

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	12.05.2026
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	2.06.2026
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	13.08.2026
RAPOR TARİHİ	14.08.2026
RAPOR NO	VKGYO-2605030
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İzmir, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 Ada 2 Parselde kayıtlı 17.703,70 m ² arsa üzerinde inşa edilen, konut ve dükkan ünitelerinden oluşan 128.987 m ² toplam inşaat alanlı 174 adet Konut, 386 adet Ofis ve 51 adet Dükkan üniteler içeren VYENİKONAK isimli Karma Projenin (Proje Maliyet Değeri + Mevcut Durum Değeri + Bağımsız Bölüm bazlı Tamamlanması Durumundaki Hasılat Değeri)
DEĞERLEME ADRESİ	MERSİNLİ MAHALLESİ 1592.SOKAK (8601 ADA 2 PARSEL) KONAK / İZMİR
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Mehmet Esat KOÇAK-Değerleme Uzmanı (Lisans No:919985) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

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

EKLER

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

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; İzmir, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 Ada 2 Parselde kayıtlı 17.703,70 m² arsa üzerinde inşa edilen, ofis, konut ve dükkan ünitelerinden oluşan 128.987 m² toplam inşaat alanlı 174 adet Konut, 386 adet Ofis ve 51 adet Dükkan üniteler içeren VYENİKONAK isimli Karma Projenin (Proje Maliyet Değeri + Mevcut Durum Değeri + Bağımsız Bölüm bazlı Tamamlanması Durumundaki Hasılat Değeri)'nin tespit edilmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, İzmir, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 Ada 2 Parselde kayıtlı 17.703,70 m² arsa üzerinde inşa edilen, ofis, konut ve dükkan ünitelerinden oluşan 128.987 m² toplam inşaat alanlı 174 adet Konut, 386 adet Ofis ve 51 adet Dükkan üniteler içeren VYENİKONAK isimli Karma Projenin (Proje Maliyet Değeri + Mevcut Durum Değeri + Bağımsız Bölüm bazlı Tamamlanması Durumundaki Hasılat Değeri)'nin tespit edilmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor VKGYO-2605030 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Mehmet Esat KOÇAK değerleme uzmanı, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerleme uzmanı, Berrin KURTULUŞ SEVER raporu onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak değerleme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde 2 adet değerleme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	VKGYO-2503083	VKGYO-2510018	
Rapor Tarihi	30.06.2025	31.12.2025	
Rapor Konusu	PROJE	PROJE	
Raporu Hazırlayanlar	Gizem GEREĞÜL EVLEK Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Berrin KURTULUŞ SEVER	Mehmet Esat KOÇAK Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Berrin KURTULUŞ SEVER	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	2.813.550.000,00	3.028.260.000,00	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

8601 ADA 2 PARSEL

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

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Tarafından temin edilerek tarafımıza verilmiş olup, 08.06.2026 tarihli ilgili belge ekte sunulmaktadır.

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

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

Beyan:

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

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

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

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerleme konusu taşınmazın mülkiyetinde son 3 yıllık dönemde değişiklik olmamıştır.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

T.C. Konak Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü"nden alınan 19.05.2025 tarih ve E-35598559-115.02.01-471402 sayılı yazılı imar durumuna göre değerlendirme konusu taşınmaz 13.05.2011 tasdik tarihli 1/1.000 ölçekli Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi (Halkapınar – Salhane Kesimi) Uygulama İmar Planında; Serbest Nizamda, TAKS: 0,40, KAKS: 3,50 Yençok: 200 m. yapılaşma koşullu MİA -Merkezi İş Alanında kalmaktadır.

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

Uygulama İmar Planı Uygulama Hükümleri

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

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

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

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

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

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

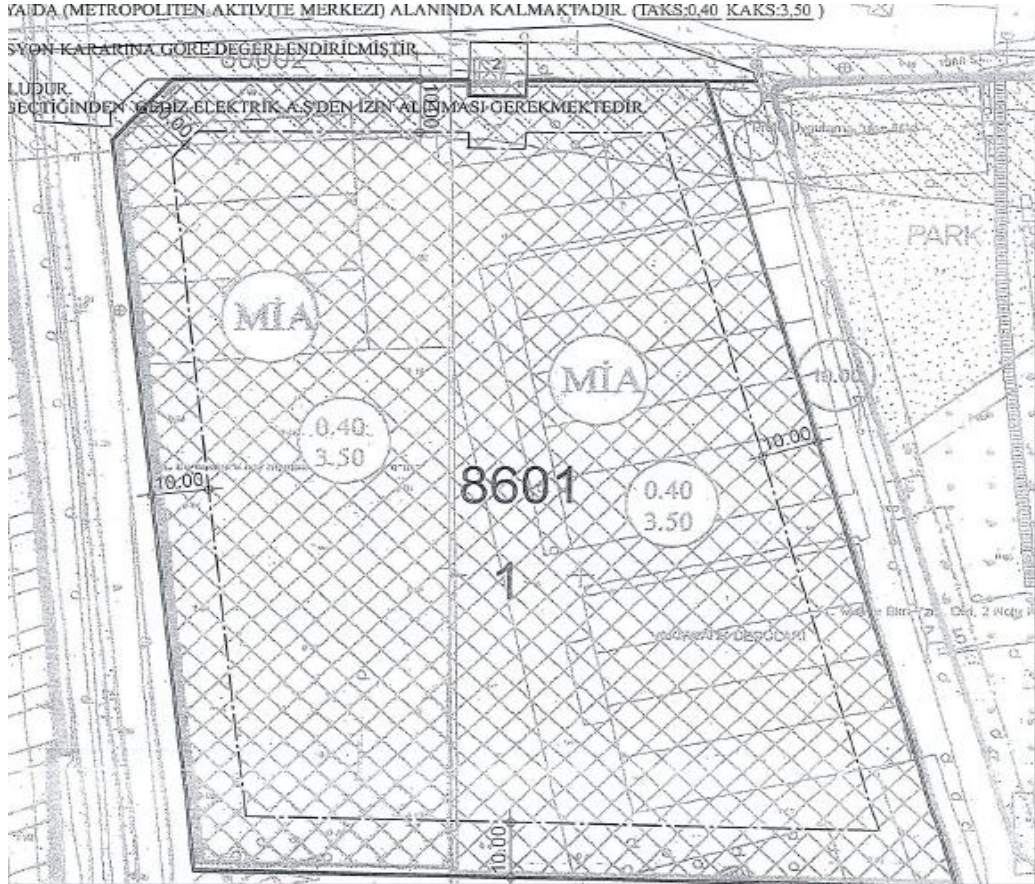
Planlama Alanının Tamamında Geçerli Yapılaşmaya İlişkin Hükümler:

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

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

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

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



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

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

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Ruhsat ve projeleri onaylanmıştır. Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ve Vakıf GYO A.Ş.' den temin edilen 8601 Ada 2 parsel için düzenlenmiş yeni yapı, tadilat ve isim değişikliği nedeniyle alınmış ruhsatları bulunmaktadır. Ruhsat bilgileri aşağıda tabloda gösterilmiştir. Tarafımıza mimari projeleri ve icmal listeleri iletilmiştir.

8601 ADA 2 PARSEL YENİ YAPI RUHSATI BELGESİ BİLGİLERİ												
TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	MESKEN ALANI (M ²)	OFİS-İŞYERİ ALANI (M ²)	ORTAK ALAN (M ²)	TOPLAM ALANI (M ²)
21.02.2020	3	İksa	İksa									10.166,15
16.04.2020	9	Yeni Yapı	Ofis Ve İşyeri-Mesken	672	3	52	55	V-A	15.817,00	35.629,30	64.846,60	116.292,90
31.12.2021	9/2020	Tadilat	Ofis Ve İşyeri-Mesken	578	3	51	54	V-A	18.030,18	38.466,61	72.490,34	128.987,13
12.05.2023	3/2020	İsim Değişikliği	İksa									10.166,15
12.05.2023	9/2020	İsim Değişikliği	Ofis Ve İşyeri-Mesken	578	3	51	54	V-A	18.030,18	38.466,61	72.490,34	128.987,13
9.11.2023	3/2020	İsim Değişikliği	İksa									10.166,15
9.11.2023	9/2020	İsim Değişikliği	Ofis Ve İşyeri-Mesken	578	3	51	54	V-A	18.030,18	38.466,61	72.490,34	128.987,13
13.03.2026	3/2020	İsim Değişikliği	Bina Dışı Yapılar					II-A				10.166,15
13.03.2026	9/2020	İsim Değişikliği	Ofis Ve İşyeri-Mesken	578	3	51	54	V-A	18.030,18	38.466,61	72.490,34	128.987,13
7.08.2026	9/2020	Tadilat	Ofis Ve İşyeri-Mesken	613	3	51	54	V-A	18.030,18	38.362,92	72.594,03	128.987,13

