

Bu belge elektronik ortamda Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-İmza** ile imzalanmıştır.  
Belge içeriği doğrultusunda belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.



# Gayrimenkul Değerleme Raporu

Konak / İZMİR



Müşteri Adı : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Rapor Tarihi : 25.11.2021  
Rapor No : 2021\_VAKIF\_GYO\_14

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.İÇİNDEKİLER

1.1.	İÇİNDEKİLER	3
1.2.	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİLERİ	5
2.1.	KURULUŞUN UNVANI VE ADRESİ	7
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ	7
2.3.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	7
2.4.	İŞİN KAPSAMI	7
3.1.	GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU, TANIMI, TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA, VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER	9
3.1.1.	GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU	9
3.1.2.	GAYRİMENKULLERİN TANIMI	10
3.1.3.	TAPU KAYITLARI	11
3.1.4.	TAKYİDAT BİLGİLERİ	11
3.1.5.	PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA, VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER	11
3.1.6.	Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	14
3.1.7.	Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi	14
3.1.8.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	14
3.1.9.	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama	14
3.1.10.	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) İlişkin Bilgiler	14
3.1.11.	Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	14
3.1.12.	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	14
3.1.13.	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	15
3.1.14.	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	15
4.1.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	17
4.1.1.	İzmir İli	17
4.1.2.	Nüfus ve Demografik Yapı	18
4.1.3.	Konak İçmesi	18
4.2.	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	19
4.3.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	32
4.3.1.	Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler	32
4.3.2.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	32
4.4.	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	32
4.5.	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	32
4.6.	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	32
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	32
5.1.	Güncel Değerleme Teknikleri	34
5.1.1.	Maliyet Yöntemi	34
5.1.2.	Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	34
5.1.3.	Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi	34
5.2.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	34
5.2.1.	Arsa Emsalleri	35
5.2.2.	Emsal Krokisi(Arsa, Dükkan ve Markalı Projeler)	37
5.2.3.	Proje Geliştirme Yöntemi (Mevcut Yapılaşma Şartlarına Göre)	38
5.2.4.	Takdir Edilen Kira Değerleri	49
5.2.5.	Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	49
5.2.6.	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri	49
5.2.7.	Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	49
5.2.8.	En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	50
5.2.9.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	50

6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması.....	52
6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gereççeleri .....	52
6.3. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	52
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 .....	52
6.5. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi .....	52
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 .....	52
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 .....	53
7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	55
7.2. Nihai Değer Takdiri .....	55
7.3. Beyan .....	56
EKLER .....	56

## 1.2. GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİLERİ

<b>Değerleme Tarihi</b>	22.11.2021
<b>Rapor Tarihi</b>	25.11.2021
<b>Rapor No</b>	2021_VAKIF_GYO_14
<b>Raporun Türü</b>	İzmir ili, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8604 Ada, 1 Parsel 6.600,52 m <sup>2</sup> yüzölçümlü ZİRAİ DONATIM BİNALARI VE DEPOLARI, FİDANLIK nitelikli taşınmazın Satış 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 Şehir Plancısı – Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 411461 Ahmet MERMERKAYA İnşaat Mühendisi –Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 403892
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanına Ait Bilgiler</b>	Yılmaz KÜRKCÜ Harita Mühendisi – Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400572
<b>Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası</b>	Sözleşme Tarihi:11.10.2021 Sözleşme No:GYO_2021_05
<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 kapsamında hazırlanmıştır.
<b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler</b>	Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimizce daha önce hazırlanmış rapor bulunmamaktadır.
<b>Taşınmazların 25.11.2021 Tarihli Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)</b>	92.867.114,-TL (Doksanikimilyonsekizyüzaltmışyedibinyüzondört TL)
<b>Taşınmazların 25.11.2021 Tarihli Toplam Piyasa Değeri (KDV Dahil)</b>	109.583.195,-TL (Yüzdokuzmilyonbeşyüzseksenüçbinyüzdoksanbeş TL)

## **BÖLÜM 2**

### **KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER**

## **2.1. KURULUŞUN UNVANI VE ADRESİ**

Şirketimiz, Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Yıldız Posta Caddesi Akın Sitesi 3.Blok Kat:6 Daire:55 Beşiktaş-İSTANBUL adresinde, 11.04.2006 tarihinde, faaliyet alanı gayrimenkul değerlendirme 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 değerlendirme 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)’nun 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 değerlendirilmesi’ hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

## **2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ**

**Şirket Unvanı :** Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**Şirket Adresi :** Şerifali Mah. Bayraktar Bulvarı Nutuk Sok. No:4 Ümraniye/İSTANBUL

## **2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR**

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

## **2.4. İŞİN KAPSAMI**

Bu değerlendirme raporu İzmir ili, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8604 Ada, 1 Parsel 6.600,52 m<sup>2</sup> yüzölçümlü ZİRAİ DONATIM BİNALARI VE DEPOLARI, FİDANLIK nitelikli taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır.

## BÖLÜM 3

### GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

#### 3.1.1. GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 1592. Sokak 8604 Ada 1 Parsel numaralı taşınmazdır. Söz konusu taşınmaz İzmir kent merkezi olan Konak ilçesi sınırlarında yer almaktadır. Parselin kuzeyinde İzmir Adliyesi ve 3. Sanayi Sitesi, güneyinde Atatürk Stadyumu ve Halkapınar Metro İstasyonu, batısında İzmir Limanı, Güneybatısında Kültürpark Fuar Alanı ve Medicana Hastanesi yer almaktadır. Konak İlçesinde Mersinli Mahallesi İzmir'deki eski yerleşim yerlerinden olup, son hazırlanan imar planlarında çok katlı yapıların yoğun olduğu, ticari faaliyetlerin merkezi olarak planlanmaya başlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bu bölgede ticari nitelikli yapılar, rezidanslar, sanayi yapıları, sağlık kuruluşları, iş merkezleri ve kamu kuruluşlarının yoğun olduğu bir bölgedir. Konut kullanımlı faaliyette artmakta olup genellikle ofis kullanımı yaygındır. Taşınmaz İzmir merkeze yaklaşık 4 km, çevreyoluna yaklaşık 4 km , İzmir Adnan Menderes Havalimanı'na yaklaşık 17 km mesafede yer almaktadır.

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



### 3.1.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI

Değerlemeye konu taşınmaz; İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8604 Ada 1 Parsel numaralı 6.600,52 m2 yüzölçümüne sahip "Zirai Donatım Binaları ve Depoları, Fidanlık" nitelikli taşınmazdır. Değerleme günü itibari ile parsel üzerinde zemin seviyesinde yıkık bir yapı bulunmakta olup ekonomik bir değeri mevcut değildir. Parsel geometrik açıdan amorf formda L şekline yakın olup düz bir arazi yapısına sahiptir. Parselin üzeri otsu bitkiler ile çevrilidir. Bölge altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Parsel kuzey ve batıda 10 ar metrelik yaya yoluna, güneyde 8604 ada 4 parsel, doğuda 8604 ada 2 ve 3 parsellere cephelidir. Kuzeyinde park alanı planlanmıştır. Parsel üzerinde, bir kısmı bitişigindeki 8604 ada 3 parsel ile müşterek oturan otopark ve oto tamirhane olarak kullanılan yapı bulunmaktadır. Yapının ekonomik ömrü tamamlanmış olup değerlemede dikkate alınmamıştır.



### 3.1.3. TAPU KAYITLARI

İli	İZMİR	Blok No	-
İlçesi	KONAK	Bağımsız Bölüm No	-
Mahallesi	MERSİNLİ	Bağımsız Bölümün Katı	-
Köyü	-	Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Sokağı	-	Arsa Payı	1/1
Mevki	-	Cilt No	46
Niteliği	ZIRAİ DONATIM BİNALARI VE DEPOLARI, FİDANLIK	Sahife No	4534
Pafta		Edinme Tarihi	19.08.2015
Ada	8604	Edinme Yevmiye No	20469
Parsel	1	Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Yüzölçümü	6.600,52 m <sup>2</sup>		
Malik	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ.	Hisse Pay	1
		Hisse Payda	1

### 3.1.4. TAKYİDAT BİLGİLERİ

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

-Beyan: 6785 SAYILI KANUNUNUN 11.MADDESİ GEREĞİNCE ŞERH VERİLDİ. 05.01.1961 TARİH VE 31 YEVMİYE VE 22.01.1962 TARİH 201 YEVMİYE( Şablon: Geçici Yapıların Belirtilmesi) 22.01.1962 tarih 201 yevmiye no.

-Beyan: 6785 SAYILI İMAR KANUNUNUN 11.MADDESİ GEREĞİNCE İMAR ŞERHİ 23.6.1966 T.3796 YEV( Şablon: Geçici Yapıların Belirtilmesi) 23.06.1966 tarih 3796 yevmiye no.

