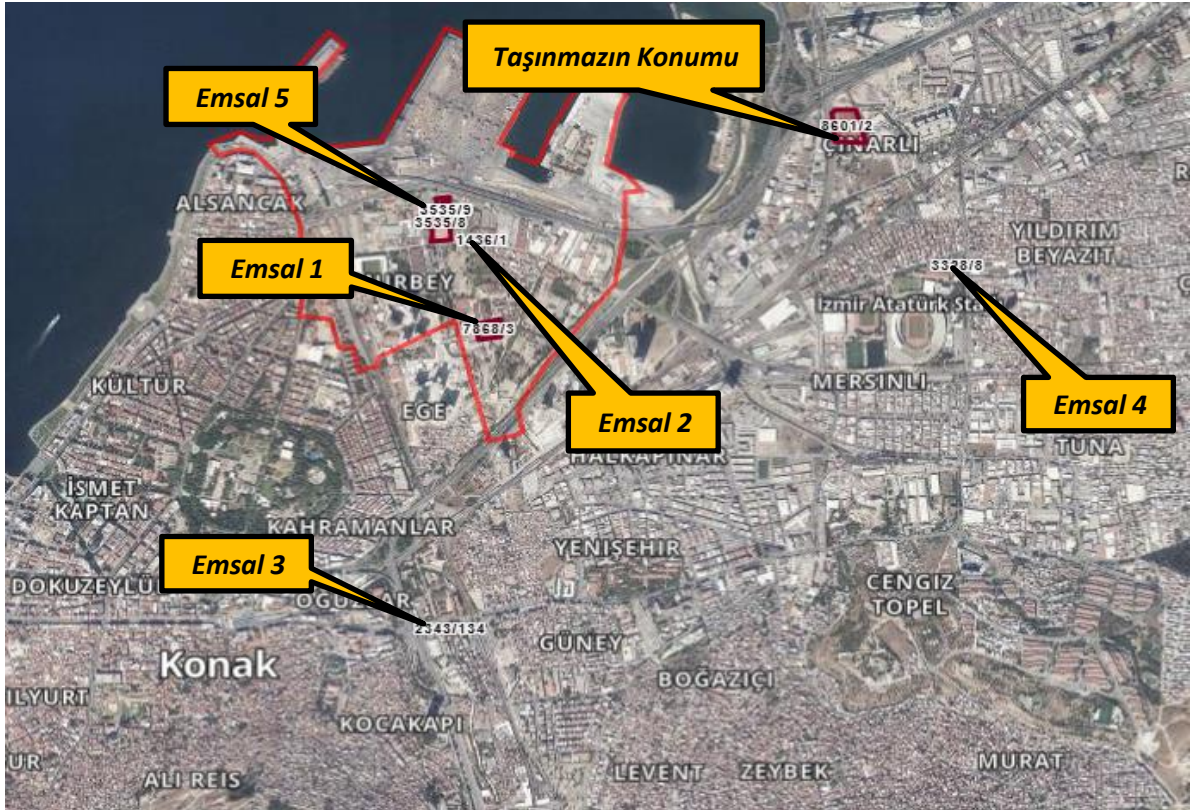
SATILIK 240 .-M² 17.000.000 .-TL 70.833 .-TL/M²

5 KAMU AYDINLATMA PLATFORMU

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 19.03.2025 tarihli yaptığı özel durum açıklamasında İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi, 3535 ada 8 ve 9 Parsellerde - 14.704 m² alanı 945.000.000 TL bedel ile satın aldığını açıklamıştır. Parseller imar düzenleme sahasında bulunmakta olup 18.madde uygulamasına tabidir. Yaklaşık 10.166m² net parsel alanı kalacağı belirtilmiştir.

SATILIK 14704 .-M² 945.000.000 .-TL 64.268 .-TL/M²

ARSA EMSAL HARİTASI



KONUT EMSALLERİ

1- Nava Konak



Zemin ve ilk 3 katı baza bloğunda, 4 ve 25. katları kule mimarisinde yer alan Nava Konak'ta 12 adet loft daire olmak üzere toplamda 23 adet homeoffice ve 141 adet konuttan oluşan toplam 164 adet ünite bulunuyor. Farklı beklenti ve ihtiyaçları giderecek şekilde dizayn edilen konut tipleri 1+1 den 4+1 'e kadar çeşitlilik göstermektedir. İnşaatı devam etmektedir.

1. EL KONUT EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	KDV Dahil Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Satış Ofisi 0232 335 0 333	1+1 1. kat	82m ²	10.000.000 TL	121.951 TL/m ²
Satış Ofisi 0232 335 0 333	2+1 4. kat	131m ²	14.000.000 TL	106.870 TL/m ²
Ortalama				114.411 TL/m ²

2- Mahal Bomonti İzmir



Mahall Bomonti İzmir projesi 44 bin 966 metrekarelik arsa üzerinde konumludur. 182.189 m² satılabilir alana sahip olan projede toplam 12 blok yer alıyor. Biri 58 katlı, 9'u tarihi toplam 12 bloktan oluşan projede 466 konut, 590 ofis, 90 ticari birim bulunuyor.

