Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

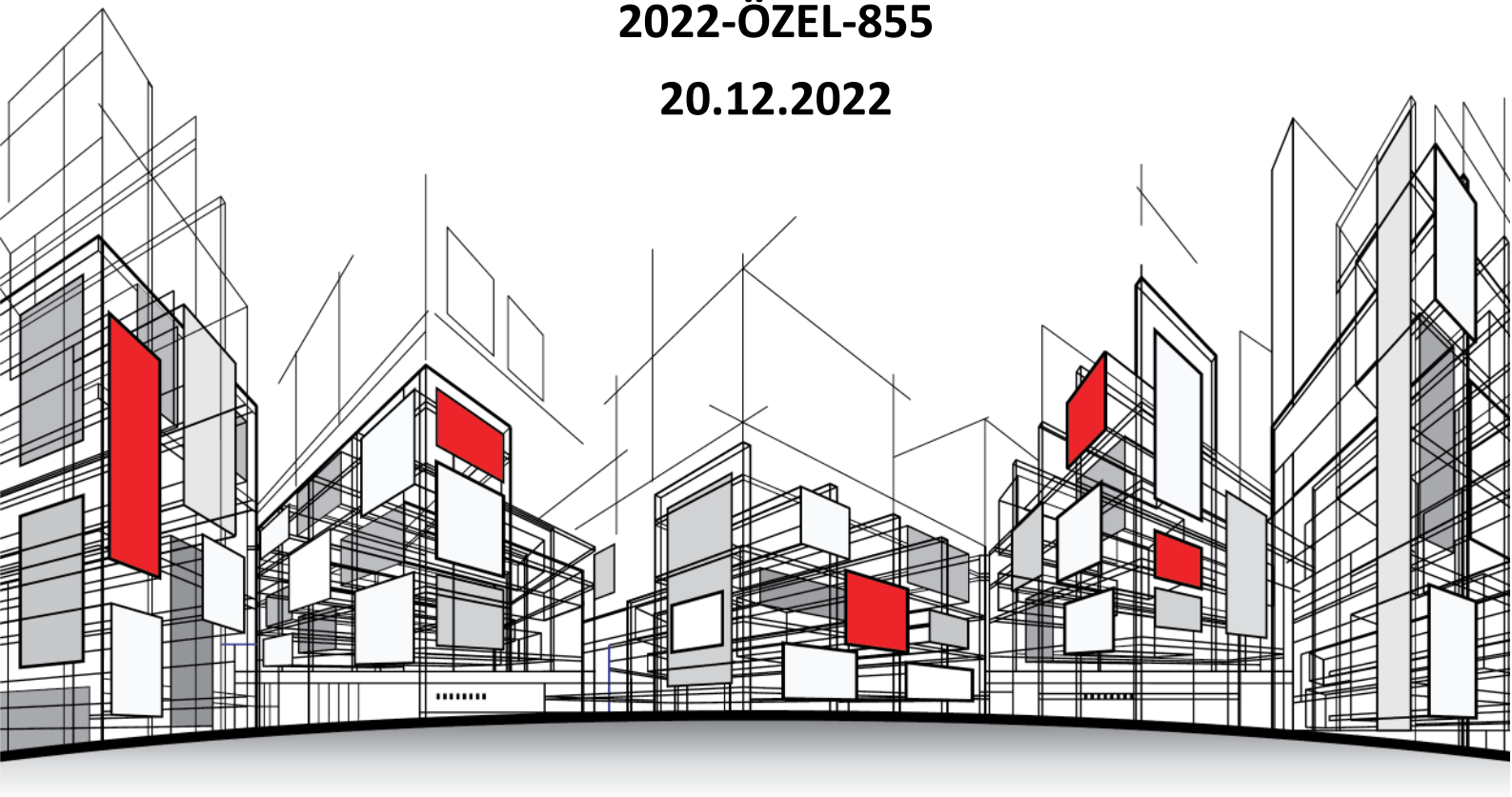
VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İZMİR– KONAK– MERSİNLİ

-8601 ADA 2 PARSEL-

2022-ÖZEL-855

20.12.2022



Hüseyin Baris ALIR

Bu belge ********** kimlik numarali Hüseyin Baris ALIR tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.

Tarih: 27/12/2022 14:16

Mustafa Lütfüllah MAZMANCI

Bu belge ********** kimlik numarali Mustafa Lütfüllah MAZMANCI tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.

Tarih: 27/12/2022 14: 17

Erhan SARAC

Bu belge ********** kimlik numarali Erhan SARAC tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.

Tarih: 27/12/2022 14:27

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ - 5 -
2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR - 7 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER - 9 -
3.1. DÜNYA EKONOMİSİ - 9 -
3.2. TÜRKİYE EKONOMİSİ - 10 -
3.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ - 11 -
4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU - 13 -
4.1. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER - 13 -
4.2. GAYRİMENKULÜN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER - 13 -
4.3. GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ - 13 -
4.4. GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU BİLGİLERİ - 14 -
4.5. GAYRİMENKULÜN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ - 15 -
4.6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ - 15 -
4.6.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI, GAYRİMENKULÜN ARSA VEYA ARAZİ ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ - 15 -
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ - 16 -
4.8. GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ - 16 -
4.9. GAYRİMENKULÜN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ - 17 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ - 19 -
5.1. DEĞER TANIMLARI - 19 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER - 19 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ - 19 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ - 19 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ - 20 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI - 20 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI - 20 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI - 20 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ - 22 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ - 22 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ - 22 -
6.2.1 PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ - 22 -
6.2.2 MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ - 24 -
6.2.3 GELİR YAKLAŞIMI - 24 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ - 36 -
6.4. SWOT ANALİZİ - 37 -
7. SONUÇ - 39 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI - 39 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ - 39 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ - 39 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ - 39 -
8. RAPOR EKLERİ - 41 -