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

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

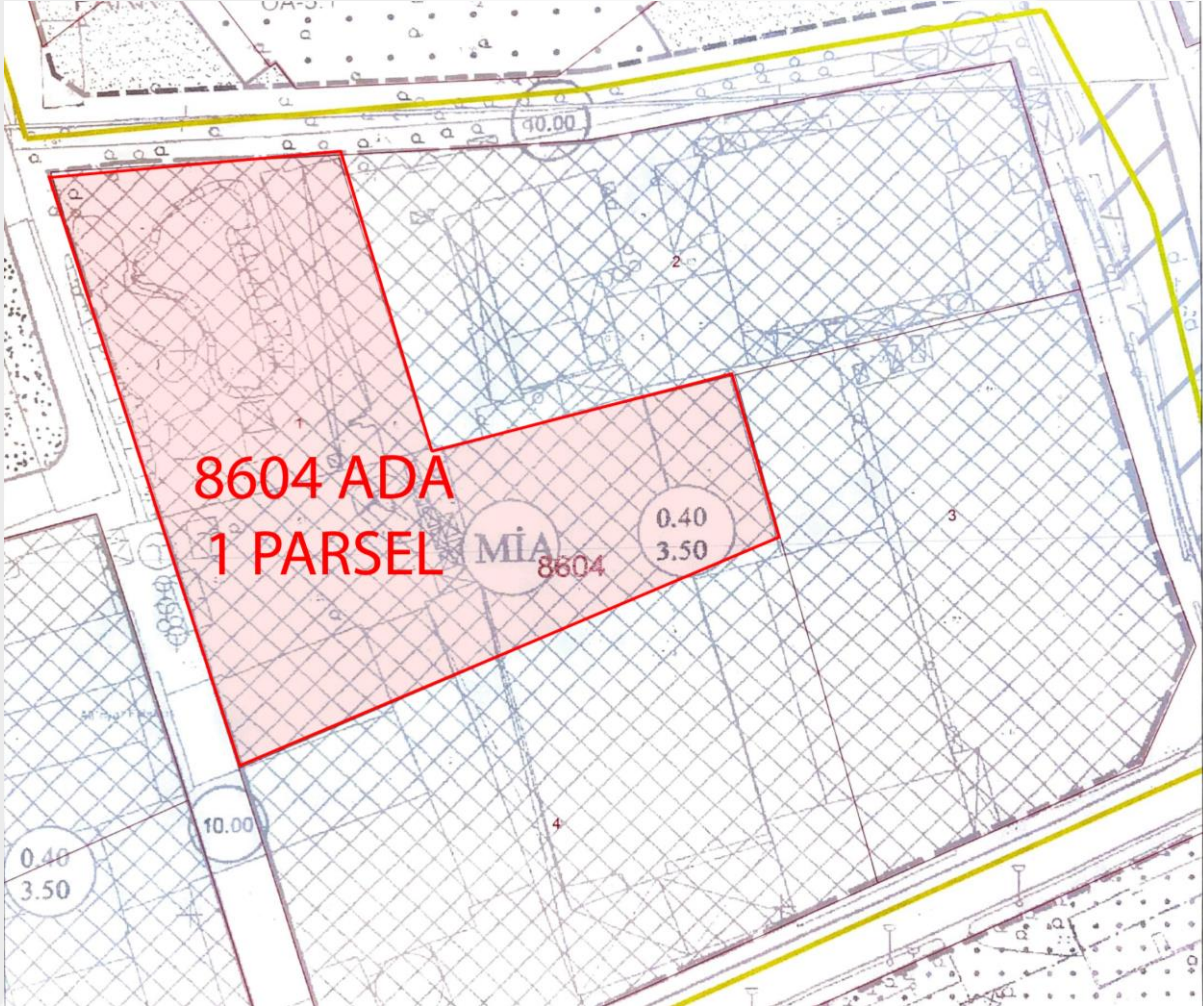
Değerleme konusu taşınmaz olan İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi'nde 8604 Ada 1 Parsel numaralı taşınmaza ait imar durumu, Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 22.10.2021 tarih ve 65940 sayılı dilekçe ile talep edilmiştir.

Cevaben yazılan 27.10.2021 imza tarihli E-35598559-115.02.01-67599 Sayılı yazıda belirtildiği üzere; İzmir İli, Konak İlçesi, 8603 Ada 1 Parsel ile 8604 Ada 1 ve 4 parseller, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.05.2011 tarih ve 05.466 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi (Halkapınar Salhane Kesimi) Uygulama İmar Planında; TAKS:0.40, KAKS:3.50 Yençok: 200 metre serbest nizam yapılaşma koşullu MİA-Merkezi İş Alanında kalmaktadır.

M.İ.A. Plan Notları aşağıdaki gibidir.

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

- MİA (Merkezi İş Alanı), Turizm + Ticaret ve Turizm + Ticaret + Kültür alanlarında (özel uygulama alanı hariç) en küçük imar parseli büyüklüğü 5000 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.





T.C.  
KONAK BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

27.10.2021

Sayı : E-35598559-115.02.01-67599  
Konu : İmar Durumu

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
ARGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Adına yetkilendirilen ONUR ERDEM  
Şerifali Mahallesi Bayraktar Bulvarı Nutuk Sokak No:4 Ümraniye/İstanbul

İlgi : 22.10.2021 tarihli ve 65940 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçenize konu İzmir İli, Konak İlçesi, 8603 ada, 1 parsel ile 8604 ada 1 ve 4 parseller, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.05.2011 tarih ve 05.466 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi (Halkapınar Salhane Kesimi) Uygulama İmar Planında; TAKS:0.40, KAKS:3.50 Yençok:200 m. serbest nizam yapılaşma koşullu MİA -Merkezi İş Alanında kalmaktadır.  
Bilgilerinizi rica ederim.

Asker GÜNEŞ  
Belediye Başkanı a.  
Belediye Başkan Yardımcısı

Belgenin Aslı  
Elektronik İmzalıdır  
27.10.2021

Özgür GÜNSOR  
MİMAR

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : 0ZB5-I5GV-02RY

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/konak-belediyesi-ebys>

Adres: 9 EYLÜL MEYDANI NO:11 K:3 BASMANE/İZMİR  
Telefon No : 0232 484 66 15 Fax No : 2324893545  
e-Posta : imarschircilik@konak.bel.tr İnternet Adresi : <http://www.konak.bel.tr>  
Kep Adresi : konakbelediyeباشkanligi@konakbel.hs01.kep.tr

Bilgi İçin :Gülşah ÇAPACI  
Tekniker  
Dahili No:1339



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

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

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

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

### **3.1.8. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler**

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

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

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış herhangi bir karar bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

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

### **3.1.14. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

# BÖLÜM 4

## GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

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

##### 4.1.1. İzmir İli



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

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

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

#### İklim

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

#### Ulaşım

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

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

#### 4.1.2. Nüfus ve Demografik Yapı

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2020	4.394.694	2.187.226	2.207.468
2019	4.367.251	2.174.319	2.192.932
2018	4.320.519	2.152.585	2.167.934
2017	4.279.677	2.133.548	2.146.129
2016	4.223.545	2.104.632	2.118.913

#### 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 km<sup>2</sup>'dir. Kuzeyinde İzmir Körfezi, kuzeydoğusunda Bayraklı, doğusunda Bornova, güneyinde Buca ve Karabağlar, batısında Balçova ilçeleri bulunmaktadır. Konak ilçesinde 2008 yılı itibarıyla 113 mahalle bulunmaktadır. Toplam sokak adedi 2.905, cadde adedi 90, bulvar adedi 19, meydan adedi 14'tür.

##### Kültür:

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

##### Özel Veriler:

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

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

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

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

İlk çeyrek büyüme verileri salgın süresince sunulan parasal ve mali desteklerin devam eden etkisi ve yurtdışı talebin gücünü artırarak koruması ile güçlü bir performansa işaret etti. 2021 yılı ilk çeyrekte GSYH güçlü büyüme kaydetmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme göre %1,7 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış yıllık büyüme hızı %7,3 olmuştur. Arındırılmamış verilerde ise büyüme %7 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla yıllıklandırılmış büyüme performansı %1,8'den %2,4'e hızlanmıştır. Dolar bazında GSYH ise 2020 sonundaki 717,4 milyar dolardan 728,5 milyar dolara yükselmiştir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI), kapasite kullanım oranı, güven endeksleri ve bankacılık sektörü kredi hacmi ikinci çeyrek sonuçları iç talepteki zayıflamaya rağmen dış talebin ekonomik aktiviteyi desteklediğine işaret etmektedir. İç talepteki zayıflamada salgın nedeniyle uygulanan kısıtlama tedbirlerine ek olarak 2020 sonlarında yapılan faiz artırımlarının finansal koşullardaki gecikmeli etkileri öne çıkmaktadır. Mart ayında 52,6 olan imalat sanayi PMI Mayıs itibarıyla 49,3 ile daralma bölgesine gerilemiştir. Mevsimsel etkilerden arındırılmış verilere göre, Mart ayında 110,2 değerindeki reel sektör güven endeksi Mayıs ayında 107,1'e inerken, aynı dönemde imalat sanayi kapasite kullanım oranı %75,6'dan %75,2'ye inmiştir. Döviz kuru gelişmeleri ve küresel etkilerle diğer maliyet unsurlarının birikimli etkileriyle enflasyonda yükseliş devam etmektedir. Mart ayında %16,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Nisan'da %17,1'e çıktıktan sonra Mayıs itibarıyla %16,6'ya hafif gerilemiştir. Aynı dönemde çekirdek enflasyon (C endeks) %16,9'dan %17,8'e yükseldikten sonra %17,0 inmiştir. Gıda fiyatlarında yıllık enflasyon ise ikinci çeyrekte bir miktar yavaşlayarak Mayıs itibarıyla %17,4 seviyesinde bulunmaktadır. Öte yandan, küresel eğilimlerin etkisiyle genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu yükselmeye devam etmektedir. Mart'ta %31,2 olan Yi-ÜFE yıllık enflasyonu Mayıs itibarıyla %38,3'e çıkarken, imalat sanayi ÜFE yıllık enflasyonu %34,0'dan %41,3'e yükselmiştir. Son dönemde enflasyon dinamiklerinde ılımlı yavaşlama işaretleri görülse de döviz kurlarındaki oynaklık, birikmiş maliyet unsurları ve beklentiler enflasyonda yukarı yönlü riskleri canlı tutmaktadır. 2021 yılına aşılama ve ekonomilerdeki toparlanma iyimserliği ile başlayan küresel piyasalardaki risk iştahı Mart ayından bu yana kırılğan bir seyir izlemektedir. Söz konusu kırılğanlıkta ABD başta olmak üzere gelişmiş ekonomilerin enflasyonundaki hızlanma ile merkez bankalarının destekleyici adımlarını erken bir aşamada çekebilecekleri kaygısı rol almaktadır. Son dönemde açıklanan veriler küresel ekonomideki toparlanmanın sürdüğünü teyit ederken, gelişmiş ekonomilerdeki destekleyici para ve maliye politikası ile likidite bolluğu önemli bir faktör olarak önemini korumaktadır. Politika yapıcılar enflasyondaki yükselişin geçici unsurlardan kaynaklandığının altını çizerek tansiyonu düşürmeye çalışırken, risk iştahının verilere duyarlılığı yüksek seyretmektedir.