İKİNCİ EL KONUT EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Türkerler Emlak 0530 796 91 28	3+1 22.kat	135m ²	15.850.000 TL	117.407 TL/m ²
Startkey Maya 0507 837 29 59	1+1 23.kat	89m ²	8.450.000 TL	94.944 TL/m ²
Ortalama				106.176 TL/m ²

3- AllSancak



İzmir Kordon'a ve bağlantı yollarına yakın lokasyonda yer alan proje; spor merkezleri, özel tasarım tabiat parkı, okul ve oyun parkları, yüzme havuzları, otel, alışveriş mekanları yer almaktadır. 1+1'den 5+1'e kadar çeşitli daire seçenekleri sunan projede toplam 1069 daire ve 37 ticari ünite bulunmaktadır.

İKİNCİ EL KONUT EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
ALL Gayrimenkul 0555 718 41 83	1+1 16.kat	74m ²	7.500.000 TL	101.351 TL/m ²
Alesta Viya 0532 292 72 05	1+1 19.kat	58m ²	7.200.000 TL	124.138 TL/m ²
Mira Gayrimenkul 0553 662 62 01	4+1 15. kat	235m ²	27.000.000 TL	114.894 TL/m ²
Ortalama				113.461 TL/m ²

4- İnci Tower



Akyol İnşaat tarafından inşa edilen İnci Kulesi projesi 22 katlı tek kulede 44 daireden meydana gelmektedir. Projede dairelerin ikisi dubleks şeklinde tasarlanmıştır. İnci Kulesi'nde 4+1 normal daireler brüt 231, net 211 metrekare, dubleks daireler ise brüt 471, net 427 metrekare büyüklüğe sahiptir.

İKİNCİ EL KONUT EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
444 Gayrimenkul 0553 615 16 77	2+1 5.kat	71m ²	9.000.000 TL	126.761 TL/m ²
İnci Rent 0554 181 07 35	1+1 7.kat	50m ²	4.600.000 TL	92.000 TL/m ²
Ortalama				109.380 TL/m ²

