

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Konak / İZMİR



Müşteri Adı : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi : 31.12.12.2021
Rapor No : 2021_VAKIF_GYO_20



BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1. İÇİNDEKİLER

1.1.	İçindekiler	3
1.2.	Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri	5
2.1.	Kuruluşun Unvanı Ve Adresi	8
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler Ve Adresi	8
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	8
2.4.	İşin Kapsamı	8
3.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler	10
3.1.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu	10
3.1.2.	Gayrimenkullerin Tanımı	11
3.1.3.	Tapu Kayıtları	11
3.1.4.	Takyidat Bilgileri	11
3.1.5.	Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler	12
3.1.6.	Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	15
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	15
3.1.8.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	16
3.1.9.	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklama	16
3.1.10.	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler	16
3.1.11.	Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	16
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	17
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	17
3.1.14.	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	17
4.1.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	19
4.1.1.	İzmir İli	19
4.1.2.	Konak İlçesi	19
4.2.	Değerleme İşlemini Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	33
4.2.1.	Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler	33
4.2.2.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	33
4.3.	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	33
4.3.1.	Proje Bilgileri	33
4.4.	Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	33
4.5.	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	34
4.6.	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	34
5.1.	Güncel Değerleme Teknikleri	36
5.1.1.	Maliyet Yöntemi	36
5.1.2.	Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	36
5.1.3.	Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi	36
5.2.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler Ve Nedenleri	37
5.2.1.	Maliyet Yöntemi	37
5.2.2.	Arsa Emsalleri	37
5.2.3.	Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	38
5.2.4.	Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	40
5.2.4.1.	Marka Proje Emsalleri	40
5.2.4.2.	Satılık Dükkan Emsalleri	44
5.2.4.3.	Emsal Krokisi	45
5.2.4.4.	Şerefiyelendirme Çalışması	46
5.2.5.	Proje Geliştirme Yöntemi – Ruhsat Projesine Göre	49
5.2.6.	Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	52
5.2.7.	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri	52
5.2.8.	Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	52

5.2.9.	En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	52
5.2.10.	Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	53
6.1.	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	55
6.2.	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	55
6.3.	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	55
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	55
6.5.	Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufla Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi	55
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	55
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	56
7.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	58
7.2.	Nihai Değer Takdiri	59
7.3.	Beyan	60
Ekler		60

1.2. GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİLERİ

Değerleme Tarihi	28.12.2021
Rapor Tarihi	31.12.2021
Rapor No	2021_VAKIF_GYO_20
Raporun Türü	İzmir, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 Ada 2 Parselde kayıtlı 17.703,70 m ² arsa üzerinde inşa edilecek Karma Proje (Proje Maliyet Değeri + Mevcut Durum Değeri + Bağımsız Bölüm bazlı Tamamlanması Durumundaki Hasılat Değeri)
Raporu Talep Eden	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Hazırlayan Şirket	ARGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanlarına Ait Bilgiler	Onur ERDEM Şehir Plancısı – Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 411461 Ahmet MERMERKAYA İnşaat Mühendisi –Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 403892
Sorumlu Değerleme Uzmanına Ait Bilgiler	Yılmaz KÜRKÇÜ Harita Mühendisi – Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400572
Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası	Sözleşme Tarihi:03.12.2021 Sözleşme No:GYO_2021_07
Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	Bu rapor, 01.02.2017 tarihli ve 29966 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı’ nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)" ile 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" uyarınca tanımlanan Standart Rapor Formatına uygun şekilde ve aynı tebliğin 1.Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimizce daha önce hazırlanmış rapor bulunmamaktadır.

Taşınmazın 31.12.2021 Tarihli Özet Değerleri

Değer Açıklaması	Değer (TL)
Mevcut Projeye göre %4 tamamlanmış değeri KDV hariç	315.712.232
Üç Yüz On Beş Milyon Yedi Yüz On İki Bin İki Yüz Otuz İki TL	
Mevcut Projeye göre %4 tamamlanmış değeri KDV dahil	372.540.434
Üç Yüz Yetmiş İki Milyon Beş Yüz Kırk Bin Dört Yüz Otuz Dört TL	
Projenin Mevcut projesine göre net bugünkü değeri KDV hariç	1.274.281.684
Bir Milyar İki Yüz Yetmiş Dört Milyon İki Yüz Seksen Bir Bin Altı Yüz Seksen Dört TL	
Projenin Mevcut projesine göre net bugünkü değeri KDV dahil	1.503.652.387
Bir Milyar Beş Yüz Üç Milyon Altı Yüz Elli İki Bin Üç Yüz Seksen Yedi TL	
Projenin Kat İrtifakı Kurularak tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılat değeri KDV hariç	2.180.190.000
İki Milyar Yüz Seksen Milyon Yüz Doksan Bin TL	
Projenin Kat İrtifakı Kurularak tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılat değeri KDV dahil	2.572.624.200
İki Milyar Beş Yüz Yetmiş İki Milyon Altı Yüz Yirmi Dört Bin İki Yüz TL	
VAKIF GYO Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım Sözleşmesi Gereği %30 Hasılat Payı değeri KDV hariç	654.057.000
Altı Yüz Elli Dört Milyon Elli Yedi Bin TL	
VAKIF GYO Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım Sözleşmesi Gereği %30 Hasılat Payı değeri KDV dahil	771.787.260
Yedi Yüz Yetmiş Bir Milyon Yedi Yüz Seksen Yedi Bin İki Yüz Altmış TL	
Projenin Kat İrtifakı Kurularak tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılatın net değeri KDV hariç	1.832.675.621
Bir Milyar Sekiz Yüz Otuz İki Milyon Altı Yüz Yetmiş Beş Bin Altı Yüz Yirmi Bir TL	
Projenin Kat İrtifakı Kurularak tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılatın net değeri KDV dahil	2.162.557.232
İki Milyar Yüz Altmış İki Milyon Beş Yüz Elli Yedi Bin İki Yüz Otuz İki TL	
Projenin Kat İrtifakı Kurularak tamamlanması durumunda toplam hasılatın bugünkü VAKIF GYO %30 net değeri KDV hariç	549.802.686
Beş Yüz Kırk Dokuz Milyon Sekiz Yüz İki Bin Altı Yüz Seksen Altı TL	
Projenin Kat İrtifakı Kurularak tamamlanması durumunda toplam hasılatın bugünkü VAKIF GYO %30 net değeri KDV dahil	648.767.170
Altı Yüz Kırk Sekiz Milyon Yedi Yüz Altmış Yedi Bin Yüz Yetmiş 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 değerleme ve danışmanlık olmak üzere kurulmuş olup, halen Merkezi Küçükbakkalköy Mahallesi, Uman Sokak, No:3 Ataşehir-İstanbul adresinde olmak üzere ile Resmi, Özel, yerli ve yabancı kurum ve kuruluşlara, Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak değerleme hizmeti vermektedir.

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

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Unvanı : Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

2.4. İŞİN KAPSAMI

Bu değerleme raporu; İzmir, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 Ada 2 Parselde kayıtlı 17.703,70 m² arsa üzerinde inşa edilecek Karma Proje (Proje Maliyet Değeri + Mevcut Durum Değeri + Bağımsız Bölüm bazlı Tamamlanması Durumundaki Hasılat Değeri) günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden satış ve kira değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerleme amacı ile hazırlanmıştır.

BÖLÜM 3

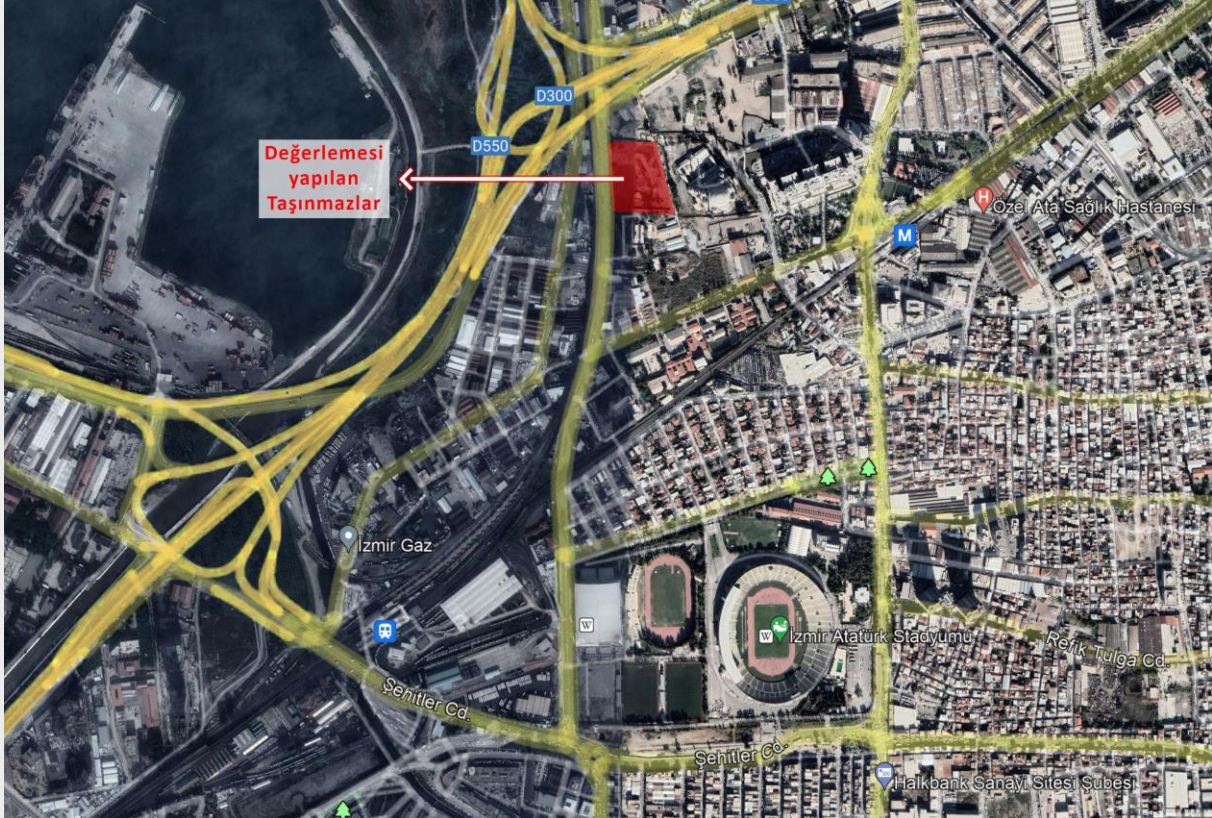
GAYRİMENKULÜN
YASAL DURUMUNA
İLİŞKİN BİLGİLER

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

3.1.1. GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz İzmir İli, Konak İlçesi, Çınarlı Mahallesi, 1592. Sokak 8601 Ada 2 Parsel numaralı taşınmazdır. Söz konusu taşınmaz İzmir kent merkezi olan Konak ilçesi sınırlarında yer almaktadır. Parselin kuzeyinde İzmir Adliyesi ve 3. Sanayi Sitesi, güneyinde Atatürk Stadyumu ve Halkapınar Metro İstasyonu, batısında İzmir Limanı, Güneybatısında Kültürpark Fuar Alanı ve Medicana Hastanesi yer almaktadır. Konak İlçesinde Mersinli Mahallesi İzmir'deki eski yerleşim yerlerinden olup, son hazırlanan imar planlarında çok katlı yapıların yoğun olduğu, ticari faaliyetlerin merkezi olarak planlanmaya başlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bu bölgede ticari nitelikli yapılar, rezidanslar, sanayi yapıları, sağlık kuruluşları, iş merkezleri ve kamu kuruluşlarının yoğun olduğu bir bölgedir. Konut kullanımlı 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 700 metre sonra sağ kolda kalan taşınmaza ulaşım sağlanır..



3.1.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI

Değerlemeye konu taşınmaz; İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 Ada 2 Parsel numaralı 17.703,70 m2 yüzölçümüne sahip "Arsa" nitelikli taşınmazdır. Değerleme günü itibari ile parsel üzerinde hafriyat ve temel kazım faaliyetleri devam etmektedir. Parsel geometrik açıdan dikdörtgene yakın formda olup düz bir arazi yapısına sahiptir. Parselin çevresi çit ile çevrilidir. Bölge altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Parsel güneyde yaya yoluna, diğer yönlerde imar yoluna cephelidir. Parsel üzerinde inşa edilmekte olan blok mahallen temel aşamasındadır. 3 bodrum+zemin+51 normal kat olmak üzere toplam 55 katlıdır. Bloкта yapı ruhsatına göre 482 adet Ofis ve iş yeri ve 189 adet mesken, 1 adet ikame dışı olmak üzere toplamda 672 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Proje için henüz kat irtifakı tesis edilmemiştir.