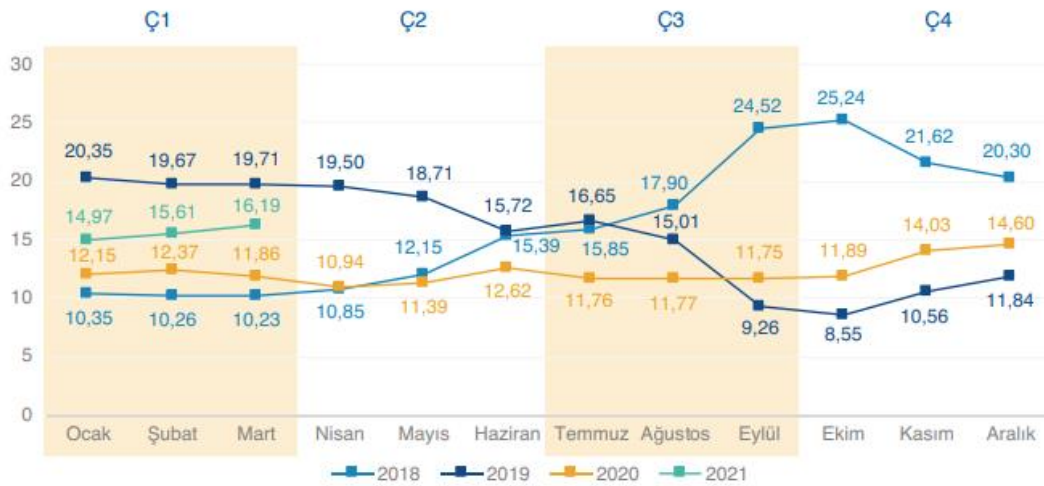
## Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2014	2.054.898	26.624	938.310	12.178	4,90	2,19
2015	2.350.941	30.056	861.467	11.085	6,10	2,73
2016	2.626.560	33.131	862.744	10.964	3,30	3,04
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.316	46.167	797.124	9.792	3,00	4,71
2019	4.320.191	52.316	760.778	9.213	0,90	5,68
2020*	5.047.909	60.537	717.049	8.599	1,80	7,04

GSYH kümülatif olarak baktığımızda 4. çeyrek sonu itibarıyla zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100) bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,76 arttı.

**Kaynak: TÜİK \*4.Çeyrek sonu verisidir. \*\*Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)**

## Yıllık Enflasyon\*

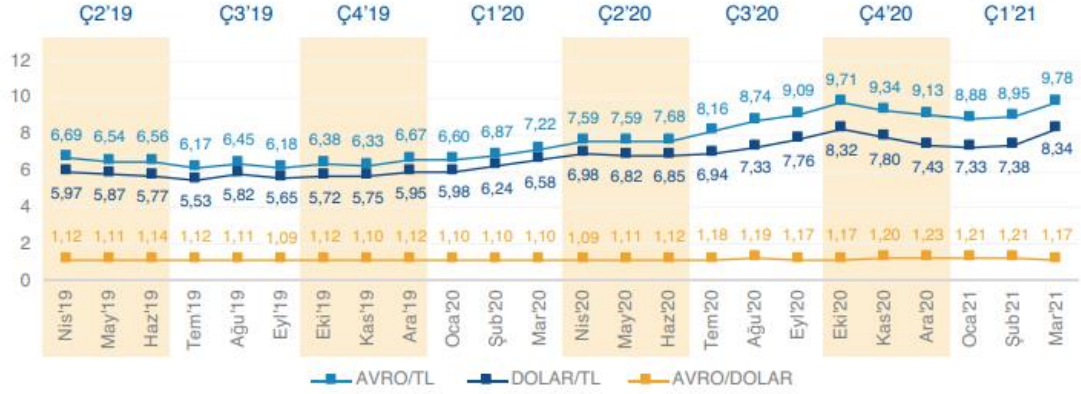


Tüketici fiyat endeksi'nde (TÜFE) 2021 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %1,08, bir önceki yılın Mart ayına göre %31,2, bir önceki yılın aynı ayına göre %16,19 ve on iki aylık ortalamalara göre %13,18 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

\*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

## Döviz Kuru\*



2020 yılının 4. çeyreğini 7,43 ile kapatan dolar 2021 Mart ayında 8,34'e, 9,13 ile kapatan Avro ise 2021 Mart ayında 9,78'e yükseldi.

Kaynak: TCMB  
\*Her ayın son günü döviz satış verileri esas alınmıştır.

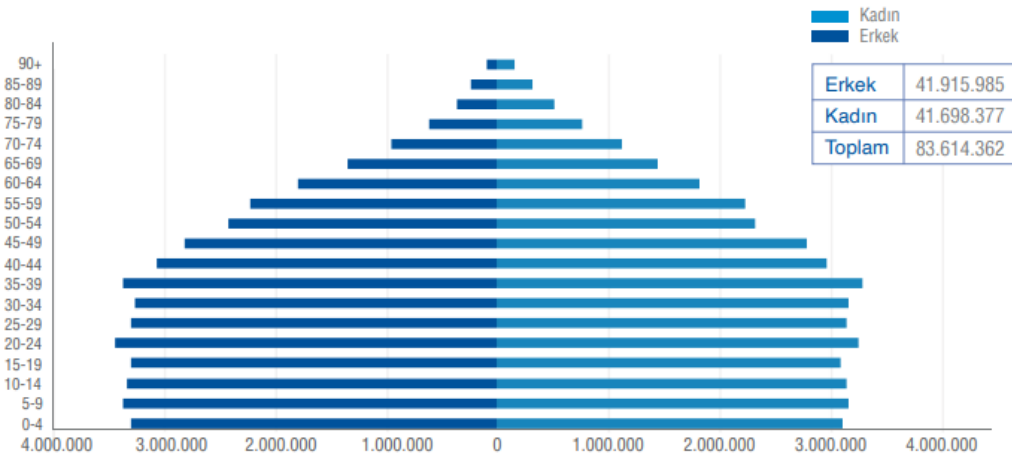
## Büyük Şehirlerdeki Nüfus (bin kişi)

	2016	2017	2018	2019	2020
<b>İstanbul</b>	14.804	15.029	15.068	15.519	15.462
<b>Ankara</b>	5.347	5.445	5.504	5.639	5.663
<b>İzmir</b>	4.224	4.280	4.321	4.367	4.395
<b>Bursa</b>	2.901	2.937	2.995	3.056	3.102
<b>Antalya</b>	2.329	2.364	2.426	2.512	2.548

Kaynak: TÜİK

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 56 bin 815 kişi azalarak 15 milyon 462 bin 452 kişiye düştü. Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 663 bin 322 kişi ile Ankara, 4 milyon 394 bin 694 kişi ile İzmir, 3 milyon 101 bin 833 kişi ile Bursa ve 2 milyon 548 bin 308 kişi ile Antalya izledi.

## Yaş Grubu ve Cinsiyete Göre Nüfus, 2020

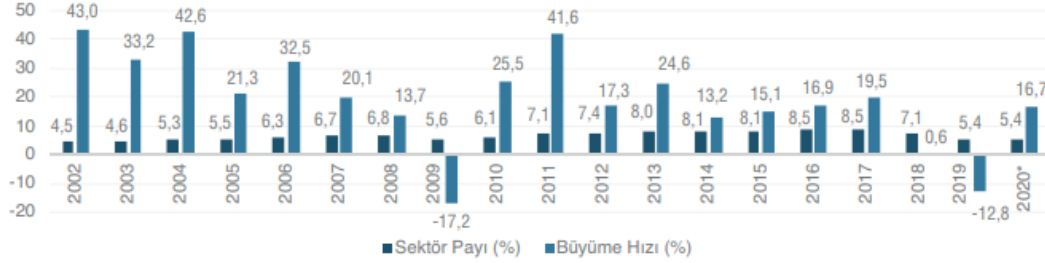


Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2020 yılında %67,7 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,8'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,5'e yükseldi.

Kaynak: TÜİK

## Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

### GSYH İçindeki Pay (%) ve Büyüme Hızı - (Yıllık Bazda)

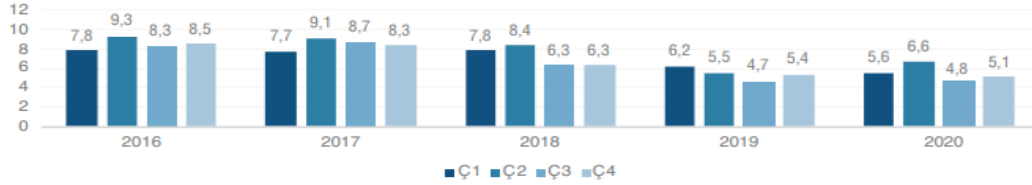


Üretim Yöntemiyle İnşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'den yıllık bazda aldığı pay 2020 4. Çeyrek dönem itibarıyla %5,1 oldu. Aynı dönemde inşaat sektörü %3,5 küçülürken, gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı %2,6 oldu. GSYH ise, %26,2 artarak 1 trilyon 524 milyar 788 milyon TL oldu.

Kaynak: TÜİK  
\*2020 yılı 4. çeyrek sonu verisidir.

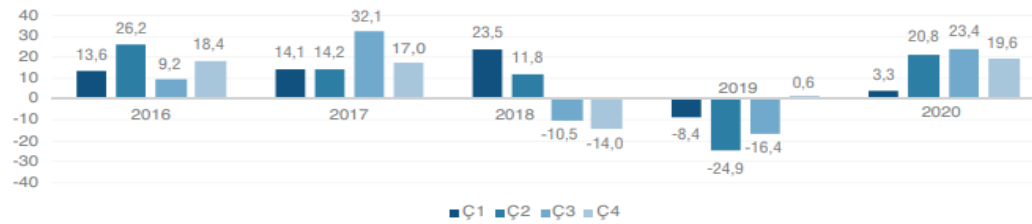
## Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

### Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



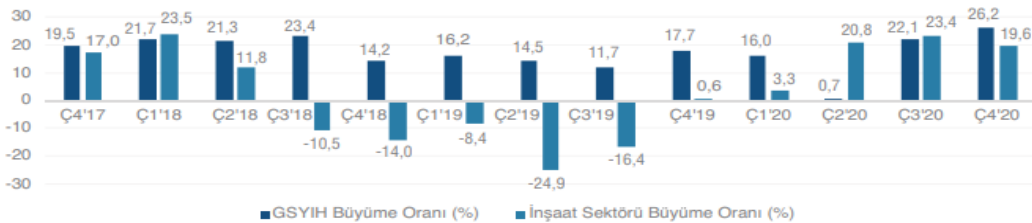
Kaynak: TÜİK

### Çeyrek Bazda Büyüme (%)\*



Kaynak: TÜİK  
\*Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.  
\*\*Geçmiş dönem rakamlarında güncelleme yapılmıştır.

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



Kaynak: TÜİK  
\*Geçmiş dönem rakamlarında güncelleme yapılmıştır.