2.3.4 - Taşınmazların Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

8601 Ada 2 parselde ruhsatlandırma yapılmış olup inşaat faaliyeti halinde olup yerinde gerekli tespitler yapılmıştır. Vakıf GYO A.Ş.' den alınan bilgiler ve ilgili belediye arşivinde yapılan incelemeler neticesinde hakedişe esas inşaat seviyesinin yaklaşık % 13 seviyesinde olduğu belirtilmiştir

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Tepekule Star Yapı Denetim Limited Şirketi- BOSTANLI MAH. CENGİZ TOPEL CAD. ADİLE KOCAGÖZĞLU NO: 26 İÇ KAPI NO: 7 KARŞIYAKA/ İZMİR

Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen

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

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

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmaz; İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 ada 2 parselde kain 17.703,70 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli taşınmaz üzerinde geliştirilen projedir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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

3.3 - Ulaşım Özellikleri

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





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

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

Taşınmazın henüz kat irtifakı kurulmamış ana gayrimenkul niteliğindedir. VYenikonak Karma Proje olarak adlandırılan projede A ve B bloklar olmak üzere toplamda 2 blok olarak projelendirilmiş ve yapı ruhsatları düzenlenmiştir.

A blok 3 bodrum, zemin ve 50 normal kattan oluşmaktadır. 386 adet ofis nitelikli bağımsız birim olmak üzere 386 adet bağımsız birim bulunmaktadır.

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

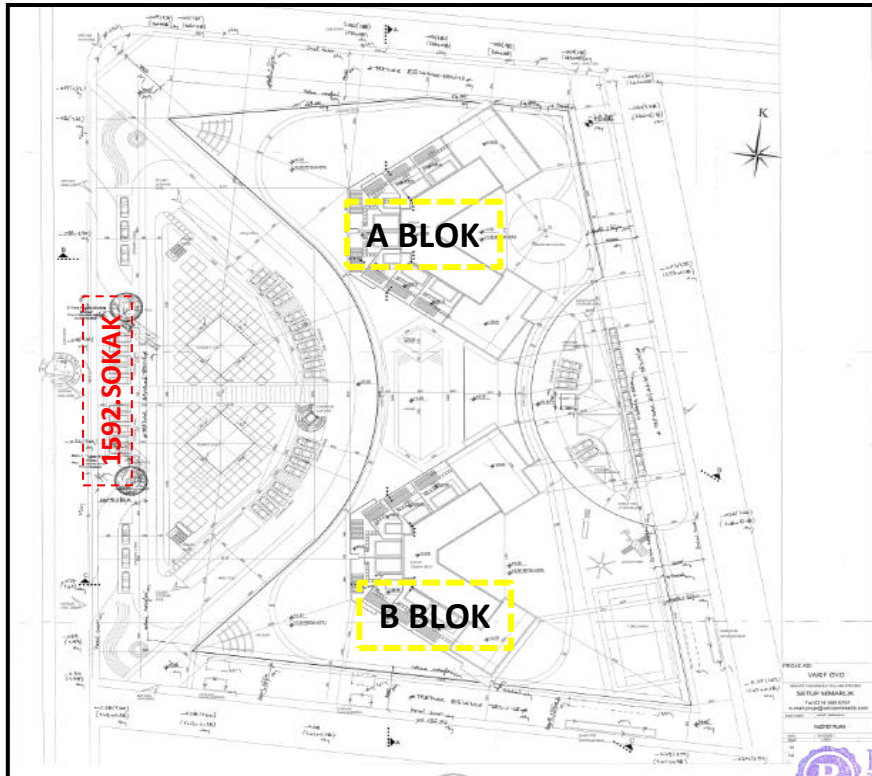
A ve B blok altında zemin kat seviyesinde 51 adet dükkan bulunmaktadır.

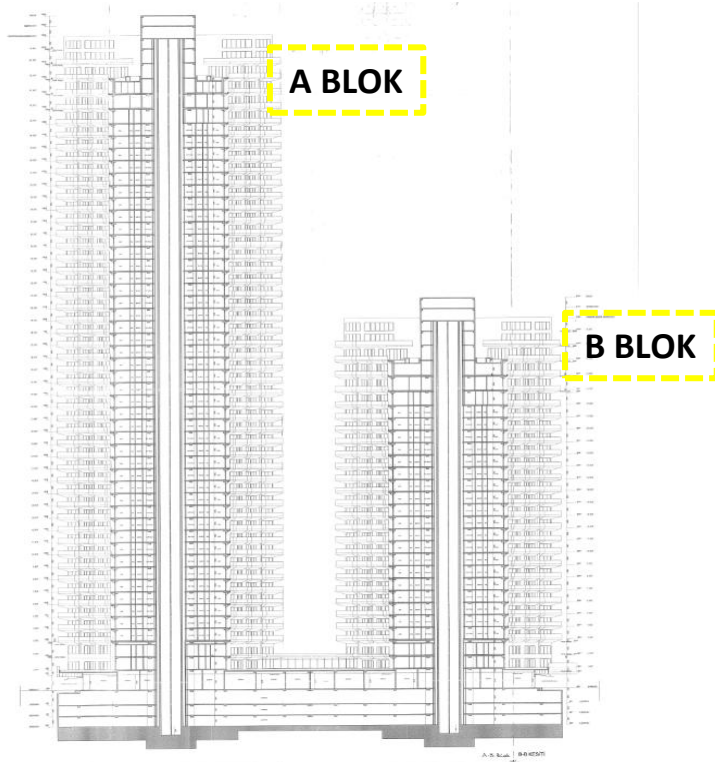
Proje kapsamında 174 adet mesken nitelikli, 386 adet ofis, 51 adet dükkan, 2 adet ortak alan (Kapıcı dairesi) ve 2 adet ikamet harici (trafo) olmak üzere toplam 613 adet bağımsız birim bulunmaktadır.

Vakıf GYO A.Ş. tarafından tarafımıza ibraz edilen icmal listelerine göre; mesken nitelikli birimlerin toplam satılabilir brüt alanı: 23.066,58 m², dükkan nitelikli birimlerin toplam satılabilir brüt alanı 3.472,99 m², ofis nitelikli birimlerin satılabilir toplam brüt alanı 44.187,22m² dir. Toplam satılabilir brüt alan 70.726,79 m²'dir. Satılabilir alan içerisinde bahçe vb. alanları dahil edilmemiştir.

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

VAZİYET PLANI





Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 3.4.2 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu İzmir İli, Konak İlçesi, 8601 ada 1 parsel (yeni 2 parsel) için tadilat ruhsatı alınmış olup ruhsatlar geçerliliğini korumaktadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İzmir İli

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

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

İzmir, yatlar ve gemilerle çevrilmiş uzun ve dar bir körfezin başında yer almaktadır. Sahil boyunca 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.

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 kişidir.



Harita 1 - İzmir'in Konumu

4.1.2 - Konak İlçesi

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

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

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

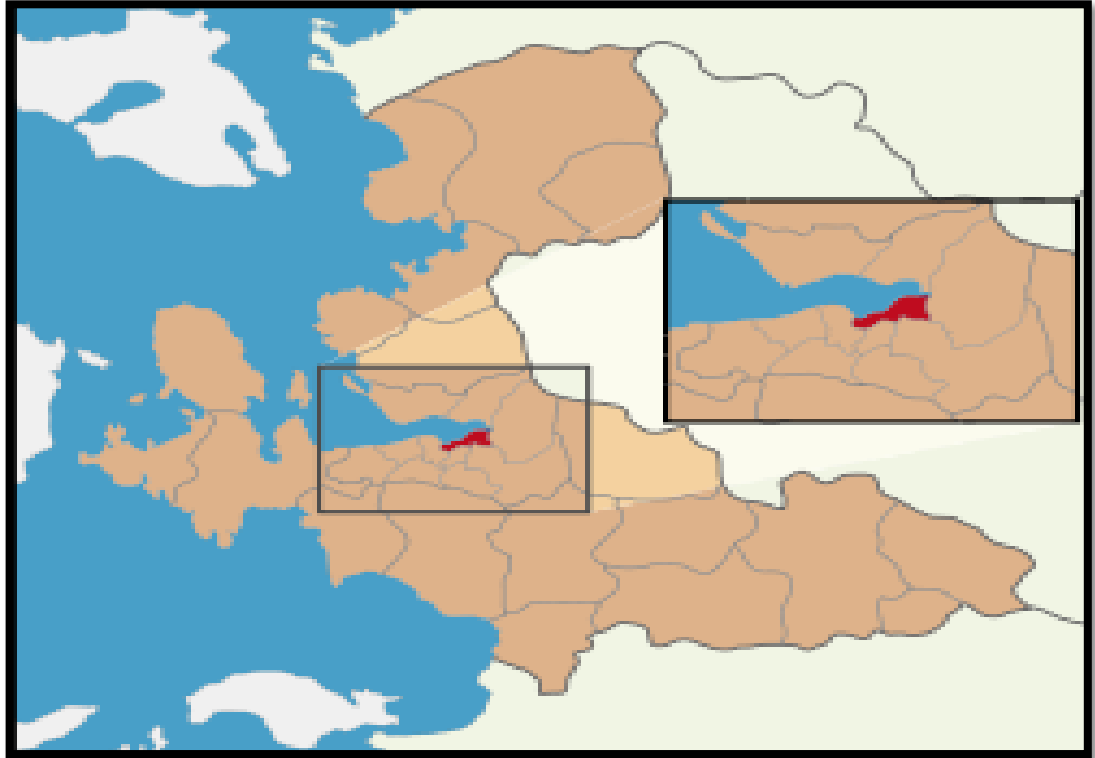
9 Temmuz 1984 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 3030 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Kanunu"nın yürürlüğe girmesiyle "Merkez İlçe Belediyesi" kurulmuştur.