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	47
Niteliği	ARSA	Sahife No	4614
Pafta	-	Edinme Tarihi	11.04.2019
Ada	8601	Edinme Yevmiye No	8874
Parsel	2	Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Yüzölçümü	17.703,70 m ²		
Malik	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		

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 inceleme göre taşınmaz üzerinde;

Beyan;

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) -- Konak – Tarih:03-08-2018-15:40 – Yevmiye No:22933

- Beyan 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı) – Konak, Tarih:18-09-2018-10:56, Yevmiye No:26121

İrtifak;

- TEİAŞ Genel Müdürlüğü Lehine 8601 Ada 1 Parsel Aleyhine 966,33 M2 İrtifak Hakkı Vardır. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı), (Sn:1740180) Türkiye Elektrik, Dağıtım Anonim Şirketi Vkn:8790013397, (Sn:8205244) Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Vkn:8790304314 – Konak, Tarih: 06-03-2020 00:00 Yevmiye No: 8302

***Konu taşınmaz üzerindeki riskli yapı beyanı konulmuş yapılar yıkılmış olup, yeni yapı için 16.04.2020 tarih 9 sayılı ruhsat düzenlenmiştir.**

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

Değerleme konusu taşınmaz için Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne yapılan yazılı başvuruya cevaben E-35598559-115.02.01-83408 sayılı 16.12.2021 tarihli yazıda;

İzmir ili, Konak ilçesi, 8601 ada, 2 parsel, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.05.2011 tarih ve 05.446 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi (Halkapınar – Salhane Kesimi) Uygulama İmar Planında; Serbest Nizamda, TAKS:0,40, KAKS:3,50 Yençok: 200m yapılaşma koşullu MİA -Merkezi İş Alanında kalmaktadır. 8601 ada, 2 parsel üzerinden Enerji Nakil Hattı geçtiğinden her türlü işlem için Gediz Elektrik Dağıtım A.Ş.' den izin alınması gerekmektedir.

ALSANCAK LİMAN ARKASI VE SALHANE BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI PLAN NOTLARI ŞU ŞEKİLDEDİR;

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

- ✓ Bu alanlarda her türlü ticaret, çarşı, büro iş hanı, ticari depolama, banka, sigorta, çok katlı mağaza ve eğlence yerleri, turizm tesis alanları, konut, çok katlı taşıt parkı özel hastane ve özel eğitim (okul), tesisi yer alabilir. Bu kullanımlardan bir ya da birkaçı aynı parsel içinde bulunabilir. Konut kullanımı yapı inşaat alanının (KAKS/emsal alanının) 1/3'ünden fazla olamaz.
- ✓ Malikleri aynı olan, aynı kullanım kararı taşıyan imar adalarında ve/veya parsellerinde imar uygulaması tamamlandıktan sonra birlikte projelendirilecek alan sınırı belirlenebilir.
- ✓ Birlikte projelendirilecek alan sınırı içinde, yapılaşma koşulları ve kullanım kararı oranları değişmemek kaydıyla kullanımlar arası transfer yapılabilir, bu durumda bir parselde anılan kullanımların bir ya da birkaçı yer alabilir.
- ✓ Birlikte projelendirilecek alan sınırı içinde, yapı kullanma izin belgesi alındıktan sonra parseller arasında fonksiyon değişikliği yapılamaz. Ancak aynı parsel içerisinde fonksiyonlar arasındaki asgari oranlar değişmemek kaydıyla fonksiyon transferi yapılabilir.
- ✓ Birlikte projelendirilecek alan sınırının belirleneceği 1/1000 ölçekli imar planı değişikliklerinde 1/5000 nazım imar planı değişikliği aranmaz.

Planlama Alanının Tamamında Geçerli Yapılaşmaya İlişkin Hükümler:

- ✓ MİA (Merkezi İş Alanı), Turizm + Ticaret ve Turizm + Ticaret + Kültür alanlarında (özel uygulama alanı hariç) en küçük imar parseli büyüklüğü 5000 m² olacaktır. Ancak önceki plan kararlarının uygulanmış olması veya fiziki engeller nedeniyle 5.000 m² büyüklüğünde parsel oluşturulmaması durumunda, uygulama sonucu oluşacak yeni imar parseli büyüklüğü 3.000 m² den az olamaz.
- ✓ İmar adasının ifrazı sırasında oluşan imar parsellerinin 5.000 m² olarak bölümünden sonra artık parçanın 4.000-5.000 m²'lik dilim arasında kalması durumunda kalan parçanın imar parseli olarak oluşumuna izin verilir.
- ✓ Bir parselde birden fazla yüksek yapı veya yaygın bir binada birden fazla yükselen kuleler yapılması halinde yüksek yapı kütleleri arasındaki en az mesafe 15 metre olup yüksek kütle

esas alınarak yükselen her 5 metre için bu mesafeye 0,50 metre ilave edilecektir. Yüksek yapı kütleleri rüzgar akımları ve türbülans etkisi dikkate alınarak konumlandırılacak ve yüksekliğin 150 metreyi aşması halinde Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nden izin alınacaktır.

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



T.C.
KONAK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-35598559-115.02.01-83408
Konu : 8601 Ada,2 parsel

16.12.2021

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yetkili Değerleme Uzmanı Sayın **ONUR ERDEM**
Küçükbakkalköy Mah.Kayışdağı Cad.Serdar Sokak Gresan Plaza No:1
Ataşehir/İSTANBUL

İlgi : 15.12.2021 tarihli ve 16345650954- sayılı dilekçe.

İlgi dilekçeye konu,İzmir İli,Konak İlçesi, 8601 ada,2 parsel,İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.05.2011 tarih ve 05.466 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi (Halkapınar Salhane Kesimi) Uygulama İmar Planında; Serbest Nizamda,TAKS:0,40, KAKS:3,50,Yençok:200 m. yapılaşma koşullu MİA -Merkezi İş Alanında kalmaktadır.8601 ada, 2 parsel üzerinden Enerji Nakil Hattı geçtiğinden her türlü işlem için Gediz Elektrik Dağıtım A.Ş.'den izin alınması gerekmektedir.

Bilgilerinizi arz ederim.

Asker GÜNEŞ
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Belgenin Aslı
Elektronik İmzalıdır
17.12.2021

Ozge GUNSOR
MİMAR

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

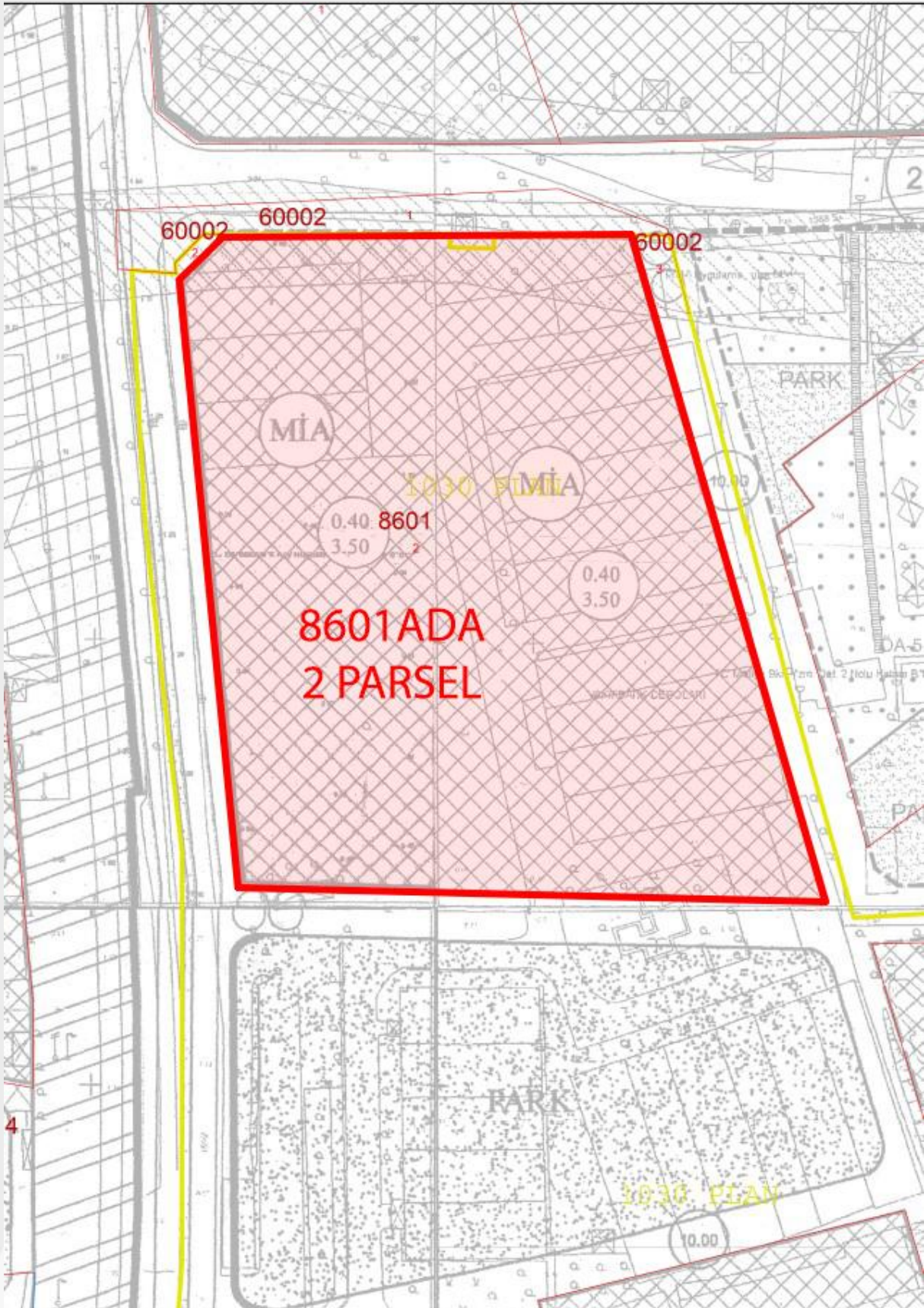
Belge Doğrulama Kodu : 0UVZ-İ0ZR-072G

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

Adres: Güneşli Mah. 526 Sk. No:7-9 K:2 Yağhaneler Konak İzmir
Telefon No : 0232 484 66 15 Fax No : 2324893545
e-Posta : imarshircilik@konak.bel.tr İnternet Adresi : <http://www.konak.bel.tr>
Kep Adresi : konakbelediye başkanligi@konakbel.hso1.kep.tr

Bilgi İçin :Berran YILMAZ
Mimar
Dahili No:1308





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

Değerleme konusu taşınmazlara ait 3 yıllık geriye dönük takyidat kayıtları ilgili Tapu Müdürlüğü'nden kütük sayfalarından temin edilmiştir. Taşınmaz üzerinden 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 taşınmaz için son üç yıl içerisinde meydana gelen değişiklikler aşağıda sunulmuştur.

- ✓ 18.01.2019 tarih ve 272496 yevmiye no ile tescil bildirim beyannamesine göre 8669 ada 2 parsel ve 8601 ada 1 parsellerin tevhibi ile 8601 ada 2 parsel oluşmuştur.
- ✓ 07.05.2019 tarih ve 2188830 yevmiye no ile cinsi Zirai Don Binaları ve Depoları Fidanlık ve Pilon Yeri olan 8601 ada 2 parselin yapılan cins değişikliği ile Arsa olarak tescil edildiği tespit edilmiştir.
- ✓ 11.06.2019 tarih ve E.2593257 yevmiye no ile Tescil Bildirim Beyannamesine göre "Tapuda tescilli krokisinde E1 ile gösterilen binanın 26,96 m²'si yolda kalan kısmı ise bu parselde kalmaktadır. Krokisinde E2 ile gösterilen binanın 31,11 m²'si yolda kalan kısmı ise bu parselde kalmaktadır. Krokisinde E3 ile gösterilen binanın 219,37 m²'si yolda kalan kısmı ise bu parselde kalmaktadır. Krokisinde E4 ile gösterilen binanın tamamı bu parselde kalmaktadır. Krokisinde E5 ile gösterilen 237,38 m²'si yolda kalan kısmı ise bu parselde kalmaktadır. Krokisinde E6 ile gösterilen binanın 22,14 m² si 8603 ada 1 parselde kalan kısmı ise yolda krokisinde E7 ile gösterilen binanın tamamı yol be yeşil alanda kalmaktadır. Krokisinde E8 ile gösterilen binanın tamamı 8603 ada 1 no.lu parselde kalmaktadır. Krokisinde E9 ile gösterilen binanın 141,27 m²'si yolda kalan kısmı ise 8601 ada 1 no.lu parselde krokisinde E10 ile gösterilen trafo binasının tamamı yol ve yeşil alanda kalmaktadır. Bu parselde 13 parselin 11,40 m² tecavüzü vardır. Şerhine konu olan yapıların zeminde mevcut olmadığı beyan edilmiştir." Denilmektedir. Beyan 18.07.2019 tarihinde terkin edilmiştir.
- ✓ Değerleme konusu taşınmazlara ait 3 yıllık geriye dönük takyidat kayıtları ilgili Tapu Müdürlüğü'nden kütük sayfalarından temin edilmiştir. 03.07.2019 tarihinde "MUVAKAT İNŞAAT ŞERHİ:03/12/1985 TARİH 8568 YEVMİYE" beyanı terkin edilmiştir.
 - 18.07.2019 tarihinde "BU PARSELE 13 PARSELİN 11.40 M² TECAVÜZÜ VARDIR." Beyanı terkin edilmiştir.
 - 16.08.2019 tarihinde "ŞEKİLDE SARI BOYALI 95.94 M² LİK KISMDAN KANALİZASYON GEÇİRMEK ÜZERE 96 PARSEL LEHİNE 97 PARSEL ALEYHİNE İRTİFAK HAKKI VARDIR." İrtifak bilgisi terkin edilmiştir.
 - 06.03.2020 tarihinde "TEK GENELMÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 561 M² LİK SAHADA HAVAI İRTİFAK (DAİMİ) HAKKI VARDIR." İrtifak bilgisi terkin edilmiştir.