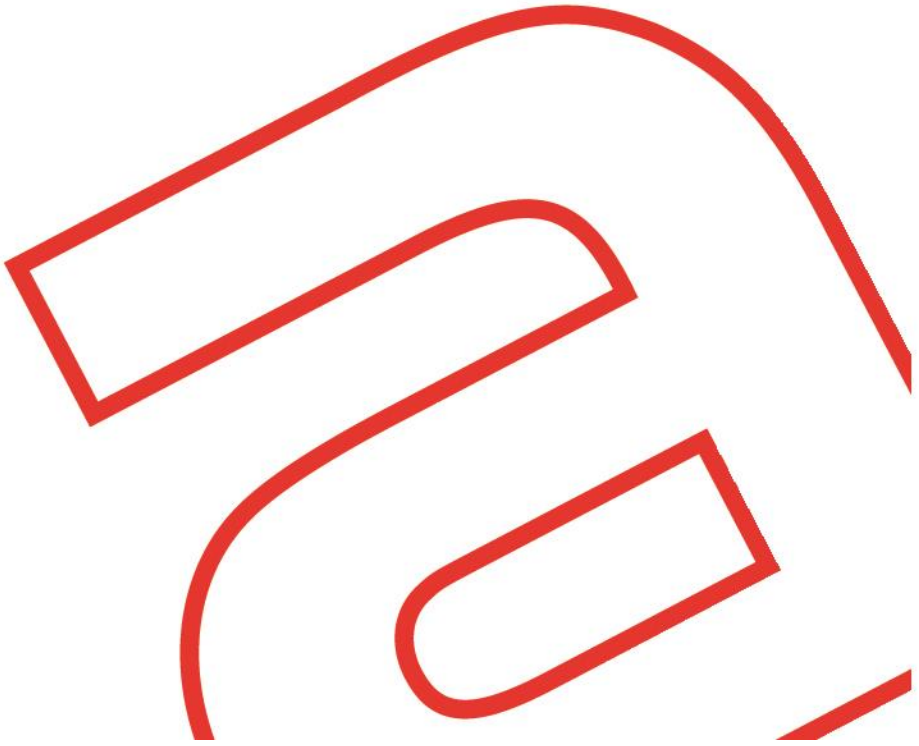
UYGUNLUK BEYANI

- Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih, III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organının 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerleme konusu varlıklarla herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan varlıklar veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme rapor ücreti raporda takdir edilen değer ile bağlantılı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan varlıkların/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Varlıkların çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerleme raporu hazırlanmıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme raporu teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Sermaye Piyasası Kurulu Standartları (SPK) kapsamında hazırlanmıştır.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

1. BÖLÜM

RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	:	03.11.2022/A307
Değer Tarihi	:	20.12.2022
Rapor Tarihi	:	20.12.2022
Rapor Numarası	:	2022-ÖZEL-855
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	:	Bu rapor 31.08.2019 Tarihinde Resmî Gazetede Yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına göre hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	:	Raporda bilgileri verilen, İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 Ada 2 no.lu parsel no.lu taşınmazın rapor tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	:	Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	:	Raporu olumsuz etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	:	Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	:	Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri 'ne göre şirketimiz bünyesinde daha önce rapor hazırlanmamıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	:	Raporda; gayrimenkul için "Pazar Yaklaşımı", ''Maliyet Yaklaşımı'' ve ''Gelir Yaklaşımı'' yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.
Takdir Edilen Mevcut İnşa Seviyesine Göre Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	:	**791.250.000-TL YediYüzDoksanBirMilyonİkiYüzElliBin-Türk Lirası**
Takdir Edilen Mevcut İnşa Seviyesine Göre Pazar Değeri (TL) KDV Dahil	:	**933.675.000-TL DokuzYüzOtuzÜçMilyonAltıYüzYetmişBeşBin-Türk Lirası**
Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Hasılat Değeri (TL) KDV Hariç	:	**3.653.680.000-TL ÜçMilyarAltıYüzElliÜçMilyonAltıYüzSeksenBin-Türk Lirası**
Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Hasılat Değeri (TL) KDV Dahil	:	**4.311.342.400-TL DörtMilyarÜçYüzOnBirMilyonÜçYüzKırkİkiBinDörtYüz-Türk Lirası**
Projenin Mevcut Mimari Projesine Göre Net Bugünkü Değeri (TL) KDV Hariç	:	**1.809.240.000-TL BirMilyarSekizYüzDokuzMilyonİkiYüzKırkBin-Türk Lirası**
Projenin Mevcut Mimari Projesine Göre Net Bugünkü Değeri (TL) KDV Dahil	:	**2.134.903.200-TL İkiMilyarYüzOtuzDörtMilyonDokuzYüzÜçBinİkiYüz-Türk Lirası**
Projenin Kat İrtifakı Kurularak Tamamlanması Durumunda Bugünkü Toplam Hasılatın Net Değeri (TL)- KDV Hariç	:	**3.619.901.738-TL ÜçMilyarAltıYüzOnDokuzMilyonDokuzYüzBirBinYediYüzOtuzSekiz-Türk Lirası**
Projenin Kat İrtifakı Kurularak Tamamlanması Durumunda Bugünkü Toplam Hasılatın Net Değeri (TL)- KDV Dahil	:	**4.271.484.051-TL DörtMilyarİkiYüzYetmişBirMilyonDörtYüzSeksenDörtBinElliBir-Türk Lirası**
Müşteri Unvanı	:	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Müşteri Adresi	:	Şerifali Mahallesi Bayraktar Cad, Nutuk Sokağı No:4, 34775 Ümraniye/İSTANBUL
Şirketin Unvanı	:	Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	:	Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 21 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	:	Poliçe No: 603400000002386 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2022 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	:	Hazırlayan (D.U.): H. Barış ALIR 407853 (Dijital Rozet) Denetleyen (S.D.U.): Mustafa L. MAZMANCI 401823 (Dijital Rozet) Onaylayan (S.D.U.): Erhan SARAÇ 402184 (Dijital Rozet)