2021 yılı birinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %23 oranında bir azalma göstererek 263.050 adet olmuştur. İlk satışlar ise çeyreklik bazda bugüne kadarki en düşük seviyesine gerilemiş ve 80.370 adet olmuştur. 2021 yılı birinci çeyreğinde, geçen yılın aynı dönemine göre, ilk satışlarda %25,2 oranında düşüş, ikinci el satışlarda %21,8 oranında düşüş yaşanmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise geçtiğimiz çeyrekteki artışından sonra yeniden düşüş göstererek 30,6'ya gerilemiştir. İpotekli satışlar, konut kredisi faiz oranlarının yıllık bazda %17,50-18,50 aralığında olması nedeniyle gerileme devam etmiştir. İpotekli satışlar geçen yılın aynı dönemine göre %63,5 oranında bir düşüş kaydederek 47.216 adet olmuştur. Diğer satışlar ise, geçen yılın aynı dönemine göre %1,9 oranında artış göstererek 215.834 adet olarak gerçekleşmiştir. Konut fiyatlarında şubat ayı verilerinde bugüne kadarki en yüksek artış oranları görülmüş olup konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %30,8, yeni konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %32,2 olarak gerçekleşmiştir. Konut satış sayılarındaki gerilemeye karşın konut fiyatlarındaki artış devam etmektedir. Bununla birlikte, şubat ayı itibarıyla, reel olarak konut fiyatlarının getirisi %13,1'e, yeni konutlarda ise %14,4'e gerilemiştir. Türkiye genelinde konut birim fiyatları ise 4.054 TL/ m<sup>2</sup>'ye ulaşmıştır. Yabancılara yapılan satışlar ise bir önceki çeyreğe göre %9,7 oranında gerilemiş ve birinci çeyrekte yabancılara 14.647 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Çeyrek bazdaki gerilemeye karşın mart ayı verisi, veri setinin en yüksek satışı olarak kayıtlara geçmiş; mart ayında yabancılara 4.248 adet konut satışı yapılmıştır. Dördüncü çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %50,8 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,1 pay ile Antalya bulunmaktadır.

## Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

### Bina Sayım Verisi

Yıl	Konut Adedi	Değişim Oranı
2014	28.252.598	14%
2015	28.727.506	2%
2016	29.340.118	2%
2017	32.802.435	12%
2018	35.040.843	7%
2019	38.801.537	11%
2020	39.307.621	1%

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2021 yılının ilk üç ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %131,8, yüzölçümü %87,5, değeri %144,3, daire sayısı %105,6 arttı.

Kaynak: TÜİK

## Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

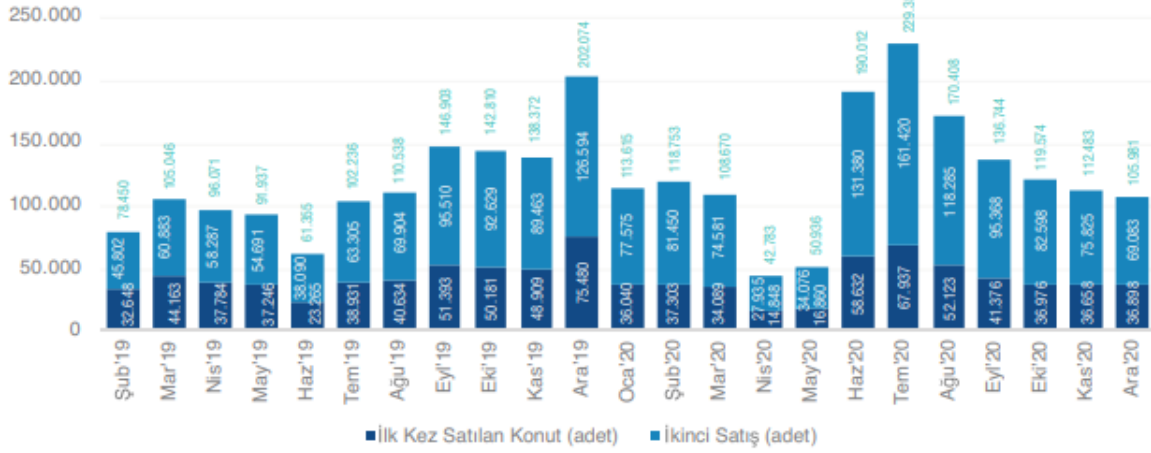
	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'16	139.860	163.604	303.464	95.861	31,6
Ç2'16	152.305	175.030	327.335	105.223	32,1
Ç3'16	142.585	162.427	305.012	102.297	33,5
Ç4'16	196.936	208.706	405.642	146.127	36,0
<b>2016 Toplam</b>	<b>631.686</b>	<b>709.767</b>	<b>1.341.453</b>	<b>449.508</b>	<b>33,5</b>
Ç1'17	145.826	179.954	325.780	125.093	38,4
Ç2'17	150.397	178.186	328.583	120.282	36,6
Ç3'17	180.466	195.899	376.365	117.852	31,3
Ç4'17	183.009	195.577	378.586	109.872	29,0
<b>2017 Toplam</b>	<b>659.698</b>	<b>749.616</b>	<b>1.409.314</b>	<b>473.099</b>	<b>33,6</b>
Ç1'18	138.777	165.100	303.877	89.380	29,4
Ç2'18	160.100	182.055	342.155	112.425	32,9
Ç3'18	167.198	189.161	356.359	54.478	15,3
Ç4'18	185.497	187.510	373.007	20.537	5,5
<b>2018 Toplam</b>	<b>651.572</b>	<b>723.826</b>	<b>1.375.398</b>	<b>276.820</b>	<b>20,1</b>
Ç1'19	107.859	148.574	256.433	38.189	14,9
Ç2'19	98.295	151.068	249.363	44.696	17,9
Ç3'19	130.958	228.719	359.677	105.023	29,2
Ç4'19	174.570	308.686	483.256	144.600	29,9
<b>2019 Toplam</b>	<b>511.682</b>	<b>837.047</b>	<b>1.348.729</b>	<b>332.508</b>	<b>24,7</b>
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>

Konut satışları 2020 yılında bir önceki yıla göre %11,2 artarak 1 milyon 499 bin 316 oldu.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticisiyle kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.  
İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

## Aylık Bazda Konut Satışları (adet)

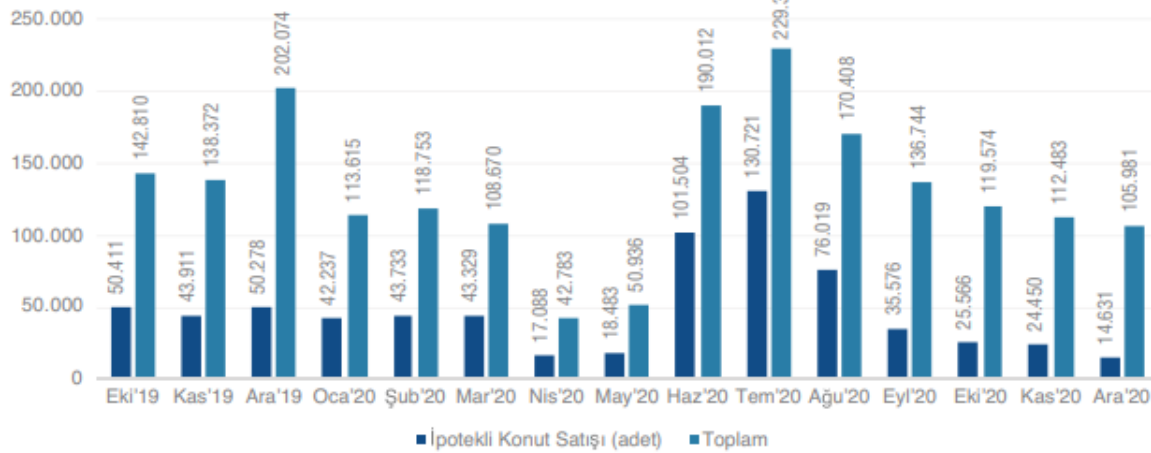


İlk defa satılan konutlar %9 azalarak 469 bin 740 adet oldu. İkinci el konut satışları da %18,6 artarak 1 milyon 29 bin 576 adet olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.  
İkinci el satış: İlk satılan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

## İpotekli Konut Satışları

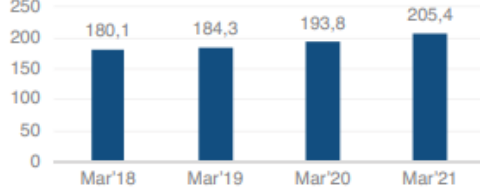


2020 yılında ipotekli konut satışı %72,4 artarak 573 bin 337 oldu. 2020 yılında ipotekli satışların payı %38,2 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

## Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

### REIDIN GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi (Ocak 2010=100)\*



Endeks Değeri:  
2021 Mart

205,4

Aylık Nominal  
Değişim (%)

0,30%

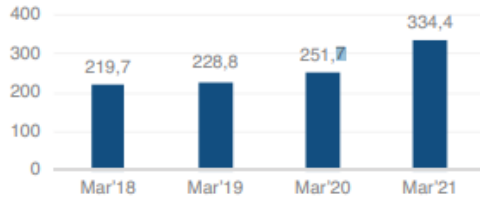
Yıllık Nominal  
Değişim (%)

7,72%

Başlangıç Dönemine Göre  
Nominal Değişim (%)

103,80%

### REIDIN Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi (Ocak 2012=100)\*\*



Endeks Değeri:  
2021 Mart

334,4

Aylık Nominal  
Değişim (%)

2,96%

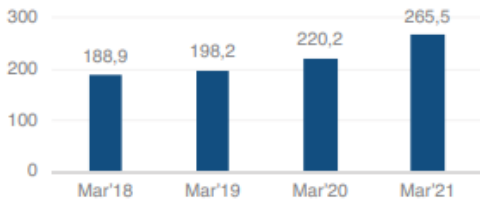
Yıllık Nominal  
Değişim (%)

27,64%

Başlangıç Dönemine Göre  
Nominal Değişim (%)

213,10%

### REIDIN Konut Kira Değer Endeksi (Ocak 2012=100)\*\*



Endeks Değeri:  
2021 Mart

265,5

Aylık Nominal  
Değişim (%)

1,59%

Yıllık Nominal  
Değişim (%)

19,05%

Başlangıç Dönemine Göre  
Nominal Değişim (%)

156,20%

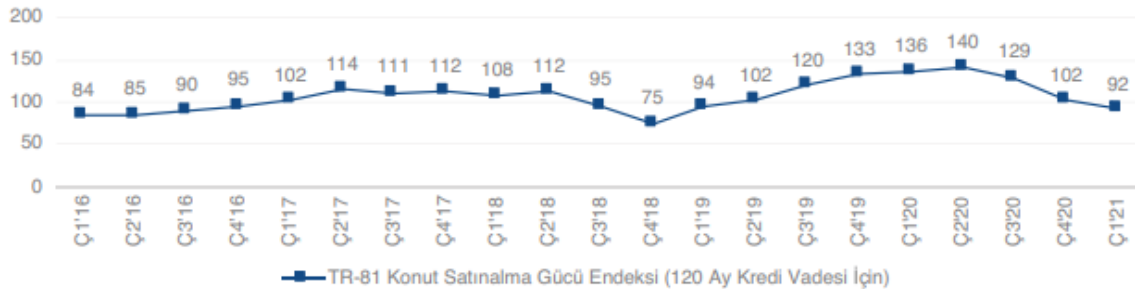
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi'ne göre, 2021 Nisan ayında, bir önceki aya göre %0,19, geçen yılın aynı dönemine göre ise %6,03 oranında fiyat artışı gerçekleşti.

