

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İZMİR İLİ KONAK İLÇESİ MERSİNLİ
MAHALLESİ'NDE
YER ALAN 1 ADET ARSA

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	12.05.2026
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	1.06.2026
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.06.2026
RAPOR TARİHİ	30.06.2026
RAPOR NO	VKGYO-2605031
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	1 ADET ARSA
DEĞERLEME ADRESİ	MERSİNLİ MAHALLESİ, 8603 ADA 1 PARSEL, KONAK / İZMİR
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Mehmet Esat KOÇAK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:919985) Merve HARMAN - Değerleme Uzmanı (Lisans No:403519) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:401732)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

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

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - Tapu Senedi
- Ek 4** - İNA Tablosu
- Ek 5** - İmar Durumu Belgesi-Beyan Yazıları
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; İzmir, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8603 Ada 1 Parselde kayıtlı 5.183,53 m² Arsanın (Satış Değeri) pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

İnkılap Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cd. No:7/A Kat:14-13, 34768 Ümraniye/İstanbul

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, İzmir, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8603 Ada 1 Parselde kayıtlı 5.183,53 m² Arsanın (Satış Değeri) Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor VKGYO-2605031 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Mehmet Esat KOÇAK raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı, Merve HARMAN raporu kontrol eden değerlendirme uzmanı ve Berrin KURTULUŞ SEVER raporu onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak değerlendirme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce 2 adet rapor hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	VKGYO-2503084	VKGYO-2510019	
Rapor Tarihi	27.06.2025	16.12.2025	
Rapor Konusu	1 ADET ARSA	1 ADET ARSA	
Raporu Hazırlayanlar	Ahmet İPEK Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Berrin KURTULUŞ SEVER	Mehmet Esat KOÇAK Merve HARMAN Berrin KURTULUŞ SEVER	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	538.102.000	615.130.000	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

8603 ADA 1 PARSEL	
İli	: İZMİR
İlçesi	: KONAK
Bucağı	:
Mahallesi	: MERSİNLİ
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	: 8603
Parsel No	: 1
Alanı	: 5.183,53
Vasfı	: ZİRAİ DONATIM BİNALARI VE DEPOLARI, FİDANLIK
Sınırı	:
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/1)
Yevmiye No	: 20469
Cilt No	: 46
Sayfa No	: 4532
Tapu Tarihi	: 19.08.2015

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 08.06.2026 tarihinde, müşteri tarafından, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Beyan: 6785 Sayılı Kanununun 11.Maddesi gereğince şerh verildi.05/01/1961 Tarih ve 31 Yevmiye ve 22/01/1962 Tarih ve 201 Yevmiye (Tarih: 22.01.1962 Yevmiye: 201)

Beyan: 6785 Sayılı İmar Kanununun 11.ci Maddesi gereğince imar şerhi:23/06/1966 tarih 3796 Yev (Şablon: Geçici Yapıların Belirtilmesi) (Tarih: 23.06.1966 Yevmiye: 3796)

Beyan: Muvakkat İnşaat Şerhi 03/12/1985 Tarih ve 8568 Yevmiye (Şablon: Geçici Yapıların Belirtilmesi) (Tarih: 03.12.1985 Yevmiye: 8568)

Beyan: Krokisinde E8 ile gösterilen 8669 Ada 1 Parseldeki binanın tamamı bu parselde kalmaktadır. (Şablon: Diğer) (Tarih: 04.12.2014 Yevmiye: 26214)

(* İlgili beyanlarda belirtilen yapıların mahallen olmadığı ve yapıların yıkılmış olduğu tespit edilmiş olup beyanların fek edilerek kapatıldığı tapu kayıtlarına işlendiği bilgisi şifahen öğrenilmiştir.

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

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

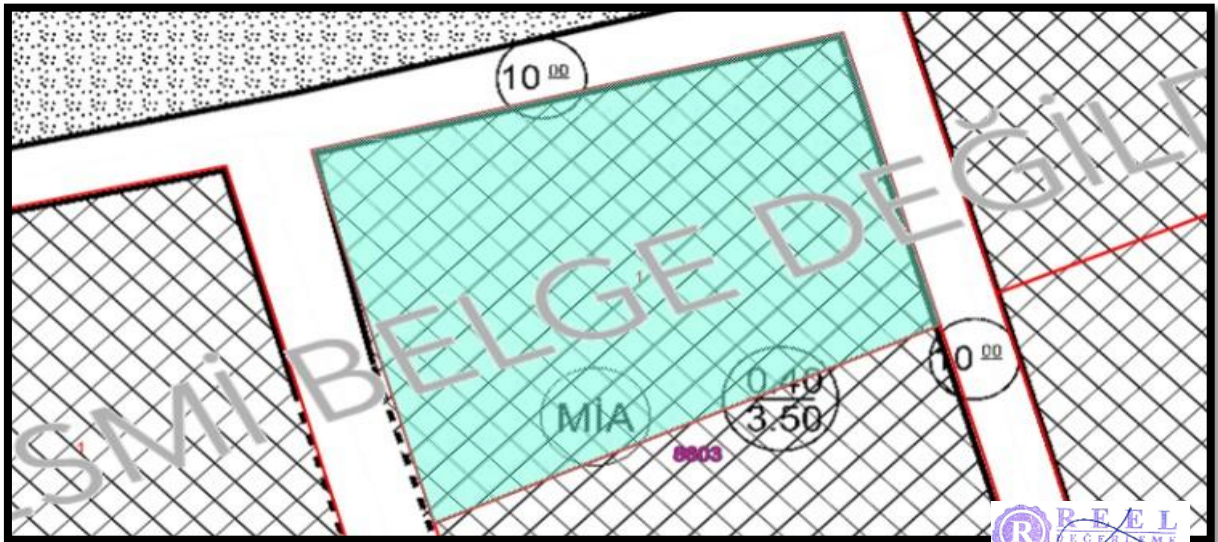
Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazın son üç yıllık dönemde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

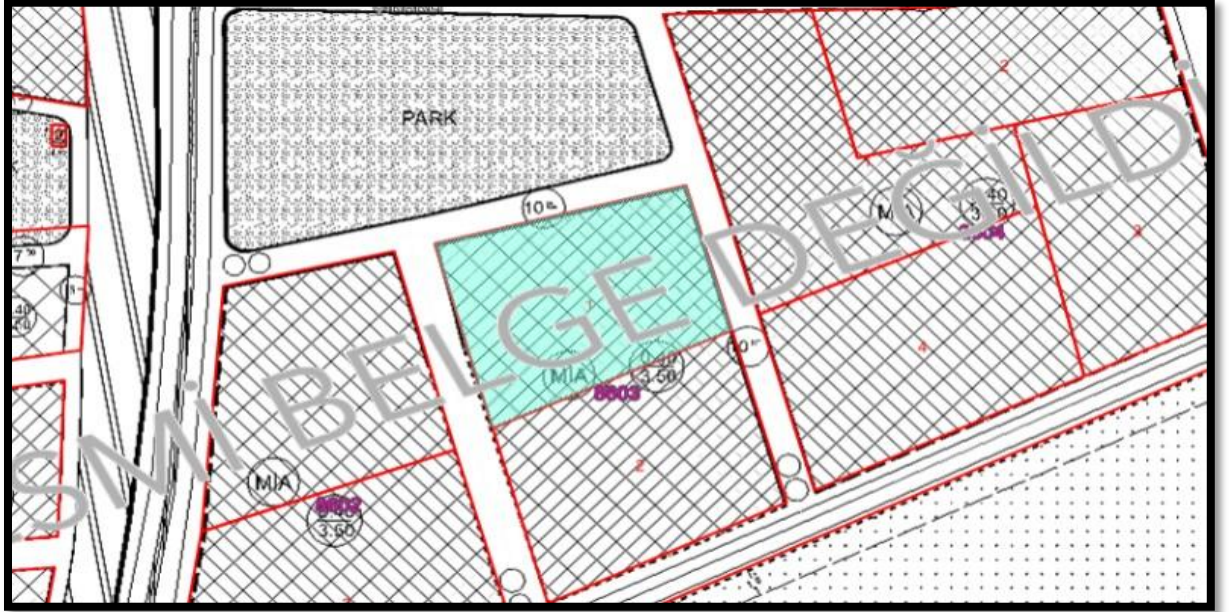
2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

T.C.Konak Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 19.05.2025 tarih E-35598559 sayılı yazıya göre;

13.05.2011 Tasdik Tarihli 1/1.000 Ölçekli Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi (Halkapınar Salhane Kesimi) Uygulama İmar Planında TAKS:0,40 E=3.50 ve Hmaks:200 m olmak üzere MİA-Merkezi İş Alanı'nda kalmaktadır. Edinilen şifahi bilgiye göre parselin terki bulunmamakta olup net parseldir.





Plan notlarına göre;

- * Bu alanlarda her türlü ticaret, çarşı, büro iş hanı, ticari depolama, banka, sigorta, çok katlı mağaza ve eğlence yerleri, turizm tesis alanları, konut, çok katlı taşıt parkı özel hastane ve özel eğitim, tesisi yer alabilir. Bu kullanımlardan bir ya da birkaçı aynı parsel içinde bulunabilir. Konut kullanımı yapı inşaat alanının (KAKS/emsal alanının) 1/3'ünden fazla olamaz.
- * MIA (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 MIA adalarında yürürlükteki imar yönetmeliğinin parsel büyüklüklerine ilişkin hükümlerine uyulacaktır. Ancak ada ölçeğine gelindiğinde ve 3.000 m² parsel büyüklüğünün sağlandığı durumlarda TAKS/KAKS değişmemek kaydıyla yapılaşma nizamı ve gabari serbesttir.

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

Taşınmazın son üç yıllık dönemde imar planında değişiklik olmamıştır.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mevcutta taşınmazın sınırları belirlenmemiş olup mahallinde yapılan tespitlere göre yıkımı gerçekleşmiş zemin döşemesi görülen yapı kalıntıları bulunmakta olup herhangi bir ekonomik değere sahip değildir.