KDV Uygulaması ile İlgili Karar: *Bakanlar Kurulunun 2007/13033 Sayılı "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca %18 olarak belirtilmiştir.*

Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerleme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır.

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkları korumak amacıyla CI/IS105 sertifika no ile ISO/IEC 27001:2013 Kalite Yönetim Sistemi CIcert tarafından belgelendirilmiştir.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

2. BÖLÜM

KABULLER- VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR

2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi değer tarihidir. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firması, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Değerlemenin amacı, müşteri bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup, sözleşmede ve raporda belirtilen amaç dışında kullanılması uygun değildir.
- Mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılmıştır.
- Müşteri ve kurumlar tarafından temin edilen bilgiler uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilmeye çalışılmış olup bu bilgilerin sektörel araştırmalarla desteklenerek güvenilir olduğu varsayılmıştır. Ancak temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda kesin bir güvence temin edilememektedir. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- Uygulamalarda yönetmelik ve yasalara tamamıyla uygunluk olduğu varsayılmıştır.
- Buradaki bulgular cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomi ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, Uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir. Döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler sebebiyle ortaya çıkacak farklılıkların takip edilerek gerekli düzeltmelerin uygulanması tavsiye edilmektedir.
- Güncel döviz kurunda meydana gelen artışlar varlıkların değerini etkilemiştir. Bu hususa dikkat edilmelidir.
- Gayrimenkulle ilgili herhangi bir hukuki, mali bir problem olmadığı kabul edilmiştir.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.
- Tapunun, bu raporda spesifik olarak ele alınan konular dışında, pazarlanabilir ve ihtiyati haciz ve engellerden, kısıtlamalardan ve irtifak haklarından muaf olduğu kabul edilmektedir.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

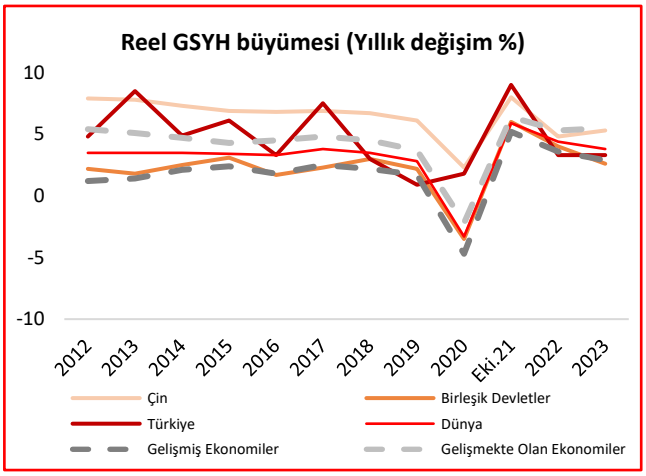
3. BÖLÜM

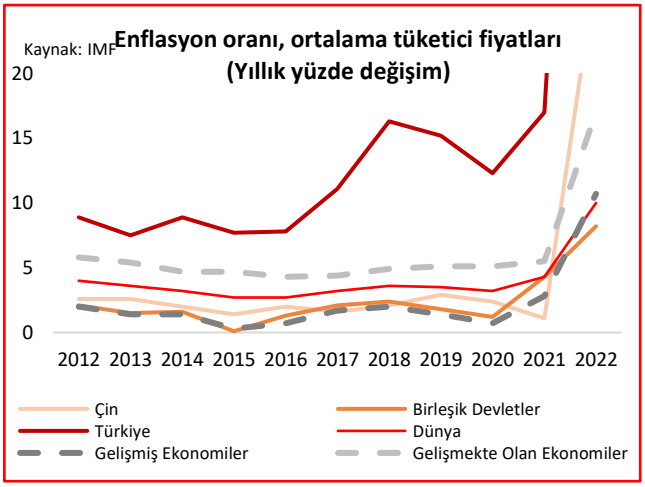
EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Dünya Ekonomisi[1]