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

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

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

TUİK verilerine göre 2025 yılı Konak ilçesi nüfusu 317.399'dur.



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.

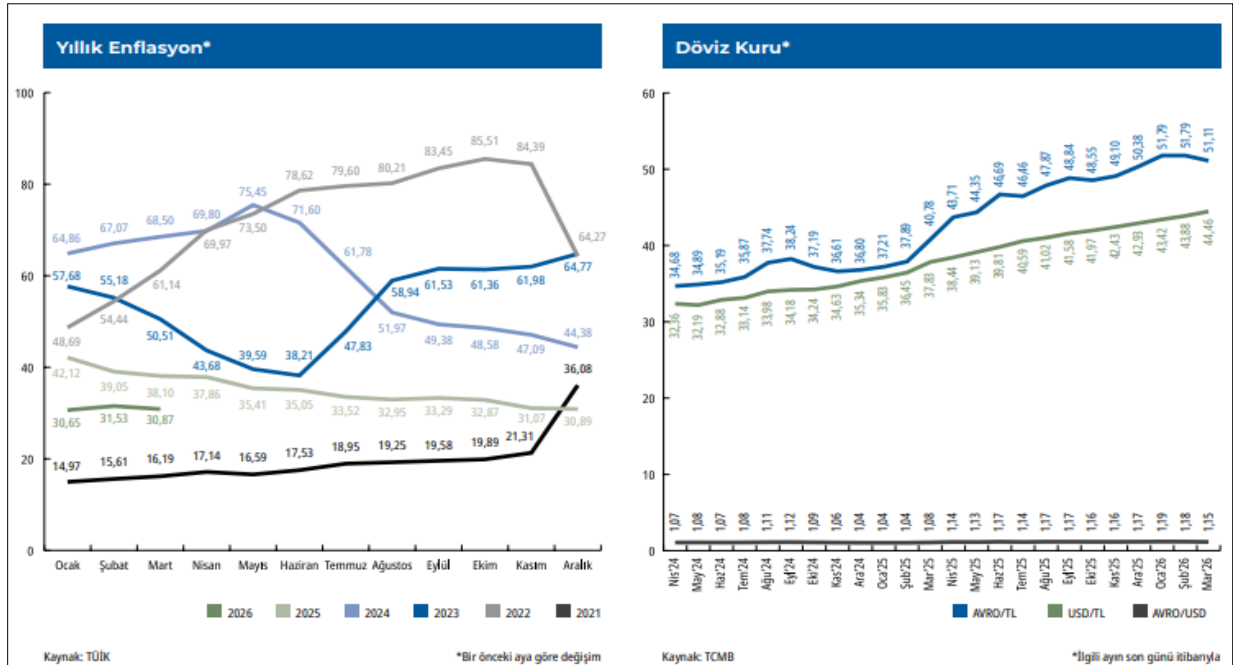
Yılın ilk çeyreğinde dış dengedeki bozulma sürdü. İhracatta yavaşlama görülürken, ithalatta artış gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, 2026 yılının ilk üç ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,1 azalırken, ithalatta %4,7 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2025 yılı Ocak-Mart 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 sıkılaşma 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

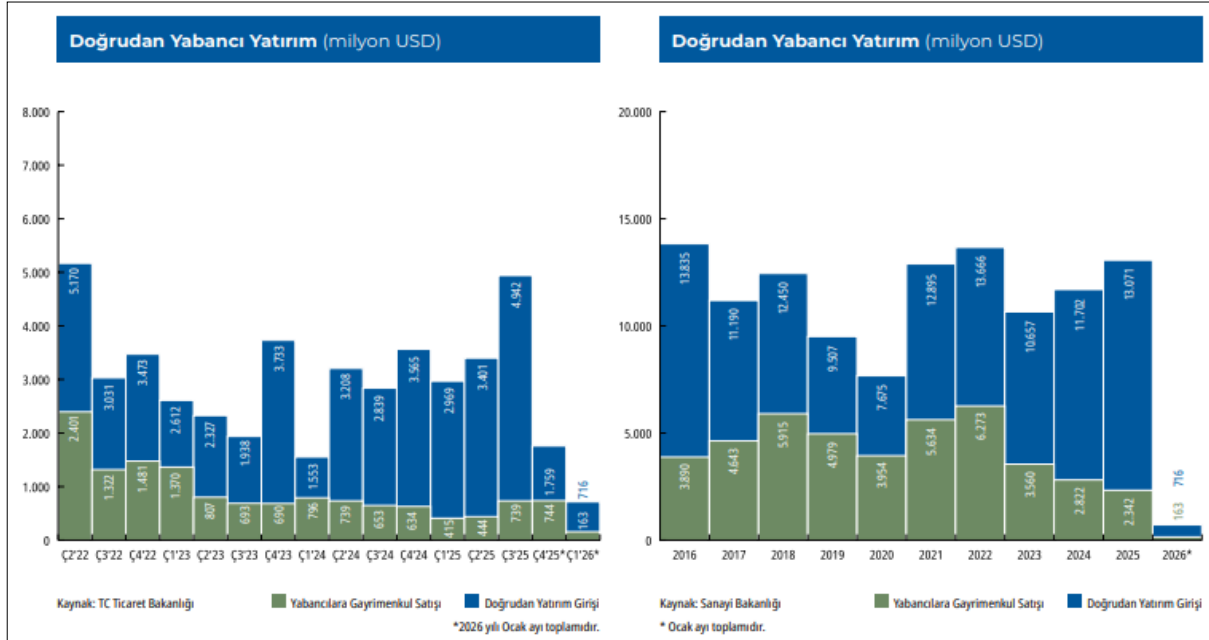
Kaynak: TÜİK



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.



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

Gayrimenkul Sektörü:

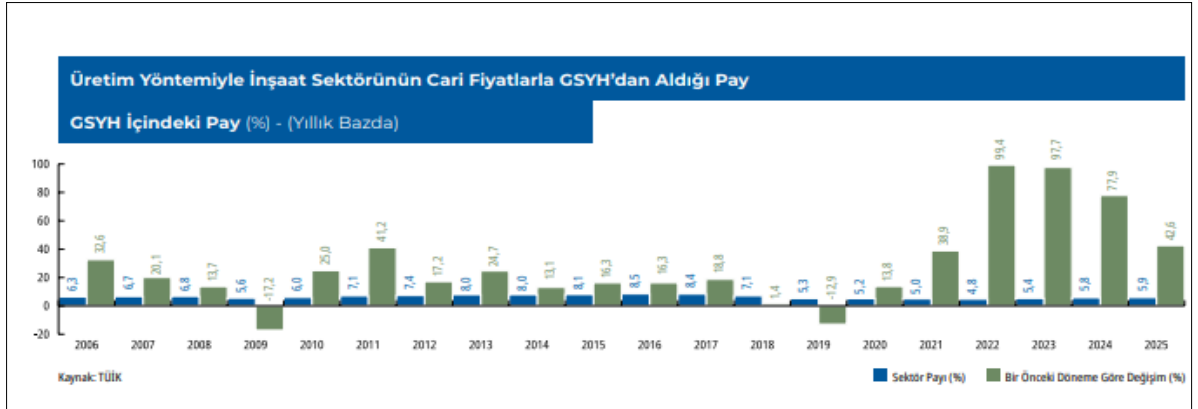
2026 yılı 1. çeyrek verileri, inşaat sektörünün son iki yıldaki güçlü büyüme ivmesini korumakla birlikte büyüme hızında normalleşme sürecine girdiğini göstermektedir. İnşaat sektörünün cari fiyatlarla Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) içerisindeki payı incelendiğinde, 2025 yılı 1. çeyreğinde %4,8 seviyesinde 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.