2.3.4 - Mevcut Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.5 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

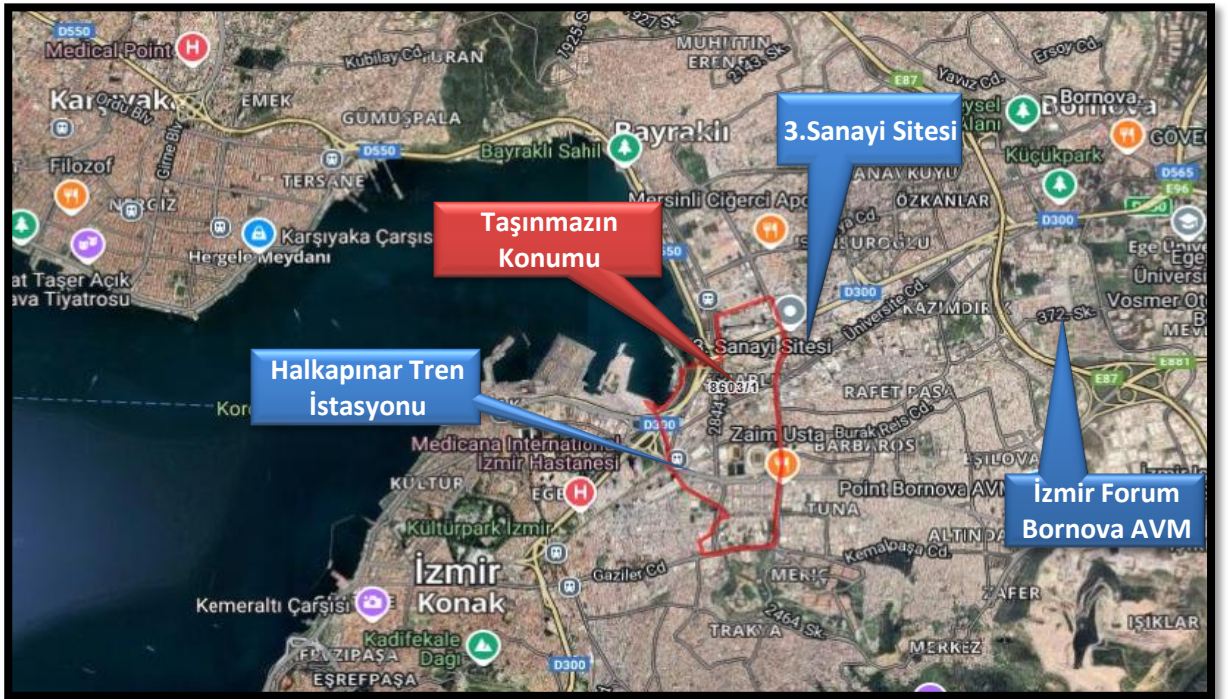
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmaz; İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8603 ada 1 parselde kâin olan 5.183,53 m² alanlı "Zırai Donatım Binaları Ve Depoları, Fidanlık" nitelikli ana gayrimenkuldür.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Parselin yakınında liman bulunmasından dolayı lojistik amaçlı kullanılan yapılar ve parseller, depolama yapıları yer almaktadır. Parselin kuzeydoğusunda İzmir Adliyesi, güneyinde İzmir Atatürk Stadyumu ve batısında ise İzmir Limanı bulunmaktadır. Ayrıca parsel merkezi bir lokasyonda yer almakta olup yaklaşık 800 metre mesafesinde Stadyum Metro İstasyonu, 1 km mesafesinde Halkapınar Tren İstasyonu ve 4 km mesafesinde ise İzmir Forum Bornova AVM yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede ticari ve konut nitelikli rezidanslar, sağlık ve kamu kuruluşları yer almaktadır. 3.Sanayi Sitesi ise taşınmaza yakın bulunan sanayi nitelikli yapıların yer aldığı bir diğer sitedir.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım özel araçlarla ve yakın mesafeden geçen toplu taşıma araçları ile rahat bir şekilde sağlanabilmektedir. Değerlemeye konu taşınmazın herhangi bir yol cephesi bulunmamaktadır. Üniversite Caddesi üzerinden önce 2783.sokağa, daha sonra 1561.sokağa girilir. Konu taşınmaz 1561.sokağın yaklaşık 70 metre kuzeyinde yer almaktadır. Taşınmaz ayrıca D300 karayoluna da yakın konumda yer almaktadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmaz; İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8603 ada 1 parselde kâin olan 5.183,53 m² alanlı "Zırai Donatım Binaları Ve Depoları, Fidanlık" nitelikli ana gayrimenkuldür. Değerlemeye konu taşınmaz dikdörtgene yakın bir şekle sahiptir. Topoğrafik olarak düz bir yapıya sahiptir. Parselin çevresi diğer parseller ile çevrilidir. Taşınmazın üzerinde mahallinde yapılan tespitlere göre yıkılmış zemin döşemesi görünen yapı kalıntıları olup herhangi bir ekonomik değere sahip değildir.

3.4.2 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Parsel için halihazırda alınmış yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İzmir İli

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

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

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



Harita 1 - İzmir'in Konumu

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

Kent içi toplu ulaşım İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin yetki ve sorumluluğundadır. Toplu ulaşım hizmetlerinin hat ve güzergâhları ile birbirini tamamlaması için otobüs-vapur-metroda ulaşım hizmet bütünlüğü sağlanmıştır.

TÜİK verilerine göre 2025 yılı İzmir nüfusu 4.504.185, Konak İlçesi nüfusu ise 317.399'dur.

4.1.2 - Konak İlçesi

Konak, İzmir ili içerisinde yer alan merkez ilçedir. Kuzeyinde İzmir Körfezi ve Bayraklı, doğusunda Bornova, güneyinde Buca ve Karabağlar, batısında Balçova ilçeleri bulunmaktadır.

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

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

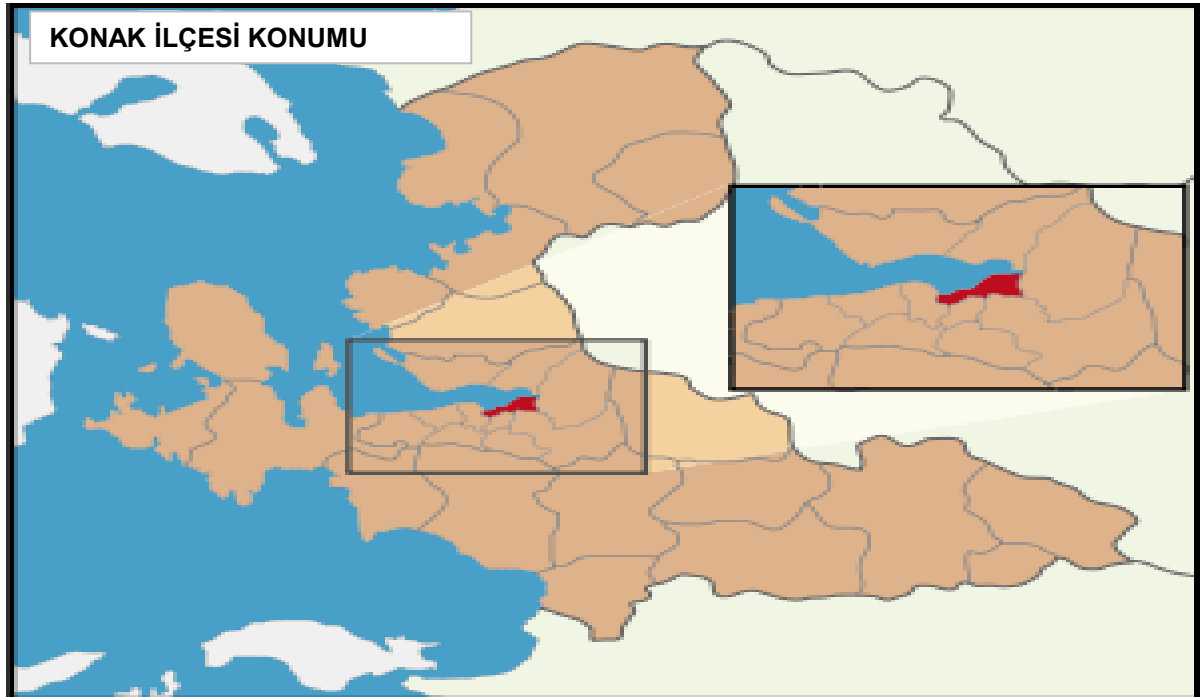
Toplam nüfusun tamamı kent nüfusedir. Hiç köyü veya beldesi bulunmamaktadır. İlçenin yüzölçümü 69 km²'dir.

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

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

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

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



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

2026 yılının ilk çeyreğinde temel belirleyici küresel ekonomik görünümde artan jeopolitik gerilimler oldu. Sene başında ABD ile Danimarka başta olmak üzere Avrupa Birliği ülkeleri arasında Grönland konusunda yaşanan anlaşmazlıklar kısa sürede çözüme kavuştu. Şubat ayı sonunda ise ABD-İsrail ve İran arasında başlayan savaşın küresel enflasyon ve aktiviteye önemli etkileri oldu. Hürmüz Boğazı'nın kapanması ve üretim tesislerine yapılan saldırılar neticesinde son yılların en büyük petrol arz şoku yaşandı. Petrol ve doğal gaz başta olmak üzere enerji emtia fiyatlarında sert artışlar görülürken, diğer emtia ve materyallerde de tedarik zincirinde aksamalar yaşandı. Yaşanan enerji şokunun Mart ayı enflasyon verilerine yansıdığı görülürken, birçok ülkede yıllık manşet enflasyon rakamlarında yükseliş gerçekleşti. Küresel enflasyon üzerinde yukarı yönlü, ekonomik faaliyet üzerinde ise aşağı yönlü riskler arttı. Ülkeler arasında savaşı sonlandırmaya yönelik müzakereler başlasa da, çatışmaların ne kadar süreceğine dair belirsizlikler sürüyor. Enflasyon beklentilerindeki yukarı yönlü seyir nedeniyle belli başlı merkez bankalarının faiz politikalarına yönelik piyasa fiyatlamalarında kayda değer değişimler gözlemlendi. Savaş ve enerji şokunun etkisiyle finansal koşulların daha sıkı kalacağı beklentileri arttı. Sonuç olarak, küresel ölçekte ilk çeyrek, büyüme görünümünün zayıfladığı ancak enflasyon risklerinin yeniden öne çıktığı bir dönem oldu.

2025 dördüncü çeyrekte Türkiye ekonomisinde meydana gelen yavaşlama ve iç-dış talep dengesindeki bozulma sürdü. Son çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yapmaya devam etti. Yurtiçinde 2026 ilk çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede görece durağan bir seyre işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Aralık ayındaki 48,9 seviyesinden Mart'ta 47,9'a geriledi ve daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı ise yılın ilk üç ayında sınırlı bir düşüş kaydederken, sektörel güven endekslerinde Mart ayında savaşın da etkisiyle gerileme görüldü.

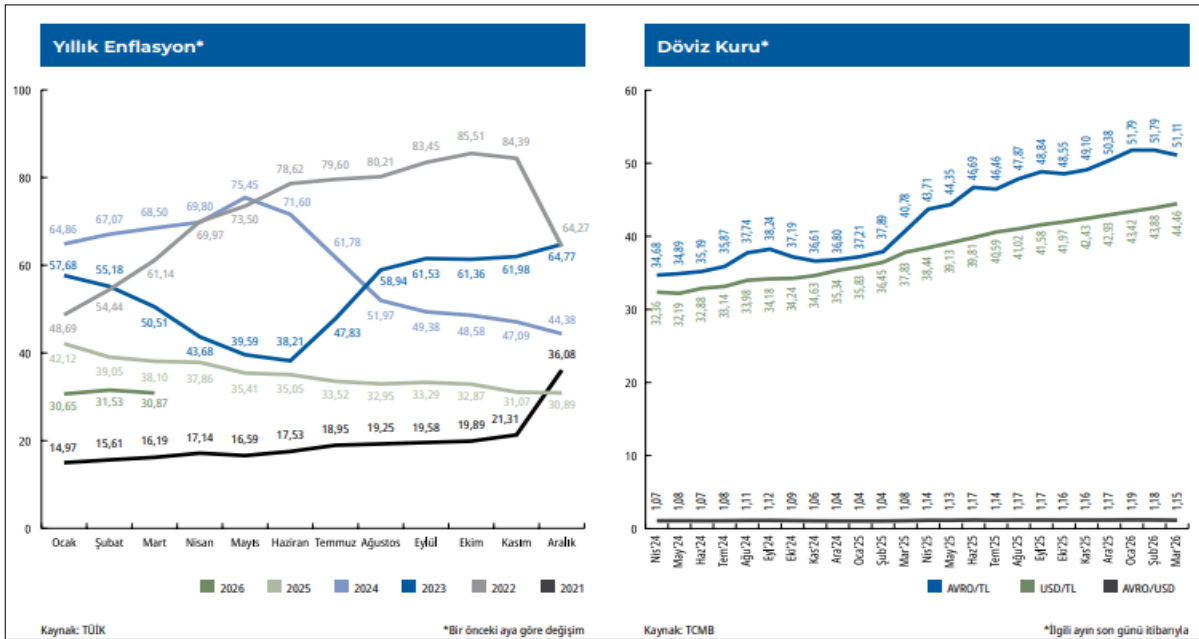
Yılın ilk çeyreğinde dış dengedeki bozulma sürdü. İhracatta yavaşlama görülürken, ithalatta artış gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, 2026 yılının ilk üç ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,1 azalırken, ithalatta %4,7 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2025 yılı Ocak-Mart döneminde 22,5 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2026'nın ilk üç ayında 28,7 milyar dolara genişledi. Hizmet kalemindeki girişlere rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Aralık 2025'te 30,2 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Şubat 2026'da 35,4 milyar dolara yükseldi.