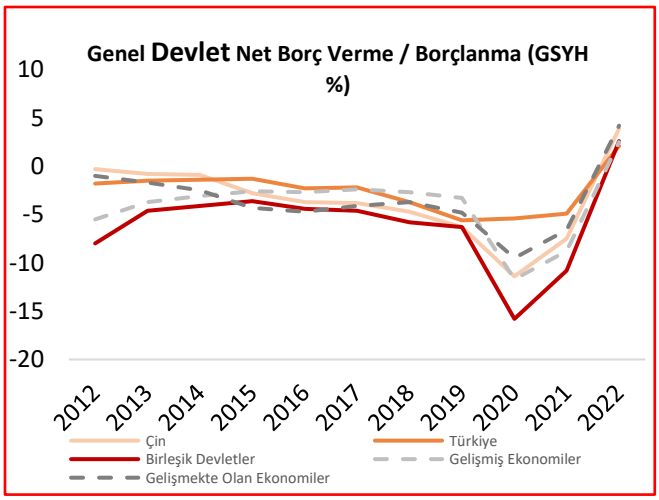
Küresel ekonomi bu yıl ivme kaybetmiştir. COVID-19 pandemisinden güçlü bir şekilde geri döndükten sonra, Rusya'nın Ukrayna'ya karşı kışkırtılmamış, haksız ve yasadışı saldırganlık savaşından önce daha normal bir ekonomik duruma dönüş olasılığı ortaya çıkmıştır. Küresel büyümenin 2022'de yüzde 3'ten 2023'te yüzde 2¼'ye, savaştan önce öngörülen hızın çok altında yavaşlaması beklenmektedir. 2023'te, gerçek küresel gelirler bir yıl önce beklenenden yaklaşık 2,8 trilyon ABD doları daha düşük olabileceği söylenmiştir. 2022 yılında tahmini olarak yüzde 1,5 olan ABD GSYH büyümesinin 2023 yılında yüzde 0,5 olması beklenmektedir. Avro bölgesinde, 2022 yılındaki 'deki yüzde 3,1'lik düşüşün ardından, GSYH büyümesinin 2023 yılında yüzde 0,3 olması beklenmektedir. Çin de dahil olmak üzere yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde toplam GSYH'nın 2022 yılında yüzde 2,8'lik bir daralmanın ardından 2023 yılında yüzde 2,2 olması beklenmektedir.





Küresel ekonomik aktivite, enflasyonun birkaç on yılda görülenden daha yüksek olduğu, geniş tabanlı ve beklenenden daha keskin bir yavaşlama yaşamaktadır. Yaşam pahalılığı krizi, çoğu bölgede sıkılaşan finansal koşullar, Rusya'nın Ukrayna'yı işgali ve devam eden COVID-19 salgını, bunların tümü görünüm üzerinde ağır bir baskı oluşturmaktadır. Küresel büyümenin 2021'de yüzde 6,0'dan 2022'de yüzde 3,2'ye ve 2023'te yüzde 2,7'ye yavaşlaması beklenmektedir

IMF Eylül 2022 raporuna göre küresel borçluluk 2022 yılında 300 trilyon dolara ulaşmıştır. Mevcut borç stokunun 201,2 trilyon doları gelişmiş ülkelere, 98,8 trilyon doları ise gelişmekte olan ülkelere aittir. Toplam borç stokunun 85,8 trilyon doları kamu borcu, 69,3 trilyon doları finansal sektör, 88,4 trilyon doları reel sektör ve 56,6 trilyon doları hanehalkına aittir. Hanehalkı borç stoku/GSYH oranı en yüksek olan ülke yüzde 102,2 ile Güney Kore olurken, Euro Alanın da bu oran yüzde 59,1, İngiltere'de yüzde 83,2 ve ABD'de yüzde 77,7, Çin'de yüzde 63,3. Kamu borç yükünde ilk sırada yüzde 251,1 ile Japonya yer almaktadır. Bu oran Euro bölgesinde yüzde 106,7, İngiltere'de yüzde 110,4, ABD'de yüzde 122,5, Çin'de yüzde 76,2'dir.

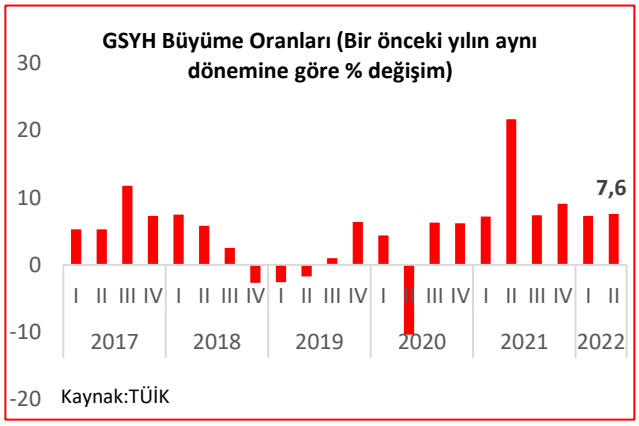


Dünya ticaret hacmi 2021'de yüzde 5,7, ardından 2022'nin ilk çeyreğinde %3,2 büyümüştür. 2022 yılı 2.çeyreğinde ihracat G20 bölgesinde %22,1, Çin'de %9,2, Birleşik Devletler'de %23,7, Türkiye'de %33,9 olarak kaydedilmiştir. 2022 yılı 2.çeyreğinde ithalat G20 bölgesinde %18,4, Çin'de %11,9, Birleşik Devletler'de %17,3, Türkiye'de %35,1 olarak kaydedilmiştir. Küresel ticaret büyümesi azalırken, küresel ticaret dengeleri genişlemiştir.