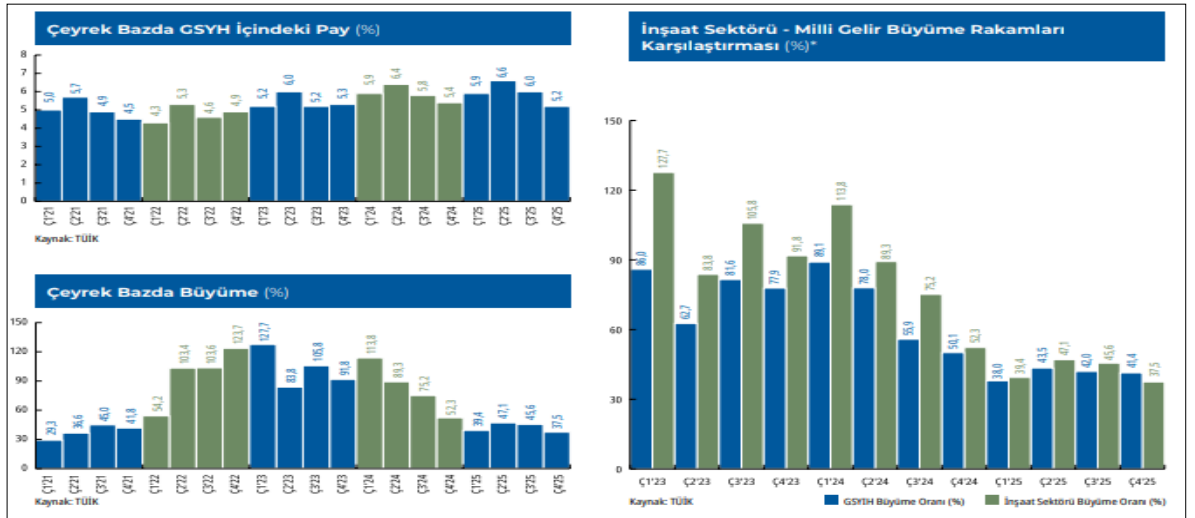
Bununla birlikte sektör büyümesi halen pozitif seyrini sürdürmekte olup, yüksek faiz ortamına rağmen devam eden altyapı yatırımları, deprem bölgesindeki yeniden yapılanma çalışmaları ve kentsel dönüşüm projeleri sektör faaliyetlerini desteklemektedir. Öte yandan kredi maliyetlerinin yüksek seyretmesi 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 görülmektedir.

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.

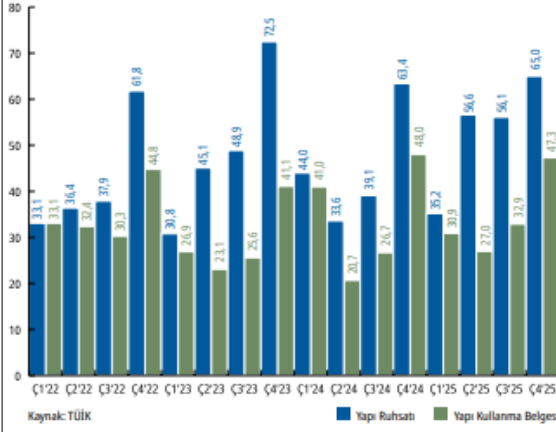
Yeni konut fiyatlarında da benzer şekilde bir hareket görülmüş; dördüncü çeyrek sonunda yıllık değişim %32,2 iken birinci çeyrek sonu itibarıyla %28,9 olarak gerçekleşmiştir. Yeni konut fiyatlarında reel bazda değişim ise Mart itibarıyla -%1,9 olarak kaydedilmiştir. Bu sonuçlarla, Türkiye genelinde konut 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.

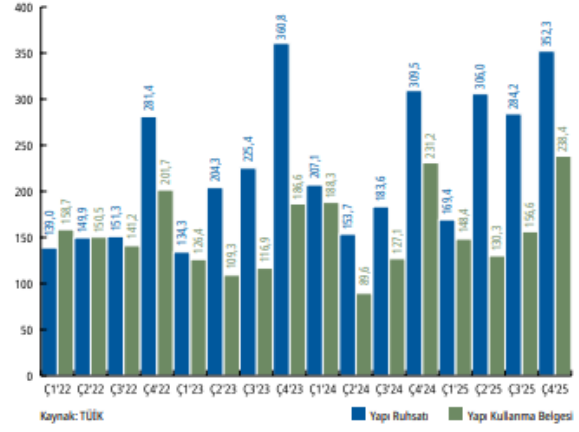
Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2026 yılının ilk çeyreğinde 71.276 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup bir önceki yıla kıyasla %31,5 oranında artış kaydetmiştir. Mart 2026 itibarıyla ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı %22,9'a ulaşarak son 34 ayın en yüksek verisi 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.

Yabancılar yapılan satışlar yılın ilk çeyreği itibarıyla, geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre %14,9 oranında düşüşle 4.165 adet olarak gerçekleşmiştir. Bu verilere göre yabancılar 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.

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları
Yüzölçümü (milyon m²)



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



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

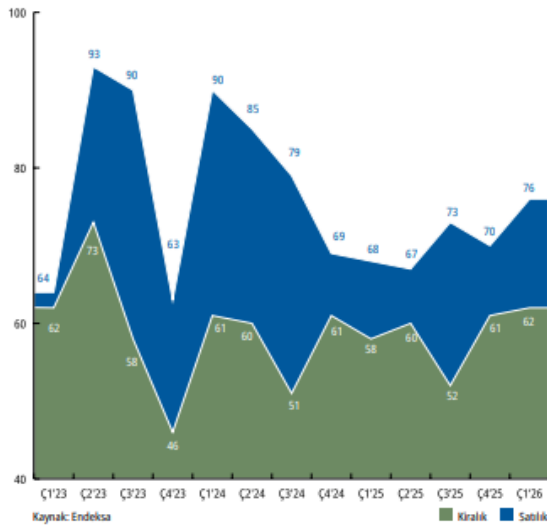
İnşaat Maliyet Endeksi
Maliyet Gruplarına Göre Değişim

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

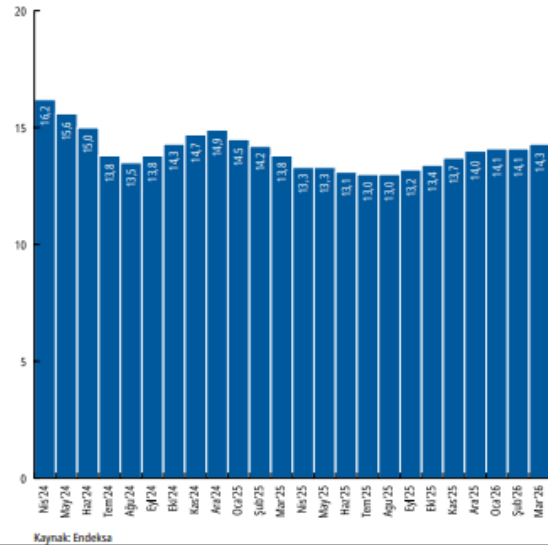
Kaynak: TÜİK

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

Endeksa GYODER
Satılık/Kiralık Konut Pazarlama Süresi (Gün)



Endeksa GYODER
Türkiye Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi (Yıl)



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

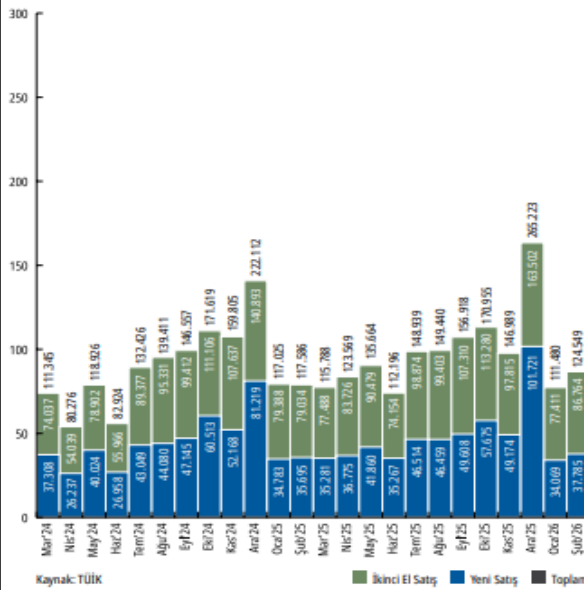
Çeyrek Bazda Konut Satışı (Adet)