3.1.8. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

İzmir ili, Konak ilçesi, 8601 ada 2 parseller, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.05.2011 tarih ve 05-446 sayılı kararı ile onanan 1/1000 ölçekli Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi (Halkapınar – Salhane Kesimi) Uygulama İmar Planında; TAKS:0,40, KAKS:3,50 yapılaşma koşullu MİA -Merkezi İş Alanında kalmaktadır.

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

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

Parsel üzerinde yer alan “6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Tarih: 03.08.2018)” ve “6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Tarih: 18.09.2018)” beyanları ise parsel üzerinde konumlu eski yapılar için olup yapıların yıkılmış olduğu görülmüştür.

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 taşınmaza ait 05.01.2018 imza tarihli “Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İş Sözleşmesi” düzenlenmiş olup, sözleşme ve Şirketin KAP bildirimi ekler bölümünde mevcuttur.

05.01.2018’de Şirket KAP Bildirimi;

Şirketimiz gayrimenkul portföyünde yer alan İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 Ada 1 Parselde bulunan arsa üzerinde yapılacak olan "İzmir Konak Karma Projesi Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" işi için en uygun teklifi veren İlk İnşaat Taah. San. ve Tic. A.Ş.- Kaf Teknik Yapı İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti. İş Ortaklığı ile ana yüklenici sözleşmesi imzalanmıştır.

617.000.000 TL + KDV Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri üzerinden %30 Şirket Payı Gelir Oranı ile 185.100.000 TL + KDV Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri 'nin ve Satış Toplam Geliri 'nin artması halinde artan toplam gelir üzerinden %30 payın Şirketimize ödenmesi İş Ortaklığı tarafından taahhüt edilmiştir.

Konu sözleşmenin tapuya şerh edilmediği görülmüştür.

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

Aşağıdaki tabloda proje için alınmış yasal belgelerin listesi yer almaktadır. Taşınmaz üzerinde henüz kat irtifakı tesis edilmemiştir.

VERİLİŞ AMACI	TARİH	NO	KAPSAMI	ÜNİTE SAYISI			TOPLAM ÜNİTE
				MESKEN	OFİS VE İŞYERİ	İKAME HARİCİ	
YENİ YAPI	16.04.2020	9	MESKEN VE İŞYERİ-ORTAK ALAN	189	482	1	672

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 taşınmazların yapı denetimi Adalet Mahallesi, Anadolu caddesi, NO:40\506 Bayraklı/İZMİR adresinde yer alan TEPEKULE STAR YAPI DENETİM LİMİTED ŞİRKETİ tarafından yapılmaktadır.

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 çalışmasında, konu taşınmazın değer tespiti için taşınmazların mevcut tamamlanma oranına göre değerinin tespitinde “Maliyet Yaklaşımı”; bugün tamamlanarak satılması halindeki hasılat değerinin tespitinde “Pazar Yaklaşımı”, projenin net bugünkü değerinin tespitinde ise “Gelirlerin İndirgenmesi (Proje Geliştirme Yöntemi) kullanılmıştır. Çalışma yapılan tüm yöntemlerde de taşınmazların yasal izinleri alınmış mimari projeye göre değerlendirilmiştir.

3.1.14. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

İzmir Körfezi çevresinde bulunan şehir, her yıl İzmir Enternasyonal Fuarı'nı düzenleyen önemli bir fuar merkezi ve liman kentidir. İzmir'in batısında denizi, plajları ve termal merkezleriyle Urla Yarımadası uzanır. Antik Çağ'ın en ünlü kentleri arasında yer alan Efes, Roma'nın imparatorluk devrinde dünyanın en büyük kentlerinden biriydi. Tüm İyon kültürünün zenginliklerini bünyesinde barındıran Efes, yoğun sanatsal etkinliklerle de adını duyuruyordu. Bu maksatla da bu şehre "Güzel İzmir", "Eski İzmir" ve "la Perle de l'Ionie" (İlyonya'nın İncisi) deniyordu. İzmir, yatlar ve gemilerle çevrilmiş uzun ve dar bir körfezin başında yer almaktadır. Sahil boyunca palmye, hurma ağaçları ve geniş caddeler bulunmaktadır. İzmir Limanı, Türkiye'nin en büyük yedinci limanıdır.

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

4.1.2. Konak İlçesi



Konak, Türkiye'nin İzmir ilinin bir ilçesidir. Kuzeyinde İzmir Körfezi, kuzeydoğusunda Bayraklı, doğusunda Bornova, güneyinde Buca ve Karabağlar, batısında Balçova ilçeleri bulunmaktadır. Antik çağdan günümüze taşınmış eserlerle, Osmanlı döneminden kalan eserlerle, ama en çok Cumhuriyet döneminin eserleriyle karakterize olur. Konak, İzmir'in kültür, sanat ve eğlence merkezi olması nedeniyle yerli ve yabancı tüm turistlerin uğrak yeri durumundadır. Özellikle Kemeraltı Çarşısı ilçe ekonomisine ve İzmir'in tanıtımına önemli katkılar yapar. Yine Konak ilçesinde bulunan antik Smyrna kentinin Romalılarından kalma Agora ören yeri turistlerin ziyaretine açıktır. Konak ayrıca başta Karşıyaka gelmek üzere, İzmir'in diğer iskeleleri ile denizden bağlantıyı sağlayan Konak Vapur İskelesi ve Konak Meydanı ile de ünlüdür. Konak sahil yolu, yürüyüş parkurları özellikle hafta sonları bütün İzmirililerle dolup taşar.

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

4.1.3. 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 kırılgan bir seyir izlemektedir. Söz konusu kırılganlıkta 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.

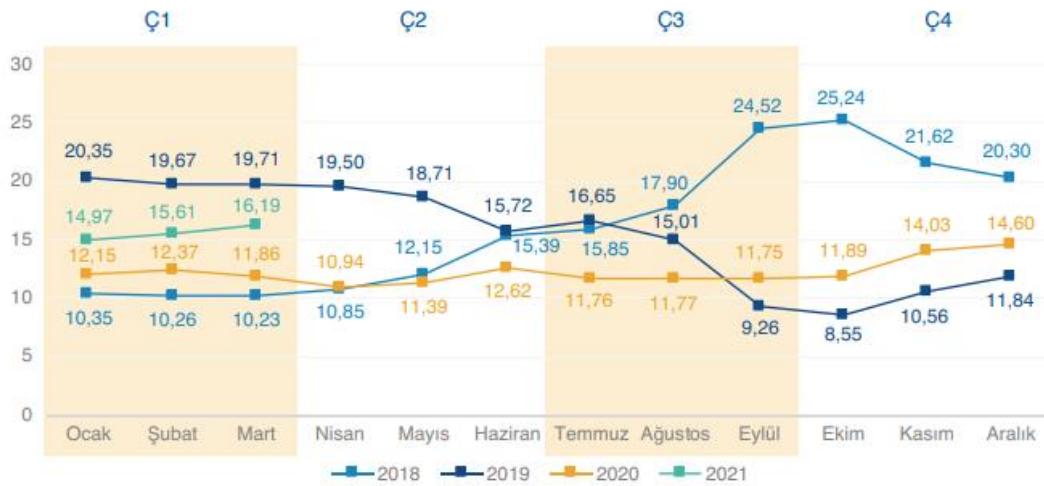
Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

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*

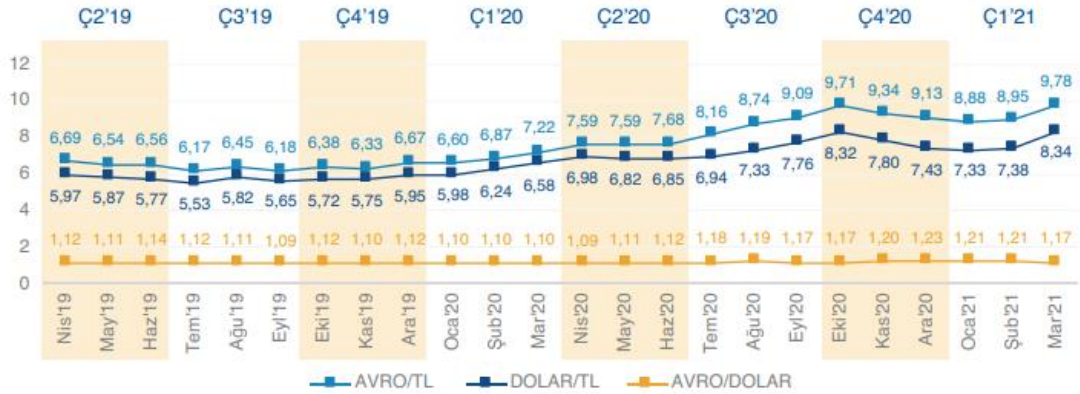


Tüketici fiyat endeksi'nde (TÜFE) 2021 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %1,08, bir önceki yılın Mart ayına göre %31,2, bir önceki yılın aynı ayına göre %16,19 ve on iki aylık ortalamalara göre %13,18 artış gerçekleşti.

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.

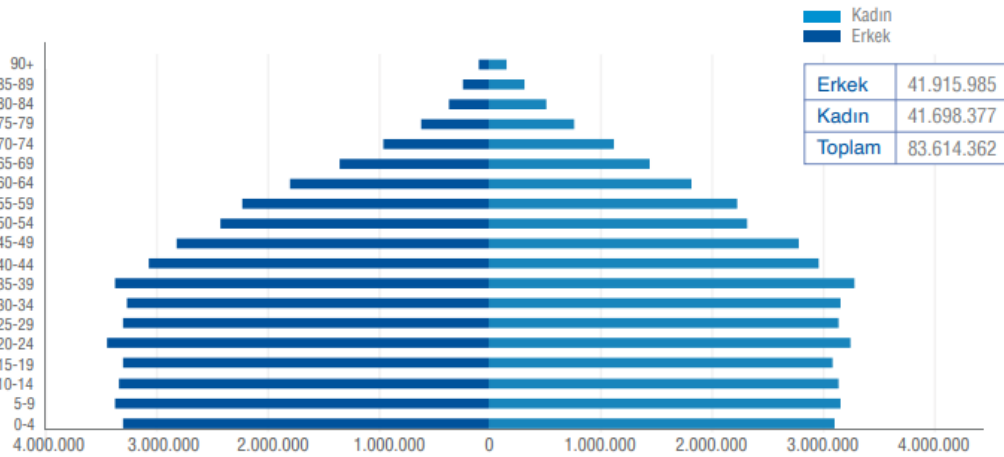
Büyük Şehirlerdeki Nüfus (bin kişi)

	2016	2017	2018	2019	2020
İstanbul	14.804	15.029	15.068	15.519	15.462
Ankara	5.347	5.445	5.504	5.639	5.663
İzmir	4.224	4.280	4.321	4.367	4.395
Bursa	2.901	2.937	2.995	3.056	3.102
Antalya	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

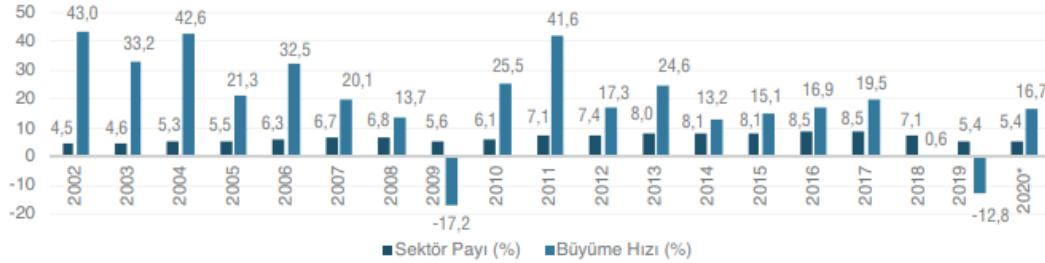


Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2020 yılında %67,7 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,8'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,5'e yükseldi.

Kaynak: TÜİK

Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

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

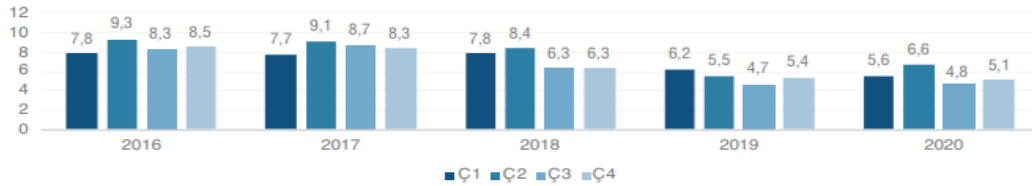


Üretim Yöntemiyle İnşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'den yıllık bazda aldığı pay 2020 4. Çeyrek dönem itibarıyla %5,1 oldu. Aynı dönemde inşaat sektörü %3,5 küçülürken, gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı %2,6 oldu. GSYH ise, %26,2 artarak 1 trilyon 524 milyar 788 milyon TL oldu.