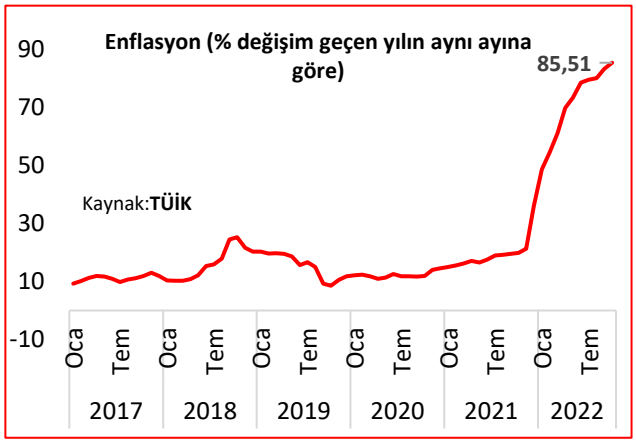
[1] *IMF,World Bank,OECD*

3.2. Türkiye Ekonomisi[2]

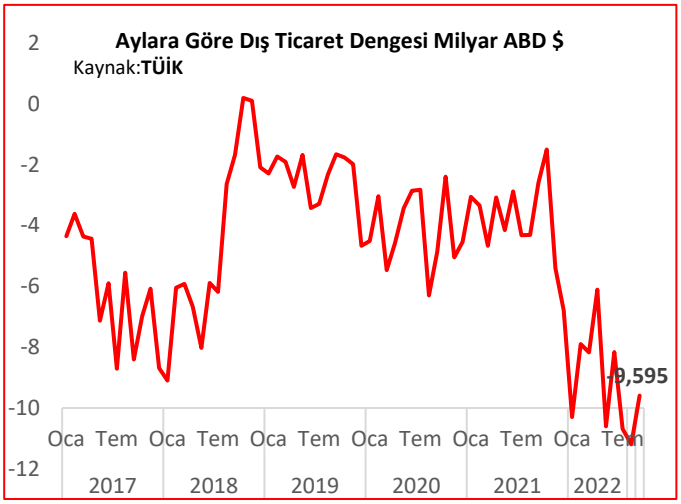
GSYH 2022 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 7,6 oranında büyüme kaydetmiştir.İkinci çeyrekte tarım sektörü yüzde 2,9 küçülürken, sanayi sektörü yüzde 7,8 ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 9,7 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ikinci çeyreğinde yüzde 2,1 olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 4,7 oranında artarken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 22,4 ve yüzde 2,3 oranlarında artmıştır. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları, 2022 yılı ikinci çeyreğinde yüzde 10,9 oranında azalırken, makine teçhizat yatırımları ise yüzde 17,8 oranında artmıştır.



Ekim ayında tüketici fiyatları endeksi geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 85,51 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre artış yüzde 3,54 olarak kaydedilmiştir. Buna göre yıllık tüketici enflasyonu yüzde 85,51 ile Eylül 2002'den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. 2022 yılı Eylül ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, yüzde 24,88 ile Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu, yüzde 17,15 ile Ulaştırma grubu, yüzde 13,14 ile Konut grubu olmuştur. İmalat fiyatları Eylül ayında yüzde 3,19 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 122,97 olarak gerçekleşmiştir.



Ağustos ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 268,1 artarak 2 milyar 607 milyon dolardan, 9 milyar 595 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2021 Eylül ayında yüzde 88,8 iken, 2022 Eylül ayında yüzde 70,2'ye gerilemiştir.



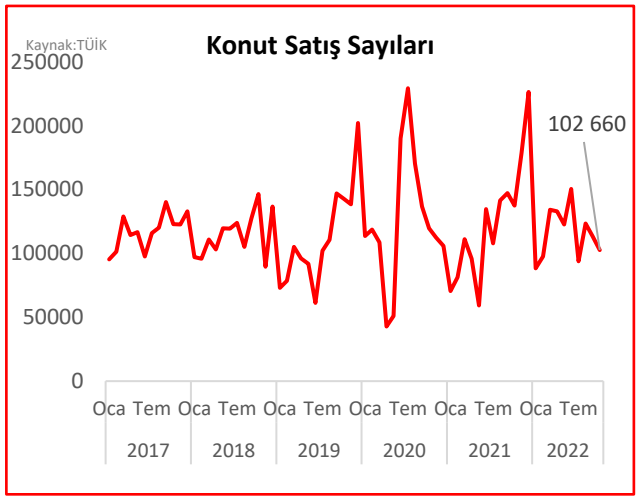
Ocak-Eylül döneminde dış ticaret açığı yüzde 156,3 artarak 32 milyar 423 milyon dolardan, 83 milyar 97 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2021 Ocak-Eylül döneminde yüzde 83,2 iken, 2022 yılının aynı döneminde yüzde 69,4'e gerilemiştir. Ekonomik faaliyetlere göre ihracatta, 2022 Eylül ayında imalat sanayinin payı %95,3, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı %2,6, madencilik ve taşocakçılığı sektörünün payı %1,5 olmuştur.

Eylül ayında ihracatta ilk sırayı Almanya almıştır. Almanya'ya yapılan ihracat 2 milyar 3 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 378 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 277 milyon dolar ile Irak, 1 milyar 205 milyon dolar ile Birleşik Krallık, 1 milyar 147 milyon dolar ile Rusya Federasyonu takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın %31,0'ını oluşturmuştur. İthalatta Rusya Federasyonu ilk sırayı almıştır. Ocak-Eylül döneminde Rusya Federasyonu'ndan yapılan ithalat 44 milyar 638 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 31 milyar 742 milyon dolar ile Çin, 17 milyar 364 milyon dolar ile Almanya, 11 milyar 807 milyon dolar ile ABD, 10 milyar 330 milyon dolar ile İtalya izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın %42,7'sini oluşturmuştur.