	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

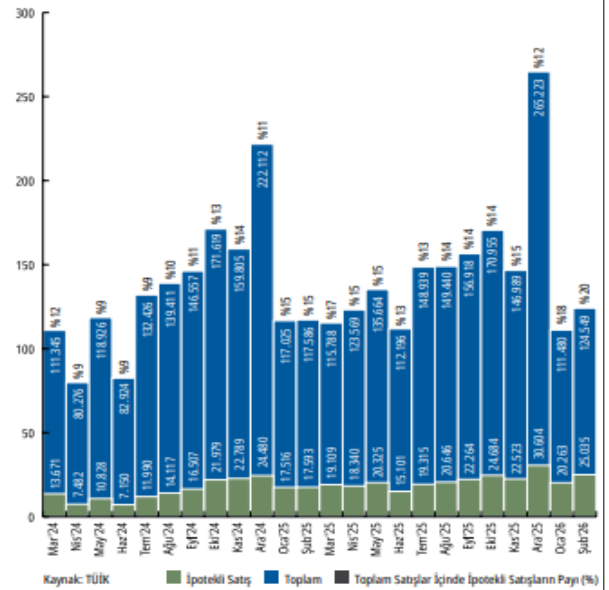
Yeni Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticileri kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: Satın alınmış bir evin tekrar satılması.

Aylık Konut Satışı (Adet)



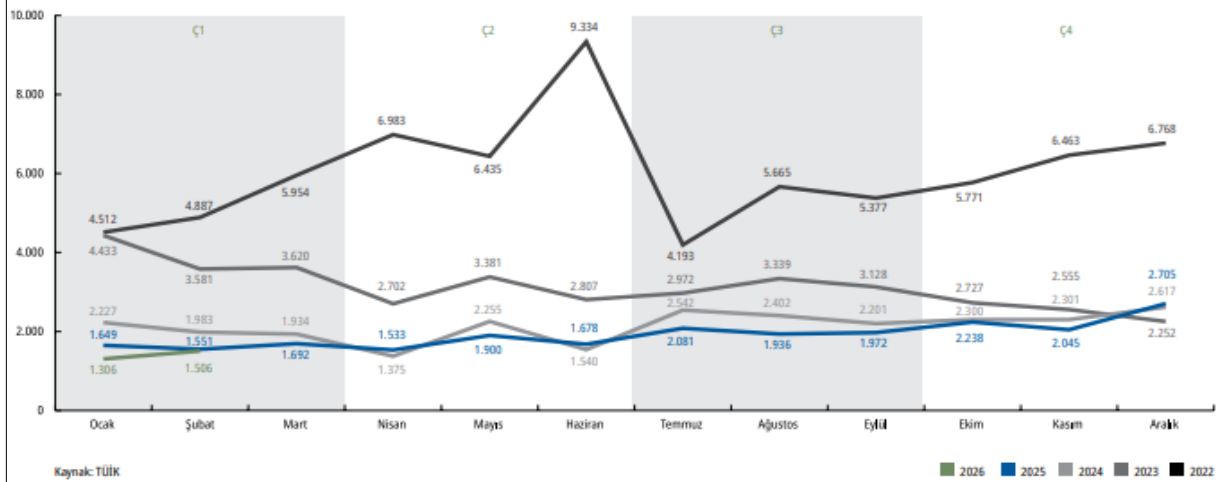
Kaynak: TÜİK

Aylık İpotekli Konut Satış Oranı (%)



Kaynak: TÜİK

Yabancılar Yapılan Konut Satışları (Adet)



Kaynak: TÜİK

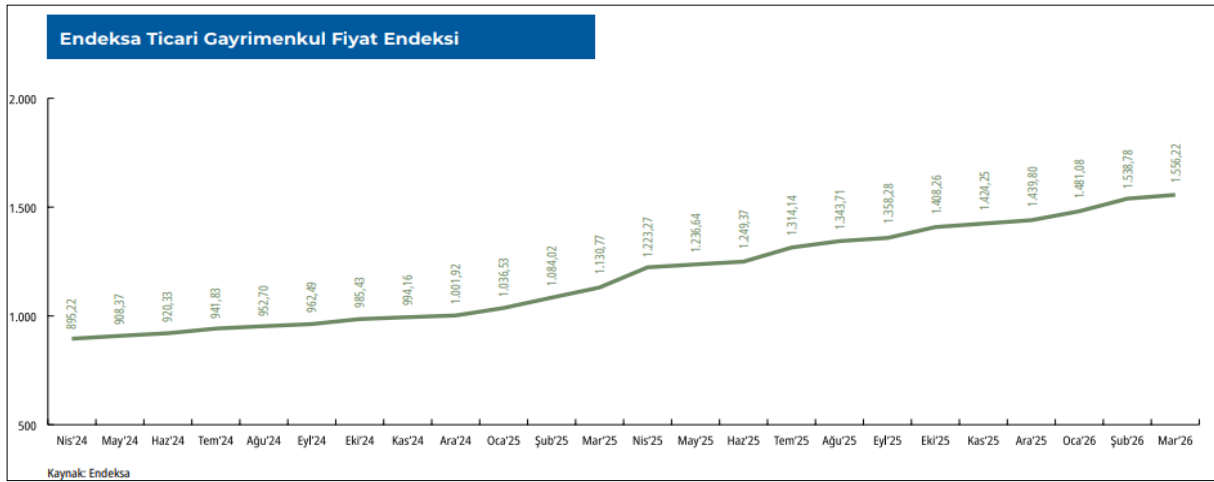
(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

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 yaşadığı 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 büyümeye 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)

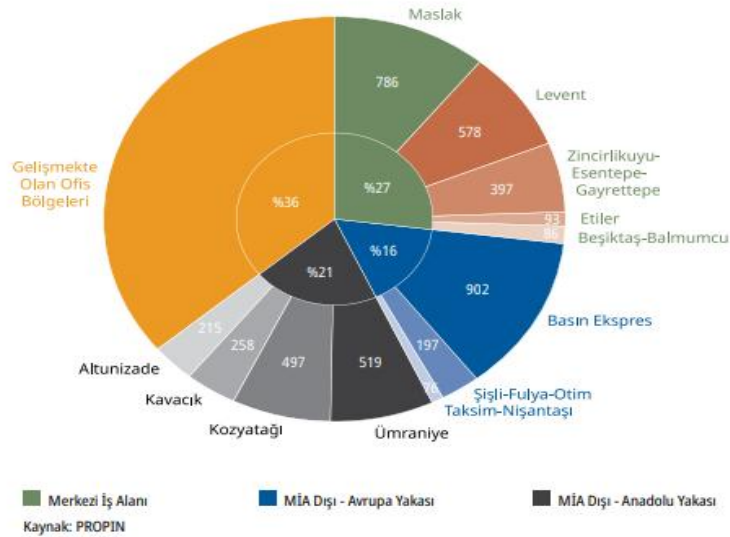
Cushman & Wakefield'in 2026 ilk çeyrek Fit Out Cost Guide raporuna göre, Avrupa, Ortadoğu, ve Afrika (EMEA) bölgesinde ofis dekorasyon maliyetleri şehirden şehre önemli farklılık göstermektedir. Londra (2.668 Euro/m²), Münih (2.466 Euro/m²) ve Kopenhag (1.661 Euro/m²) gibi şehirlerde maliyetler üst seviyelerdeyken, 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	İ	ABD\$	€	ABD\$	BÖYÜME %	
	M²/AY	M²/AY	M²/YIL	FT²/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)

Bölgelere Göre A Sınıfı Ofis Stoku Dağılımı (000 m²)



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 ve Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'den alınan bilgiler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Bölgede benzer nitelikli proje sayısı fazla olması nedeni ile arz fazladır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

1 İzmir Büyükşehir Belediyesi

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 Trio Gayrimenkul İzmir

Tel 0 (533) 297 16 15

Yakın konumda Mersinli Mahallesi 1476 ada 16 parselde yer alan, 1569.Sokağa cepheli, 794 m² yüzölçümüne sahip, TAKS:0.40 Emsal:3.00 yapılaşma şartlarında Merkezi İş Alanı'nda ve kısmen yol alanında yer alan brüt arsa 97.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 794 .-M² 97.000.000 .-TL 122.166 .-TL/M²