Ana eğilim göstergeleri 2026 ilk çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Aralık ayında %30,9 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu ilk üç ayda inişli çıkışlı bir grafik çizdi ve Mart ayında %30,9 seviyesinde gerçekleşti. Ayrıca, aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %27,7'den %28,1'e yükseldi. Savaşın enflasyonist etkileri Mart ayı rakamlarına yansırken, merkezi yönetim tarafından yeniden devreye alınan eşel mobil sistemi enflasyondaki yükselişi sınırladı. Nisan ayı itibarıyla elektrik ve doğal gaz fiyatlarına zam yapılırken, jeopolitik gelişmeler enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri canlı tutuyor.

Savaşın ekonomi üzerindeki etkilerini sınırlamak için ekonomi yönetimi tarafında çeşitli adımlar atıldı. Borsa İstanbul'da açığa satış işlemleri yasaklanırken, TCMB döviz talebini karşılamak için TL uzlaşmalı vadeli döviz satım işlemlerine başladı. TCMB ayrıca haftalık repo ihalelerini durdururken, piyasada fazla TL likiditeyi sterilize ederek fonlamayı faiz koridorunun üst bandı olan gecelik borç verme oranından (%40,0) gerçekleştirdi. Böylece TCMB Para Politikası Kurulu (PPK) Mart ayı toplantısında politika faizini %37,0 seviyesinde sabit tutsa da, pratikte sıkılaştırma adımları atmış oldu. TCMB PPK 2026 yılı Ocak ayı toplantısında politika faizini 100 baz puanlık indirimle %37,0'a çekmişti. TCMB'nin önümüzdeki aylarda enflasyon üzerinde artan yukarı yönlü riskler ve rezervlerde son haftalarda görülen gerilemenin etkisiyle, savaş öncesi dönem beklentilerine kıyasla sıkı para politikası duruşunu daha uzun süre sürdüreceği düşünülüyor. Genel olarak yurtdışında ilk çeyrek, dış denge tarafında kırılmalıkların arttığı ve dezenflasyon sürecinin hız kestiği bir dönem olarak öne çıktı. Buna karşılık ekonomi yönetiminin para ve maliye politikaları daha savunmacı bir çerçeveye kayarken önümüzdeki döneme ilişkin belirsizlikler arttı. (Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon USD)	Kişi Başı Gelir (USD)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (USD/TL)
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	27.091.469	305.570	1.153.241	13.008	5,00	23,49
2024	44.587.225	503.076	1.358.255	15.325	3,30	32,83
2025	63.020.906	712.200	1.596.320	18.040	3,60	39,48

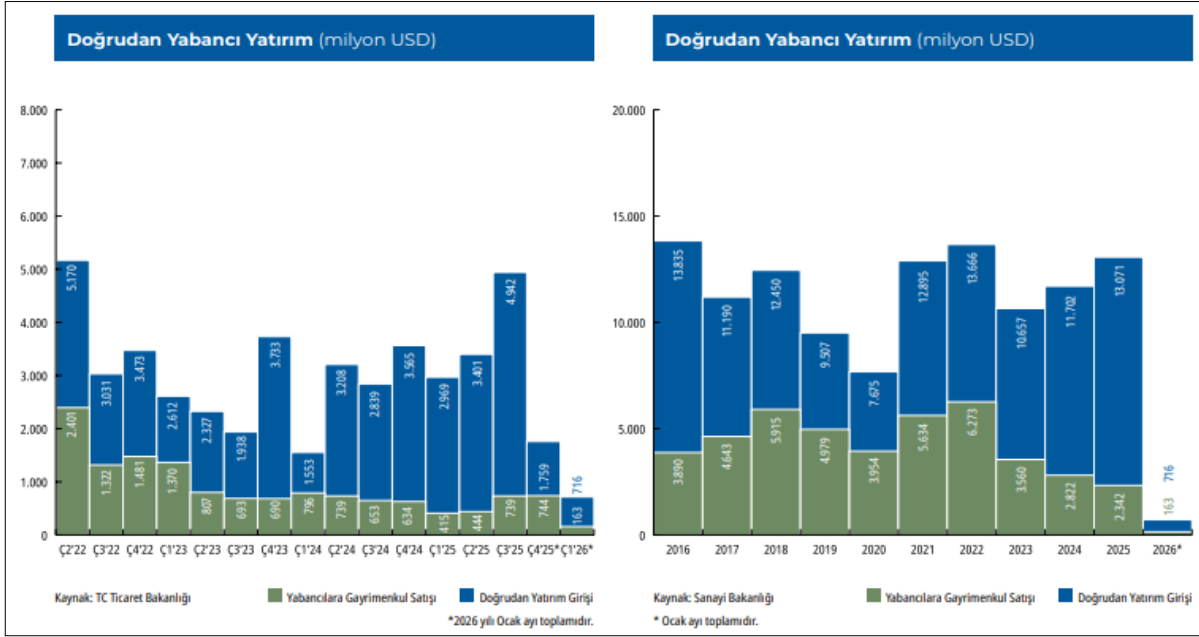
Kaynak: TÜİK



Finansal Yatırım Araçlarının Reel Getiri Oranları						
	Külçe Altın	Amerikan USD	Euro	Mevduat Faizi*	DİBS	BİST 100
Ç1'24	%5,92	-%4,32	-%4,72	-%4,43	-%13,99	%1,10
Ç2'24	-%5,06	-%6,25	-%7,12	%2,54	-%0,74	%7,41
Ç3'24	%7,75	-%4,02	-%1,00	%2,58	-%2,22	-%13,83
Ç4'24	-%1,13	-%3,25	-%8,78	%4,97	-%1,37	-%4,72
Ç1'25	%8,05	-%3,67	-%0,63	%0,97	-%0,81	-%7,40
Ç2'25	%12,33	%0,32	%7,11	%3,37	-%3,51	-%12,49
Ç3'25	%7,65	-%2,60	-%0,91	%2,52	%3,41	%8,68
Ç4'25	%16,16	-%1,20	-%1,02	%5,22	%5,81	-%1,82
Ç1'26	%7,57	-%5,94	-%7,15	-%0,54	-%4,54	%5,10

Kaynak: TÜİK

Reel getiri oranları Tüketici Fiyat Endeksine göre indirgenmiştir.
Veriler 3 Aylık dönem değişimlerini göstermektedir.
*Mevduat Faizi brüt alınmıştır.



(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

Gayrimenkul Sektörü:

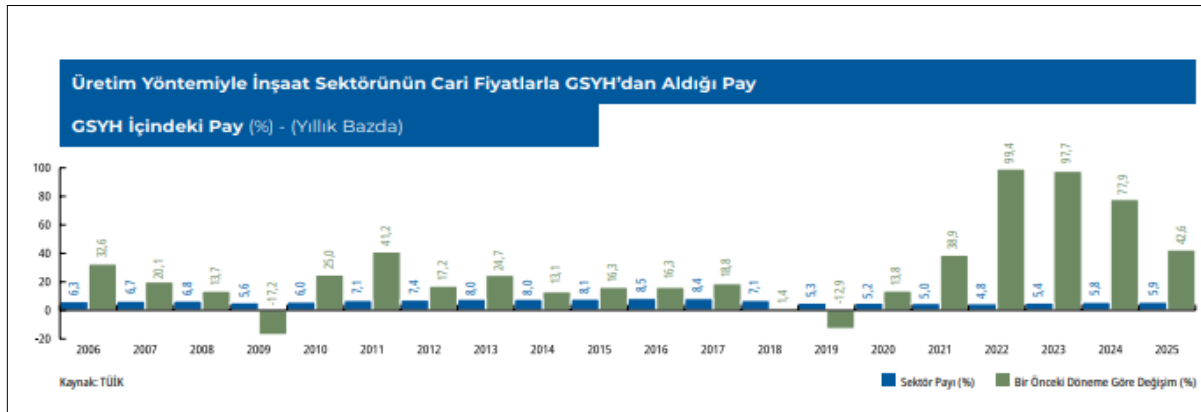
2026 yılı 1. çeyrek verileri, inşaat sektörünün son iki yıldaki güçlü büyüme ivmesini korumakla birlikte büyüme hızında normalleşme sürecine girdiğini göstermektedir. İnşaat sektörünün cari fiyatlarla Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) içerisindeki payı incelendiğinde, 2025 yılı 1. çeyreğinde %4,8 seviyesinde gerçekleştiği görülmektedir. Son yıllarda sektörün GSYH içindeki payında belirgin bir toparlanma yaşanmış olup, özellikle deprem sonrası yeniden inşa faaliyetleri, kentsel dönüşüm uygulamaları ve konut arzını artırmaya yönelik yatırımlar sektörün ekonomik ağırlığını desteklemiştir.

Çeyreklik bazda büyüme verileri değerlendirildiğinde, inşaat sektörü 2023 yılı boyunca ve 2024 yılının ilk yarısında genel ekonomik büyümenin üzerinde performans göstermiştir. Ancak 2024 yılının son çeyreğinden itibaren büyüme oranlarında kademeli bir yavaşlama gözlenmektedir. 2025 yılı ilk çeyreğinde sektör büyümesi yaklaşık %38 seviyesinde gerçekleşirken, aynı dönemde GSYH büyümesi yaklaşık %45 düzeyindedir. Böylece uzun bir aradan sonra sektör büyüme performansı genel ekonomik büyümenin altında kalmıştır.