Kaynak: REIDIN

\*REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi, 34 proje geliştiricisinin sunduğu toplam 70 proje ve aylık ortalama 22.500 konut stoku üzerinden hesaplanmaktadır.

\*\*REIDIN Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi (81 il ortalaması)

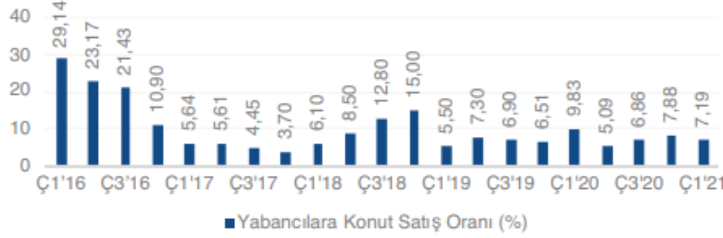
### Konut Satın Alma Gücü Endeksi\* (120 Ay Kredi Vadesi İçin)



TR-81 Konut Satın Alma Gücü Endeksi (120 Ay Kredi Vadesi İçin)

## Markalı Konut Projeleri Göstergeleri

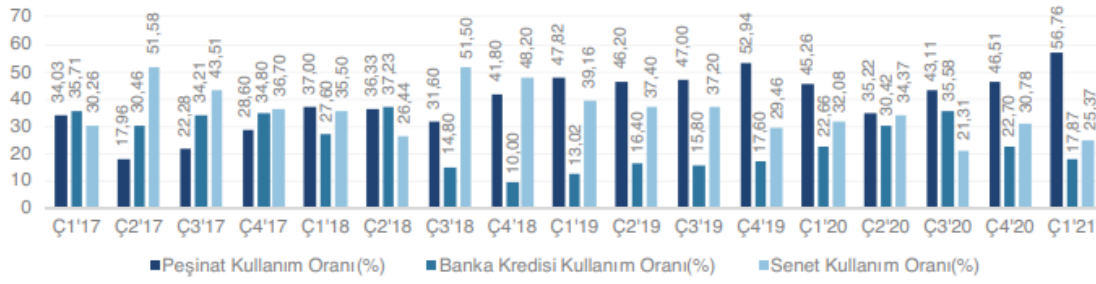
### Yabancılara Konut Satış Oranı (%)



Kaynak: REIDIN

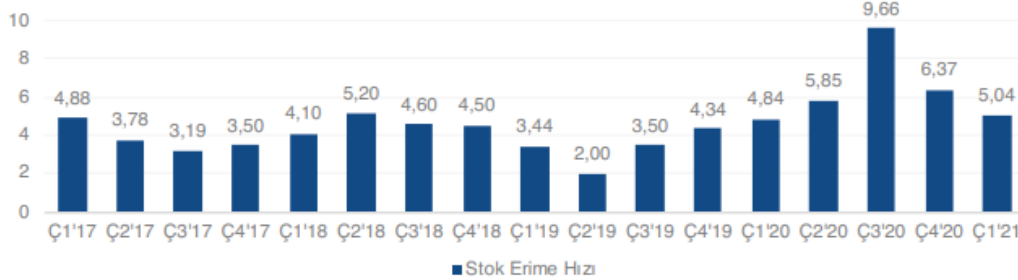
Markalı konut projelerinden konut satın alan tüketiciler, 2021 yılı 1. çeyrekte peşinat, senet ve banka kredisi kullanımı seçeneklerinden en fazla peşinat kullanımını tercih etti. 2021 yılı 1. çeyrek dönemde stok erime hızı %5,04 oranında gerçekleşirken, markalı konut projelerinde gerçekleştirilen satışların %7,19'ı yabancı yatırımcılar tarafından gerçekleşti.

### Ödeme Yöntemleri



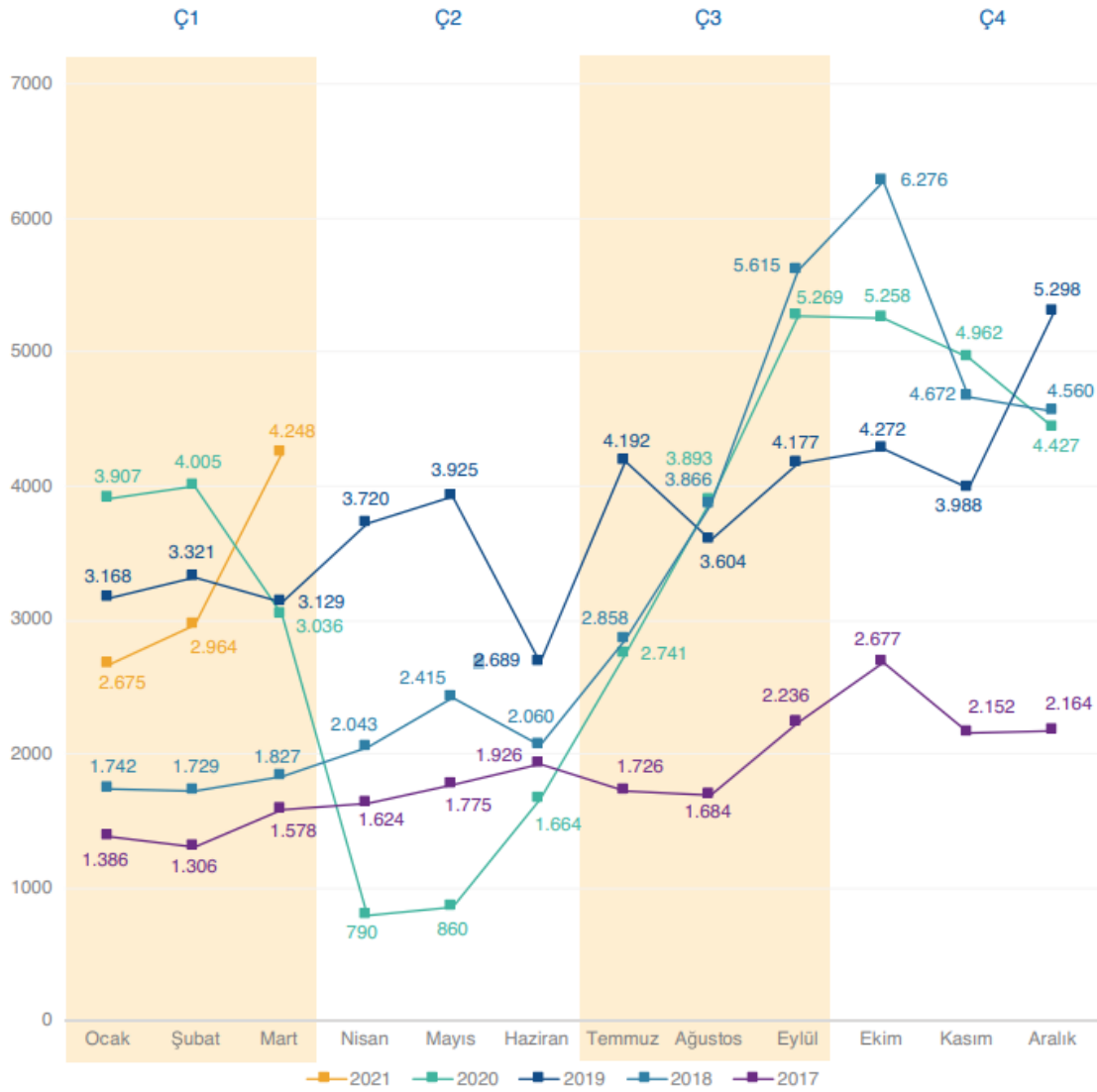
Kaynak: REIDIN

### Stok Erime Hızı Oranı (%)



Kaynak: REIDIN

## Türkiye Geneli Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları (Adet)



Yabancılara yapılan konut satışları; 2021 yılı 1. çeyreği sonu itibarıyla geçen yılın aynı dönemine göre %2,5'lik büyümeye ile 12.192 adet seviyesinde gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

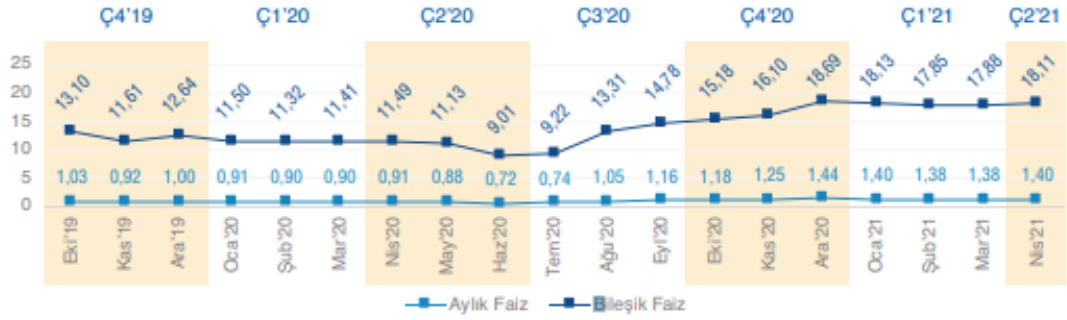
## KONUT ve TİCARİ GAYRİMENKUL

2020 yılı Eylül ayında başlayan konut kredisi faiz oranlarındaki artış trendi, 2021 yılı Nisan ayı sonuna kadar devam etmiştir. 2020 yılı Eylül ayı başında artış trendine giren ve %1,08 seviyesinde gerçekleşen konut kredisi faiz oranı, 2021 yılı Nisan ayında %1,40 seviyesine yükselmiştir. Aynı şekilde 2020 Eylül ayı başında artış trendine giren ve %13,80 olan yıllık faiz oranı ise, 2021 yılı Nisan ayı sonunda 4,31 puan artarak %18,11 seviyesine yükselmiştir. 2021 yılı Mart ayı sonunda konut kredisi hacmi 276,7 milyar TL seviyesinde gerçekleşti. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2020 Mart ayında %56,9 seviyesindeyken, 2021 yılı Mart ayında %61,9'a yükselmiştir. Mart 2021'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %20 ,8'den %17,5'e, Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %14,8'den %11,7'ye düşüş göstermiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı 2018 Eylül başından itibaren artış trendine girerken, Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2021 Mart ayı itibarıyla %0,30 olarak gerçekleşmiştir. Toplam tüketici kredileri ise Mart ayında 692 milyar TL seviyesinde seyretti. 2020 yılı Mart ayında %41,4 olan Konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Mart 2021 itibarıyla 1,4 puan azalarak %40 olarak gerçekleşti. Toplam krediler yaklaşık 3,78 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %22,4 oldu. Bu oran 2020 Mart ayında %21,6 seviyesindeydi.