2, TÜİK, TCMB

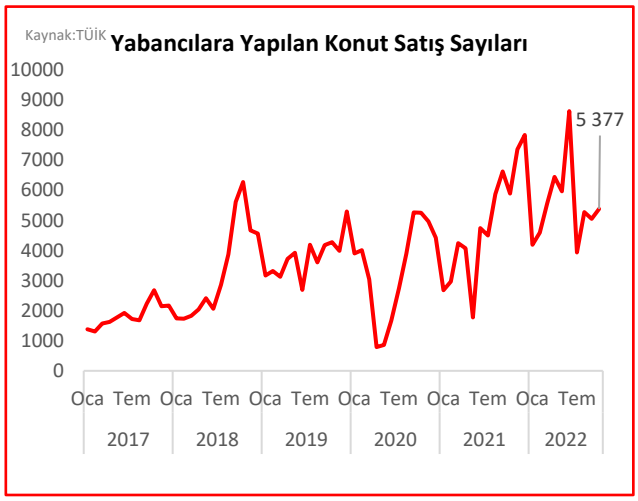
3.3. Gayrimenkul Sektörü[3]

Türkiye genelinde konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %25,3 azalarak 102 bin 660 olmuştur. Konut satışlarında İstanbul 16 bin 987 konut satışı ve %16,5 ile en yüksek paya sahiptir. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 146 konut satışı ve %7,9 pay ile Ankara, 6 bin 323 konut satışı ve %6,2 pay ile Antalya izlemiştir. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 30 konut ile Hakkari, 42 konut ile Ardahan, 69 konut ile Bayburt olmuştur.

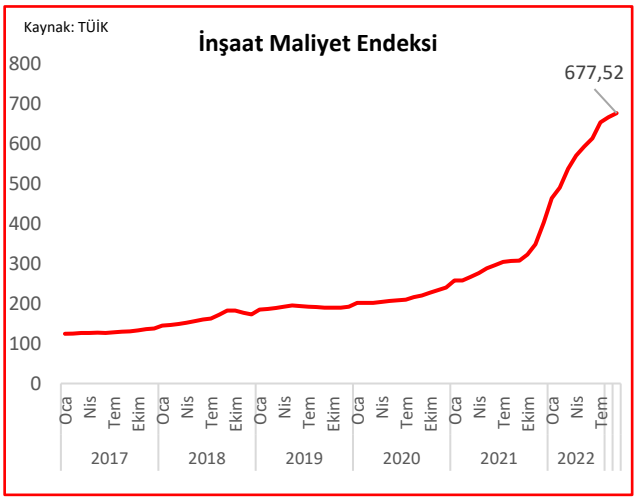


Konut satışları Ocak-Ekim döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %6,7 artışla 1 milyon 159 bin 853 olarak gerçekleşirken ipotekli konut satışı bir önceki yılın aynı ayına göre %52,7 azalış göstererek 13 bin 268, diğer satış türleri ise bir önceki yılın aynı ayına göre %18,3 azalarak 89 bin 392 olmuştur. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %22 azalış göstererek 32 bin 692 ikinci el konut satışları ise %26,7 azalışla 69 bin 968 olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılara yapılan konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8,8 azalarak 5 bin 377 olmuştur. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 123 konut satışı ile Antalya almıştır. Antalya'yı sırasıyla bin 658 konut satışı ile İstanbul, 490 konut satışı ile Mersin izlemiştir. Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %26,9 artarak 55 bin 21 olmuştur.



Ekim ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 2 bin 23 konut satın almıştır. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 498 konut ile İran, 310 konut ile Irak ve 216 konut ile Ukrayna vatandaşları izlemiştir.



İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %1,57, bir önceki yılın aynı ayına göre %119,83 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,07 artmış işçilik endeksi %0,07 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %133,40, işçilik endeksi %84,04 artmıştır.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,10, bir önceki yılın aynı ayına göre %117,11 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,82 artmış işçilik endeksi %0,17 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %129,87, işçilik endeksi %84,15 artmıştır. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,13 azalmış bir önceki yılın aynı ayına göre %129,18 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,24 azalmış işçilik endeksi %0,30 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %145,25 işçilik endeksi %83,62 artmıştır.

KAYNAKÇA: TÜİK

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI

4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU

4.1. Gayrimenkulün Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İzmir	**Ana Vasıf**	Arsa
İlçesi	Konak	**Yüzölçümü**	17.703,70
Mevkii	-	**Tapu Tarihi**	08.05.2019
Mahallesi	Mersinli	**Yevmiye No**	11566
Ada	8601	**Cilt No**	47
Parsel	2	**Sayfa No**	4614
Malik/Hisse	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/1)		
Koordinat	38.4434, 27.1746		

4.2. Gayrimenkulün Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Parsel No	Açıklamalar
8601/2	Söz konusu taşınmaz geometrik olarak yamuk benzeri bir şekle sahiptir. Taşınmaz topografik bakımdan yer yer eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Değerleme tarihi itibari ile projenin iksa duvarlarının bir kısmının inşa edilmiş olduğu ve bir miktar kazı yapıldığı görülmüştür. Parsel sınırları inşaat sahası olarak kapatılmıştır.