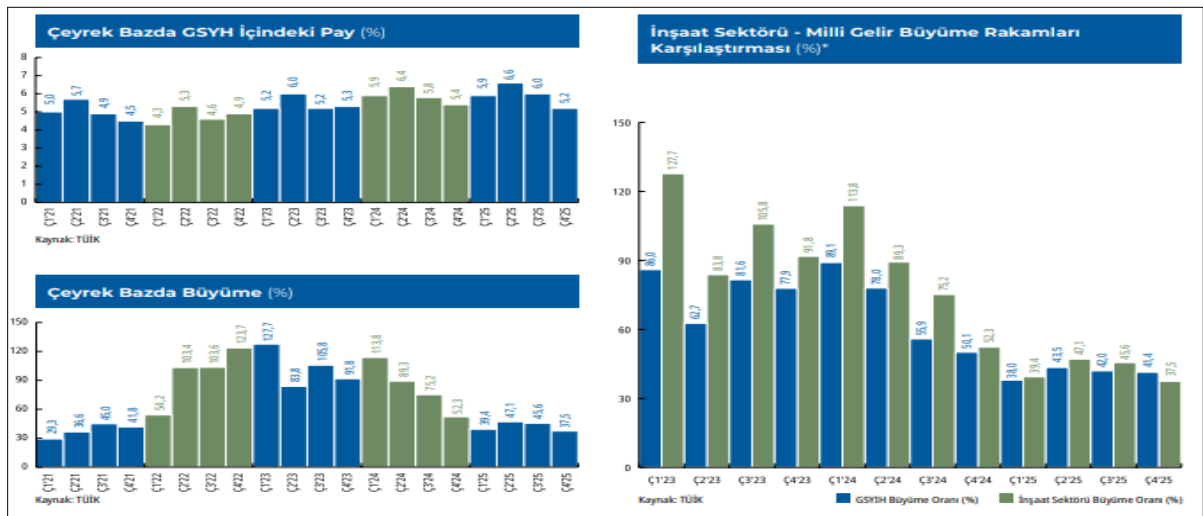
Bununla birlikte sektör büyümesi halen pozitif seyrini sürdürmekte olup, yüksek faiz ortamına rağmen devam eden altyapı yatırımları, deprem bölgesindeki yeniden yapılanma çalışmaları ve kentsel dönüşüm projeleri sektör faaliyetlerini desteklemektedir. Öte yandan kredi maliyetlerinin yüksek seyretmesi ve konut finansmanına erişimdeki zorluklar özel sektör kaynaklı konut yatırımları üzerinde baskı oluşturmaktadır.

2026 yılı ilk çeyreği itibarıyla gayrimenkul piyasasında satış adetlerinde toparlanma eğilimi görülmekle birlikte, sektörün büyüme performansının önceki yıllara kıyasla daha dengeli ve sürdürülebilir bir seviyeye oturması beklenmektedir. Bu çerçevede inşaat ve gayrimenkul sektörünün ekonomik büyümeye katkısını sürdürmesi öngörülmekle birlikte, büyüme hızının 2023–2024 dönemindeki yüksek oranların altında gerçekleşmesi muhtemel görünmektedir.

Genel değerlendirme: İnşaat ve gayrimenkul sektörü büyümesini sürdürmekte, ancak yüksek baz etkisi ve finansman koşulları nedeniyle büyüme hızında normalleşme sürecine girmiş bulunmaktadır. Bu durum sektör açısından olumsuz değil, daha sürdürülebilir bir büyümeye geçiş olarak değerlendirilebilir.



(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)



(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

2026 yılının birinci çeyreğinde konut satışları, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %0,3 oranında gerileme kaydederken genellikle en yüksek konut satış adetlerinin izlendiği dördüncü çeyreğe göre ise %40,1 oranında gerilemiş ve 349.396 adet olmuştur. Bu rakam, 14 yıllık veri tarihinde kaydedilen birinci çeyrek satış rakamları arasında en yüksek üçüncü veri olarak dikkat çekmektedir.

Konut fiyatları artışında 2025 yılının birinci çeyreğinde yıllık artış %31,8 iken 2026 yılı birinci çeyrek sonu itibarıyla konut fiyat değişimi 5 puanlık düşüşle %26,8'e gerilemiştir. Reel bazda ise yıllık değişim negatif seyretmeye devam etmekte olmakla birlikte Mart ayı itibarıyla reel değişim artış trendine devam etmiş ve -%3,4 olarak gerçekleşmiştir. Üç büyük ilin tamamında reel değişim negatif bölgede iken İzmir'deki reel değişim -%5,0 ile ülke ortalamasının da gerisinde kalmıştır.

Yeni konut fiyatlarında da benzer şekilde bir hareket görülmüş; dördüncü çeyrek sonunda yıllık değişim %32,2 iken birinci çeyrek sonu itibarıyla %28,9 olarak gerçekleşmiştir. Yeni konut fiyatlarında reel bazda değişim ise Mart itibarıyla -%1,9 olarak kaydedilmiştir. Bu sonuçlarla, Türkiye genelinde konut birim fiyatı 48.323 TL/m² olurken; üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatı 79.396 TL/m², İzmir'de 52.510 TL/m², Ankara'da ise 44.105 TL/m² olarak belirlenmiştir.

Konutların satış durumuna göre değerlendirme yapıldığında, 2026 yılının ilk çeyreğinde ilk satışlarda yıllık bazda %1,7 artış görülürken, ikinci el satışlarda ise yıllık bazda -%1,2 oranında bir gerileme görülmüştür. Yılın ilk çeyreği itibarıyla, ilk satışlar 107.579 adede ulaşırken ikinci el satışlar 241.817 adet olarak kaydedilmiştir. Yılın ilk çeyreğinde, ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, 2025 ortalaması olan %32,4'ün gerisinde kalmış ve %30,8 olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2026 yılının ilk çeyreğinde 71.276 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup bir önceki yıla kıyasla %31,5 oranında artış kaydetmiştir. Mart 2026 itibarıyla ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı %22,9'a ulaşarak son 34 ayın en yüksek verisi olmuştur. Konut kredisi faizlerindeki gerilemelerin ve sınırlamalarda yapılan değişikliklerin ipotekli satışlara etki ettiği görülmektedir. Konut kredisi faizleri 2025 yılının ilk çeyreğinde %40,0 iken 2026 yılının ilk çeyreğinde %35,4'e gerilemiştir. Diğer satışlarda ise 2026 yılının ilk çeyreğinde yıllık %6,1 oranında bir gerilemeyle 278.120 adet satış gerçekleştirilmiştir.

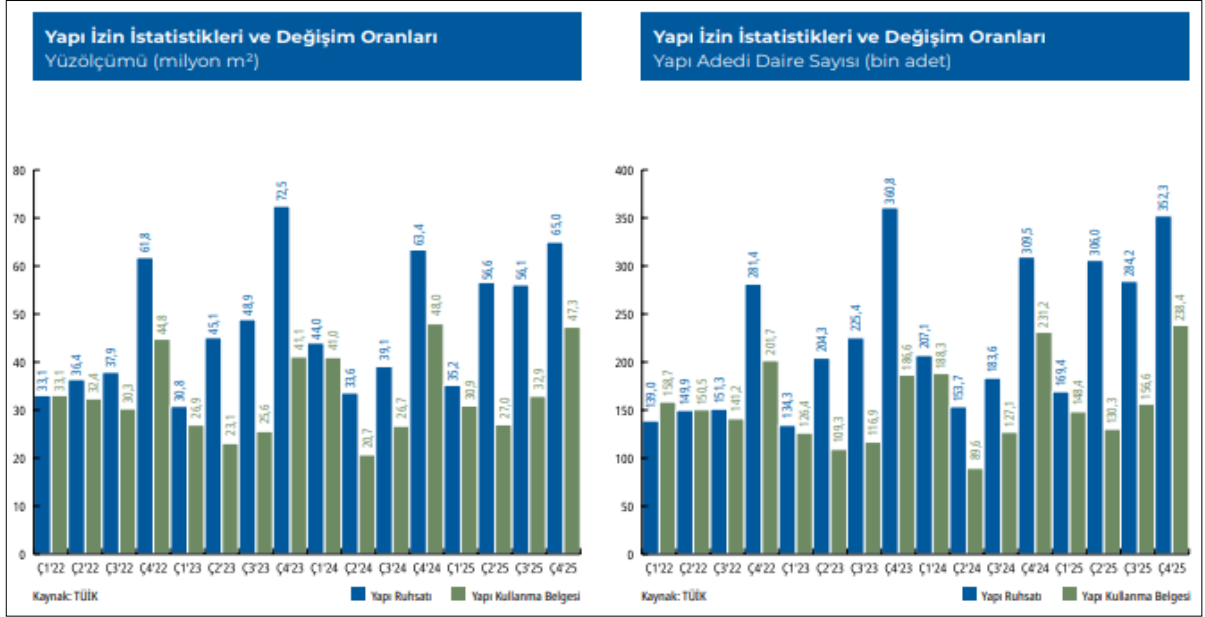
Yabancılara yapılan satışlar yılın ilk çeyreği itibarıyla, geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre %14,9 oranında düşüşle 4.165 adet olarak gerçekleşmiştir. Bu verilere göre yabancılara satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yılın ilk çeyreğinde %1,4 iken 2026 yılında %1,2'ye gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım 639 adetle Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. İl bazında en yüksek satış ise 1.939 adetle İstanbul'da görülmüştür. İstanbul'un ardından 1.196 adetle Antalya ikinci sırayı, 239 adetle Mersin ise üçüncü sırayı almıştır.

İnşaat Maliyet Endeksi Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)			
ŞUBAT	Endeks	Aralık ayına göre	Aynı aya göre
2026	2.244	11,53	25,71
2025	1.785	10,45	23,96
2024	1.440	19,70	70,01
2023	847	17,80	72,50
2022	491	21,84	90,31

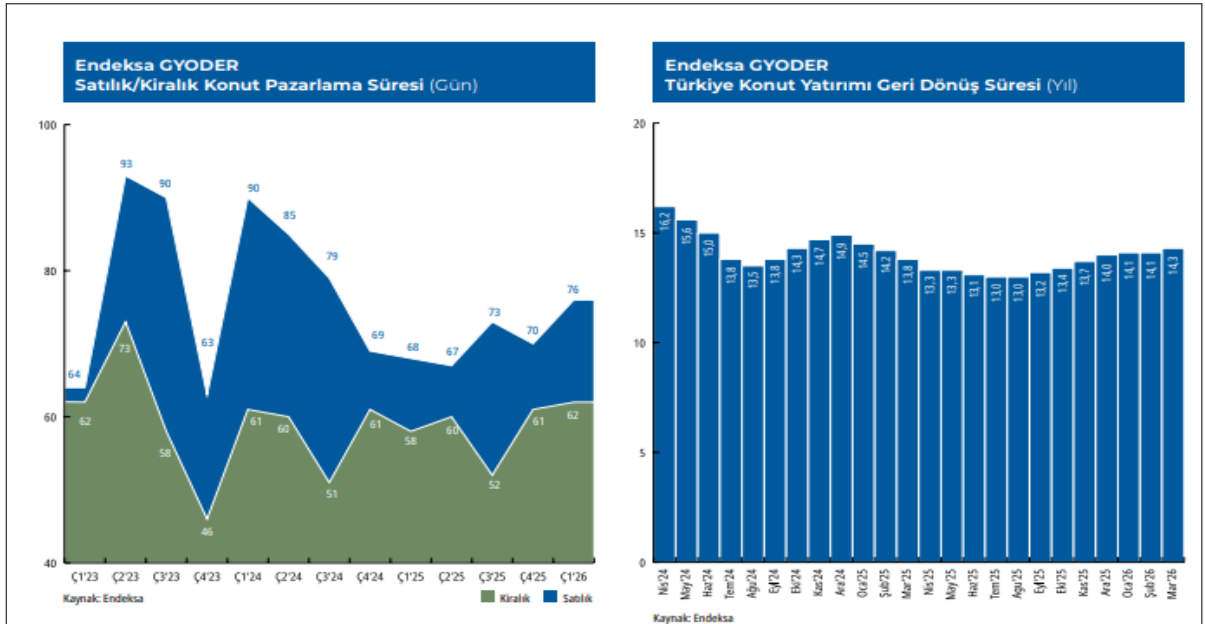
Kaynak: TÜİK

İnşaat Maliyet Endeksi Maliyet Gruplarına Göre Değişim			
ŞUBAT	Endeks (İnşaat)	Malzeme (İnşaat)	İşçilik (İnşaat)
2026	2.244	1.972	2.894
2025	1.785	1.594	2.241
2024	1.440	1.334	1.693
2023	847	862	810
2022	491	530	397