2020 yılı 4. Çeyrek döneminde kullanılan konut kredisi miktarı 13.975 milyon TL'ye ulaştı. Ortalama kullanılan kredi tutarı ise 2020 yılı 4. çeyreğinde 218.000 TL oldu.



## Konut Kredisi Faiz Oranları (%)



2021 Nisan ayı itibarı ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %1,40, yıllık bileşik faiz ise %18,11 seviyesinde gerçekleşti.

Kaynak: TCMB

## Bankalara Göre Konut Kredisi Dağılımı

Sektör Genel Dağılımı	Banka Sayıları	Sektör Payları	Konut Kredisi Hacmi Dağılımı (milyon TL) *
<b>Toplam Bankacılık Sektörü</b>	51	%100,0	276.723
Toplam Mevduat Bankaları	32	%91,1	252.072
Kamu Mevduat Bankaları	3	%61,9	171.250
Yerli Özel Mevduat Bankaları	8	%17,5	48.356
Yabancı Mevduat Bankaları	21	%11,7	32.466
Tas.Mevd.Sig. Fon. Devr. Bankalar	0	0	0
Kalkınma ve Yatırım Bankaları	13	%0,0	0,8
Katılım Bankaları	6	%8,9	24.651

Toplam konut kredisi hacmi 2021 yılı Mart ayı itibarı ile 277 milyar 632 milyon TL civarındadır.

Kaynak: BDDK

\*En son açıklanan veriler Mart 2021 BDDK verileridir.

\*\*27 Şubat 2019'da faaliyet izni alan Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. ile birlikte katılım bankaları sayısı 6'ya yükselmiştir.

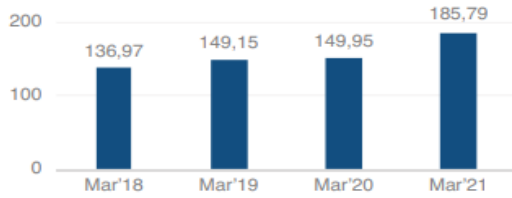
## En Fazla Konut Kredisi Kullanılan İlk 10 İl



2021 yılı 1. çeyrek sonu itibarıyla toplam konut kredileri içinde en fazla konut kredisi kullanılan ilin %28,9 oranla İstanbul olduğu görülmektedir. İstanbul'u %12 ile Ankara, %7,8 oranla ise İzmir takip etmektedir.

Kaynak: BDDK - FinTürk  
\*Ç1'21 sonu verisidir.  
\*\*Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler kümülatif toplam verilerdir.

## Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Ocak 2014=100)\*



Endeks Değeri: 2021 Mart	185,79	Aylık Nominal Değişim (%)	1,67%
Yıllık Nominal Değişim (%)	23,91%	Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)	85,79%

Kaynak: Endeksa

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2021 Mart sonu itibarıyla 185,79 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 35,84 puan artış gösterirken, aylık 3,04 puan artış gösterdi. 2021 yılına 175,21 puan seviyesinde başlayan endekste, 3 aylık dönemde 10,58 puanlık bir artış yaşandı.

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

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

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

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

-

#### **4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri**

Değerlemeye konu taşınmaz; İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8604 Ada 1 Parsel numaralı 6.600,52 m2 yüzölçümüne sahip "Zirai Donatım Binaları ve Depoları, Fidanlık" nitelikli taşınmazdır. Değerleme günü itibari ile parsel üzerinde zemin seviyesinde yıkık bir yapı bulunmakta olup ekonomik bir değeri mevcut değildir. Parsel geometrik açıdan amorf formda L şekline yakın olup düz bir arazi yapısına sahiptir. Parselin üzeri otsu bitkiler ile çevrilidir. Bölge altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Parsel kuzey ve batıda 10 ar metrelik yaya yoluna, güneyde 8604 ada 4 parsel, doğuda 8604 ada 2 ve 3 parsellere cephelidir. Kuzeyinde park alanı planlanmıştır. Parsel üzerinde, bir kısmı bitişindeki 8604 ada 3 parsel ile müşterek oturan otopark ve oto tamirhane olarak kullanılan yapı bulunmaktadır. Yapının ekonomik ömrü tamamlanmış olup değerlemede dikkate alınmamıştır.

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

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

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

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

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

Parsel üzerinde, bir kısmı bitişindeki 8604 ada 3 parsel ile müşterek oturan otopark ve oto tamirhane olarak kullanılan yapı bulunmaktadır. Yapının ekonomik ömrü tamamlanmış olup değerlemede dikkate alınmamıştır.

# 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 değerlendirilmesinde yaygın olarak kullanılır. Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir.

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

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

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

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

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

### 5.1.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

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

## 5.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

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

### 5.2.1. Arsa Emsalleri

SATILIK ARSA ÖRNEKLERİ					
Emsal	Açıklama	İlgili Kiş/Kurum-Telefon	Yüzölçümü(m²)	Satış Değeri (TL)	Satışa Esas Birim Değer (TL/m²)
Emsal 1	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, ruhsatı hazırlanmış, 3.000 m2 yüzölçümüne sahip olduğu beyan edilen, MİA imarlı, TAKS: 0.40, KAKS :3.50 yapılaşma şartlarına sahip arsa, 60.000.000.-₺ bedelle emlak ofisinden satılıktır. Geçtiğimiz sene taşınmaza yakın konumda 5.000 m2 arsanın 38.000.000.-₺ bedelle satıldığı bilgisi ayrıca alınmıştır. (~%10 pazarlık payı olacağı öğrenilmiştir.)	Emlak Ofisi 0532 364 14 70	3.000,00	60.000.000	20.000
Emsal 2	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan , ruhsatı hazırlanmış, (96 Adet Ofis ve işyeri, 25 adet mesken nitelikli toplam 121 adet bağımsız bölüm için) 3.100 m2 yüzölçümüne sahip olduğu beyan edilen, MİA imarlı, TAKS: 0.40, KAKS :3.50 , hmax : 38 kat yapılaşma şartlarına sahip arsa, 55.800.000.-₺ bedelle emlak ofisinden satılıktır.	Emlak Ofisi 0552 759 53 90	3100,00	55.800.000	18.000
Emsal 3	Değerleme konusu taşınmazın güneybatısında kuşbakışı 1.8 km mesafede, Halkapınar Mahallesi 8510 ada 4 parselde kayıtlı , ana cadde üzerinde konumlu, TAKS:0.40 , KAKS : 3.50 MİA imarlı olduğu beyan edilen 6.053 m² yüzölçümüne sahip köşe dikdörtgen formdaki parsel 103.000.000.-₺ bedelle emlak ofisinden satılıktır.	Emlak Ofisi 0533 273 49 31	6053,00	103.000.000	17.016
Emsal 4	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda MİA imarlı TAKS : 0.40 , KAKS : 3.00 yapılaşma koşullarına sahip, 800 m2 yüzölçümüne sahip parsel 9.700.000.- ₺ bedelle emlak ofisinden satılıktır.	Emlak Ofisi 0532 211 07 83	800,00	9.700.000	12.125
Emsal 5	Değerleme konusu taşınmazın ~1 km. kuzeybatısında Altinyol üzerinde konumlu olduğu beyan edilen, MİA İMARLI TAKS: 0.40, KAKS:3.50 yapılaşma şartlarına sahip, 1.030 m² yüzölçümüne sahip parsel 28.000.000.-₺ bedelle emlak ofisinden satılıktır.	Emlak Ofisi 0532 206 28 41	1.030,00	28.000.000	27.184
Görüş 1	Değerleme konusu taşınmazın yeri, konumu ve özellikleri tarif edilerek alınan beyana göre, taşınmazın bulunduğu bölgede arsa m2 birim değerlerinin 1.500.-\$/m2 ile 2.000.-\$/m2 arasında değişebileceği bilgisi alınmıştır.	Emlak Ofisi 0553 909 50 99			
Görüş 2	Değerleme konusu taşınmazın yeri, konumu ve özellikleri tarif edilerek alınan beyana göre, taşınmazın bulunduğu bölgede arsa m2 birim değerlerinin 15.000.-TL/m2 ile 18.000.-TL/m2 arasında değişebileceği bilgisi alınmıştır.	Emlak Ofisi 0232 463 00 12			

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 12.125 TL/m<sup>2</sup>- 27.184 TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