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

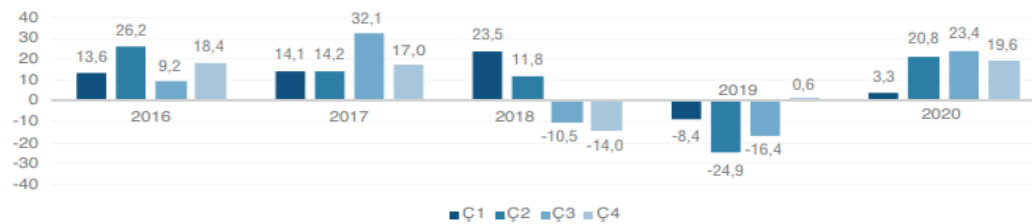
Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



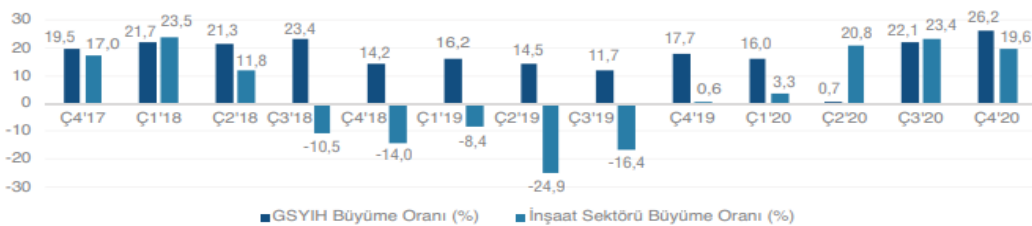
Kaynak: TÜİK

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/ m²'ye ulaşmıştır. Yabancılar yapılan satışlar ise bir önceki çeyreğe göre %9,7 oranında gerilemiş ve birinci çeyrekte yabancılar 14.647 adet konut satışı gerçekleştirmiştir. Çeyrek bazdaki gerilemeye karşın mart ayı verisi, veri setinin en yüksek satışı olarak kayıtlara geçmiş; mart ayında yabancılar 4.248 adet konut satışı yapılmıştır. Dördüncü çeyrekte yabancılar 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)

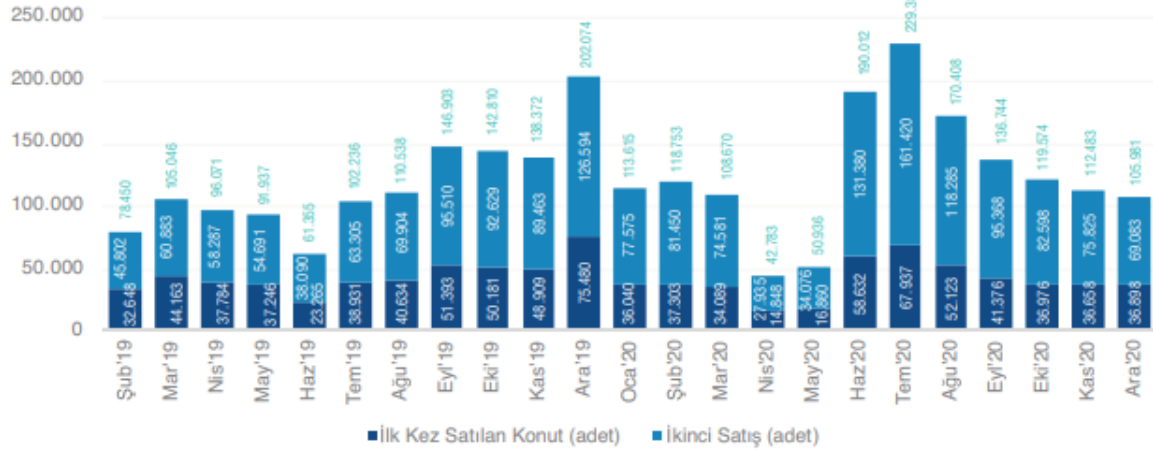
	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'16	139.860	163.604	303.464	95.861	31,6
Ç2'16	152.305	175.030	327.335	105.223	32,1
Ç3'16	142.585	162.427	305.012	102.297	33,5
Ç4'16	196.936	208.706	405.642	146.127	36,0
2016 Toplam	631.686	709.767	1.341.453	449.508	33,5
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
2017 Toplam	659.698	749.616	1.409.314	473.099	33,6
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
2018 Toplam	651.572	723.826	1.375.398	276.820	20,1
Ç1'19	107.859	148.574	256.433	38.189	14,9
Ç2'19	98.295	151.068	249.363	44.696	17,9
Ç3'19	130.958	228.719	359.677	105.023	29,2
Ç4'19	174.570	308.686	483.256	144.600	29,9
2019 Toplam	511.682	837.047	1.348.729	332.508	24,7
Ç1'20	107.432	233.606	341.038	129.299	37,9
Ç2'20	90.340	193.391	283.731	137.075	48,3
Ç3'20	161.436	375.073	536.509	242.316	45,2
Ç4'20	110.532	227.506	338.038	64.647	19,1
2020 Toplam	469.740	1.029.576	1.499.316	573.337	38,2

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)

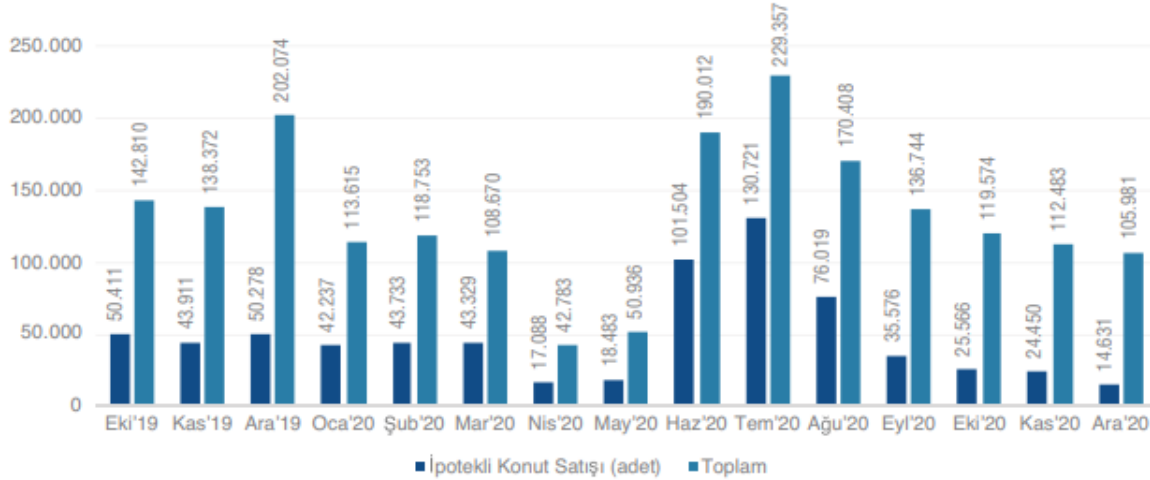


İlk defa satılan konutlar %9 azalarak 469 bin 740 adet oldu. İkinci el konut satışları da %18,6 artarak 1 milyon 29 bin 576 adet olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya 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.

İpotekli Konut Satışları

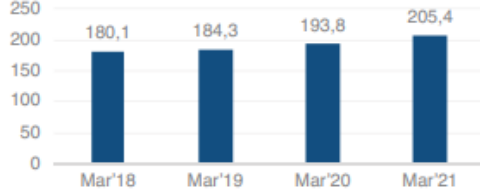


2020 yılında ipotekli konut satışı %72,4 artarak 573 bin 337 oldu. 2020 yılında ipotekli satışların payı %38,2 olarak gerçekleşti.

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%

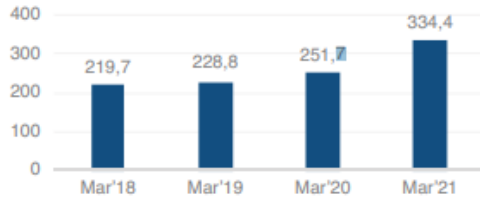
Yıllık Nominal
Değişim (%)

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%

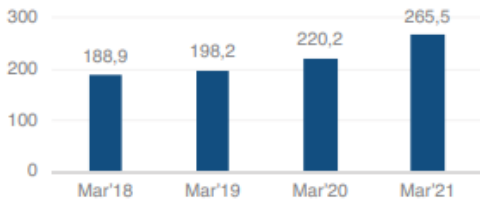
Yıllık Nominal
Değişim (%)

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%

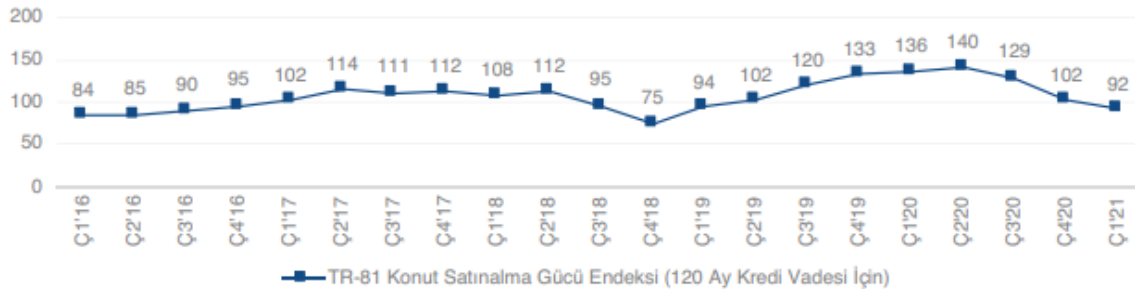
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi'ne göre, 2021 Nisan ayında, bir önceki aya göre %0,19, geçen yılın aynı dönemine göre ise %6,03 oranında fiyat artışı gerçekleşti.

Kaynak: REIDIN

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

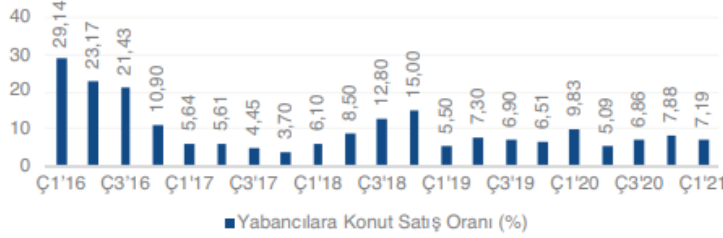
**REIDIN Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi (81 il ortalaması)

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



Markalı Konut Projeleri Göstergeleri

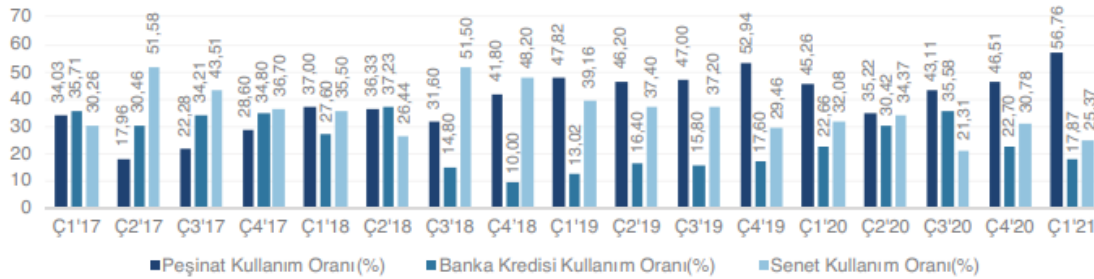
Yabancılar Konut Satış Oranı (%)



Kaynak: REIDIN

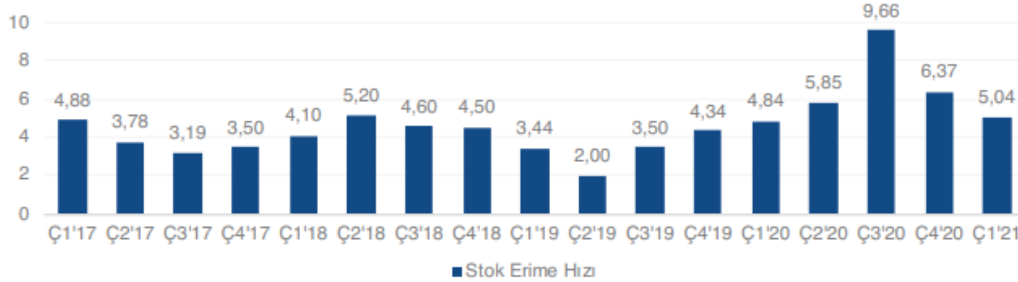
Markalı konut projelerinden konut satın alan tüketiciler, 2021 yılı 1. çeyrekte peşinat, senet ve banka kredisi kullanımı seçeneklerinden en fazla peşinat kullanımını tercih etti. 2021 yılı 1. çeyrek dönemde stok erime hızı %5,04 oranında gerçekleşirken, markalı konut projelerinde gerçekleştirilen satışların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