4.3. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Konak Tapu Müdürlüğünde 29.11.2022 tarihinde, saat 08.50 de yapılan incelemelerde değerleme konusu taşınmazın üzerinde aşağıdaki takyidatların bulunduğu bilgisi alınmıştır.

Tapu Takyidat Bilgileri	
İnceleme Yapılan Kurum	Konak Tapu Müdürlüğü
Ada/Parsel	8601/2
İnceleme Tarih ve Saati	29-11-2022-08:50
Beyanlar Bölümü	- *6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (03.08.2018-22933) - *6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (18.09.2018-26121)
Şerhler Bölümü	--Herhangi bir şerhe rastlanmamıştır.
Rehinler Bölümü	--Herhangi bir rehine rastlanmamıştır.
İrtifak Bölümü	- Krokide A harfi ile gösterilen kısımda TEİAŞ Genel Müdürlüğü lehine 8601 ada 1 parsel aleyhine 966,33 m^2 irtifak hakkı vardır. (06.03.2020-8302) - Kişi Kimlik Bilgilerinin Düzeltilmesi (Ş/B/İ Lehdarları): Lehtarı Türkiye Elektrik Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ) Dağıtım Anonim Şirketi iken Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ) olarak değiştirilmiştir.- (06/03/2020 – 8302)

**NOT: 6306 Sayılı Kanun "AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN" dur. "Kentsel Dönüşüm Kanunu" olarak bilinen 6306 sayılı Kanun, afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde sağlıklı ve güvenli yaşama çevreleri oluşturmak için iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları düzenlemektedir. Yapılan incelemelerde konu parsel için düzenlenmiş 21.02.2020, 16.04.2020, 31.12.2021 ve 31.12.2021 tarihli Yapı Ruhsatı Belgelerinin olduğu görülmüştür. Taşınmazın üzerinde bulunan söz konusu beyanın parsel üzerinde önceden bulunan yapılara ait olduğu bilgisi alınmıştır.*

➢ **Gayrimenkulün Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri ve Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Taşınmaz son 3 yıl içerisinde alım-satım işlemi görmemiştir.

➢ **Değerleme konusu gayrimenkulün, üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olup olmadığı hakkında bilgi**

Taşınmaz son 3 yıl içerisinde alım-satım işlemi görmemiştir.

➢ **Değerleme konusu arsa veya arazi ise, alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulup bulunulmadığına dair bilgi**

Arsa üzerinde proje geliştirilmiş olup ~% 5 inşa seviyesindeyken yüklenici ile olan sözleşme feshedilmiş ve değerleme tarihi itibariyle inşaat faaliyetlerine ara verildiği görülmüştür.

➢ **Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı ise, üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde özel kanun hükümlerinden kaynaklananlar hariç herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi**

Ana taşınmaz üst hakkı veya devre mülk hakkına konu değildir.

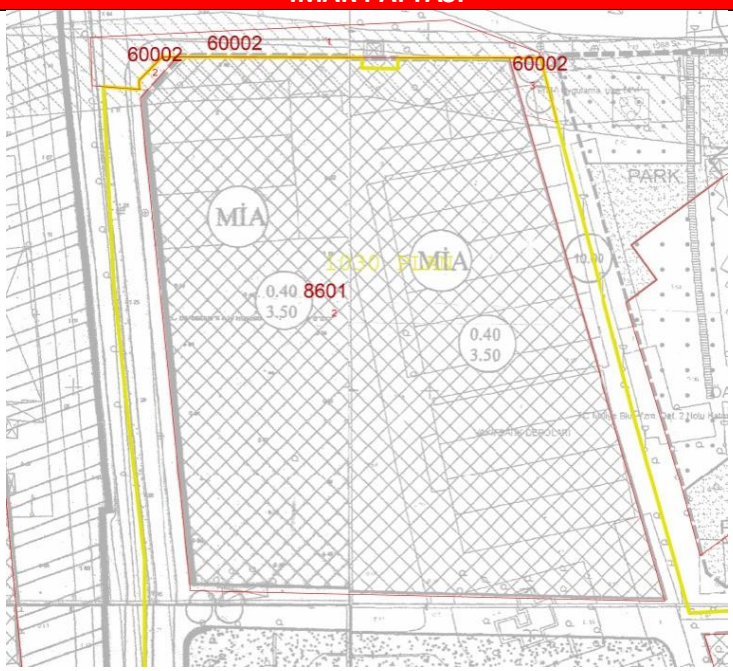
4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri

Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden edinilen bilgilere göre değerleme konusu taşınmazın 13.05.2011 tarihinde 05.446 sayılı kararı ile onanan 1/1.000 ölçekli Alsancak Liman Arkası (Halkapınar Salhane Kesimi) Uygulama İmar Planı sınırlarında kaldığı, "M.İ.A.-Merkezi İş Alanı, Serbest nizam, TAKS: 0.40, KAKS:3.50, Yen çok 200 m" yapılaşma koşullarına sahip olduğu bilgisi alınmıştır. Yapılan incelemelerde konu parsel üzerinden Enerji Nakil Hattı geçmesi sebebi ile her türlü işlem için Gediz Elektrik Dağıtım A.Ş.' den izin alınması gerektiği bilgisi alınmıştır.