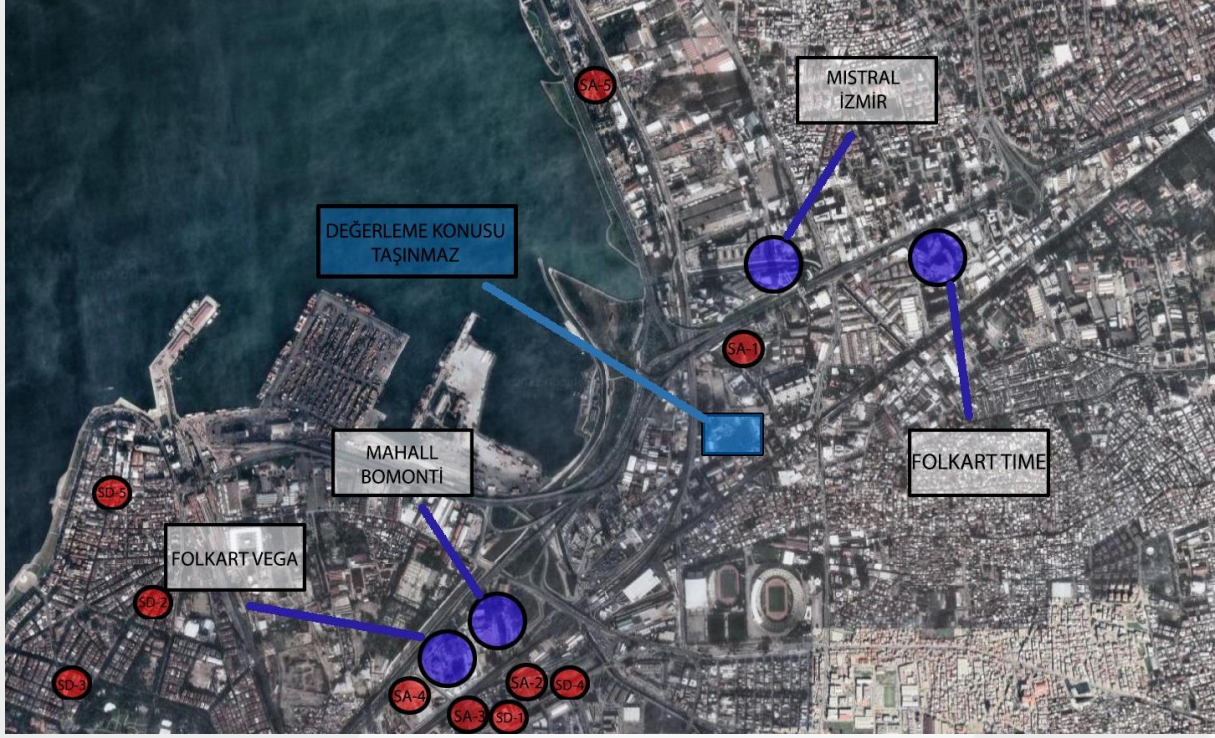
ARSA EMSALLERİ UYUMLAŞTIRMA TABLOSU						
Başlıklar	Alanı (m <sup>2</sup> )	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4	Örnek 5
YÜZÖLÇÜM (m <sup>2</sup> )	6.600,52	3.000	3.100	6.053	800	1.030
İSTENEN SATIŞ FİYATI (TL)		60.000.000	55.800.000	103.000.000	9.700.000	28.000.000
İSTENEN BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m <sup>2</sup> )		20.000	18.000	17.016	12.125	27.184
ÖNGÖRÜLEN PAZARLIK ORANI		-15%	-15%	-15%	7%	-15%
ALAN DÜZELTME KATSAYISI		-15%	-15%	0%	-30%	-25%
İMAR DURUMU DÜZELTME KATSAYISI		0%	0%	0%	0%	0%
YAPILAŞMA HAKKI DÜZELTME KATSAYISI		0%	0%	0%	15%	0%
KONUM ŞEREFİYESİ DÜZELTME KATSAYISI		0%	0%	0%	15%	0%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m <sup>2</sup> )		14.000	12.600	14.464	12.974	16.311
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )				14.070		

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerlendirme konusu taşınmazların arsa birim m<sup>2</sup> değeri 14.070 TL/m<sup>2</sup> olarak alınması uygun bulunmuştur.

Ada-Parsel	Arsa Alanı, m <sup>2</sup>	Arsa Birim m <sup>2</sup> Değeri TL	Toplam Arsa Değeri TL
8604/1	6.600,52	14.070	92.867.114

Emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazın değeri 92.867.114,-TL olarak hesaplanmıştır.

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



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


- SA: Satılık Arsa
- SD: Satılık Dükkan

### 5.2.3. Proje Geliştirme Yöntemi (Mevcut Yapılaşma Şartlarına Göre)

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

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


FOLKART TIME			
Projenin Konumu	BORNOVA, KAZIM DİRİK MAH.		
Projenin Sahibi	FOLKART YAPI		
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler	Rezidans, VIP hizmetler, Ofis, Mağaza		
Proje Başlangıç-Bitiş	2016-2018 - Yaşam başlamış halde		
Projenin Arsa Büyüklüğü(m <sup>2</sup> )	27.400		
Toplam İnşaat Alanı(m <sup>2</sup> )	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 (m <sup>2</sup> )	Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Fiyat (TL)
1+1	36	60	850.000
2+1	60	95	1.750.000
3+1	10	166	3.000.000
	2		
*2. el satışları olup, belirtilen alanlar satış ofisinin brüt alanlarıdır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	16.886,67		
OFİS BİLGİLERİ			
Ofis Tipleri	Büyüklüklerine göre 3 farklı tipte ofis mevcuttur		

Satılık Ofisler			
Emsal	Net Alanı (m <sup>2</sup> )	Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Fiyat (TL)
Emsal-1	54	59	1.265.000
Emsal-2	10	108	2.000.000
Emsal-3	77	83	1.530.000
<i>*Satış ofisinden elde edilen ortalama m2 fiyatları temin edilmiştir. Belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. %18 KDV Dahil değildir.</i>			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	19.464,31		
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(m <sup>2</sup> )	13.922		
Toplam İnşaat Alanı(m <sup>2</sup> )	117.000		
Konu-Rezidans	109		
Dükkan-İş Yeri			
Ofis-Büro	153		
Mağaza	25		
Sosyal Tesis İmkânı	Rezidans, VIP hizmetler, Cafe, Kuru temizleme, Terzi, Kuaför, Lostra, Spor Merkezi, sauna, Spor sahaları, açık ve kapalı yüzme havuzu ve çocuk oyun alanları		
Otopark Durumu	Kapalı Otopark		
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1		
Satılık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m <sup>2</sup> )	Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Fiyat (TL)
1+1	79	96	2.070.000
2+1	14	167	3.580.000
3+1	16	195	4.180.000
4+1	19	234	5.100.000
	0		
	5		
	5		
*1. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür. Fiyatlara KDV dahildir.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	21.557,60		
OFİS BİLGİLERİ			
Ofis Tipleri	130 m2 ile 950 m2 arasında ofisler		

Satılık Ofisler			
Emsal	Net Alanı (m <sup>2</sup> )	Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Fiyat (TL)
Emsal-1	97	130	2.760.000
Emsal-2	12	170	3.400.000
Emsal-3	18	235	5.350.000
	7		
	3		
<i>*Satış ofisinden elde edilen ortalama m2 fiyatları temin edilmiştir. Belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. %18 KDV Dahil değildir.</i>			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	21.332,24		
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(m <sup>2</sup> )	20.715		
Toplam İnşaat Alanı(m <sup>2</sup> )	Bilgi alınamadı		
Konu-Rezidans	843		
Dükkan-İş Yeri	42		
Ofis-Büro			
Mağaza			
Sosyal Tesis İmkânı	Rezidans, VIP hizmetler, fitness, Spa, sauna, çocuk oyun alanı, 24 saat güvenlik, açık-kapalı yüzme havuzu, açık ve kapalı otopark alanı		
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark		
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1, 4+1, dubleks 3+1, dubleks 4+1 , dubleks 5+1		
Satılık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m <sup>2</sup> )	Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Fiyat (TL)
1+1	35	60	1.500.000
2+1	65	130	3.500.000
3+1	11	204	4.470.000
4+1	14	341	5.835.000
	0		
	9		
<i>*1. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda %10 pazarlık payı bulunmaktadır.</i>			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	22.736,57		
OFİS BİLGİLERİ			
Ofis Tipleri	50 m2 ile 480 m2 arasında dükkanlar mevcuttur		

Satılık Ofisler			
Emsal	Net Alanı (m <sup>2</sup> )	Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Fiyat (TL)
Emsal-1	50	50	3.020.000
Emsal-2	48	480	21.130.000
	0		
<i>*Satış ofisinden elde edilen ortalama m2 fiyatları temin edilmiştir. Belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. %18 KDV Dahil değildir.</i>			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	52.210,42		
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(m <sup>2</sup> )	41.521		
Toplam İnşaat Alanı(m <sup>2</sup> )	Bilgi alınamadı		
Konu-Rezidans	650		
Dükkan-İş Yeri			
Ofis-Büro	400		
Mağaza	40		
Sosyal Tesis İmkânı	Rezidans, VIP hizmetler, Cafe, Toplantı Salonları, Kuru temizleme, Terzi, Kuaför, Lostra, Eczane, tiyatro, Sinema, açık hava sineması, konsel alanı, sanat evi, fitness salonu, spa, hamam, açık kapalı yüzme havuzu, alışveriş caddesi, doğa yürüyüş yolları, çocuk oyun alanları, spor sahaları, müze ve seyir terası		
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark		
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri	1+0, 1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1, 6+1 dubleksler		
Satılık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m <sup>2</sup> )	Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Fiyat (TL)
1+0 F tipi	43	73	1.250.000
1+1 B tipi	86	116	2.250.000
2+1 U tipi	79	139	2.500.000
3+1 L tipi	96	182	3.000.000
*1. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	17.747,24		
OFİS BİLGİLERİ			
Ofis Tipleri	Farklı m2 lerde ofis alanları mevcuttur		

Satılık Ofisler			
Emsal	Net Alanı (m <sup>2</sup> )	Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Fiyat (TL)
Emsal-1	55	89	1.450.000
Emsal-2	55	703	11.250.000
	0		
<i>*Satış ofisinden elde edilen ortalama m2 fiyatları temin edilmiştir. Belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. %18 KDV Dahil değildir. Emsal taşınmazlar minimum ve maksimum ölçülerdeki ofisleri temsil etmektedir. Bu metrajların arasında farklı fiyatlarda ofis kullanımları mevcuttur.</i>			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	16.147,49		
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	Karma proje rezidans, konut, ofis, mağaza ve ticari alanlardan oluşmaktadır. Konut kullanımlarında akıllı ev sistemi ve ankastre set standart olarak mevcuttur. Tamamlanma oranının bazı bloklarda %100 e ulaştığı , satış oranının ise yaklaşık %90 olduğu bilgisi satış ofisinden alınmıştır.		
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu		
Ofis Teslim Şekli	Shell&Core		
			