Ödeme Yöntemleri



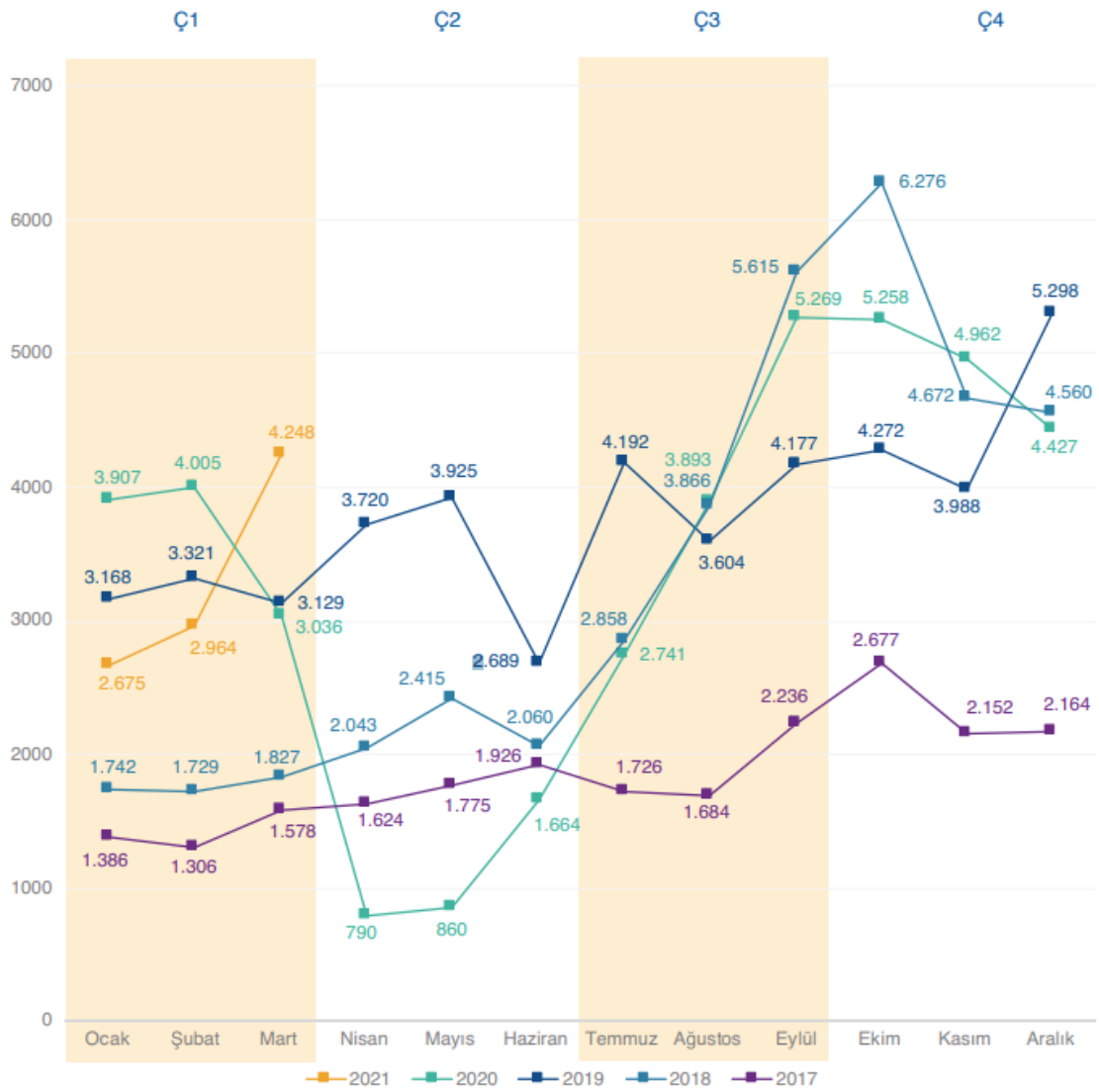
Kaynak: REIDIN

Stok Erime Hızı Oranı (%)



Kaynak: REIDIN

Türkiye Geneli Yabancılar Yapılan Konut Satış Sayıları (Adet)



Yabancılar 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.

Kullandırılan Konut Kredisi

Dönem	Ç1'18	Ç2'18	Ç3'18	Ç4'18	Ç1'19	Ç2'19	Ç3'19	Ç4'19	Ç1'20	Ç2'20	Ç3'20
Kullandırılan kredi toplamı (milyon TL)	12.713	17.303	7.368	1.837	5.920	6.790	18.216	25.075	24.089	33.230	55.001
Kullandırılan kredi sayısı (adet)	90.788	119.714	54.734	16.637	42.379	46.789	113.120	147.731	127.574	151.445	230.193

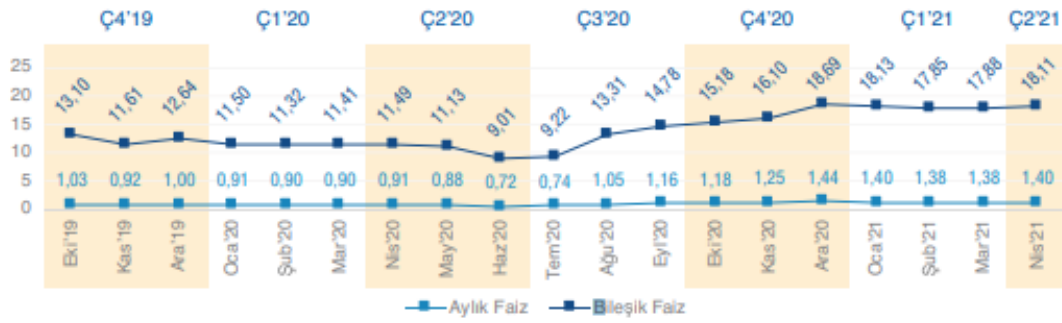
Ortalama Konut Kredisi (bin TL)



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

Kaynak: TBB

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) *
Toplam Bankacılık Sektörü	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

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.

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

En Fazla Konut Kredisi Kullanılan İlk 10 İl



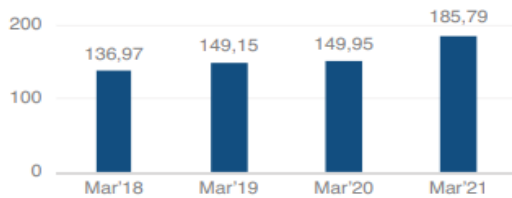
2021 yılı 1. çeyrek sonu itibarıyla toplam konut kredileri içinde en fazla konut kredisi kullanılan ilin %28,9 oranla İstanbul olduğu görülmektedir. İstanbul'u %12 ile Ankara, %7,8 oranla ise İzmir takip etmektedir.

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	Aylık Nominal Değişim (%)
185,79	1,67%
Yıllık Nominal Değişim (%)	Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)
23,91%	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.

4.2. Değerleme İşlemini Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

4.2.1. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler

- Marka proje içerisinde yer alması
- Sosyal donatı alanlarına yakın konumda yer alması

4.2.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

- İnşai faaliyetlerin çok düşük seviyede olması

4.3. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz; İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 Ada 2 Parsel numaralı 17.703,70 m2 yüzölçümüne sahip “Arsa” nitelikli taşınmazdır. Değerleme günü itibari ile parsel üzerinde hafriyat ve temel kazım faaliyetleri devam etmektedir. Parsel geometrik açıdan dikdörtgene yakın formda olup düz bir arazi yapısına sahiptir. Parselin çevresi çit ile çevrilidir. Bölge altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Parsel güneyde yaya yoluna, diğer yönlerde imar yoluna cephelidir

Parsel üzerinde inşa edilmekte olan blok mahallen temel aşamasındadır. 3 bodrum+zemin+51 normal kat olmak üzere toplam 55 katlıdır. Bloкта yapı ruhsatına göre 482 adet Ofis ve iş yeri ve 189 adet mesken, 1 adet ikame dışı olmak üzere toplamda 672 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Proje için henüz kat irtifakı tesis edilmemiştir.

4.3.1. Proje bilgileri

NİTELİK	ADET	NET ALAN (m ²)	BRÜT ALAN (m ²)	SATILABİLİR İNŞAAT ALANI (m ²)	SATILABİLİR TOPLAM ALAN(m ²)
KONUT	189	17.483,48	20.170,44	27.263,37	27.263,37
OFİS	432	33.931,45	38.767,21	52.399,68	52.399,68
DÜKKAN	50	4.830,20	5.410,02	5.688,14	5.688,14
ORTAK ALAN				31.041,71	-
TOPLAM	671	56.245,13	64.347,67	116.392,90	85.351,19

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

Yerinde yapılan incelemelerde konu projenin henüz inşa edilmediği belirlenmiş olup bu nedenle mevcut durumunun proje ile uyumlu olup olmadığı tespit edilememektedir. Proje mevcut durum itibariyle inşaat yaklaşık %4 seviyelerindedir.

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

Yerinde yapılan incelemelerde konu projenin henüz inşa edilmediği belirlenmiş olup bu nedenle mevcut durumunun proje ile uyumlu olup olmadığı tespit edilememektedir. Taşınmazın yeniden ruhsat alması gerektiren herhangi bir durum bulunmamaktadır.

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

Değerlemesi yapılan proje mevcut durum itibarıyla inşaat yaklaşık %4 seviyelerindedir. Proje Ofis, Dükkan ve Konut kullanımı olarak geliştirilmiştir. Arsa veya arazi kullanımı mevcut değildir.

BÖLÜM 5

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1. Güncel Değerleme Teknikleri

5.1.1. Maliyet Yöntemi

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

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

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

5.1.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

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

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre içinde satıldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir 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 taşınmazların değerine ulaşmak için; projenin mevcut durumu maliyet yöntemine göre belirlenmiştir. Mevcut kat irtifakına göre bağımsız bölümlerin tamamlanması durumunda oluşacak değerleri Emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlenmiştir. Taşınmazların yer aldığı projenin net bugünkü değeri için Gelirlerin İndirgenmesi yaklaşımı kullanılmıştır.

5.2.1. Maliyet Yöntemi

Konu taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde proje inşaatının toplam %4 tamamlanma oranına sahip olduğu belirlenmiştir. Bu nedenle konu projenin %4 tamamlanma oranına göre ve tamamlanması halindeki değerleri ayrı ayrı hesaplanmıştır.

5.2.2. Arsa Emsalleri

SATILIK ARSA ÖRNEKLERİ					
Emsal	Açıklama	İlgili Kiş/Kurum-Telefon	Yüzölçümü(m ²)	Satış Değeri (TL)	Satışa Esas Birim Değer (TL/m ²)
Emsal 1	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan , ruhsatı hazırlanmış, 3.000 m2 yüzölçümü sahip olduğu beyan edilen, MİA imarlı, TAKS: 0.40, KAKS :3.50 yapılaşma şartlarına sahip arsanın geçtiğimiz ay 57.000.000.-₺ bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. Emlak ofisi ile yapılan görüşmede bölgede arsalar için m2 birim fiyatının yaklaşık 22.000 TL civarında olduğu ancak yakın zamanda doların hızlı yükselişinden dolayı bu fiyatları göremeyeceği, uygun bedelin 16.000.-TL/m2 ile 20.000.-TL/m2 arasında olabileceği beyan edilmiştir.	Emlak Ofisi 0532 364 14 70	3.000,00	57.000.000	19.000
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 yüzölçümü 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	3.100,00	55.800.000	18.000
Emsal 3	Değerleme konusu taşınmazın güneybatısında kuşbakişi 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 m ² yüzölçümüne sahip köşe dikdörtgen formdaki parsel 130.000.000.-₺ bedelle emlak ofisinden satılıktır.	Emlak Ofisi 0533 273 49 31	6.053,00	130.000.000	21.477
Emsal 4	Değerleme konusu taşınmazın ~2 km. güneybatısında Mürşelpaşa Bulvarı üzerinde konumlu olduğu beyan edilen, MİA imarlı TAKS : 0.40 , KAKS : 3.50 yapılaşma koşullarına sahip, 5.000 m2 yüzölçümüne sahip parsel için birkaç ay öncesine kadar 125.000.000.- ₺ bedel istenmekteydi.	Emlak Ofisi 0553 909 50 99	5.000,00	125.000.000	25.000
Emsal 5	Değerleme konusu taşınmazın ~1 km. güneyinde , MİA İMARLI TAKS: 0.40, KAKS:3.50 yapılaşma şartlarına sahip, 5.000 m ² yüzölçümüne sahip parsel 105.000.000.-₺ bedelle emlak ofisinden satılıktır.	Emlak Ofisi 0532 206 28 41	5.000,00	105.000.000	21.000
Görüş 1	Değerleme konusu taşınmazın yeri, konumu ve özellikleri tarif edilerek alınan beyana göre, taşınmazın bulunduğu bölgede arsa m2 birim değerlerinin 16.000.-TL/m2 ile 22.000.-TL/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 17.000.-TL/m2 ile 20.000.-TL/m2 arasında değişebileceği bilgisi alınmıştır.	Emlak Ofisi 0552 759 44 73			

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların arsa fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikli satılık arsa nitelikli taşınmaz m² birim değerlerinin 18.000 TL/m²– 25.000 TL/m² aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4	Örnek 5
Yüzölçüm (m ²)	3.000	3.100	6.053	5.000	5.000
İstenen Satış Fiyatı (TL)	57.000.000	55.800.000	130.000.000	125.000.000	105.000.000
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	19.000	18.000	21.477	25.000	21.000
Öngörülen Pazarlık Oranı	0%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alan Düzeltme Katsayısı	-15%	-15%	0%	-25%	-25%
İmar Durumu Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	15%	0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	16.150	13.500	19.329	16.250	16.800
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²)				16.406	

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerleme konusu taşınmazın arsa birim m² değeri 16.156 TL/m² olarak alınması uygun bulunmuştur.