3 TBG Gayrimenkul

Tel 0 (530) 259 68 00

Yakın konumda Mersinli Mahallesi 8572 ada 5 parselde yer alan, 1561.Sokağa cepheli, 1.089 m² yüzölçümüne sahip, TAKS:0.40 Emsal:3.00, Hmaks: 8 kat yapılaşma şartlarında Merkezi İş Alanı (MİA) lejantlı arsanın 267 m² hissesi 47.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 267 .-M² 47.000.000 .-TL 176.030 .-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 785.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 5025 .-M² 785.000.000 .-TL 156.219 .-TL/M²

5 KAMU AYDINLATMA PLATFORMU

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

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

ARSA EMSAL HARİTASI



KONUT EMSALLERİ

1- Nava Konak



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

İKİNCİ EL KONUT EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Projeden Gayrimenkul 0 (532) 686 16 10	2+1 9.kat	100m ²	17.750.000 TL	177.500 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				157.572 TL/m²

2- Mahal Bomonti İzmir



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

İKİNCİ EL KONUT EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Coldwell Banker 05333583744	1+1 19.kat	66m ²	8.250.000 TL	125.000 TL/m ²
Startkey Maya 0507 837 29 59	2+1 19.kat	108m ²	14.600.000 TL	135.185 TL/m ²
Ortalama				130.093 TL/m²

3- AlıSancak



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

İKİNCİ EL KONUT EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Startkey Zeta 0 (533) 522 01 36	1+1 11.kat	56m ²	7.250.000 TL	129.464 TL/m ²
Koçoğlu Emlak 0 (541) 130 30 35	2+1 20.kat	100m ²	14.000.000 TL	140.000 TL/m ²
Ortalama				134.732 TL/m ²

4- İnci Tower



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

İKİNCİ EL KONUT EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
New Office 0 (543) 779 57 07	1+1 6.kat	50m ²	6.700.000 TL	134.000 TL/m ²
360 Venüs Team 0 (535) 543 72 99	2+1 3.kat	84m ²	10.000.000 TL	119.048 TL/m ²
Ortalama				126.524 TL/m ²

5-Folkart Vega

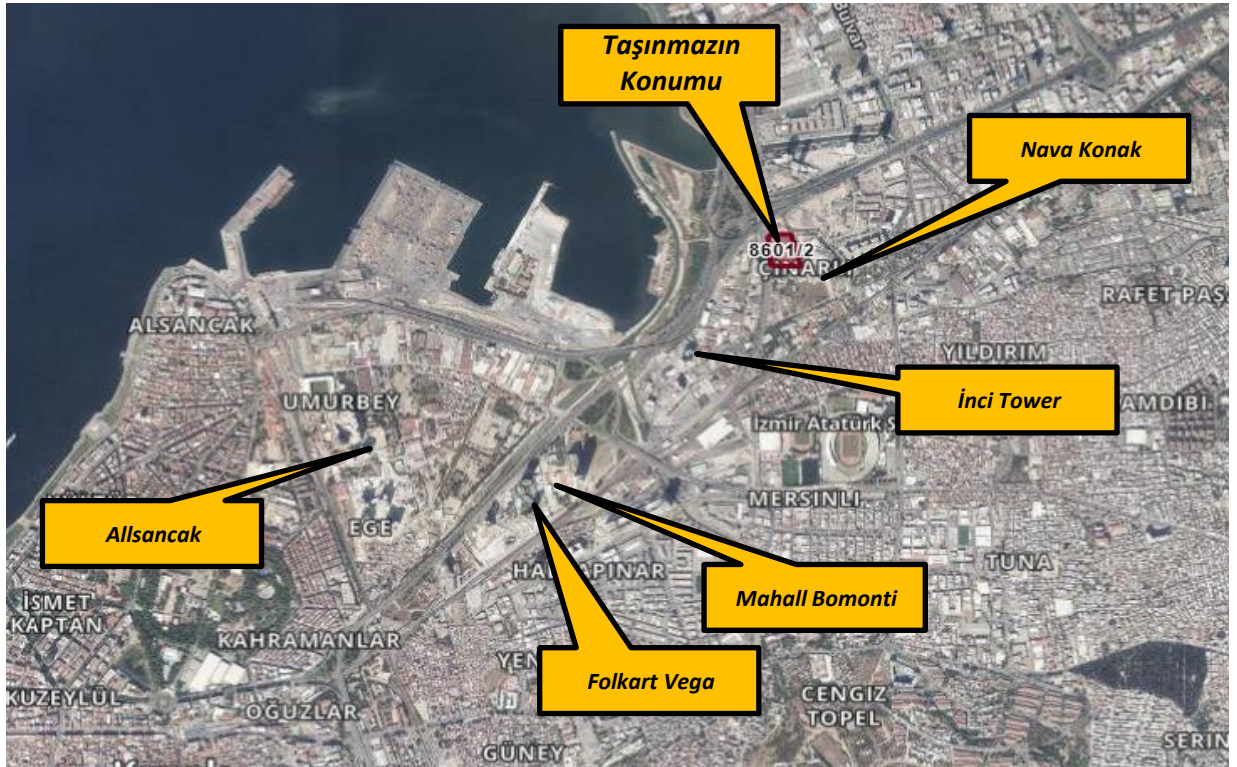


Proje, 1+1, 2+1, 3+1, 3+1 dubleks, 4+1, 4+1 dubleks, 5+1 dubleks olmak üzere; toplam 843 konut ve 53 ticari alandan oluşuyor. Toplam peyzaj alanı 17.845 m² dir. Plan tipleri 1+1'den 4+1 dubleksiye değişmekte olup, alan büyüklükleri 60 m² ile 437 m² arasındadır.

İKİNCİ EL KONUT EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Startkey Neta 0 (544) 769 17 22	1+1 20.kat	76m ²	11.500.000 TL	151.316 TL/m ²
Forent Gayrimenkul Danışmanlığı 0 (532) 063 78 78	2+1 21. kat	90m ²	15.000.000 TL	166.667 TL/m ²
Forent Gayrimenkul Danışmanlığı 0 (532) 063 78 78	3+1 5. kat	140m ²	25.000.000 TL	178.571 TL/m ²
Ortalama				165.518 TL/m ²

Konut Emsal Krokisi



OFİS EMSALLERİ

1 FD Gayrimenkul

Tel 0 (505) 329 23 80

Aynı bölgede, Megapol Çarşı Kule'de yer alan, 19.katta konumlu, 175 m² alanlı beyan edilen 2+1 ofis 16.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 175 .-M² 16.000.000 .-TL 91.429 .-TL/M²

2 Startkey Focus

Tel 0 (533) 282 22 41

Aynı bölgede, Mahall Bomonti de yer alan, 30.katta konumlu, 60 m² alanlı beyan edilen 1+0 ofis 8.300.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 60 .-M² 8.300.000 .-TL 138.333 .-TL/M²

3 İntengo

Tel 0 (543) 312 27 85

Yakın bölgede, Ege Perla sitesinde yer alan, 6.katta konumlu, 168 m² alanlı beyan edilen 1+0 ofis 26.500.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 168 .-M² 26.500.000 .-TL 157.738 .-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 15.500.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 116 .-M² 15.500.000 .-TL 133.621 .-TL/M²