5-Folkart Vega

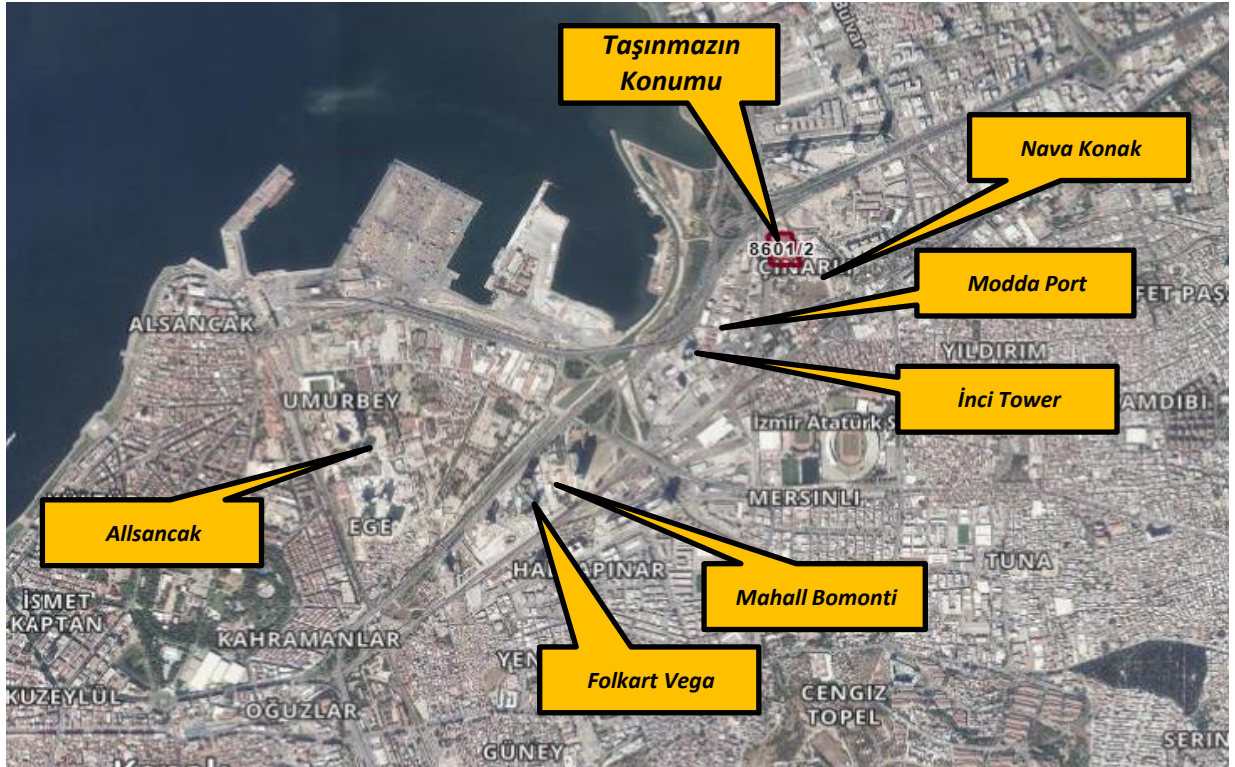


Proje, 1+1, 2+1, 3+1, 3+1 dubleks, 4+1, 4+1 dubleks, 5+1 dubleks olmak üzere; toplam 843 konut ve 53 ticari alandan oluşuyor. Toplam peyzaj alanı 17.845 m² dir. Plan tipleri 1+1'den 4+1 dubleğe değişmekte olup, alan büyüklükleri 60 m² ile 437 m² arasındadır.

İKİNCİ EL KONUT EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Sahibi 0534 796 13 89	1+1 6.kat	67m ²	7.750.000 TL	115.672 TL/m ²
Forent Gayrimenkul Danışmanlığı 0532 063 78 78	2+1 6. kat	85m ²	11.000.000 TL	129.412 TL/m ²
Bumerang Global 0533 788 89 64	3+1 19. kat	150m ²	16.975.000 TL	113.167 TL/m ²
Ortalama				119.417 TL/m ²

Konut Emsal Krokisi



OFİS EMSALLERİ

1 Coldwell Banker

Tel 0532 505 74 00

Aynı bölgede, Megapol Çarşı Kule'de yer alan, 14.katta konumlu, 307 m² alanlı beyan edilen 3+0 ofis 23.950.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	307 .-M ²	23.950.000 .-TL	78.013 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

2 Coldwell Banker 360

Tel 0532 505 74 00

Aynı bölgede, Mahall Bomonti de yer alan, 1.katta konumlu, 199 m² alanlı beyan edilen 3+1 ofis 25.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	199 .-M ²	25.000.000 .-TL	125.628 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

3 Startkey Casa Gayrimenkul

Tel 0533 430 70 72

Yakın bölgede, Bayraklı 1923 sitesinde yer alan, 7.katta konumlu, 60 m² alanlı beyan edilen 1+1 ofis 5.400.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	60 .-M ²	5.400.000 .-TL	90.000 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

4 Proje Gayrimenkul

Tel 0506 222 80 22

Yakın bölgede, Ater Tower sitesinde yer alan, 22.katta konumlu, 300 m² alanlı beyan edilen 4+1 ofis 28.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	300 .-M ²	28.000.000 .-TL	93.333 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

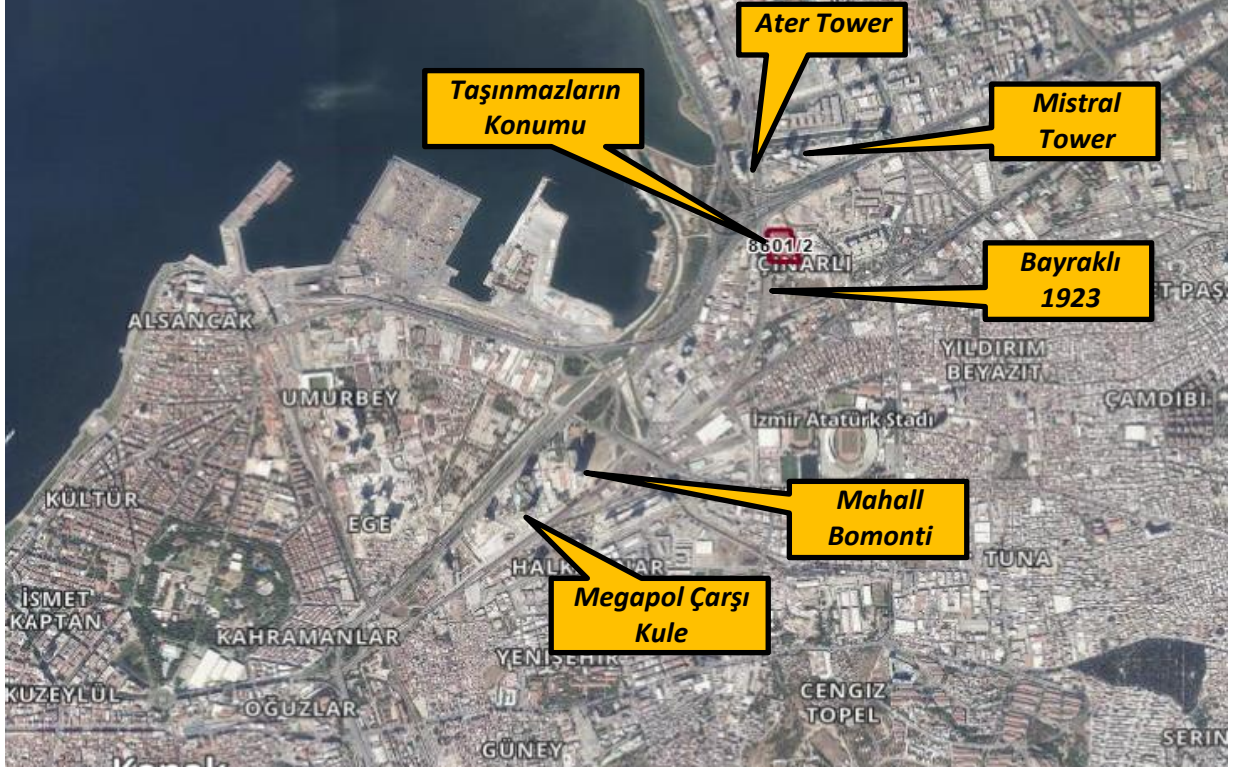
5 PortINN Proje Geliştirme ve Gayrimenkul