Kaynak: TÜİK



(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)



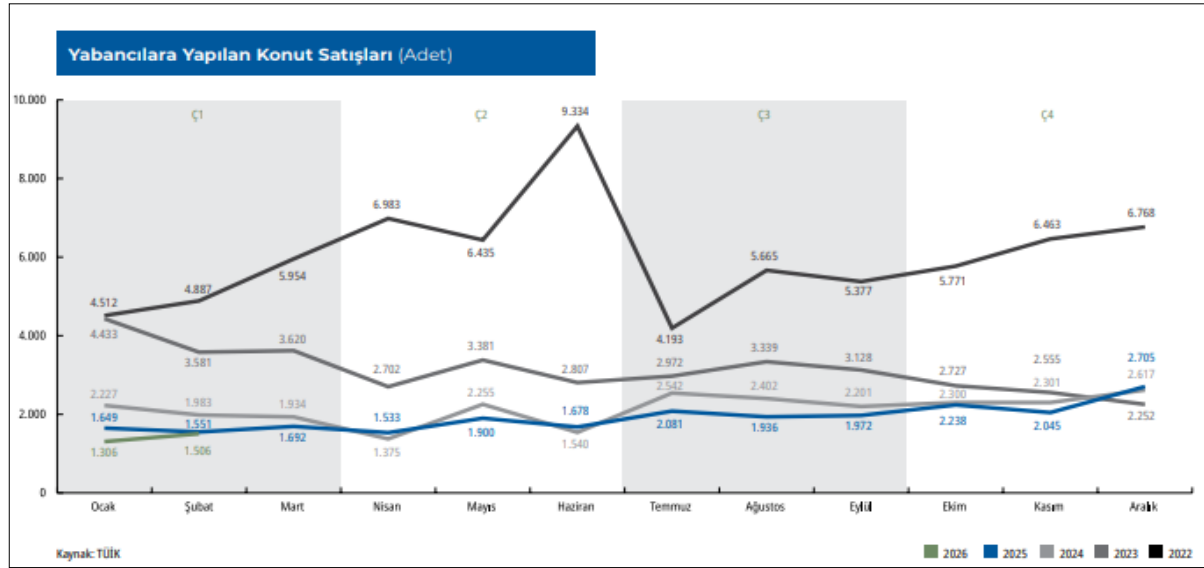
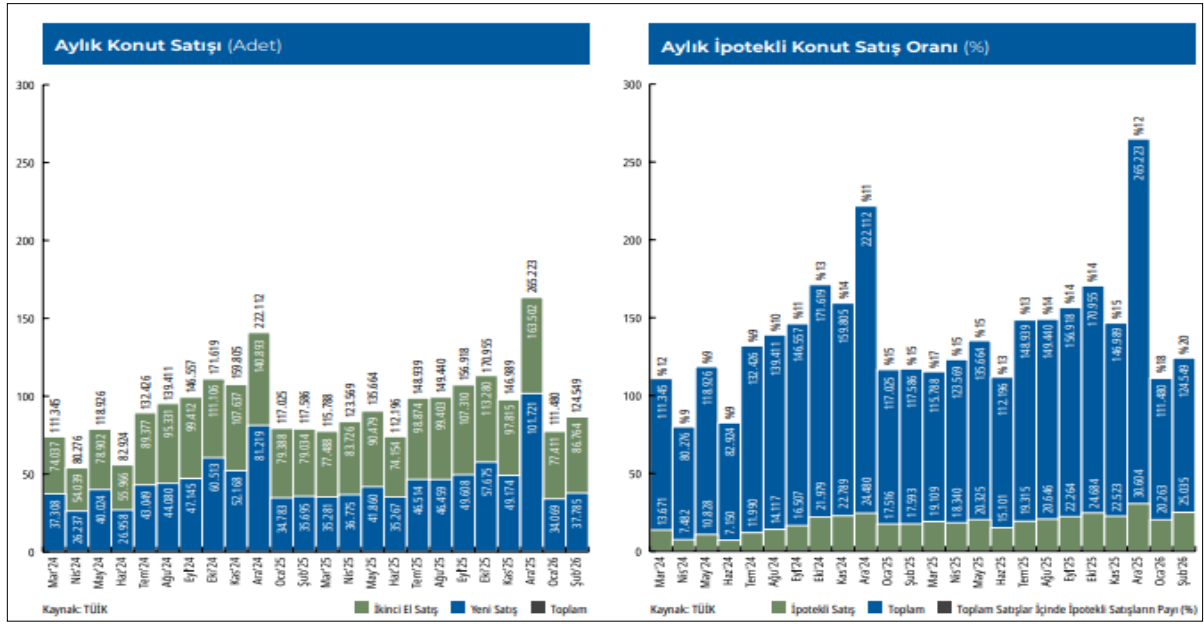
(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

Çeyrek Bazda Konut Satışı (Adet)

	Ç1'23	Ç2'23	Ç3'23	Ç4'23	2023 Toplam	Ç1'24	Ç2'24	Ç3'24	Ç4'24	2024 Toplam	Ç1'25	Ç2'25	Ç3'25	Ç4'25	2025 Toplam	Ç1'26
Yeni Satış	91.009	109.568	111.662	130.245	442.484	96.207	93.219	134.274	193.900	517.600	105.759	113.902	142.581	208.570	570.812	71.854
İkinci El Satış	207.636	206.444	248.330	225.241	887.651	199.497	188.907	284.120	359.636	1.032.160	244.640	257.527	312.716	374.597	1.189.480	164.175
Toplam Satış	298.645	316.012	359.992	355.486	1.330.135	295.704	282.126	418.394	553.536	1.549.760	350.399	371.429	455.297	583.167	1.760.292	236.029
İpotekli Satış	62.220	68.348	41.879	18.393	190.840	29.313	25.460	42.614	69.248	166.635	54.218	53.766	62.225	77.811	248.020	45.298

Kaynak: TÜİK

Yeni Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el: REEL



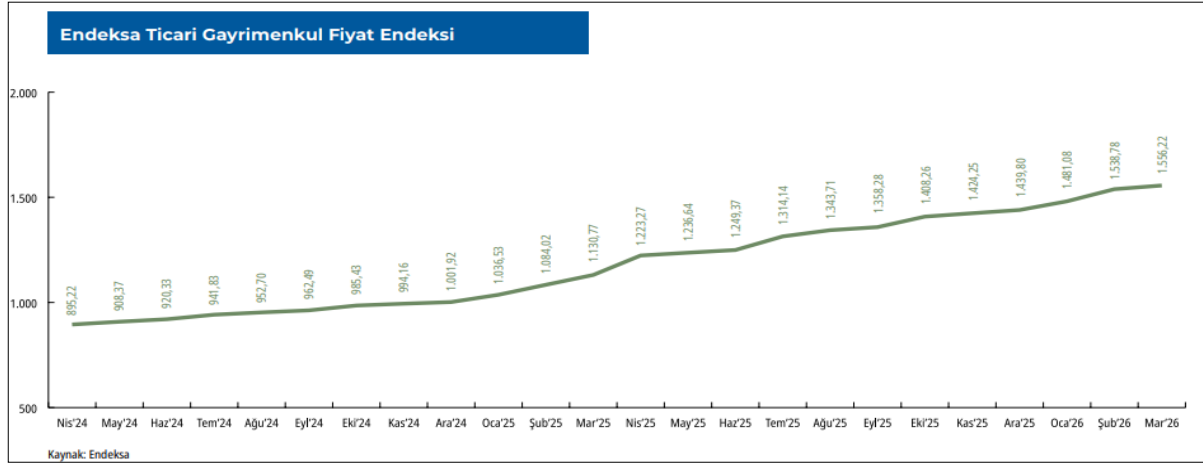
(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasası

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2026 Mart sonu itibariyle 1556,22 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 425,44 puan artış gösterirken, aylık 17,43 puan artış gösterdi. 2026 yılına 1481,08 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 332,95 puanlık bir artış yaşandı.

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller			
	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	77.411	83.759	92.760
İzmir	65.601	73.442	69.002
Bursa	51.270	57.753	53.067
Ankara	55.051	58.492	71.600
Antalya	68.568	73.362	72.104
Kocaeli	56.388	58.206	57.877
Adana	43.028	53.615	39.936

Kaynak: Endeksa



(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

2026 yılının birinci çeyreğinde İstanbul Ofis Pazarı, sınırlı arz koşullarına rağmen talebin görece güçlü seyrini koruduğu bir dönem oldu. Bu dönemde pazarın yönünü belirleyen temel unsur, kullanıcı davranışlarındaki değişim oldu. Orta ölçekli işlemler ile birlikte devir ve alt kiralama işlemlerinin artması, firmaların maliyetlerini optimize etmeye ve kullandıkları alanı daha verimli hale getirmeye yöneldiğini gösterdi.

Merkezi İş Alanı (MİA)'nda A sınıfı ofislerde boşluk oranı %15,5 seviyesine yükselirken, talep daha çok erişilebilirliği yüksek ve maliyet avantajı sunan bölgelere yöneldi. MİA A sınıfı ofislerde ortalama kira 30,2 ABD Doları/m²/ay seviyesinde gerçekleşti. Buna karşılık, eski nesil ve fonksiyonel açıdan yetersiz ofis stokuna olan ilgi sınırlı kaldı.

Arz tarafında yeni proje geliştirme iştahı zayıf kalmaya devam ederken, pazara yeni ofis arzı eklenmedi ve toplam stokta kayda değer bir artış yaşanmadı. Bununla birlikte, mevcut stok içerisinde yer alan eski nesil ofis binalarının güncel regülasyonlara uyum sürecinde önemli zorluklar yaşandığı görülüyor. Özellikle yangın güvenliği başta olmak üzere mevzuat gerekliliklerinin karşılanmasında yaşanan sıkıntılar, bazı binaların kullanım izin süreçlerini zorlaştırıyor. Bu durum, kısa vadede belirli bir stokun geçici olarak kullanım dışı kalmasına neden olabilecek ve piyasada fiili arzı daha da daraltabilecek bir risk unsuru olarak öne çıkıyor.

Kira seviyelerinde genel olarak sınırlı bir gerileme gözlenirken, üst segmentte sınırlı arz nedeniyle fiyatların dirençli kaldığı görülüyor. Çeyrek boyunca talep edilen en yüksek kira seviyesi ise 55 ABD Doları/m²/ay olarak kaydedildi.

Genel görünüm, kısa vadede arz tarafındaki kısıtların devam edeceğine, talebin ise maliyet, erişilebilirlik ve esneklik odağında şekillenmeyi sürdüreceğine işaret ediyor. (Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

2026 yılının ilk çeyreğinde birincil ofis kiralari ABD\$50/m² olarak kaydedilirken geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla dolar bazında %11 oranında artış göstermiştir. Aynı zamanda ₺ bazında ise %40,5 artışla ₺2.179/m²'ye ulaşmış ve Mart ayı enflasyonu olan %30,87 seviyesinin üstünde bir artış göstermiştir.