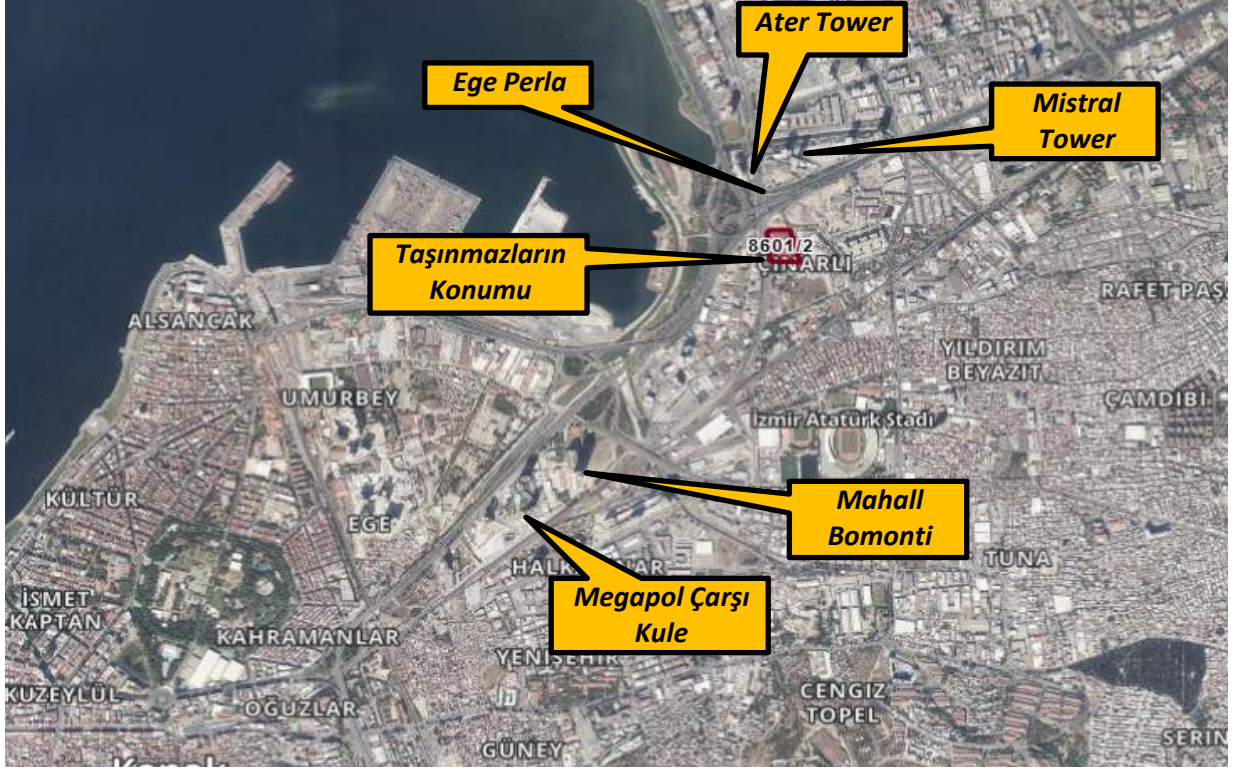
5 Mistral GYO Satış Ofisi

Tel 0 (536) 676 10 62

Yakın bölgede, Mistral Tower sitesinde yer alan, 6.katta konumlu, 170 m² alanlı beyan edilen 1+0 ofis 27.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 170 .-M² 27.000.000 .-TL 158.824 .-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 .-M ²	13.250.000 .-TL	236.607 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-----------------	-----------------------------

2 Spica Gayrimenkul

Tel 0 (530) 076 37 33

Yakın bölgede Bornova DAP Yapı projesinde konumlu, 48 m² alanlı beyan edilen zemin katta yer alan dükkan 6.600.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	48 .-M ²	6.600.000 .-TL	137.500 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	-----------------------------

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 .-M ²	16.500.000 .-TL	235.714 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-----------------	-----------------------------

4 Epa İzmir Hatay Cade

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 .-M ²	55.000.000 .-TL	253.456 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

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 .-M ²	9.000.000 .-TL	200.000 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	-----------------------------

Dükkan Emsal Krokisi



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		640.061.988	97.000.000	47.000.000	785.000.000	945.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILMIŞ	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILMIŞ
ZAMAN DÜZELTMESİ		12.09.2025				19.03.2025
		25%	0%	0%	0%	40%
ALAN	17.703,70	7.961	794	267	5.025	14.704
BİRİM M ² DEĞERİ		80.400	122.166	176.030	156.219	64.268
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	KÜÇÜK	BENZER
		-15%	-25%	-30%	-15%	0%
İMAR KOŞULLARI YAPILAŞMA KŞULLARINA 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	MERKEZİ İŞ ALANI	MERKEZİ İŞ ALANI	MERKEZİ İŞ ALANI	TURİZM+TİCARET
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ	BENZER	BENZER	BENZER	KÖTÜ
		15%	0%	0%	0%	15%
NET PARSEL DURUMUNA İLİŞKİN DÜZELTME	NET PARSEL	NET	NET	NET	NET	BRÜT
		0%	0%	0%	0%	20%
KONUM-MANZARA		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	0%	0%	10%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	PROJE GELİŞTİRİLMİŞ ARSA	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
		25%	25%	30%	25%	25%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-7%	-7%	-7%	0%
TOPLAM DÜZELTME		60%	8%	-2%	8%	115%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	148.000	128.640	131.940	172.509	168.716	138.177

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

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki farklı büyüklükte ve farklı imarlı parsellerin birim m² değerlerinin yapılaşma şartlarına bağlı olarak ortalama brüt alan üzerinden 65.000-175.000.-TL/m²; aralığında olduğu gözlemlenmiştir. 8601 ada 2 parselin yapılaşma şartlarına, özelliklerine göre net alan üzerinden birim m² değeri 148.000.-TL/m² olarak takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE BRÜT PARSEL ALANI ÜZERİNDEN DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
8601	2	17.703,70	148.000	2.620.147.600
TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)				2.620.150.000

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Folkart Vega	Allsancak	Mahall Bomonti	İnci Tower	Nava Konak
SATIŞ FİYATI		11.500.000	14.000.000	8.250.000	6.700.000	23.950.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	100	76	100	66	50	174
BİRİM M ² DEĞERİ		151.316	140.000	125.000	134.000	137.644
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -10%	BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -10%	KÜÇÜK -15%	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		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	2 YILLIK	2 YILLIK	3 YILLIK	2 YILLIK
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		NİTELİKLİ SİTE ORTA KÖTÜ 8%	NİTELİKLİ SİTE ORTA KÖTÜ 8%	NİTELİKLİ SİTE ORTA KÖTÜ 8%	NİTELİKLİ SİTE ORTA KÖTÜ 8%	NİTELİKLİ SİTE ORTA KÖTÜ 8%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-12%	-2%	-12%	-17%	8%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	128.000	133.158	137.200	110.000	111.220	148.655

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 125.000-152.000.-TL/m²; aralığında olduğu gözlemlenmiştir. İstenilen rakamların emsallerin bulundukları site özellikleri, yapım yılları ve konumlarına göre farklılık gösterdiği görülmüştür. Karşılaştırma tablosu sonucunda parsellerin üzerinde geliştirilecek olan projedeki İNA hesabında konut birim metrekare değeri **128.000.-TL/m²** olarak belirlenmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (OFİS)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal (1)	Emsal (2)	Emsal (3)	Emsal (4)	Emsal (5)
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		16.000.000 SATILIK 0%	8.300.000 SATILIK 0%	26.500.000 SATILIK 0%	15.500.000 SATILIK 0%	27.000.000 SATILIK 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	100	175 91.429 ORTA BÜYÜK 10%	60 138.333 KÜÇÜK -15%	168 157.738 ORTA BÜYÜK 10%	116 133.621 BENZER 0%	170 158.824 ORTA BÜYÜK 10%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	OFİS	OFİS BENZER 0%	OFİS BENZER 0%	OFİS BENZER 0%	OFİS BENZER 0%	OFİS BENZER 0%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME	ARA KAT	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 5%	BENZER 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA İYİ -5%	İYİ -20%	ORTA KÖTÜ 10%	İYİ -20%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	YAPIM YILI	1 YILLIK NİTELİKLİ SİTE ORTA KÖTÜ 8%	2 YILLIK NİTELİKLİ SİTE ORTA KÖTÜ 8%	8 YILLIK NİTELİKLİ SİTE ORTA KÖTÜ 12%	8 YILLIK NİTELİKLİ SİTE ORTA KÖTÜ 12%	7 YILLIK NİTELİKLİ SİTE ORTA KÖTÜ 12%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		18%	-22%	-8%	17%	-8%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	133.000	107.886	107.900	145.119	156.336	146.118

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 projelerde bulunan ofislerin birim m² satış değerlerinin ortalama 92.000-159.000.-TL/m²; aralığında olduğu gözlemlenmiştir. İstenilen rakamların emsallerin bulundukları site özellikleri, yapım yılları ve konumlarına göre farklılık gösterdiği görülmüştür. Karşılaştırma tablosu sonucunda parsellerin üzerinde geliştirilecek olan projedeki ofis birim metrekare değeri **133.000.-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	6.600.000	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	48	70	217	45
BİRİM M ² DEĞERİ		236.607	137.500	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	PROJE KONSEPTİ	ORTA İYİ -10%	ÇOK KÖTÜ 30%	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 8%	ORTA KÖTÜ 12%	ORTA KÖTÜ 8%	ÇOK KÖTÜ 22%	ÇOK KÖTÜ 22%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-10%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-17%	22%	-17%	-23%	-8%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	188.000	196.384	167.750	195.643	195.161	184.000

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 137.000-254.000.-TL/m gibi geniş bir skalada olduğu gözlemlenmiştir. İstenilen rakamların emsallerin bulundukları site özellikleri, yapım yılları ve konumlarına göre farklılık gösterdiği görülmüştür. Karşılaştırma tablosu sonucunda parsellerin üzerinde geliştirilecek olan projedeki İNA hesabında dükkan birim metrekaresi değeri **188.000.- TL/m²** olarak belirlenmiştir.