Tel 0532 543 23 98

Yakın bölgede, Mistral Tower sitesinde yer alan, 6.katta konumlu, 130 m² alanlı beyan edilen 2+1 ofis 18.400.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	130 .-M ²	18.400.000 .-TL	141.538 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

Ofis Emsal Krokisi



Dükkan Emsalleri

1 MY Point Gayrimenkul

Tel 0506 676 45 10

Yakın bölgede Gıda Çarşısı'nda 300 m² alanlı beyan edilen 3 katlı dükkan 35.250.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	300 .-M ²	35.250.000 .-TL	117.500 .-TL/M ²
---------	----------------------	-----------------	-----------------------------

2 Startkey City Gayrimenkul

Tel 0533 357 04 01

Ali Çetinkaya Bulvarı üzerinde yer alan, zemin katta konumlu, 30 m² alanlı beyan edilen dükkan 7.700.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	30 .-M ²	7.700.000 .-TL	256.667 .-TL/M ²
---------	---------------------	----------------	-----------------------------

3 Turpa Kaya

Tel 0530 326 33 81

Yakın bölgede, Talatpaşa Bulvarı üzerinde yer alan, zemin katta konumlu, 35 m² alanlı beyan edilen dükkan 5.800.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	35 .-M ²	5.800.000 .-TL	165.714 .-TL/M ²
---------	---------------------	----------------	-----------------------------

4 Coldwell Banker Storm

Tel 0544 380 56 73

Yakın bölgede, Talatpaşa Bulvarı üzerinde yer alan, zemin katta konumlu, 30 m² alanlı beyan edilen dükkan 4.900.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	30 .-M ²	4.900.000 .-TL	163.333 .-TL/M ²
---------	---------------------	----------------	-----------------------------