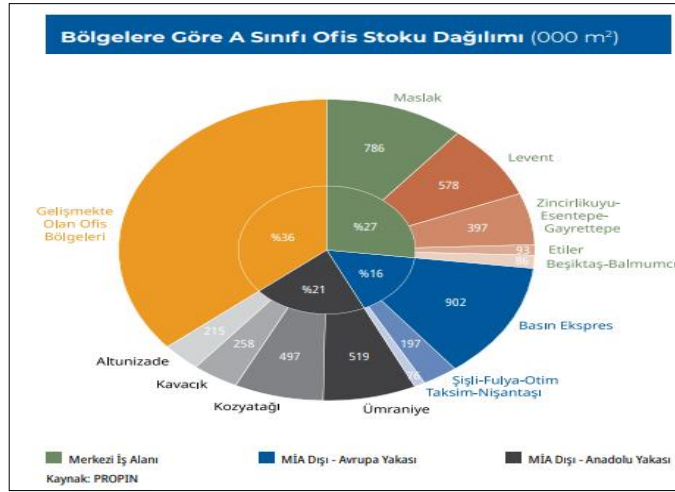
2026 yılının ilk çeyreğinde İstanbul A sınıfı ofis piyasasında, kiralama işlem hacminin metrekare bazında dağılımında belirgin bir farklılaşma gözlenmiştir. 5.000-10.000 m² arası kiralamarlar toplam işlemlerin %38'ini, 2.000-5.000 m² arası kiralamarlar %13'ünü, 1.000-2.000 m² arası kiralamarlar ise %10'unu oluşturmuştur. Bununla birlikte, 10.000 m² ve üzeri büyük ölçekli kiralamarlar toplam işlemlerin %34'üne ulaşarak dikkat çekmektedir. Sınırlı arz ve geniş alan kısıtlılığı nedeniyle yeni giriş yapan kiracıların büyük metrekareli kiralamalara yöneldiği görülmekte olup, bu durum kira seviyeleri üzerinde yukarı yönlü baskı oluşturmaktadır. Önümüzdeki dönemde de bu eğilimin devam etmesi ve birincil kira seviyelerindeki artış baskısının sürmesi beklenmektedir. (Kaynak: Cushman & Wakefield Market Beat, 2026 1.Çeyrek)

2026 yılı ilk çeyrek verilerine göre, İstanbul ofis pazarındaki kira seviyelerinde yıllık bazda genel bir artış trendi gözlemlenmiştir. Kira artış oranları Anadolu yakasında %20 ve Avrupa Yakası MİA dışı bölgelerde %19.5 ile öne çıkarken; Merkezi İş Alanı (MİA) %15 ile daha sınırlı bir büyüme kaydetmiştir. Bu dinamikler, kullanıcı taleplerinin lokasyon bazlı olarak farklılaştığını ve ivmenin giderek MİA dışı bölgelere yöneldiğini göstermektedir. (Kaynak: Cushman & Wakefield Market Beat, 2026 1.Çeyrek)

Cushman & Wakefield'in 2026 ilk çeyrek Fit Out Cost Guide raporuna göre, Avrupa, Ortadoğu, ve Afrika (EMEA) bölgesinde ofis dekorasyon maliyetleri şehirden şehre önemli farklılık göstermektedir. Londra (2.668 Euro/m²), Münih (2.466 Euro/m²) ve Kopenhag (1.661 Euro/m²) gibi şehirlerde maliyetler üst seviyelerdeyken, Doğu Avrupa ve Afrika'daki bazı şehirlerde daha düşüktür. İstanbul bu dağılımda orta segmentte yer almakta olup, fit-out maliyetleri ortalama 1.630 Euro/m² (1.210-2.470 Euro/m² aralığında) seviyesindedir. Bu ortalama, Londra'nın altında, Belgrad (800 Euro/m²) ve Ljubljana'nın (900 Euro/m²) üzerinde konumlanmaktadır. Yeniden tesis maliyeti ise 173 Euro/m² ile bölge ortalamasının üstündedir. Böylece İstanbul, maliyet-kalite dengesi açısından küresel şirketler için rekabetçi ve erişilebilir bir ofis pazarı olarak öne çıkmaktadır.

BİRİNCİL OFİS KİRALARI - MART 2026						
BÖLGELER	₺	ABD\$	€	ABD\$	BÜYÜME %	
	M ² /AY	M ² /AY	M ² /YIL	FT ² /YIL	1 YIL	5 YIL YBBO
İstanbul (Levent-Etiler)	2.179	50	512	55,7	11,1	14,9
İstanbul (Esentepe-Gayrettepe-Z.Kuyu)	1.525	35	359	39	9,4	20,1
İstanbul (Maslak)	1.743	40	410	44,6	25	21,7
İstanbul (Anadolu Yakası)	1.525	35	359	39	0,00	15,6
İzmir	959	22	226	24,5	10,0	19,5
Ankara	1.090	25	256	27,9	0,00	17,3

(Kaynak: Cushman & Wakefield Market Beat, 2026 1.Çeyrek)



A Sınıfı En Yüksek Kira (USD)

Levent	55,0
Etiler	32,0
Maslak	40,0
ZEG	50,0
Beşiktaş Balmumcu	40,0
Taksim-Nişantaşı	36,0
SFO	29,0
Basın Ekspres	19,0
Kozyatağı	46,0
Altunizade	30,0
Kavacık	17,0
Ümraniye	26,0

Kaynak: PROPIN

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Konak Belediyesi ile yerinde yapılan incelemeler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişmekte olan bölgede, Merkezi İş Alanında kalmaktadır.
- * İmarlı parseldir.
- * Net parseldir. Terki bulunmamaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Niteliği nedeni ile alıcı kitlesi kısıtlıdır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

-Parselin değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı yöntemi ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır. Nakit akışı hazırlanırken konut-ofis-dükkan birimlerinin ortalama birim m² değerleri pazar yaklaşımı yöntemi ile bulunmuştur.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

1 İzmir Büyükşehir Belediyesi

Yakın konumda Umurbey Mahallesi 7868 ada 3 parselde yer alan, 7.960,97 m² yüzölçümüne sahip, TAKS:0.45 Emsal:3.50 yapılaşma şartlarında turizm+ticaret+kültür alanında kalan arsa 12.09.2025 tarihli Belediye Meclis Kararı ile 640.061.988 TL bedel ile satın alınmıştır. Şubat ayında aynı parselin 804.057.970.-TL bedel ile ihaleye çıktığı satışının olmaması nedeni ile fiyatın düşürüldüğü belirtilmiştir.

SATILMIŞ 7960,97 .-M² 640.061.988 .-TL 80.400 .-TL/M²

2 Sahibi

Tel 0 (530) 312 81 71

Yakın konumda Mersinli Mahallesi 7869 ada 1 parselde yer alan, İşçiler Caddesi'ne cepheli, 5.963 m² yüzölçümüne sahip, TAKS:0.40 Emsal:3.50 yapılaşma şartlarında Turizm+Ticaret+Kültür Alanı'nda yer alan arsanın 680 m²lik hissesi 136.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 680 .-M² 136.000.000 .-TL 200.000 .-TL/M²

3 TBG Gayrimenkul

Tel 0 (532) 352 62 18

Yakın konumda Mersinli Mahallesi 1487 ada 8 parselde yer alan, 1573.Sokağa cepheli, 995 m² yüzölçümüne sahip, TAKS:0.40 Emsal:3.00, Hmaks: 8 kat yapılaşma şartlarında Merkezi İş Alanı (MİA) lejantlı arsanın 497 m² hissesi 57.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 497 .-M² 57.000.000 .-TL 114.688 .-TL/M²

4 Raion Gayrimenkul

Tel 0 (532) 776 76 02

Yakın konumda Tepecik Mahallesi 7805 ada 6 parselde yer alan, 1558.Sokağa cepheli, 5.025 m² yüzölçümüne sahip, TAKS:0.40 Emsal:3.00 kat yapılaşma şartlarında Merkezi İş Alanı (MİA) lejantlı arsa 750.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 5025 .-M² 750.000.000 .-TL 149.254 .-TL/M²

5 KAMU AYDINLATMA PLATFORMU

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

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

Arsa Emsal Krokisi



Konut Emsalleri

* Folkart Vega



Folkart Yapı tarafından hayata geçirilen proje 20.715 metrekarelik arsa üzerinde yükselmektedir. Teslim tarihi Eylül 2021 olarak belirlenen proje toplamda 843 adet daire ve 53 adet ticari ünite barındırmaktadır. Çeşitli sosyal donatı alanlarına sahiptir.

KONUT İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Startkey Focus 0 (551) 456 05 99	1+1 2.kat	76m ²	11.500.000 TL	151.316 TL/m ²
Forent Gayrimenkul Danışmanlığı 0 (532) 063 78 78	2+1 28. kat	90m ²	15.000.000 TL	166.667 TL/m ²
Bumerang Global 0 (533) 788 89 64	3+1 19. kat	140m ²	23.400.000 TL	167.143 TL/m ²
Ortalama				161.708,44 TL/m²

* Allsancak



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

KONUT İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Dag Grup Real Estate 0 (555) 642 37 76	1+1 19.kat	58m ²	7.800.000 TL	134.483 TL/m ²
All Rent Gayrimenkul 0 (532) 455 93 51	2+1 2.kat	133m ²	16.000.000 TL	120.301 TL/m ²
Ortalama				127.391,76 TL/m²

* **Mahall Bomonti**



Yaklaşık 45,000 m²'lik arazide yer alan Mahall Bomonti İzmir projesi, konut, ofis ve ticari alanlardan oluşmaktadır. Restore edilerek bölgenin sosyal dokusunun oluşmasına katkıda bulunacak 9 tarihi binanın yanı sıra, proje alanında üç blok inşa edilmektedir.

KONUT İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Startkey Maya 0507 837 29 59	1+1 23.kat	89m ²	10.500.000 TL	117.978 TL/m ²
Cosmo Invest 0 (553) 632 32 95	2+1 17.kat	120m ²	16.750.000 TL	139.583 TL/m ²
Ortalama				128.780,43 TL/m²

* **İnci Tower**



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

KONUT İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Exp Realty Türkiye 0 (532) 211 78 53	1+1 6.kat	50m ²	6.600.000 TL	132.000 TL/m ²
Herlux Gayrimenkul 0 (532) 317 78 96	2+1 19.kat	80m ²	9.400.000 TL	117.500 TL/m ²
Ortalama				124.750,00 TL/m²

* **Nava Konak**



İzmir Konak/Çınarlı bölgesinde Navac İnşaat ve Pardus İntest tarafından hayata geçirilen Nava Konak, 164 bağımsız birimden (141 konut, 23 home-office) oluşan karma konseptli bir projedir. Şehir merkezinde yer alan bu projede yaşam 2026 yılı başında fiilen başlamıştır.