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

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilecek emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda değerlendirme konusu 8601 ada 2 parsel için 148.000.-TL/m² birim değer öngörülmüştür. Parsel için ruhsat ve projeler onaylanmış, inşaat %13 seviyesindedir.

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

Yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Mevcut piyasa koşullarında enflasyon ve döviz kurlarındaki dalgalanmalara bağlı olarak inşaat maliyetlerinin arttığı görülmektedir. Birim değer takdirinde bu husus dikkate alınmıştır. Ayrıca 8601 ada 2 parsel için **müşteri tarafından orta-üst segmete hitap edeceği beyan edilmiş olup**, alınmış ruhsatlar ve ortak inşaat alanları ve oluşacak yapı kalitesi göz önünde bulundurularak, öngörülen inşaat maliyetleri hesaplanmıştır.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI (8601 Ada 2 Parseldeki Projenin)									
Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti									
8601 ada 2 parsel									
Mesken-Ofis-Dükkan	V-A	32.000	.-TL/M ²	X	128.987,13	M ²	=	4.127.588.160	.-TL
Proje için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti							=	4.127.588.160	.-TL

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

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

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

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

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet	
	Öngörülen Maliyet (TL)
İnşaat Maliyeti	= 4.127.588.160
Çevre düzeni, peyzaj (%7)	= 288.931.171
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)	= 4.416.519.331
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%5) (B)	= 220.825.967
Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B)	= 4.637.345.298
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%5) (C)	= 220.825.967
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C)	= 4.858.171.264
İnşaat Tamamlanma Oranı	= 13,00%
GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ	= 602.854.889

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	
8601 ada 2 parsel Arsa Değeri	= 2.620.150.000 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti	= 4.637.345.298 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%5) (C)	= 220.825.967
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı ((Arsa+İnşaat Maliyeti)*%10)	= 725.749.530 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer	= 8.204.070.794 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer	= 8.204.070.000 TL

Gerçekleşmiş Maliyet	
Proje İçin Gerçekleşmesi Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti	= 4.637.345.298 TL
Projenin İnşaat Seviyesi	= 13,00%
Projenin Gerçekleşmiş Toplam İnşaat Maliyeti	= 602.854.889 TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Hesabı

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

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ = 2.620.150.000 .-TL	
GERÇEKLEŞMİŞ MEVCUT İNŞAAT MALİYETİ = 602.854.889 .-TL	
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)	= 3.223.004.889 .-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)	= 3.223.000.000 .-TL

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

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (.-TL)	8.204.070.000
Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	3.223.000.000

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

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

İskonto Oranının Hesaplanması

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

Risksiz Getiri Oranı

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

Risk Primi

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

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

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

$$\begin{aligned} & \% 23,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 7,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 30,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı konut inşaatı tablosunda %30,00 olarak kabul edilmiştir.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

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

Tarafımıza gönderilen çarşaf liste, proje ve ruhsatlar incelendiğinde, toplam satılabilir konut Alanı: 23.066,58 m², toplam satılabilir ofis alanı 44.187,22 m², toplam satılabilir dükkan alanı 3.472,99 m² 'dir. Satılabilir alan bilgileri Vakıf GYO A.Ş. tarafından hazırlanan icmal listelerde yer alan alanlardır. Alanlara bahçe vb. alanlar dahil edilmemiştir.

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

Konutların satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 128.000.-TL/M² olacağı öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %35 oranında artacağı varsayılmıştır.

Ofislerin satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 133.000.-TL/M² olacağı öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %35 oranında artacağı varsayılmıştır.

Dükkanların satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 188.000.-TL/M² olacağı öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %35 oranında artacağı varsayılmıştır.

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

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Yapı Birim Maliyetleri

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

İnşaat maliyetlerinin yıllık artış oranı, finansal riskler, hakediş sistemleri ve proje imajı gibi etkenler de göz önünde bulundurularak %35 olarak kabul edilmiş olup yıllara yaygın birim maliyet değerleri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır. İnşaatın 36 aylık süreç içerisinde tamamlanacağı, 48 aylık süre içerisinde ise satışların tamamlanacağı öngörülmüştür.

İnşaat Maliyetlerinin dağılımı

Proje için öngörülen inşaat süresi 3 yıldır. Projenin yer aldığı bölgenin sosyo ekonomik özellikleri, coğrafi nitelikleri ve diğer etkenler de göz önünde bulundurularak projenin inşaat maliyetlerinin yıllara göre dağılımı aşağıdaki şekilde kabul edilmiştir. İnşaat maliyetlerine 1. dönemden itibaren yıllık enflasyon oranı olan %35 oranında artış yapılmış olup nakit akışlarında bu maliyetler dikkate alınmıştır.

Enflasyon farkı Yansıtılmamış Maliyetler			
	1.dönem	2.dönem	3.dönem
Dağılım	45,00%	40,00%	15,00%
Maliyet (TL)	2.512.764.357 TL	2.233.568.318 TL	837.588.119 TL
TOPLAM (TL)	5.583.920.794 TL		

Dönemlik %35 Enflasyon Farkı Yansıtılmış Maliyetler			
	1.dönem	2.dönem	3.dönem
Dağılım	45,00%	40,00%	15,00%
Maliyet (TL)	2.512.764.357 TL	3.015.317.229 TL	1.526.504.347 TL
TOPLAM (TL)	7.054.585.933 TL		

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

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %30 indirim oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halinde dönem sonu toplam hasılat değerinin ~13.919.622.554.-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %30,00 indirim oranı kabul edilmesi uygun görülmüştür. Projenin tamamlanması durumunda net bugünkü değer olarak da tüm blokların toplamı sonucunda 7.446.847.778.-TL, projenin net bugünkü değeri ise 3.034.927.656.-TL olarak öngörülmüştür.

■ Gelir İndirim Yöntemine Göre Geliştirilecek Projenin Değeri;

Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri (-TL)	13.919.622.554
Projenin Tamamlanması Durumunda Hasılatın Net Bugünkü Değeri (-TL)	7.446.847.778
Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Değeri(-TL)	3.034.927.656

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ **Pazar Yaklaşımına Yöntemine göre;**

8601 ADA 2 PARSELİN ARSA DEĞERİ	2.620.150.000 TL
8601 ADA 2 PARSEL ÜZERİNDE GELİŞTİRİLEN PROJENİN MEVCUT PROJESİNE GÖRE KAT İRTİFAKI KURULARAK TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ TOPLAM BUGÜNKÜ HASILAT DEĞERİ	12.605.816.000 TL

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

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	3.223.000.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	8.204.070.000 TL

■ **Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;**

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA DÖNEM SONU TOPLAM HASILAT DEĞERİ	13.919.622.554 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ HASILATIN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	7.446.847.778 TL
PROJENİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	3.034.927.656 TL

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme 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 değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

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

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

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

=

12.605.816.000 TL

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

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

09.03.2023'de Şirket KAP Bildirimi;

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

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

Ancak yüklenici sözleşmesi 17/05/2024 tarihinde tarafların ortak mutabakatıyla imzalanan İkâle Sözleşme ile her iki taraf için de herhangi bir hak ve borç doğurmayacak şekilde sona erdirilmiştir.

22.01.2026 tarih 01908 numara ile İlk İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile İzmir Konak Karma Projesi Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş Sözleşmesi imzalanmıştır. Yapılan incelemelerde söz konusu sözleşmenin tamamı incelenememiştir.

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.

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

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

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmaz için kira değeri takdir edilmemiştir.

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

Taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı olmadığından bu kapsam dışındadır.

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

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

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

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

22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır.

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

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

Değerleme konusu İzmir İli, Konak İlçesi, 8601 ada 1 parsel (yeni 2 parsel) için "İzmir Konak Karma Projesi" adıyla; "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" için 05.01.2018 tarihinde imzalanan yüklenici sözleşmesinin 22.01.2026 tarihinde İlk İnşaat Taah.San.ve Tic. A.Ş.ile sözleşme tadili imza altına alındığı bildirilmiştir. Parsel için 07.08.2026 tarihinde ruhsat alınmış ve geçerliliğini korumaktadır. Bu husus doğrultusunda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "proje" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

14.08.2026 tarihli toplam değeri için ;

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
3.223.000.000	3.867.600.000
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
7.446.847.778	8.936.217.334
PROJENİN MEVCUT RUHSAT PROJESİNE GÖRE KAT İRTİFAKİ KURULARAK TAMAMLANMASI DURUMUNDA BUGÜNKÜ TOPLAM HASILAT DEĞERİ (1/1)	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
12.605.816.000	15.126.979.200

kiymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Mehmet Esat KOÇAK

Lisans No: 919985

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

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

* KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.

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

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

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

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