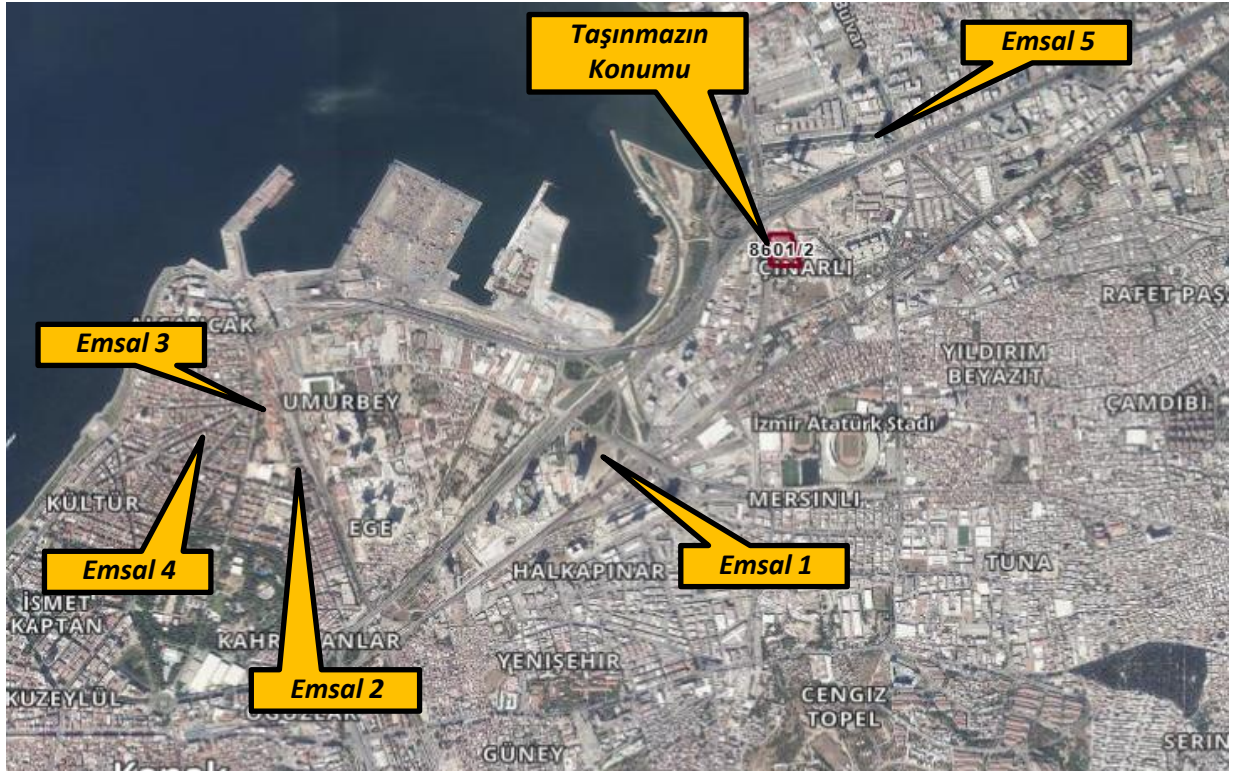
5 Zayn Gayrimenkul

Tel 0533 737 24 95

Yakın bölgede, Doğa Plazada yer alan, zemin katta konumlu, 24 m² alanlı beyan edilen dükkan 4.250.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	24 .-M ²	4.250.000 .-TL	177.083 .-TL/M ²
---------	---------------------	----------------	-----------------------------

Dükkan Emsal Krokisi



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. **Düzeltilme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.**

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		640.061.988	9.000.000	35.000.000	17.000.000	945.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	17.703,70	7.961	100	430	240	14.704
BİRİM M ² DEĞERİ		80.400	90.000	81.395	70.833	64.268
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	BENZER
		-15%	-30%	-30%	-30%	0%
İMAR KOŞULLARI YAPILAŞMA KŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E=3.50	E=3.50	E=3.00	Hmaks:5 kat	Hmaks:5 kat	E=3.00
		BENZER	ORTA KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
		0%	5%	30%	30%	5%
FONKSİYON	MERKEZİ İŞ ALANI	TURİZM+TİCARET +KÜLTÜR	TURİZM+TİCARET	AKTİVİTE MERKEZİ	KONUT	TURİZM+TİCARET
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
		15%	15%	20%	40%	15%
NET PARSEL	NET PARSEL	NET	BRÜT	NET	NET	BRÜT
PARSEL DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	20%	0%	0%	20%
KONUM-MANZARA		ORTA KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	20%	20%	10%	10%
DİĞER BİLGİLER	PROJE GELİŞTİRİLMİŞ ARSA	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		30%	30%	30%	30%	30%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	-5%	-5%	-5%	0%
TOPLAM DÜZELTME		50%	55%	65%	75%	80%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	127.000	120.600	139.500	134.302	123.958	115.683

Yukarıdaki karşılaştırma tablosunda değerlendirme konusu 8601 ada 2 parsel taşınmazın alanı ve yapılaşma koşullarına en yakın olduğu kanaatine varılan satışta olan 5 adet emsalden yararlanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki farklı büyüklükte ve farklı imarlı parsellerin birim m² değerlerinin yapılaşma şartlarına bağlı olarak ortalama brüt alan üzerinden 65.000-90.000.-TL/m²; aralığında olduğu gözlemlenmiştir. 8601 ada 2 parselin yapılaşma şartlarına, özelliklerine göre net alan üzerinden birim m² değeri 127.000.-TL/m² olarak takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE BRÜT PARSEL ALANI ÜZERİNDEN DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
8601	2	17.703,70	127.000	2.248.369.900
TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)				2.248.370.000

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Folkart Vega	Allsancak	Mahall Bomonti	İnci Tower	Modda Port
SATIŞ FİYATI		11.000.000	7.500.000	8.450.000	9.000.000	11.500.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	100	85	74	89	71	115
BİRİM M ² DEĞERİ		129.412	101.351	94.944	126.761	100.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
NİTELİĞİ	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
KAT	ARA KAT					
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
		5%	5%	5%	5%	5%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER	YAPIM YILI	5 YILLIK	2 YILLIK	2 YILLIK	3 YILLIK	3 YILLIK
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		NİTELİKLİ SİTE	NİTELİKLİ SİTE	NİTELİKLİ SİTE	NİTELİKLİ SİTE	NİTELİKLİ SİTE
		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
		5%	5%	5%	5%	5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-10%	-10%	-20%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-10%	0%	0%	-10%	0%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	105.000	116.471	101.351	94.944	114.085	100.000