KONUT İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
CaveArts Prime Gayrimenkul 0 (534) 490 79 59	2+1 10.kat	103m ²	16.950.000 TL	164.563 TL/m ²
Okay Gayrimenkul 0 (554) 933 50 91	3+1 10.kat	174m ²	23.950.000 TL	137.644 TL/m ²
Ortalama				151.103,39 TL/m ²

Konut Emsal Krokisi



Ofis Emsalleri

1 Fast Buy Gayrimenkul

Tel 0551 219 84 00

Aynı bölgede, Megapol Çarşı Kule'de yer alan, 13.katta konumlu, 235 m² alanlı beyan edilen 3+1 ofis 24.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 235 .-M² 24.000.000 .-TL 102.128 .-TL/M²

2 Spica Gayrimenkul

Tel 0 (533) 590 60 01

Aynı bölgede, Mahall Bomonti de yer alan, 51.katta konumlu, 345 m² alanlı beyan edilen 1+0 ofis 42.500.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 345 .-M² 42.500.000 .-TL 123.188 .-TL/M²

3 Ege Perla

Tel 0 (530) 031 00 15

Yakın bölgede, Ege Perla sitesinde yer alan, 1.katta konumlu, 93 m² alanlı beyan edilen 1+0 ofis 16.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 93 .-M² 16.000.000 .-TL 172.043 .-TL/M²

4 444 Gayrimenkul

Tel 0532 543 23 98

Yakın bölgede, Ater Tower sitesinde yer alan, 21.katta konumlu, 116 m² alanlı beyan edilen 1+1 ofis 13.500.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 116 .-M² 13.500.000 .-TL 116.379 .-TL/M²

5 Turyap Buca

Tel 0552 738 55 67

Yakın bölgede, Mistral Tower sitesinde yer alan, 6.katta konumlu, 132 m² alanlı beyan edilen 2+1 ofis 19.150.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 132 .-M² 19.150.000 .-TL 145.076 .-TL/M²

Ofis Emsal Krokisi



Dükkan Emsalleri

1 Forent Gayrimenkul Danışmanlığı

Tel 0 (532) 063 78 78

Yakın bölgede Folkart İncity'de 56 m² alanlı beyan edilen zemin katta yer alan dükkan 13.250.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 56 .-M² 13.250.000 .-TL 236.607 .-TL/M²

2 Remax Model

Tel 0532 207 45 41

Yakın bölgede Bornova DAP Yapı projesinde konumlu, 45 m² alanlı beyan edilen zemin katta yer alan dükkan 6.250.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 45 .-M² 6.250.000 .-TL 138.889 .-TL/M²

3 Office Gayrimenkul Yatırım

Tel 0 (543) 245 30 17

Forum Bornova Karşısında site bünyesinde yer alan, zemin katta konumlu, 70 m² alanlı beyan edilen dükkan 16.500.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 70 .-M² 16.500.000 .-TL 235.714 .-TL/M²

4 Epa İzmir Hatay Cadde

Tel 0 (532) 450 95 09

Yakın bölgede, Talatpaşa Bulvarı üzerinde yer alan, zemin ve asma katta konumlu, 217 m² alanlı beyan edilen dükkan 55.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 217 .-M² 55.000.000 .-TL 253.456 .-TL/M²

5 Final Gayrimenkul

Tel 0 (535) 827 64 08

Yakın bölgede, Şair Eşref Bulvarı üzerinde zemin katta konumlu, 45 m² alanlı beyan edilen dükkan 9.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 45 .-M² 9.000.000 .-TL 200.000 .-TL/M²

Dükkan Emsal Krokisi



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		640.061.988	136.000.000	57.000.000	750.000.000	945.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILMIŞ	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILMIŞ
ZAMAN DÜZELTMESİ		12.09.2025				19.03.2025
		25%	0%	0%	0%	40%
ALAN	5.183,53	7.961	680	497	5.025	14.704
BİRİM M ² DEĞERİ		80.400	200.000	114.688	149.254	64.268
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	BENZER	BÜYÜK
		0%	-20%	-25%	0%	20%
İMAR KOŞULLARI YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E=3.50	E=3.50	E=3.00	E=3.00	E=3.00	E=3.00
		BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
		0%	5%	5%	5%	5%
FONKSİYON	MERKEZİ İŞ ALANI	TURİZM+TİCARET +KÜLTÜR	TURİZM+TİCARET +KÜLTÜR	MERKEZİ İŞ ALANI	MERKEZİ İŞ ALANI	TURİZM+TİCARET
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ
		10%	10%	0%	0%	10%
MANZARA MANZAKAYA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ	ORTA İYİ	KÖTÜ	BENZER	BENZER
		15%	-10%	20%	0%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ	İYİ	KÖTÜ	ORTA İYİ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	-20%	20%	-5%	5%
DİĞER BİLGİLER	NET PARSEL	NET	NET-HİSSE	NET-HİSSE	NET	BRÜT
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER	KÖTÜ
		0%	10%	10%	0%	20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-5%	-7%	-7%	0%
TOPLAM DÜZELTME		60%	-30%	23%	-7%	100%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	135.400	128.640	140.000	141.066	138.806	128.536

Yukarıdaki karşılaştırma tablosunda değerlendirme konusu 8603 ada 1 parsel taşınmazın alanı ve yapılaşma koşullarına en yakın olduğu kanaatine varılan satışta olan 5 adet emsalden yararlanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki "Merkezi İş Alanı" imarlı parsellerin birim m² değerlerinin yapılaşma şartlarına bağlı olarak ortalama brüt alan üzerinden 65.000-200.000.-TL/m²; aralığında olduğu gözlemlenmiştir. 8603 ada 1 parselin yapılaşma şartlarına, özelliklerine göre brüt alan üzerinden birim m² değeri **135.400.-TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE BRÜT PARSEL ALANI ÜZERİNDEN DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-.TL)
8603	1	5.183,53	135.400	701.850.000
TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞER (-.TL)				701.850.000

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Folkart Vega	Allsancak	Mahall Bomonti	İnci Tower	Nava Konak
SATIŞ FİYATI		11.500.000	16.000.000	10.500.000	6.600.000	23.950.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	100	76	133	89	50	174
BİRİM M ² DEĞERİ		151.316	120.301	117.978	132.000	137.644
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA BÜYÜK 10%	BENZER 0%	KÜÇÜK -10%	ORTA BÜYÜK 10%
NİTELİĞİ	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	ARA KAT					
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME	PROJE KONSEPTİ	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER	YAPIM YILI	5 YILLIK NİTELİKLİ SİTE	2 YILLIK NİTELİKLİ SİTE	2 YILLIK NİTELİKLİ SİTE	3 YILLIK NİTELİKLİ SİTE	2 YILLIK NİTELİKLİ SİTE
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-15%	5%	-5%	-15%	5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	125.000	128.618	126.316	112.079	112.200	144.526

Bölgede yapılan araştırmalar ve incelemeler neticesinde benzer yapılaşma koşullarına sahip arsalar üzerinde geliştirilen projelerde konut fonksiyonuna ait birimlerin satışlarının bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki sitelerde bulunan konutların birim m² satış değerlerinin ortalama 118.000 - 152.000.-TL/m²; aralığında olduğu gözlemlenmiştir. İstenilen rakamların emsallerin buldukları site özellikleri, yapım yılları ve konumlarına göre farklılık gösterdiği görülmüştür. Karşılaştırma tablosu sonucunda parsellerin üzerinde geliştirilecek olan projedeki konut birim metrekare değeri **125.000.-TL/m²** olarak belirlenmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (OFİS)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		24.000.000	42.500.000	16.000.000	13.500.000	19.150.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	100	235	345	93	116	132
BİRİM M ² DEĞERİ		102.128	123.188	172.043	116.379	145.076
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK	BÜYÜK	BENZER	BENZER	ORTA BÜYÜK
		15%	20%	0%	0%	5%
NİTELİĞİ	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
KAT						
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	5%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA İYİ	İYİ	BENZER	İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	-5%	-20%	0%	-15%
DİĞER BİLGİLER	YAPIM YILI	1 YILLIK NİTELİKLİ SİTE	2 YILLIK NİTELİKLİ SİTE	8 YILLIK NİTELİKLİ SİTE	8 YILLIK NİTELİKLİ SİTE	7 YILLIK NİTELİKLİ SİTE
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
		5%	5%	10%	10%	10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		20%	10%	-20%	5%	-10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	130.000	122.553	135.507	137.634	122.198	130.568

Bölgede yapılan araştırmalar ve incelemeler neticesinde benzer yapılaşma koşullarına sahip arsalar üzerinde geliştirilen projelerde ofis fonksiyonuna ait birimlerin satışlarının bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki sitelerde bulunan ofislerin birim m² satış değerlerinin ortalama 102.000 - 172.000.-TL/m²; aralığında olduğu gözlemlenmiştir. İstenilen rakamların emsallerin buldukları site özellikleri, yapım yılları ve konumlarına göre farklılık gösterdiği görülmüştür. Karşılaştırma tablosu sonucunda parsellerin üzerinde geliştirilecek olan projedeki ofis birim metrekare değeri **130.000.-TL/m²** olarak belirlenmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		13.250.000	6.250.000	16.500.000	55.000.000	9.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	100	56	45	70	217	45
BİRİM M ² DEĞERİ		236.607	138.889	235.714	253.456	200.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -20%	ÇOK KÜÇÜK -25%	ORTA KÜÇÜK -10%	BÜYÜK 15%	ÇOK KÜÇÜK -25%
NİTELİĞİ	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN +ASMA	ZEMİN
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 5%	BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ÇOK KÖTÜ 40%	ORTA KÖTÜ 5%	ÇOK İYİ -30%	BENZER 0%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA İYİ	İYİ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	-10%	-20%	10%
DİĞER BİLGİLER	YAPIM YILI	5 YILLIK NİTELİKLİ SİTE	10 YILLIK NİTELİKLİ SİTE	3 YILLIK NİTELİKLİ SİTE	25 YIL	20 YIL
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 5%	ÇOK KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-10%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-20%	30%	-20%	-25%	-10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	186.000	189.286	180.556	188.571	190.092	180.000

Bölgede yapılan araştırmalar ve incelemeler neticesinde benzer yapılaşma koşullarına sahip arsalar üzerinde geliştirilen projelerde dükkan fonksiyonuna ait birimlerin satışlarının bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki sitelerde bulunan dükkanların birim m² satış değerlerinin ortalama 139.000 - 253.000.-TL/m² gibi geniş bir skalada olduğu gözlemlenmiştir. İstenilen rakamların emsallerin buldukları site özellikleri, yapım yılları ve konumlarına göre farklılık gösterdiği görülmüştür. Karşılaştırma tablosu sonucunda parsellerin üzerinde geliştirilecek olan projedeki dükkan birim metrekare değeri **186.000.-TL/m²** olarak belirlenmiştir.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemesi yapılan taşınmazlar için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir indirgeme yaklaşımı içerisinde inşaat maliyet hesapları yapılarak hesaplardan elde edilen veriler İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda kullanılmıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır. Elde edilebilen veriler doğrultusunda imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı hesaplanarak aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir. Daha sonra bu nakit akışlarında toplam proje cirosu hesaplanmak sureti ile bölgedeki hasılat paylaşımı oranları dikkate alınarak arsanın değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

İskonto Oranının Hesaplanması

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Son üç yılın ortalaması olarak ~%23,00 civarındadır.

Risk Primi

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

Söz konusu parselin konumu, alanı, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %10,00 olarak kabul edilmiştir.

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

$$\begin{aligned} & \% 23,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 10,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 33,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı konut inşaatı tablosunda %33,00 olarak kabul edilmiştir.

- Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Parsellerin güncel imar durumu verileri dikkate alınarak, toplam arsa alanı üzerinden proje geliştirme çalışmaları yapılmıştır. İmar durumu bilgisi şifahi olarak öğrenilmiş proje geliştirme yöntemi şifahi bilgiler ışığında yapılmıştır. Parselin net alanı 5.183,53 m² olup Emsal 3.50 ile toplam emsal inşaat alanı 18.142,36 m², satılabilir inşaat alanının emsal inşaat alanının %30 (kat bahçesi, tesisat saftı , parselin egimli olması v.b.)fazlası olacağı öngörüsü ile satılabilir inşaat alanı 23.585,06 m² toplam inşaat alanı da satılabilir alanın %50 fazlası olarak 35.377,59 m² hesaplanmıştır.

Ada / Parsel	İmar Fonksiyonu	Değerlemeye Konu Yüzölçümü (m ²)	Emsal	Toplam Emsal İnşaat Alanı	İlave Alan	Toplam Satılabilir Alan	Toplam İnşaat Alanı
8603/1	MİA	5.183,53	3,50	18.142,36	5.442,71	23.585,06	35.377,59
		5.183,53		18.142,36		23.585,06	35.377,59

Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %33,00 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır.

Gelir Yönteminde Kullanılan Genel Kabuller

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

Projedeki konut satışının 1. dönemde **125.000.-TL/m²** ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak % 35, 3. dönem bir önceki yıla göre %30 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %25 oranında artacağı varsayılmıştır.

Projedeki ofis satışının 1. dönemde **130.000.-TL/m²** ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %35, 3. dönem bir önceki yıla göre %30 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %25 oranında artacağı varsayılmıştır.

Projedeki ticari birim satışının 1. dönemde **186.000.-TL/m²** ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %35, 3. dönem bir önceki yıla göre %30 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %25 oranında artacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Yapı Birim Maliyetleri

Yapılacak olan projenin iyi nitelikte olacağı öngörülmüş olup, bu kapsamda satılabilir alanlar için ortalama birim inşa maliyeti müteahhit karı dahil edilmiş olarak **51.000-TL/m²**, ortak alanlar için ortalama birim inşa maliyeti **37.000-TL/m²** olarak alınmıştır.

İnşaat maliyetlerinin yıllık artış oranı, finansal riskler, hakediş sistemleri ve proje imajı gibi etkenler de göz önünde bulundurularak %30,00 olarak kabul edilmiş olup yıllara yaygın birim maliyet değerleri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır. 48 aylık süreç içerisinde inşaatın ve satışların tamamlanacağı öngörülmüştür.

İnşaat Maliyetlerinin dağılımı

Hesaplanan 35.377,59 m² inşaat alanına sahip olması proje için öngörülen inşaat süresi 3 yıldır. Projenin yer aldığı bölgenin sosyo ekonomik özellikleri, coğrafi nitelikleri ve diğer etkenler de göz önünde bulundurularak projenin inşaat maliyetlerinin yıllara göre dağılımı aşağıdaki şekilde kabul edilmiştir. İnşaat maliyetlerine 1. dönemden itibaren yıllık enflasyon oranı olan %30 oranında artış yapılmış olup nakit akışlarında bu maliyetler dikkate alınmıştır.

Enflasyon farkı Yansıtılmamış Maliyetler			
	1.dönem	2.dönem	3.dönem
Dağılım	45,00%	40,00%	15,00%
Maliyet (TL)	737.622.798 TL	655.664.710 TL	245.874.266 TL
TOPLAM (TL)	1.639.161.774 TL		

Dönemlik %30 Enflasyon Farkı Yansıtılmış Maliyetler			
	1.dönem	2.dönem	3.dönem
Dağılım	45,00%	40,00%	15,00%
Maliyet (TL)	737.622.798 TL	852.364.123 TL	415.527.510 TL
TOPLAM (TL)	2.005.514.431 TL		

Genel Giderler Satış / Pazarlama Giderleri

Satış pazarlama giderleri, projenin özellikleri, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde inşa edilen projenin orta-üst gelir düzeyine hitap edecek konut projesi olacağı dikkate alındığında, projede pazarlama ve satış giderlerinin ortalama düzeyde tutulacağı öngörülmüştür.

Bu veriler ışığında, proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %1 - %10 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Raporu konu proje için ise satışa hazır proje alanı üzerinden her satış döneminde **%10** oranında satış & pazarlama maliyeti hesabı yapılarak İNA tablosunda işlenmiştir.

Bu değerler aşağıda yer alan İNA tablosunun özet kısmında pazarlama maliyetlerinin inşaat alanı üzerinden birim değerleri hesaplanırken irdelenmiştir.

Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %33,00 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin göz önünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki dönem sonu toplam hasılat değerinin **5.246.220.101.-TL** olarak hesaplanmıştır. Projenin öngörülen gelirlerinden öngörülen giderleri çıkartılmak sureti ile net nakit akışları hesaplanmıştır. Yapılan bu hesaplamalar neticesinde geliştirilmiş arsa değeri **~1.078.094.614.-TL** olarak hesaplanmıştır. Geliştirilmiş arsa değerinin % 80'inin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %10 - 20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 20 kar edilmiş değeri olduğu tespit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI (Discounted Cash Flows)-8603 ADA 1 PARSEL					
YATIRIM SÜRECİ		48			
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m ²)		7.783,07			
TOPLAM SATILABİLİR OFİS ALANI (m ²)		8.726,47			
TOPLAM SATILABİLİR TİCARİ ALANI (m ²)		7.075,52			
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)		23.585,06			
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)		35.377,59			
BİRİM M2 İNŞAAT MALİYETİ (TL/M2)		51.000			
ORTAK ALAN BİRİM M2 İNŞAAT MALİYETİ (TL/M2)		37.000			
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)		1.639.161.774			
Yıllık Enflasyon Oranı		30,00%			
			1.dönem	2.dönem	3.dönem
					4.dönem
					TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (KONUT)		35,00%	30,00%	25,00%	10,00%
Satılan Brüt Alan		2.724 m ²	2.335 m ²	1.946 m ²	778 m ²
Ortalama Birim Satış Fiyatı		125.000 TL/m ²	168.750 TL/m ²	219.375 TL/m ²	274.219 TL/m ²
Yıllık Artış Oranı		35%	35%	30%	25%
Satış Geliri (Konut)		340.509.325 TL/m ²	394.017.934 TL/m ²	426.852.761 TL/m ²	213.426.381 TL/m ²
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (OFİS)		30,00%	30,00%	25,00%	15,00%
Satılan Brüt Alan		2.618 m ²	2.618 m ²	2.182 m ²	1.309 m ²
Ortalama Birim Satış Fiyatı		130.000 TL/m ²	175.500 TL/m ²	228.150 TL/m ²	285.188 TL/m ²
Yıllık Artış Oranı		35%	35%	30%	25%
Satış Geliri (Ofis)		340.332.437 TL/m ²	459.448.791 TL/m ²	497.736.190 TL/m ²	373.302.142 TL/m ²
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (DÜKKAN)		15,00%	25,00%	30,00%	30,00%
Satılan Brüt Alan		1.061 m ²	1.769 m ²	2.123 m ²	2.123 m ²
Ortalama Birim Satış Fiyatı		186.000 TL/m ²	251.100 TL/m ²	326.430 TL/m ²	408.038 TL/m ²
Yıllık Artış Oranı		35%	35%	30%	25%
Satış Geliri (Dükkan)		197.406.965 TL/m ²	444.165.671 TL/m ²	692.898.446 TL/m ²	866.123.058 TL/m ²
GELİRLER (Toplam)		878.248.728 TL	1.297.632.395 TL	1.617.487.398 TL	1.452.851.581 TL
NAKİT ÇIKIŞLARI					
İnşaat Maliyetinin Yıllara Dağılım Oranı		45,00%	40,00%	15,00%	
İnşaat Maliyetleri (Bugünkü birim fiyatlarla)	1.639.161.774,25 TL	737.622.798 TL	655.664.710 TL	245.874.266 TL	
İnşaat Maliyetleri (Eskale edilmiş)		737.622.798 TL	852.364.123 TL	415.527.510 TL	
Genel Giderler					
Satış- Pazarlama Giderleri (Hasılatın %10ü)	10%	87.824.873 TL	129.763.239 TL	161.748.740 TL	145.285.158 TL
GİDERLER (Toplam)		825.447.671 TL	982.127.362 TL	577.276.250 TL	145.285.158 TL
NAKİT AKIMLARI (Cash Flows)		52.801.056 TL	315.505.033 TL	1.040.211.148 TL	1.307.566.423 TL
	Alan / Yüzölçüm	Birim Fiyat	Net Bugünkü Değer (NPV)		
İNDİRGEME ORANI (Discount Rate)			33,00%		
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	5.183,53	207.984,64 TL	1.078.094.614 TL		
Arsa Değeri (TL) %80			862.475.691 TL		
TOPLAM ARSA DEĞERİ	5.183,53	166.388,54 TL	862.480.000 TL		

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE ARSANIN DEĞERİ	862.475.691 TL
GELİR YÖNTEMİNE GÖRE ARSANIN YUVARLATILMIŞ TOPLAM	862.480.000 TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Parsel üzerinde imarına uygun olarak proje geliştirilmesi uygun olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

ARSANIN DEĞERİ	701.850.000 TL
-----------------------	-----------------------

- Gelir indirgeme yaklaşımına göre;

ARSANIN DEĞERİ	862.480.000 TL
-----------------------	-----------------------

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

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

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

Taşınmaza değer takdiri yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Değerlerin yakın olmadığı görülmektedir. Gelir yönteminde parselin yapılaşma haklarına ilişkin varsayımlar ve belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve pazar yaklaşımı yönteminde ise arsa değerlerine ulaşılmak üzere elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle parselin arsa değeri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması
6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı
Hakkında Görüş

Taşınmazın niteliği arsa olup, üzerinde mevzuat uyarınca izin alınmasını gerektirecek yapı bulunmamaktadır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 24. Maddesi "C" Bendinde "Portföyünde bulunan ve alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşamaz. Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen ortaklıkların sahip olduğu bu nitelikteki arsa ve araziler için söz konusu süre dönüşüme ilişkin esas sözleşme değişikliğinin ticaret siciline tescil edildiği tarihten itibaren başlar." denilmektedir. Bu kapsamda Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 'den alınan beyan rapor eklerinde sunulmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

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

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." hükümleri yer almaktadır. Taşınmaz üzerinde portföye alımını olumsuz etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmamakta olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Arsa" olarak alınmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

Tebliğin 22-1-r maddesinde ise "Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkul üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir." denilmektedir.

Değerleme konusu parselin niteliği "Zırai Donatım Binaları ve Depoları, Fidanlık" tır.

Taşınmazın cins tashihli olmasına karşın üzerinde yapı bulunmadığı görülmüştür. Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından iletilen beyan yazısında parsel için cins değişikliği yapılarak üzerinde proje geliştirileceği belirtilmiştir.

Bu kapsamda söz konusu parsellerin "Arsa" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınabileceği düşünülmektedir.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın

30.06.2026 tarihli toplam değeri için ;

701.850.000 .-TL

(Yedi Yüz Bir Milyon Sekiz Yüz Elli Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

772.035.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Mehmet Esat KOÇAK

Lisans No: 919985

Değerleme Uzmanı



Merve HARMAN

Lisans No: 403519

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- * Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

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

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