## Satışa Konu Dükkanlar

SATILIK DÜKKAN ÖRNEKLERİ							
Emsal Türü	Özellikler	İlgili Kiş/Kurum-Telefon	Alanı (m <sup>2</sup> )	Satış Değeri (TL)	Satışa Esas Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Pazarlıklı Satış Değeri (TL)	Pazarlıklı Birim Değeri, (TL/m <sup>2</sup> )
Emsal 1	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Halkapınar Mahallesi Megapol Çarşı Kule içerisinde, 225 m2 zemin katta , 150 m2 depo kullanım alanı bulunan dükkan için 10.200.000.-TL bedel istenmektedir. (Yaklaşık %15 Pazarlık payı bulunmaktadır, depo zemine 1/4 oranında indirgenmiştir.)	Emlak Ofisi 0232 382 35 35	262,00	10.200.000	38.931	9.385.000	35.821
Emsal 2	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Mimar Sinan Mahallesi'nde, Kahramanlar mevki olarak geçen konumda, Kültürpark cepheli, 125 m2 tek kat dükkan 3.900.000.-TL bedel ile satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %10 Pazarlık payı bulunmaktadır.)	Emlak Ofisi 0232 464 64 25	125,00	3.900.000	31.200	3.590.000	28.720
Emsal 3	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, İsmet Kaptan Mahallesi'nde, Hilton Center AVM otopark girişinde, 10 m2 kiracılı işyeri 480.000.-TL bedel ile satılıktır. Alanın küçük olması sebebi ile m2 birim değeri yüksektir. (Yaklaşık %10 Pazarlık payı bulunmaktadır.)	Sahibinden 0507 150 50 05	10,00	480.000	48.000	440.000	44.000
Emsal 4	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Halkapınar Mahallesi'nde, Onuk Plaza'da her katı yaklaşık 136 m2 olan 3 katlı toplam 408 m2 işyeri için 4.250.000.-TL bedel istenmektedir. İş yeri henüz yapı kullanma izin belgesini almamış durumdadır.(Yaklaşık %5 Pazarlık payı bulunmaktadır.)	Emlak Ofisi 0232 330 01 23	215,00	4.250.000	19.767	3.910.000	18.186
Emsal 5	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Alsancak Mahallesi'nde , Kıbrıs Şehitleri Caddesi'ne yakın konumlu 25 m2 , 20-25 yaşlarında dükkan 950.000.-TL bedel ile satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %10 Pazarlık payı bulunmaktadır.)	Emlak Ofisi 0232 261 14 88	25,00	950.000	38.000	875.000	35.000
Görüş 1	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, MİA lejantı içerisinde yer alan projelerde dükkan m2 birim değerinin 30.000.-TL/m2 ile 45.000.-TL/m2 arasında değişebildiği beyan edilmiştir.			Emlak Ofisi 0532 323 00 02			

PROJE ÖNGÖRÜLERİ	
Parsel Alanı (m <sup>2</sup> )	6.600,52
KAKS	3,50
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m <sup>2</sup> )	30.032,37
KONUT ALANI (m <sup>2</sup> )	9.009,71
OFİS ALANI (m <sup>2</sup> )	18.019,42
DÜKKAN ALANI (m <sup>2</sup> )	3.003,24
ORTAK ALAN (m <sup>2</sup> )	15.016,18
<b>TOPLAM İNŞAAT ALANI (m<sup>2</sup>)</b>	<b>45.048,55</b>

Projede;

- Konut ve ofis alanları için m2 birim inşaat maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda 3.600,- TL/ m<sup>2</sup>
- Dükkan alanları için m2 birim maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda 3.400,-TL/ m<sup>2</sup>
- Ortak alanlar için m2 birim maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda 2.300,-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	3.600	9.009,71	32.434.955	<b>3.153,33</b>
Ofis	3.600	18.019,42	64.869.911	
Dükkan	3.400	3.003,24	10.211.004	
Ortak Alanlar	2.300	15.016,18	34.537.221	
<b>Toplamlar</b>		<b>45.048,55</b>	<b>142.053.091</b>	

Hesaplamalar sonucunda güncel yapılaşma şartlarına göre **45.048,55 m<sup>2</sup>** inşaat alanı için; ortalama m<sup>2</sup> birim inşaat maliyeti **3.153,33-TL/m<sup>2</sup>**, toplam yapı inşaat maliyeti ise **142.053.091,-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)
<b>Üst Yapı Maliyetleri Toplamı</b>	80%	45.048,55	142.053.091
PROJE	5%	45.048,55	8.878.318
KAZI VE HAFRİYAT	6%	45.048,55	10.653.982
ÇEVRE DÜZENLEMELERİ	7%	45.048,55	12.429.645
SATIŞ VE PAZARLAMA	2%	45.048,55	3.551.327
<b>PROJE TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ</b>	<b>100%</b>	<b>45.048,55</b>	<b>177.566.364</b>

Projenin %100 tamamlanması için gerekli toplam maliyeti **177.566.364,-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	9.009,71	32.434.955	22,83%	40.543.694	4.500
Ofis	18.019,42	64.869.911	45,67%	81.087.388	4.500
Dükkan	3.003,24	10.211.004	7,19%	12.763.756	4.250
Ortak Alanlar	15.016,18	34.537.221	24,31%	43.171.526	2.875
<b>TOPLAM MALİYET</b>	<b>45.048,55</b>	<b>142.053.091,18</b>	<b>100%</b>	<b>177.566.363,98</b>	<b>3.941,67</b>

Projenin inşaatının 2023 yılsonunda tamamlanacağı varsayılmış olup, yıllar itibari ile tamamlanma oranları ve tamamlanan kısım maliyetleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

YILLARA GÖRE İNŞAAT TAMAMLANMA ORAN VE MALİYETLERİ					
YILLAR	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	TOPLAM
Tamamlanma Oranları	20,00%	60,00%	20,00%	0,00%	100,00%
İnşaat Maliyeti (TL)	<b>177.566.364</b>	<b>204.201.319</b>	<b>234.831.516</b>		
Yıllara Göre İnşaat Maliyeti (TL)	<b>35.513.273</b>	<b>122.520.791</b>	<b>46.966.303</b>		<b>205.000.367</b>

KABULLER	
Satılabilir Konut Alanı (m <sup>2</sup> )	<b>9.009,71</b>
Konut Birim m <sup>2</sup> Değeri	17.500,00
Satılabilir Ofis Alanı (m <sup>2</sup> )	<b>18.019,42</b>
Ofis Birim m <sup>2</sup> Değeri	16.500,00
Satılabilir Dükkan Alanı m <sup>2</sup>	<b>3.003,24</b>
Dükkan Birim m <sup>2</sup> Değeri	30.000,00
İnşaat Maliyeti Artış Oranı (%)	15,00%
Satış Fiyatı Artış Oranı, %	15,00%

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

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

YILLAR	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	TOPLAM
Konut Satışları (TL/m <sup>2</sup> )	17.500	20.125	23.144	26.615	
Yıllara Göre Konut Satış Oranları	0,00%	30,00%	40,00%	30,00%	100,00%
Yıllara Göre Satılan Konut Alanı	0	2.703	3.604	2.703	9.009,71
Yıllara Göre Konut Satış Gelirleri	0	54.396.123	83.407.388	71.938.873	209.742.384
Ofis Satışları (TL/m <sup>2</sup> )	16.500	18.975	21.821	25.094	
Yıllara Göre Ofis Satış Oranları		30,00%	40,00%	30,00%	100,00%
Yıllara Göre Satılan Ofis Alanı		5.406	7.208	5.406	18.019,42
Yıllara Göre Ofis Satış Gelirleri		102.575.546	157.282.504	135.656.160	395.514.210
Dükkan Satışları (TL/m <sup>2</sup> )	30.000	34.500	39.675	45.626	
Yıllara Göre Dükkan Satış Oranları	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	100,00%
Yıllara Göre Satılan Dükkan Alanı	0,00	0,00	0,00	3003,24	3.003,24
Yıllara Göre Dükkan Satış Gelirleri	0,00	0,00	0,00	137.026.424	137.026.423,92
<b>TOPLAMLAR</b>	<b>0,00</b>	<b>156.971.669</b>	<b>240.689.892</b>	<b>344.621.456</b>	<b>742.283.018</b>

Proje bünyesinde yer alması planlanan;

Konutların, ofislerin ve dükkanların satışlarına proje inşa halindeyken 2022 yılında başlanacak olup, inşaatın tamamlanmasının ardından 2025 yılında satışların tamamlanacağı öngörülmüştür. Tüm satışların 3 yıl içerisinde tamamlanacağı öngörülmüştür.

### Finansal Veriler

<b>İndirgeme Oranı</b>	<b>22,0%</b>
2 Yıllık Tahvil Getiri Oranı,	17,94%
5 Yıllık Tahvil Getiri Oranı, %	18,69%
<b>Ortalama Tahvil Getiri Oranı, %</b>	<b>18,32%</b>
<b>Risk Prim Oranı, %</b>	<b>3,69%</b>
Kupon Dönemi	6 Ay

11.11.2021 tarihinde 2 ve 5 yıllık Devlet tahvilleri verileri baz alınmıştır.

<b>NAKİT AKIŞ PROJEKSİYONU</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
<b>YILLAR</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2025</b>
PROJE KONUT SATIŞ GELİRLERİ (TL)	0	54.396.123	83.407.388	71.938.873
PROJE OFİS SATIŞ GELİRLERİ (TL)		102.575.546	157.282.504	135.656.160
PROJE DÜKKAN SATIŞ GELİRİ (TL)	0	0	0	137.026.424
PROJE İNŞAAT MALİYETİ (TL)	-35.513.273	-122.520.791	-46.966.303	0
<b>NET NAKİT AKŞLARI (EBITDA)</b>	<b>-35.513.273</b>	<b>34.450.878</b>	<b>193.723.589</b>	<b>344.621.456</b>
İndirgeme Oranı	<b>22,00%</b>			
<b>NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)</b>	<b>312.491.902</b>			

Değerleme konu projenin mevcut ruhsat ve eki mimari projelere göre yapılan çalışma ve varsayımlar sonucunda net bugünkü değer **312.491.902-TL** olarak hesaplanmıştır.

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

#### 5.2.4. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından "Kira Değeri Tespiti" yapılmamıştır.

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

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

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

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

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

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

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

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılan mülkün en yüksek değerine ulaştırılan 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 ulaştırılan kullanımdır.

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

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

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

# BÖLÜM 6

ANALİZ  
SONUÇLARININ  
DEĞERLENDİRİLMESİ  
VE GÖRÜŞ

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

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

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

Asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# BÖLÜM 7

## SONUÇ

### 7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmaz; İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi 8604 Ada 1 parselin değeri Emsal Karşılaştırma Yöntemi doğrultusunda bölgede satışa konu arsalar incelenerek m2 satış bedelleri belirlenmiş ve toplam arsa değerine ulaşılmıştır.

### 7.2. Nihai Değer Takdiri

İşbu rapor; mülkiyeti VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan ve Tapu kütüğünde İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi 8604 Ada 1 parsel sayılı taşınmazın pazar değerinin takdiri amacı ile hazırlanmıştır.

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

Buna göre taşınmazın;

**KDV hariç Piyasa Değeri: 92.867.114,-TL (Doksanikimilyonsekizyüzaltmışyedibinyüzdört TL)**

**KDV dahil Piyasa Değeri: 109.583.195,-TL (Yüzdokuzmilyonbeşyüzseksenüçbinyüzdoksanbeş TL)** olarak belirlenmiştir.

**Onur ERDEM**

**Şehir Plancısı**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No:411461

**Ahmet MERMERKAYA**

**İnşaat Mühendisi**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No:403892

**Yılmaz KÜRKÇÜ**

**Harita Mühendisi**

Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No:400572

### 7.3. Beyan

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

### EKLER

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