Bölgede yapılan araştırmalar ve incelemeler neticesinde benzer yapılaşma koşullarına sahip arsalar üzerinde geliştirilen projelerde konut fonksiyonuna ait birimlerin satışlarının bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki sitelerde bulunan konutların birim m² satış değerlerinin ortalama 95.000-130.000.-TL/m²; aralığında olduğu gözlemlenmiştir. İstenilen rakamların emsallerin bulundukları site özellikleri, yapım yılları ve konumlarına göre farklılık gösterdiği görülmüştür. Karşılaştırma tablosu sonucunda parsellerin üzerinde geliştirilecek olan projedeki konut birim metrekare değeri 105.000.-TL olarak belirlenmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (OFİS)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal (1)	Emsal (2)	Emsal (3)	Emsal (4)	Emsal (5)
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		23.950.000 SATILIK 0%	25.000.000 SATILIK 0%	5.400.000 SATILIK 0%	28.000.000 SATILIK 0%	18.400.000 SATILIK 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	100	307 78.013 BÜYÜK 15%	199 125.628 ORTA BÜYÜK 8%	60 90.000 ORTA KÜÇÜK -5%	300 93.333 BÜYÜK 15%	130 141.538 BENZER 0%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	OFİS	OFİS BENZER 0%	OFİS BENZER 0%	OFİS BENZER 0%	OFİS BENZER 0%	OFİS BENZER 0%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME	ARA KAT	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	YAPIM YILI	1 YILLIK NİTELİKLİ SİTE ORTA KÖTÜ 5%	2 YILLIK NİTELİKLİ SİTE ORTA KÖTÜ 5%	2 YILLIK NİTELİKLİ SİTE ORTA KÖTÜ 5%	8 YILLIK NİTELİKLİ SİTE ORTA KÖTÜ 10%	7 YILLIK NİTELİKLİ SİTE ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-20%	-10%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		20%	-2%	5%	5%	-10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	107.000	93.616	123.116	94.500	98.000	127.385

Bölgede yapılan araştırmalar ve incelemeler neticesinde benzer yapılaşma koşullarına sahip arsalar üzerinde geliştirilen projelerde ofis fonksiyonuna ait birimlerin satışlarının bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki sitelerde bulunan ofislerin birim m² satış değerlerinin ortalama 80.000-140.000.-TL/m²; aralığında olduğu gözlemlenmiştir. İstenilen rakamların emsallerin bulundukları site özellikleri, yapım yılları ve konumlarına göre farklılık gösterdiği görülmüştür. Karşılaştırma tablosu sonucunda parsellerin üzerinde geliştirilecek olan projedeki ofis birim metrekare değeri 107.000.-TL olarak belirlenmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal (1)	Emsal (2)	Emsal (3)	Emsal (4)	Emsal (5)
SATIŞ FİYATI		35.250.000	7.700.000	5.800.000	4.900.000	4.250.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	100	300	30	35	30	24
BİRİM M ² DEĞERİ		117.500	256.667	165.714	163.333	177.083
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK 15%	ÇOK KÜÇÜK -40%	ÇOK KÜÇÜK -40%	ÇOK KÜÇÜK -40%	ÇOK KÜÇÜK -40%
NİTELİĞİ	DÜKKAN	DEPOLU DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 15%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	ZEMİN	BK+ZK+NK	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 15%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME	PROJE KONSEPTİ	BENZER 0%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 10%
KONUM		BENZER 0%	ÇOK İYİ -30%	ORTA İYİ -5%	ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 15%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME						
DİĞER BİLGİLER	YAPIM YILI	4 YILLIK NİTELİKLİ SİTE	30 YIL	35 YIL	35 YIL	10 YIL
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 5%	ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 30%	KÖTÜ 15%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		30%	-40%	-15%	0%	-20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	151.000	152.750	154.000	140.857	163.333	141.667

Bölgede yapılan araştırmalar ve incelemeler neticesinde benzer yapılaşma koşullarına sahip arsalar üzerinde geliştirilen projelerde dükkan fonksiyonuna ait birimlerin satışlarının bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki sitelerde bulunan dükkanların birim m² satış değerlerinin ortalama 120.000-250.000.-TL/m gibi geniş bir skalada olduğu gözlemlenmiştir. İstenilen rakamların emsallerin bulundukları site özellikleri, yapım yılları ve konumlarına göre farklılık gösterdiği görülmüştür. Karşılaştırma tablosu sonucunda parsellerin üzerinde geliştirilecek olan projedeki dükkan birim metrekare değeri 151.000.-TL olarak belirlenmiştir.

6.2 - Yeniden İnşaat Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Maliyet Oluşumları Analizi

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilecek emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda değerlendirme konusu 8601 ada 2 parsel için 127.000.-TL/m² birim değer öngörülmüştür. Parsel için ruhsat ve projeler onaylanmış, inşaat %13 seviyesindedir.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen 8601 ada 2 parselin arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır.

Yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. 5A yapı sınıfına ait birim maliyet 34.400.-TL/m² 'dir. Mevcut piyasa koşullarında enflasyon ve döviz kurlarındaki dalgalanmalara bağlı olarak inşaat maliyetlerinin arttığı görülmektedir. Birim değer takdirinde bu husus dikkate alınmıştır. Ayrıca projedeki birimlerin lüks inşa edileceği göz önünde bulundurulmuştur. 8601 ada 2 parsel için alınmış ruhsatlar ve ortak inşaat alanları göz önünde bulundurularak, öngörülen inşaat maliyetleri hesaplanmıştır.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI (8601 Ada 2 Parseldeki Projenin)									
Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti									
8601 ada 2 parsel									
Mesken-Ofis-Dükkan	V-A	30.000	.-TL/M ²	X	128.987,13	M ²	=	3.869.613.900	.-TL
Proje için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti							=	3.869.613.900	.-TL

Çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 7'si olacağı varsayılmıştır.

Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar' bedelinin toplam inşaat maliyetinin yaklaşık %5'i olacağı varsayılmıştır.

Genel giderlerin Girişimci karı, projenin özellikleri, büyüklüğü, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir. Proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %1 - %10 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Rapora konu proje için ise inşaat maliyetinin %5 oranında genel gider olarak satış & pazarlama maliyeti hesaplanmıştır.

Proje Geliştirme Maliyetinin (geliştirici karı), bölgede inşaat yapan firmalarla yapılan görüşmeler, projenin niteliği, il genelindeki diğer değişik özellikteki projeler ve mesleki tecrübeler sonucu elde edilen veriler analiz edilerek toplam maliyetin (arsa + bina) %10'u oranında olacağı kabul edilmiştir.

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet	
	Öngörülen Maliyet (TL)
İnşaat Maliyeti	= 3.869.613.900
Çevre düzeni, peyzaj (%7)	= 270.872.973
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)	= 4.140.486.873
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%5) (B)	= 207.024.344
Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B)	= 4.347.511.217
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%5) (C)	= 207.024.344
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C)	= 4.554.535.560
İnşaat Tamamlanma Oranı	= 13,00%
GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ	= 565.176.458

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	
8601 ada 2 parsel Arsa Değeri	= 2.248.370.000 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti	= 4.347.511.217 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%5) (C)	= 207.024.344
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı ((Arsa+İnşaat Maliyeti)*%10)	= 659.588.122 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer	= 7.462.493.682 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer	= 7.462.490.000 TL

Gerçekleşmiş Maliyet	
Proje İçin Gerçekleşmesi Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti	= 4.347.511.217 TL
Projenin İnşaat Seviyesi	= 13,00%
Projenin Gerçekleşmiş Toplam İnşaat Maliyeti	= 565.176.458 TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Hesabı

İnşaat seviyesinin çok düşük olması nedeni ile henüz gerçekleşmiş geliştirme maliyeti oluşmadığı kanaatine varılmıştır.

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ = 2.248.370.000 .-TL	
GERÇEKLEŞMİŞ MEVCUT İNŞAAT MALİYETİ = 565.176.458 .-TL	
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)	= 2.813.546.458 .-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)	= 2.813.550.000 .-TL

8601 Ada 2 Parseldeki VYenikonak Projesinin Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (.-TL)	7.462.490.000
Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	2.813.550.000

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

8601 Ada 2 Parsel üzerinde inşa edilecek olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir.

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Son üç yılın ortalaması olarak ~%21,00 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Söz konusu parsel üzerinde ruhsatların alınmış olması, inşaat seviyesi, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %7,00 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

$$\begin{aligned} & \% 21,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 7,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 28,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı konut inat tablosunda %28,00 olarak kabul edilmiştir.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı parsel üzerinde inşa edilecek olan VYenikonak Projesi kapsamında 8601 Ada 2 Parsel için ruhsatlar alınmıştır.

Tarafımıza gönderilen çarşaf liste, proje ve ruhsatlar incelendiğinde, toplam satılabilir konut Alanı: 26.053,43 m², toplam satılabilir ofis alanı 48.717,32m², toplam satılabilir dükkan alanı 3.959,83m² 'dir. Satılabilir alan bilgileri Vakıf GYO A.Ş. tarafından hazırlanan icmal listelerde yer alan satışa esas alanlardır.

Taşınmazlar için yatırım süreci 48 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerleme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.

Konutların satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 105.000.-TL/M² olacağı öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %35 oranında artacağı varsayılmıştır.

Ofislerin satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 107.000.-TL/M² olacağı öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %35 oranında artacağı varsayılmıştır.

Dükkanların satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 151.000.-TL/M² olacağı öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %35 oranında artacağı varsayılmıştır.

Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemez Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Yapı Birim Maliyetleri

Yapılacak olan projenin iyi nitelikte olacağı öngörülmüş olup, paçal yapı inşaat birim maliyeti yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımında öngörülmüştür.

İnşaat maliyetlerinin yıllık artış oranı, finansal riskler, hakediş sistemleri ve proje imajı gibi etkenler de göz önünde bulundurularak %30 olarak kabul edilmiş olup yıllara yaygın birim maliyet değerleri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır. İnşaatın 36 aylık süreç içerisinde tamamlanacağı, 48 aylık süre içerisinde ise satışların tamamlanacağı öngörülmüştür.