Ada-Parsel	Arsa Alanı, m ²	Arsa Birim m ² Değeri TL	Toplam Arsa Değeri TL
8601/2	17.703,70	16.406	290.444.276

5.2.3. Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi

Değerlemeye konu olan taşınmazın yerinde yapılan incelemelerine göre inşaatın tamamlanma oranı yaklaşık %4 olduğu tespit edilmiştir.

Projede;

- Dükkan alanları için birim maliyeti 4.750 TL/m²
- Ofis alanları için birim maliyeti 4.750 TL/m²
- Konut alanları için birim maliyeti 5.000 TL/m²
- Ortak alanlar için birim maliyeti 3.000 TL/m² olarak belirlenmiştir.

ÜST YAPI MALİYETLERİ			
	Alan (m ²)	Birim Maliyet(TL/m ²)	Toplam Maliyet (TL)
Ofis Alanları Maliyeti	52.399,68	4.750,00	248.898.495
Dükkan Alanları Maliyeti	5.688,14	4.750,00	27.018.665
Konut Alanları Maliyeti	27.263,37	5.000,00	136.316.834
Ortak Alanlar Maliyeti	31.041,71	3.000,00	93.125.130
Toplam Üst Yapı Maliyeti	116.392,90		505.359.124

Yapılan hesaplamalara göre **116.392,90 m²** yapı alanı toplam yapı inşaat maliyeti **505.359.124,00 TL** olarak hesaplanmıştır.

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

ALT YAPI MALİYETLERİ			
	Toplam Maliyete oranı	Alan	Toplam Maliyet (TL)
Toplam Üst Yapı Maliyeti	80%		505.359.124
PROJE	5%	116.392,90	31.584.945
KAZI VE HAFRİYAT	6%	116.392,90	37.901.934
ÇEVRE DÜZENLEMELERİ	7%	116.392,90	44.218.923
SATIŞ VE PAZARLAMA	2%	116.392,90	12.633.978
TOPLAM ALT+ÜST YAPI MALİYETİ	100%	116.392,90	631.698.905
%4 Tamamlanma Oranına Göre Güncel Maliyet			25.267.956

Maliyet Yönetimine Göre Tamamlanması Halindeki Değer(TL)	922.143.181
Maliyet Yönetimine Göre %4 Tamamlanma Oranı Toplam Değer(TL)	315.712.232

5.2.4. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

5.2.4.1. Marka Proje Emsalleri

FOLKART TIME			
Projenin Konumu	BORNOVA, KAZIM DİRİK MAH.		
Projenin Sahibi	FOLKART YAPI		
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler	Rezidans, VIP hizmetler, Ofis, Mağaza		
Proje Başlangıç-Bitiş	2016-2018 - Yaşam başlamış halde		
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	27.400		
Toplam İnşaat Alanı(m²)	114.684		
Konu-Rezidans	369		
Dükkan-İş Yeri			
Ofis-Büro	271		
Mağaza	46		
Sosyal Tesis İmkânı	Rezidans, VIP hizmetler, Cafe, Toplantı Salonları, Kuru temizleme, Terzi, Kuaför, Lostra, Eczane, 24 Saat Güvenlik, Kreş, Anaokulu, İlköğretim, Lise, Açık ve kapalı yüzme havuzu, çarşı ve kapalı otopark		
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark		
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri	1+0, 1+1, 2+1, 3+1, 3+1 Dupleks, 4+1 Dupleks		
Satılık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	50	65	1.750.000
2+1	60	80	1.800.000
3+1	95	125	2.825.000
*2. el satışları olup, belirtilen alanlar satış ofisinin brüt alanlarıdır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)	24.007,69		
OFİS BİLGİLERİ			
Ofis Tipleri	Büyüklüklerine göre 2 farklı tipte ofis mevcuttur		
Satılık Ofisler			
Emsal	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
Emsal-1	54	59	1.400.000
Emsal-2	322	340	6.495.000
*Satış ofisinden elde edilen ortalama m2 fiyatları temin edilmiştir. Belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. %18 KDV Dahil değildir.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)	21.415,88		
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	Karma projede 5 adet blok bulunmaktadır. Proje tapuda 369 konut, 381 ticari bağımsız bölümden oluşmaktadır. Satış ofisinden alınan bilgiye göre bazı bağımsız bölümlerin birleştirildiği ve sayının düştüğü bilgisi alınmıştır. Rezidans satışlarının tamamı 2. el olup yapı sahibinin elinde daire kalmamıştır. Folkart yapı yalnızca ofis satışlarını bünyesinde gerçekleştirmektedir.		
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu		
Ofis Teslim Şekli	Shell&Core		

MISTRAL İZMİR			
Projenin Konumu	KONAK, ÇINARLI MAH.		
Projenin Sahibi	MISTRAL GYO (MİRAY İNŞAAT)		
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler	Rezidans, Ofis, Cadde Mağaza		
Proje Başlangıç-Bitiş	2013-2016		
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	13.922		
Toplam İnşaat Alanı(m²)	117.000		
Konu-Rezidans	109		
Dükkan-İş Yeri			
Ofis-Büro	153		
Mağaza	25		
Sosyal Tesis İmkânı	Rezidans, VIP hizmetler, Cafe, Kuru temizleme, Terzi, Kuaför, Lostra, Spor Merkezi, sauna, Spor sahaları, açık ve kapalı yüzme havuzu ve çocuk oyun alanları		
Otopark Durumu	Kapalı Otopark		
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1, 4+1		
Satılık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	79	96	2.484.000
2+1	140	167	4.360.000
3+1	165	195	5.000.000
4+1	195	234	6.120.000
*1. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür. Fiyatlara KDV dahildir.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)	25.944,41		
OFİS BİLGİLERİ			
Ofis Tipleri	90 m2 ile 300 m2 arasında ofisler		
Satılık Ofisler			
Emsal	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
Emsal-1	97	130	3.312.000
Emsal-2	127	170	3.978.000
Emsal-3	183	235	6.270.000
*Satış ofisinden elde edilen ortalama m2 fiyatları temin edilmiştir. Belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. %18 KDV Dahil değildir.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)	25.185,92		
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	Karma proje 1 blok rezidans, 1 blok ofis olmak üzere 2 bloktan oluşmaktadır. Blok zemin katları cadde mağaza olarak tasarlanmıştır.		
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu		
Ofis Teslim Şekli	Shell&Core		
			

FOLKART VEGA			
Projenin Konumu	KONAK, HALKAPINAR		
Projenin Sahibi	FOLKART YAPI		
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut, dükkan		
Proje Başlangıç-Bitiş	2018-2021 -2022 ilk çeyreği		
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	20.715		
Toplam İnşaat Alanı(m²)	Bilgi alınamadı		
Konu-Rezidans	843		
Dükkan-İş Yeri	42		
Ofis-Büro			
Mağaza			
Sosyal Tesis İmkânı	Rezidans, VIP hizmetler, fitness, Spa, sauna, çocuk oyun alanı, 24 saat güvenlik, açık-kapalı yüzme havuzu, açık ve kapalı otopark alanı		
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark		
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1, 4+1, dubleks 3+1, dubleks 4+1 , dubleks 5+1		
Satılık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	35	60	1.800.000
2+1	65	130	4.200.000
3+1	110	204	5.364.000
4+1	149	341	7.000.000
*1. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlarıdır. Fiyatlarda %10 pazarlık payı bulunmaktadır.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)	27.282,42		
OFİS BİLGİLERİ			
Ofis Tipleri	50 m2 ile 480 m2 arasında dükkanlar mevcuttur		
Satılık Ofisler			
Emsal	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
Emsal-1	50	70	2.750.000
Emsal-2	480	650	18.500.000
*Satış ofisinden elde edilen ortalama m2 fiyatları temin edilmiştir. Belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlarıdır. %18 KDV Dahil değildir.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)	33.873,63		
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 HOLDING		
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut, Ofis, Mağaza, Otel		
Proje Başlangıç-Bitiş	2016-2022		
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	41.521		
Toplam İnşaat Alanı(m²)	Bilgi alınamadı		
Konu-Rezidans	650		
Dükkan-İş Yeri			
Ofis-Büro	400		
Mağaza	40		
Sosyal Tesis İmkânı	Rezidans, VIP hizmetler, Cafe, Toplantı Salonları, Kuru temizleme, Terzi, Kuaför, Lostra, Eczane, tiyatro, Sinema, açık hava sineması, konsel alanı, sanat evi, fitness salonu, spa, hamam, açık kapalı yüzme havuzu, alışveriş caddesi, doğa yürüyüş yolları, çocuk oyun alanları, spor sahaları, müze ve seyir terası		
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark		
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri	1+0, 1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1, 6+1 dubleksler		
Satılık Konutlar			
Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+0 F tipi	43	73	1.550.000
1+1 B tipi	86	116	2.510.000
2+1 U tipi	79	139	3.236.000
3+1 L tipi	96	182	3.950.000
*1. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Fiyatlarda pazarlık payları düşürülmüştür.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)	21.963,67		
OFİS BİLGİLERİ			
Ofis Tipleri	Farklı m2 lerde ofis alanları mevcuttur		
Satılık Ofisler			
Emsal	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
Emsal-1	55	89	1.550.000
Emsal-2	550	703	11.780.000
*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.			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)	17.086,24		
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		
			

Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikteki projelerde yer alan satılık konut nitelikli taşınmaz ortalama m² birim değerlerinin 21.963 TL/m² - 27.282 TL/m², ofis nitelikli taşınmaz ortalama m² birim değerlerinin 17.086 TL/m² - 33.873 TL/m² olduğu bilgisi edinilmiştir.

5.2.4.2. Satılık Dükkan Emsalleri

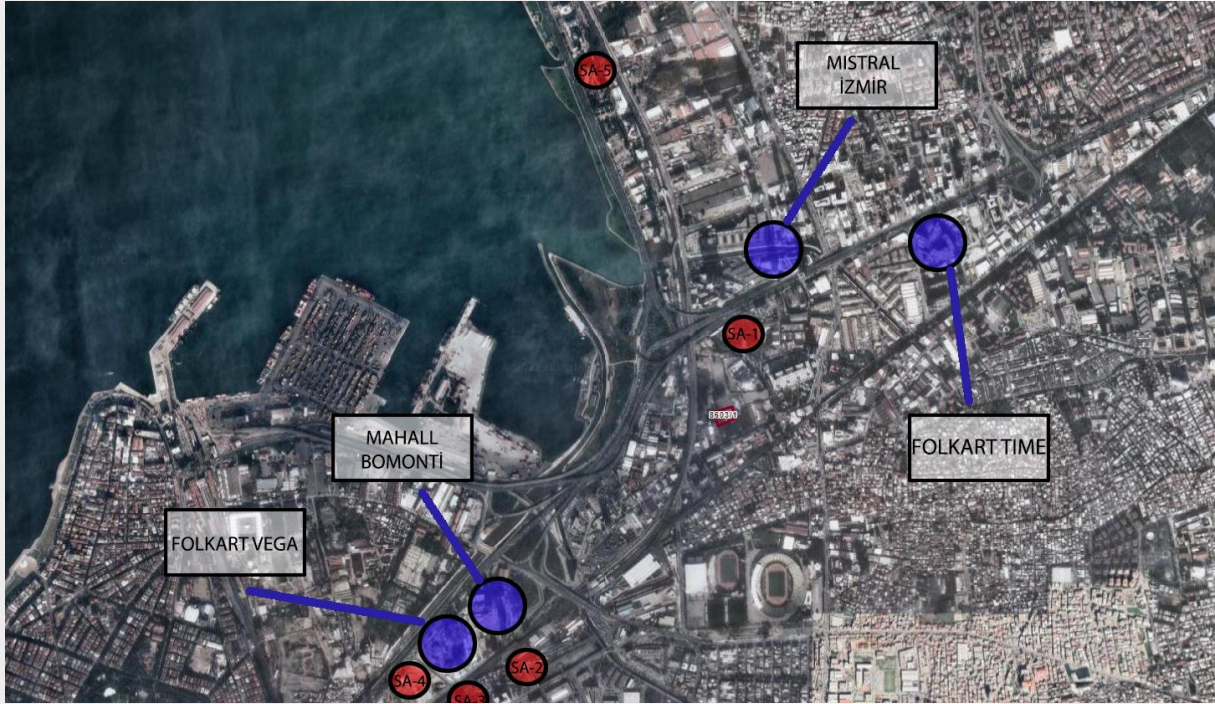
SATILIK DÜKKAN ÖRNEKLERİ							
Emsal Türü	Özellikler	İlgili Kiş/Kurum-Telefon	Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	Satışa Esas Birim Değer (TL/m ²)	Pazarlıklı Satış Değeri (TL)	Pazarlıklı Birim Değeri (TL/m ²)
Emsal 1	Değerleme konusu taşınmaz yakın konumlu, Halkapınar Mahallesi Megapol Çarşı Kule içerisinde, 225 m ² zemin katta , 150 m ² depo kullanım alanı bulunan dükkan için 10.200.000.-TL bedel istenmektedir.	Emlak Ofisi 0232 382 35 35	262,00	10.200.000	38.931	9.690.000	36.985
Emsal 2	Değerleme konusu taşınmaz yakın konumlu, 350 m ² brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen, Mürselpaşa Bulvarı cepheli zemin kat dükkan için 27.000.000.-TL bedel istenmektedir.	Folkart Vega Satış Ofisi 0530 347 88 08	350,00	27.000.000	77.143	22.950.000	65.571
Emsal 3	Değerleme konusu taşınmaz yakın konumlu, Mimar Sinan Mahallesi'nde, Kahramanlar mevki olarak geçen konumda, Kültürpark cepheli, 125 m ² tek kat dükkan 3.900.000.-TL bedel ile satışa sunulmuştur. Emlak ofisi ile yapılan görüşmede mal sahibi ile görüşme yapılmadığı ve fiyatta güncelleme yapılabileceği bilgisi alınmıştır.	Emlak Ofisi 0232 464 64 25	125,00	3.900.000	31.200	3.705.000	29.640
Emsal 4	Değerleme konusu taşınmaz yakın konumlu, Halkapınar Mahallesi'nde, Onuk Plaza'da her katı yaklaşık 136 m ² olan 3 katlı toplam 408 m ² işyeri için 4.250.000.-TL bedel istenmektedir. İş yeri henüz yapı kullanma izin belgesini almamış durumdadır. Bodrum kat 1/5, 1.kat 1/2 oranında zemin kata indirgenmiş olup toplam indirgenmiş alan 231 m ² olarak hesaplanmıştır.	Emlak Ofisi 0232 330 01 23	231,00	4.250.000	18.398	4.040.000	17.489
Görüş 1	Değerleme konusu taşınmaz yakın konumda yer alan, MİA lejanti içerisinde yer alan projelerde dükkan m ² birim değerinin 40.000.-TL/m ² ile 50.000.-TL/m ² arasında değişebildiği beyan edilmiştir.	Emlak Ofisi 0532 323 00 02					

Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikteki projelerde yer alan satılık dükkan nitelikli taşınmaz m² birim değerlerinin 18.791 TL/m² - 65.571 TL/m² olduğu bilgisi edinilmiştir.

Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4
Alan (m ²)	262	350	125	231
İstenen Satış Fiyatı (TL)	10.200.000	27.000.000	3.900.000	4.250.000
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	38.931	77.143	31.200	18.398
Öngörülen Pazarlık Oranı	-5%	-15%	-5%	-5%
Alan Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	0%	-10%	-10%	10%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	36.985	57.857	26.520	19.318
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m ²)				35.170

Bölgede benzer nitelikte dükkan emsal arzı düşük seviyededir. Bu nedenle emsal düzeltme tablosu yanında alınan emlakçı görüşleri de göz önünde bulundurularak değerlendirme konusu taşınmazın dükkan birim m² değeri **42.500 TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.2.4.3. Emsal Krokisi



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

5.2.4.4. Şerefiyelendirme Çalışması

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

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

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

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

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

Konut Şerefiyelendirmede Kullanılan Faktörler

Değerleme çalışmasında şerefiye oranlarının ve şerefiyelendirilmiş birim satış fiyatlarının hesaplanmasında konutlar için 6 adet faktör kullanılmıştır.

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

Yapılan emsal araştırmaları sonucunda **konut** nitelikli taşınmazların şerefiyelendirme taban baz birim değeri **18.000 TL/m²** olarak baz alınmıştır.

Şerefiyelendirme faktörleri aşağıda gibi baz alınmıştır.

Alan Aralığı	Puan	Bulunduğu Kat	Puan	Yönü	Puan	Konut Tipi	Puan	Manzara Durumu	Puan	Cephe Sayısı	Puan
180 ile 235 m ² arası	0,0%	1 ile 5 arası	0,0%	KD	1,0%	3+1	6,0%	Şehir	1,0%	Köşe	5,0%
161 ile 180 m ² arası	2,0%	6 ile 10 arası	3,0%	KB	3,0%	2+1	5,0%	Kısmi Deniz	6,0%	Ara	0,0%
141 ile 160 m ² arası	4,0%	11 ile 15 arası	6,0%	KD-KB	4,0%	1+1	4,0%	Deniz	11,0%		
121 ile 140 m ² arası	6,0%			D	4,0%						
101 ile 120 m ² arası	8,0%			D-KD	5,0%						
100 m ² 'den küçük	10,0%			GB	6,0%						
				GD	7,0%						
				KD-GD	8,0%						
				GB-KB	9,0%						
				D-G	12,0%						
				GD-GB	13,0%						
				G-GB	14,0%						

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

	Taban Baz Birim Değer Üzerinden Toplam Değeri	Şerefiyelendirilmiş Toplam Değer	Yuvarlanmış	Birim Fiyat Değeri
			Satış Değeri	
TOPLAMLAR	490.740.602	616.510.177	616.595.000	22.645

Ofis Şerefiyelendirmede Kullanılan Faktörler

Değerleme çalışmasında şerefiye oranlarının ve şerefiyelendirilmiş birim satış fiyatlarının hesaplanmasında ofisler için 6 adet faktör kullanılmıştır.

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

Yapılan emsal araştırmaları sonucunda **ofis** nitelikli taşınmazların şerefiyelendirme taban baz birim değeri **19.800 TL/m²** olarak baz alınmıştır.

Alan Aralığı	Puan	Bulunduğu Kat	Puan	Yönü	Puan	Ofis Tipi	Puan	Manzara Durumu	Puan	Cephe Sayısı	Puan
141 ile 160 m ² arası	0,0%	16 ile 20 arası	1,0%	KD	1,0%	1+1	2,0%	Şehir	0,0%	Ara	2,0%
121 ile 140 m ² arası	2,0%	21 ile 25 arası	3,0%	KB	3,0%	2+1	1,0%	Kısmi Deniz	2,0%	Köşe	4,0%
101 ile 120 m ² arası	4,0%	26 ile 30 arası	6,0%	KD-KB	4,0%			Deniz	4,0%		
100 m ² 'den küçük	6,0%	31 ile 35 arası	9,0%	GB	6,0%						
		36 ile 40 arası	12,0%	GD	7,0%						
		40 ve üstü	15,0%	KD-GD	8,0%						
				GB-KB	9,0%						
				GD-GB	13%						

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

	Taban Baz Birim Değer Üzerinden Toplam Değeri	Şerefiyelendirilmiş Toplam Değer	Yuvarlanmış Satış Değeri	Birim Fiyat Değeri
TOPLAMLAR	1.037.513.727	1.284.007.693	1.283.995.000	22.991

Dükkan Şerefiyelendirme Kullanılan Faktörler

Değerleme çalışmasında şerefiye oranlarının ve şerefiyelendirilmiş birim satış fiyatlarının hesaplanmasında dükkanlar için 5 adet faktör kullanılmıştır.

- 1- Alan Aralığı
- 2- Konum
- 3- Dükkan Giriş Cepheleri
- 4- Cephe Genişliği
- 5- Cephe sayısı

Alan Aralığı	Puan	Konum	Puan	Dükkan Giriş Cepheleri	Puan	Cephe Genişliği	Puan	Cephe Sayısı	Puan
301 m ² üstü	0,0%	ARA	0,0%	İÇ SOKAK	0,0%	5 m. 'den küçük	0,0%	1	0,0%
201 ile 300 m ² arası	3,0%	KÖŞE	5,0%	CADDE	5,0%	5 ile 10 m. arası	3,0%	2	5,0%
101 ile 200 m ² arası	6,0%					10 m. 'den büyük	6,0%		
81 ile 100 m ² arası	9,0%								
40 ile 80 m ² arası	12,0%								

Yapılan emsal araştırmaları sonucunda **Dükkan** nitelikli taşınmazların şerefiyelendirme taban baz birim değeri **42.500 TL/m²** olarak baz alınmıştır.

	Taban Baz Birim Değer Üzerinden Toplam Değeri	Şerefiyelendirilmiş Toplam Değer	Yuvarlanmış Satış Değeri	Birim Fiyat Değeri
TOPLAMLAR	241.745.950	279.599.137	279.600.000	49.912

Mevcut Projeye göre 671 adet bağımsız bölüm için kat irtifakı kurularak tamamlanması durumundaki toplam satış hasılat değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır. Detaylı değerlendirme tabloları rapor ekinde.

NİTELİK	ADE T	NET ALAN (m ²)	BRÜT ALAN (m ²)	SATILABİLİR İNŞAAT ALANI (m ²)	SATILABİLİR TOPLAM ALAN(m ²)	TOPLAM HASILAT DEĞERİ
KONUT	189	17.483,48	20.170,44	27.263,37	27.263,37	616.595.000,00
OFİS	432	33.931,45	38.767,21	52.399,68	52.399,68	1.283.995.000,00
DÜKKAN	50	4.830,20	5.410,02	5.688,14	5.688,14	279.600.000,00
ORTAK ALAN				31.041,71	-	
TOPLAM	671	56.245,13	64.347,67	116.392,90	85.351,19	2.180.190.000,00

Mevcut Projeye göre 671 adet bağımsız bölümün tamamlanması durumunda oluşacak toplam hasılat değeri **2.180.190.000,- TL** olarak belirlenmiştir. Bağımsız bölümlerin tamamlanarak satılması halindeki Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım sözleşmesi doğrultusunda VAKIF GYO'nun %30'luk hasılat payı değeri **654.057.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

5.2.5. Proje Geliştirme Yöntemi – Ruhsat Projesine Göre

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

PROJE BİLGİLERİ	
Parsel Alanı	17.703,70
Ofis Alanı	52.399,68
Dükkan Alanı	5.688,14
Konut Alanı	27.263,37
Ortak Alan	31.041,71
TOPLAM İNŞAAT ALANI, m2	116.392,90

Projede;

- Konut alanları için m² birim inşaat maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda 5.000-TL/m²
- Ofis alanları için m² birim inşaat maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda 4.750-TL/m²
- Dükkan alanları için m² birim maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda 4.750-TL/m²
- Ortak alanlar için m² birim maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda 3.000-TL/m² olarak baz alınmıştır.

Üst Yapı Maliyeti				
Unsur	Birim Maliyet (TL/m ²)	İnşaat Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Üst Yapı Birim Maliyeti(TL/m ²)
Ofis	4.750	52.399,68	248.898.495	4.341,84
Dükkan	4.750	5.688,14	27.018.665	
Konut	5.000	27.263,37	136.316.834	
Ortak Alanlar	3.000	31.041,71	93.125.130	
Toplamlar		116.392,90	505.359.124	

Hesaplamalar sonucunda güncel mimari projeye göre **116.392,90 m²** inşaat alanı için; ortalama m² birim inşaat maliyeti **4.341,84-TL/m²**, toplam yapı inşaat maliyeti ise **505.359.124-TL** olarak hesaplanmıştır. Ayrıca, üst maliyetlerine ek olarak kazı-hafriyat, çevre düzenlemeleri, satış ve pazarlama gibi alt yapı maliyetleri de öngörülmüş ve aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Üst yapı inşaat maliyetlerinin toplam maliyetin %80'i olacağı, diğer %20'lik kısmın ise alt yapı maliyetlerini kapsayacağı öngörülmüştür.

Alt Yapı Maliyetleri			
Unsur	Birim Maliyet (TL/m ²)	İnşaat Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Maliyeti (TL)
Üst Yapı Maliyetleri Toplamı	80%	116.392,90	505.359.124
PROJE	5%	116.392,90	31.584.945
KAZI VE HAFRİYAT	6%	116.392,90	37.901.934
ÇEVRE DÜZENLEMELERİ	7%	116.392,90	44.218.923
SATIŞ VE PAZARLAMA	2%	116.392,90	12.633.978
PROJE TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	100%	116.392,90	631.698.905

Projenin %100 tamamlanması için gerekli toplam maliyeti **631.698.905-TL** olarak hesaplanmıştır. Mahallen yapılan incelemelerde projenin %4 tamamlanma oranına sahip olduğu belirlenmiş olup, %4 tamamlanma oranına göre inşaat maliyeti **25.267.956,20TL** olarak hesaplanmıştır.

MALİYET DAĞILIMLARI					
Unsur	İnşaat Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Unsur Maliyet Oranı(%)	Toplam İnşaat Maliyeti Üzerinden Unsur Ortalama Maliyeti(TL)	Toplam İnşaat Maliyeti Üzerinden Unsur Ortalama Birim Maliyet (TL/m ²)
Ofis	52.399,68	248.898.495	49,25%	311.123.119	5.938
Dükkan	5.688,14	27.018.665	5,35%	33.773.331	5.938
Konut	27.263,37	136.316.834	26,97%	170.396.042	6.250
Ortak Alanlar	31.041,71	93.125.130	18,43%	116.406.412	3.750
TOPLAM MALİYET	116.392,90	505.359.124,20	100%	631.698.905,25	5.427,30

Projenin inşaatının 2023 yılsonunda tamamlanacağı varsayılmış olup, yıllar itibari ile tamamlanma oranları ve tamamlanan kısım maliyetleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Mahallen yapılan incelemelerde projenin %4 tamamlanma oranına sahip olduğu belirlenmiş olup, 31.12.2021 tarihli maliyet değeri bu orana göre esas alınmıştır. İlerleyen yıllarda ise sırası ile %41,74 ve %53,81 olarak hesaplamalara dahil edilmiştir.