İnşaat Maliyetlerinin dağılımı

Proje için öngörülen inşaat süresi 3 yıldır. Projenin yer aldığı bölgenin sosyo ekonomik özellikleri, coğrafi nitelikleri ve diğer etkenler de göz önünde bulundurularak projenin inşaat maliyetlerinin yıllara göre dağılımı aşağıdaki şekilde kabul edilmiştir. İnşaat maliyetlerine 1. dönemden itibaren yıllık enflasyon oranı olan %30 oranında artış yapılmış olup nakit akışlarında bu maliyetler dikkate alınmıştır.

Enflasyon farkı Yansıtılmamış Maliyetler			
	1.dönem	2.dönem	3.dönem
Dağılım	45,00%	40,00%	15,00%
Maliyet (TL)	2.346.355.657 TL	2.085.649.473 TL	782.118.552 TL
TOPLAM (TL)	5.214.123.682 TL		

Dönemlik %30 Enflasyon Farkı Yansıtılmış Maliyetler			
	1.dönem	2.dönem	3.dönem
Dağılım	45,00%	40,00%	15,00%
Maliyet (TL)	2.346.355.657 TL	2.711.344.315 TL	1.321.780.353 TL
TOPLAM (TL)	6.379.480.325 TL		

6.3. 2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %28 indirim oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halinde dönem sonu toplam hasılat değerinin ~12.542.988.166.-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %28,00 indirim oranı kabul edilmesi uygun görülmüştür. Projenin tamamlanması durumunda net bugünkü değer olarak da tüm blokların toplamı sonucunda 6.949.949.950.-TL, projenin net bugünkü değeri ise 2.831.712.367.-TL olarak öngörülmüştür.

■ Gelir İndirim Yöntemine Göre Geliştirilecek Projenin Değeri;

Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri (.-TL)	12.542.988.166
Projenin Tamamlanması Durumunda Hasılatın Net Bugünkü Değeri (.-TL)	6.949.949.950
Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Değeri(.-TL)	2.831.712.367

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parsellerin en etkin ve verimli kullanımının mevcut ruhsatlı projesine uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ **Pazar Yaklaşımına Yöntemine göre;**

8601 ADA 2 PARSELİN ARSA DEĞERİ	2.248.370.000 TL
8601 ADA 2 PARSEL ÜZERİNDE GELİŞTİRİLEN PROJENİN MEVCUT PROJESİNE GÖRE KAT İRTİFAKI KURULARAK TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ TOPLAM BUGÜNKÜ HASILAT DEĞERİ	11.637.839.000 TL

■ **Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;**

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	2.813.550.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	7.462.490.000 TL

■ **Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;**

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA DÖNEM SONU TOPLAM HASILAT DEĞERİ	12.542.988.166 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ HASILATIN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	6.949.949.950 TL
PROJENİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	2.831.712.367 TL

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmaz 8601 ada 2 parselde yer alan proje için değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Bulunan iki değer birbirinden farklı olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve pazar yaklaşımı ve maliyet yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olmasında dikkate alınarak, tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile sonuç bölümüne projenin tamamlanması durumundaki değeri için gelir indirgeme yaklaşımı, mevcut durum değeri için maliyet yaklaşımı ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde kat irtifakı kurulmamış olup müşteri tarafından icmal listeler iletilmiş olup, birim bazlı tamamlanması durumundaki bugünkü değeri eklerde belirtilmiştir.

**PROJENİN MEVCUT RUHSAT PROJESİNE GÖRE
KAT İRTİFAKI KURULARAK TAMAMLANMASI
DURUMUNDA BUGÜNKÜ TOPLAM HASILAT
DEĞERİ (1/1)**

=

11.637.839.000 TL

6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile 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.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi konusu proje kapsamında 8601 ada 2 parsel için yapıların tamamı için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır. 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.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmaz için kira değeri takdir edilmemiştir.

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine
6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup
Bulunmadığına Dair Bilgi

Taşınmaz bu kapsam dışındadır.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının
6.5.8 - Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel
Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup
Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı olmadığından bu kapsam dışındadır.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule
Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne
6.5.9 - Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı
Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin
Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında
Görüş

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ)

22-1-c maddesinde "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. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili beyanın taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir.

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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "proje" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmamakla beraber projenin devamlılığı açısından ruhsat yenilemesi gerektiği kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, altyapı ve ulaşım olanakları, arazinin kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda rapor konusu taşınmazın;

30.06.2025 tarihli toplam değeri için ;

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
2.813.550.000	3.376.260.000
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
6.949.949.950	8.339.939.940
PROJENİN MEVCUT RUHSAT PROJESİNE GÖRE KAT İRTİFAKI KURULARAK TAMAMLANMASI DURUMUNDA BUGÜNKÜ TOPLAM HASILAT DEĞERİ (1/1)	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
11.637.839.000	13.965.406.800

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Gizem GEREĞÜL EVLEK

Lisans No: 409558

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.

* KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.

* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3.şahıslara verilemez.

* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personele niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.