YILLARA GÖRE İNŞAAT TAMAMLANMA ORAN VE MALİYETLERİ					
YILLAR	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	TOPLAM
Tamamlanma Oranları	4,45%	41,74%	53,81%	0,00%	100,00%
İnşaat Maliyeti(TL)	631.698.905	726.453.741	835.421.802		
Yıllara Göre İnşaat Maliyeti, TL	28.110.601	303.221.792	449.540.472	0	780.872.865

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

NİTELİK	ADET	NET ALAN (m ²)	BRÜT ALAN (m ²)	SATILABİLİR İNŞAAT ALANI (m ²)	SATILABİLİR TOPLAM ALAN(m ²)
KONUT	189	17.483,48	20.170,44	27.263,37	27.263,37
OFİS	432	33.931,45	38.767,21	52.399,68	52.399,68
DÜKKAN	50	4.830,20	5.410,02	5.688,14	5.688,14
ORTAK ALAN				31.041,71	-
TOPLAM	671	56.245,13	64.347,67	116.392,90	85.351,19

KABULLER	
Satılabilir Ofis Alanı (m ²)	52.400
Ofis Birim m ² Değeri (Ortalama)	22.991
Satılabilir Dükkan Alanı m ²	5.688
Dükkan Birim m ² Değeri (Ortalama)	49.912
Satılabilir Konut Alanı (m ²)	27.263
Konut Birim m ² Değeri (Ortalama)	22.645
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 konut, dükkân ve ofis için yıllar itibarı ile m² satış bedelleri, satış oranı ve satış geliri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

YILLAR	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	TOPLAM
Ofis Satışları (TL/m ²)	22.991	26.440	30.406	34.967	
Yıllara Göre Ofis Satış Oranları	10,00%	30,00%	40,00%	20,00%	100,00%
Yıllara Göre Satılan Ofis Alanı	5.240	15.720	20.960	10.480	52.399,68
Yıllara Göre Ofis Satış Gelirleri	120.473.752	415.634.445	637.306.148	366.451.035	1.539.865.380
Dükkan Satışları (TL/m ²)	49.912	57.399	66.009	75.910	
Yıllara Göre Dükkan Satış Oranları	10,00%	30,00%	40,00%	20,00%	100,00%
Yıllara Göre Satılan Dükkan Alanı	568,81	1706,44	2275,26	1137,63	5.688,14
Yıllara Göre Dükkan Satış Gelirleri	28.390.620	97.947.638	150.186.378	86.357.168	362.881.804
Konut Satışları (TL/m ²)	22.645	26.042	29.949	34.441	
Yıllara Göre Konut Satış Oranları	10,00%	30,00%	40,00%	20,00%	
Yıllara Göre Satılan Konut Alanı	2.726	8.179	10.905	5.453	27.263,37
Yıllara Göre Konut Satış Gelirleri	61.738.998	212.999.544	326.599.301	187.794.598	789.132.442,53
TOPLAMLAR	210.603.370	726.581.627	1.114.091.828	640.602.801	2.691.879.626

Proje bünyesinde yer alması planlanan;

Konutların ve dükkanların satışlarına proje inşa halindeyken 2021 yılında başlanacak olup, inşaatın tamamlanmasının ardından 2024 yılında satışların tamamlanacağı öngörülmüştür. Tüm satışların 3 yıl içerisinde tamamlanacağı öngörülmüştür.

Finansal Veriler

İndirgeme Oranı	25,0%
2 Yıllık Tahvil Getiri Oranı,	23,14%
5 Yıllık Tahvil Getiri Oranı, %	24,06%
Ortalama Tahvil Getiri Oranı, %	23,60%
Risk Prim Oranı, %	1,40%
Kupon Dönemi	6 Ay

29.12.2021 tarihinde 2 ve 5 yıllık Devlet tahvilleri verileri baz alınmıştır.

Değerleme konu projenin mevcut ruhsat ve eki mimari projelere göre yapılan çalışma ve varsayımlar sonucunda net bugünkü değeri **1.274.281.684,-TL** olarak hesaplanmıştır.

NAKİT AKIŞ PROJEKSİYONU				
YILLAR	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
PROJE OFİS SATIŞ GELİRLERİ (TL)	120.473.752	415.634.445	637.306.148	366.451.035
PROJE DÜKKAN SATIŞ GELİRİ (TL)	28.390.620	97.947.638	150.186.378	86.357.168
PROJE KONUT SATIŞ GELİRİ (TL)	61.738.998	212.999.544	326.599.301	187.794.598
PROJE İNŞAAT MALİYETİ (TL)	-28.110.601	-303.221.792	-449.540.472	0
NET NAKİT AKŞLARI (EBITDA)	182.492.769	423.359.835	664.551.356	640.602.801
İndirgeme Oranı	25,00%			
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	1.274.281.684			

Hasılat Paylaşımı

YILLAR	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Proje Toplam Geliri, TL	210.603.370	726.581.627	1.114.091.828	640.602.801
İndirgeme Oranı	25,00%			
GELİRLERİN NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	1.832.675.621			
VAKIF GYO'nun Sözleşmeye Esas Şirket Payı Asgari Geliri	549.802.686			

Projenin hasılatının net bugünkü değeri **1.832.675.621,-TL** olarak belirlenmiş olup Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım sözleşmesi doğrultusunda VAKIF GYO'nun %30'luk hasılat payı **549.802.686,-TL** olarak hesaplanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaza ait 05.01.2018 imza tarihli "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İş Sözleşmesi" düzenlenmiş olup, sözleşme ve Şirketin KAP bildirimi ekler bölümünde mevcuttur.

05.01.2018'de Şirket KAP Bildirimi;

Şirketimiz gayrimenkul portföyünde yer alan İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 Ada 1 Parselde bulunan arsa üzerinde yapılacak olan "İzmir Konak Karma Projesi Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" işi için en uygun teklifi veren İlk İnşaat Taah. San. ve Tic. A.Ş.- Kaf Teknik Yapı İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti. İş Ortaklığı ile ana yüklenici sözleşmesi imzalanmıştır.

617.000.000 TL + KDV Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri üzerinden %30 Şirket Payı Gelir Oranı ile 185.100.000 TL + KDV Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri 'nin ve Satış Toplam Geliri 'nin artması halinde artan toplam gelir üzerinden %30 payın Şirketimize ödenmesi İş Ortaklığı tarafından taahhüt edilmiştir. Konu sözleşmenin tapuya şerh edilmediği görülmüştür. Hasılat paylaşımı ile ilgili yapılan hesaplamalar rapor içerisinde özet olarak verilmiş detaylı olarak rapor ekinde verilmiştir.

5.2.7. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

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

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

5.2.9. En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

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

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

5.2.10. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkuller için kat irtifakı kurulmamış olup, henüz inşaatları tamamlanmamıştır. Bu nedenle konu taşınmazların tamamlanması halindeki bağımsız bölüm değerleri rapor ekinde detaylı olarak sunulmuştur.

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

6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

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

Taşınmazların mimari projesi onanmış, yapı ruhsatı alınmış ancak kat irtifakı henüz tesis edilmemiştir.

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

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

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

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

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

- Tebliğin “Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar” başlıklı 22. Maddesinin a) bendinde belirtildiği üzere “Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler.” belirtilmiş olup değerleme konusu 8601 ada 2 parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan mülkiyeti Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı’na ait olan konut, ofis ve dükkan niteliklerinin GYO portföyüne alınmasında bir sakınca olmayacağı,
- Maddenin c) bendinde belirtildiği üzere “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.” ibaresi yer almakta olup taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir değeri ve devri engelleyen herhangi bir kayıt bulunmadığından GYO portföyüne alınmasında bir sakınca olmayacağı,
- Maddenin ç) bendinde belirtildiği üzere “Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler.” ibaresi yer almakta olup Vakıf GYO mülkiyetinde olan parsel üzerinde devam eden proje olması nedeni ile GYO portföyüne “proje” olarak alınabileceği belirlenmiştir.
- Maddenin d) bendinde belirtildiği üzere “Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.” ibaresi yer almakta olup taşınmaz için bağlı bulunduğu belediye ve tapu müdürlüğünde yapılan incelemelerde tüm yasal izinlerinin alınmış, inşaata başlamak için tüm yasal gerekliliğin yerine getirilmiş olduğu tespit edilmiştir. Konu taşınmazın yasal belgeler doğrultusunda GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

BÖLÜM 7

SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmaz; İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 ada, 2 parsel sayılı taşınmaz üzerine toplam 671 adet “konut–dükkan-ofis” nitelikleri olarak proje geliştirilmiş olup değerlendirme bu projeye istinaden yapılmıştır.

Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda bölgede satışa konu arsalar incelenerek m² satış bedelleri belirlenmiş ve toplam arsa değerine ulaşılmıştır. Parsel üzerinde inşa edilmekte olan projenin mevcut inşa durumu ve niteliği göz önünde bulundurularak piyasa verileri ile tamamlanma oranına göre ve tamamlanması halindeki yapı değeri belirlenmiştir. Belirlenen arsa değerine tamamlanma oranına göre ve tamamlanması halindeki yapı değeri ilave edilerek taşınmazın %4 tamamlanma oranına göre değeri ve tamamlanması halindeki toplam değeri belirlenmiştir.

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

Proje Geliştirme Yaklaşımı doğrultusunda ise konu parsel üzerinde belediyede yer alan ve henüz kat irtifakı tesis edilmemiş onaylı mimari projesi esas alınarak projenin geliştirileceği varsayılmış olup, proje maliyeti ve proje gelirleri hesaplanarak projenin net bugünkü değeri hesaplanmıştır.

Ayrıca değerlendirme konusu taşınmaza ait 05.01.2018 imza tarihli “Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İş Sözleşmesi” düzenlenmiş olup Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” sözleşmesinden kaynaklı %30’luk hasılat payı değeri hesaplanmıştır.

7.2. Nihai Değer Takdiri

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

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

Değerleme konusu taşınmazın;

Değer Açıklaması	Değer (TL)
Mevcut Projeye göre %4 tamamlanmış değeri KDV hariç	315.712.232
Üç Yüz On Beş Milyon Yedi Yüz On İki Bin İki Yüz Otuz İki TL	
Mevcut Projeye göre %4 tamamlanmış değeri KDV dahil	372.540.434
Üç Yüz Yetmiş İki Milyon Beş Yüz Kırk Bin Dört Yüz Otuz Dört TL	
Projenin Mevcut projesine göre net bugünkü değeri KDV hariç	1.274.281.684
Bir Milyar İki Yüz Yetmiş Dört Milyon İki Yüz Seksen Bir Bin Altı Yüz Seksen Dört TL	
Projenin Mevcut projesine göre net bugünkü değeri KDV dahil	1.503.652.387
Bir Milyar Beş Yüz Üç Milyon Altı Yüz Elli İki Bin Üç Yüz Seksen Yedi TL	
Projenin Kat İrtifakı Kurularak tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılat değeri KDV hariç	2.180.190.000
İki Milyar Yüz Seksen Milyon Yüz Doksan Bin TL	
Projenin Kat İrtifakı Kurularak tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılat değeri KDV dahil	2.572.624.200
İki Milyar Beş Yüz Yetmiş İki Milyon Altı Yüz Yirmi Dört Bin İki Yüz TL	
VAKIF GYO Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım Sözleşmesi Gereği %30 Hasılat Payı değeri KDV hariç	654.057.000
Altı Yüz Elli Dört Milyon Elli Yedi Bin TL	
VAKIF GYO Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım Sözleşmesi Gereği %30 Hasılat Payı değeri KDV dahil	771.787.260
Yedi Yüz Yetmiş Bir Milyon Yedi Yüz Seksen Yedi Bin İki Yüz Altmış TL	
Projenin Kat İrtifakı Kurularak tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılatın net değeri KDV hariç	1.832.675.621
Bir Milyar Sekiz Yüz Otuz İki Milyon Altı Yüz Yetmiş Beş Bin Altı Yüz Yirmi Bir TL	
Projenin Kat İrtifakı Kurularak tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılatın net değeri KDV dahil	2.162.557.232
İki Milyar Yüz Altmış İki Milyon Beş Yüz Elli Yedi Bin İki Yüz Otuz İki TL	
Projenin Kat İrtifakı Kurularak tamamlanması durumunda toplam hasılatın bugünkü VAKIF GYO %30 net değeri KDV hariç	549.802.686
Beş Yüz Kırk Dokuz Milyon Sekiz Yüz İki Bin Altı Yüz Seksen Altı TL	
Projenin Kat İrtifakı Kurularak tamamlanması durumunda toplam hasılatın bugünkü VAKIF GYO %30 net değeri KDV dahil	648.767.170
Altı Yüz Kırk Sekiz Milyon Yedi Yüz Altmış Yedi Bin Yüz Yetmiş TL	

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

- Değerleme Tabloları
- Taşınmaza ait resimler ve diğer ekler (Proje, ruhsat, iskan vb.)
- Takyidat Belgeleri
- Değerleme uzmanlarının lisans örnekleri ve tecrübe belgeleri