NOT: Konu taşınmazın imar durum bilgileri Konak Belediyesi tarafından tarafımıza elektronik posta yoluyla iletilmiştir. Söz konusu parsel için ilgili belediyeye yazılı imar durum belgesi için başvuru yapılmış olup, belgenin tarafımıza gönderilmesi beklenmektedir.

Merkezi İş Alanları (MİA): 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.

İMAR PAFTASI



**Plan notlarının tamamı rapor eklerinde belirtilmiştir.*

➢ **Gayrimenkulün Son 3 Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı, Kamulaştırma vb. gibi) İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu gayrimenkulün hukuki durumunda ve imar planında son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik tespit edilmemiştir.

4.5. Gayrimenkulün Mimari Projeleri, Yapı Ruhsatları, Yapı Kullanma (İskân) İzin Belgeleri, Yapı Kayıt Belgeleri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri

Değerleme tarihinde mahallinde yapılan incelemelerde söz konusu taşınmazın üzerinde inşa edilmekte olan projenin natamam vazıyette olduğu, yapılması planlanan blokların temel seviyesinde olduğu ve rapor tarihi itibariyle inşai faaliyetlerin devam etmediği görülmüştür. Yapılara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

MİMARİ PROJE				
VERİLİŞ AMACI	**BİNA ADI**	**TARİH**	**NO**	**ALAN (m²)**
YENİ YAPI	KULE	23.01.2020	-	61.960,52
TADİLAT	KONUT + OFİS	27.12.2021	-	61.941,21

YAPI RUHSATI				
VERİLİŞ AMACI	**BİNA ADI**	**TARİH**	**NO**	**ALAN (m²)**
İKSA	İKSA	21.02.2020	3	10.166,15
YENİ YAPI	OFİS, İŞYERİ VE MESKEN	16.04.2020	9	116.292,90
TADİLAT	OFİS, İŞYERİ VE MESKEN	31.12.2021	9/2020	128.987,13
İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OFİS, İŞYERİ VE MESKEN	31.12.2021	9/2020	128.987,13

➢ **Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar**

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. bir belgeye rastlanmamıştır.

➢ **Gayrimenkule Ait Yapı Denetim Bilgisi**

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapıların yapı denetimi Adalet Mahallesi. Anadolu Caddesi Tepekule İş Merkezi Blok No: 40 İç Kapı No: 506 Bayraklı /İZMİR adresinde faaliyet gösteren Tepekule Star Yapı Denetim LTD. ŞTİ. tarafından yapılmaktadır.

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

Değerleme konusu İzmir İli, Konak İlçesi, 8601 ada 1 parsel (yeni 2 parsel) için "İzmir Konak Karma Projesi" adıyla İlk İnşaat Taah. San ve Tic. A.Ş. ve KAF Teknik Yapı ve İnş. San. ve Tic. A.Ş. İş Ortaklığı arasında, "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" için 05.01.2018 tarihinde imzalanan yüklenici sözleşmesinin bulunduğu öğrenilmiştir. Yapılan incelemelerde söz konusu sözleşmenin tamamı incelenememiş olup, yüklenicinin sözleşmedeki yükümlülüklerini yerine getirmemesi sebebiyle feshedilmiş olduğu bilgisi alınmıştır.

➢ **Projeye ilişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Bu değerleme çalışmanın konusu, rapor içeriğinde verilen taşınmaz olup farklı kapsamda bir çalışma yapılmamıştır.

4.6. Gayrimenkulün Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri

4.6.1. Değerleme konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkulün Arsa veya Arazi Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi'nde yer alan, 8601 ada- 2 parsel numaralı, 17.703,70 m² alanlı, "Arsa" vasıflı taşınmazdır. Değerleme konusu parselin güney cephesinde 8603 ada 2 parsel, kuzey cephesinde park alanı, doğu cephesinde 8604 ada 1 parsel yer almaktadır. Söz konusu taşınmaz geometrik olarak dikdörtgene benzer bir şekle sahiptir. Taşınmaz topografik bakımdan az eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Değerleme tarihi itibari ile parsel üzerindeki projeye dair iksa imalatı yapılmış ve parsel sınırları şantiye alanı olarak çevrilmiştir.



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

Değerleme konusu taşınmazın 16.04.2020 tarih 9 sayılı ilk yapı ruhsatı ve 31.12.2021 tarih 9/2020 sayılı tadilat ruhsatı 174 adet mesken, 402 adet ofis, Ortak Alana (Kapıcı Dairesi) ve 2 adet ikame harici olmak üzere toplam 578 BB için alınmıştır. Söz konusu parsel üzerinde henüz kat irtifakı tesis edilmemiştir.

4.8. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme Konusu taşınmazlar III.48-1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına İlişkin Esaslar Tebliği doğrultusunda incelenmiş olup;

Tebliğin "Yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar" başlıklı 22. Maddesinin a) bendinde belirtildiği üzere "Alım Satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, AVM, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkul satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı vaat edebilirler." belirtilmiş olup değerleme konusu 8601 ada 2 parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan mülkiyeti Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'ne ait olan konut, ofis ve dükkan niteliklerinin GYO portföyüne alınmasında bir sakınca olmayacağı,

Maddenin c) bendinde belirtildiği üzere "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir." İbaresi yer almakta olup taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir değeri ve devri engelleyen herhangi bir kayıt bulunmadığından GYO portföyüne alınmasında bir sakınca olmayacağı,

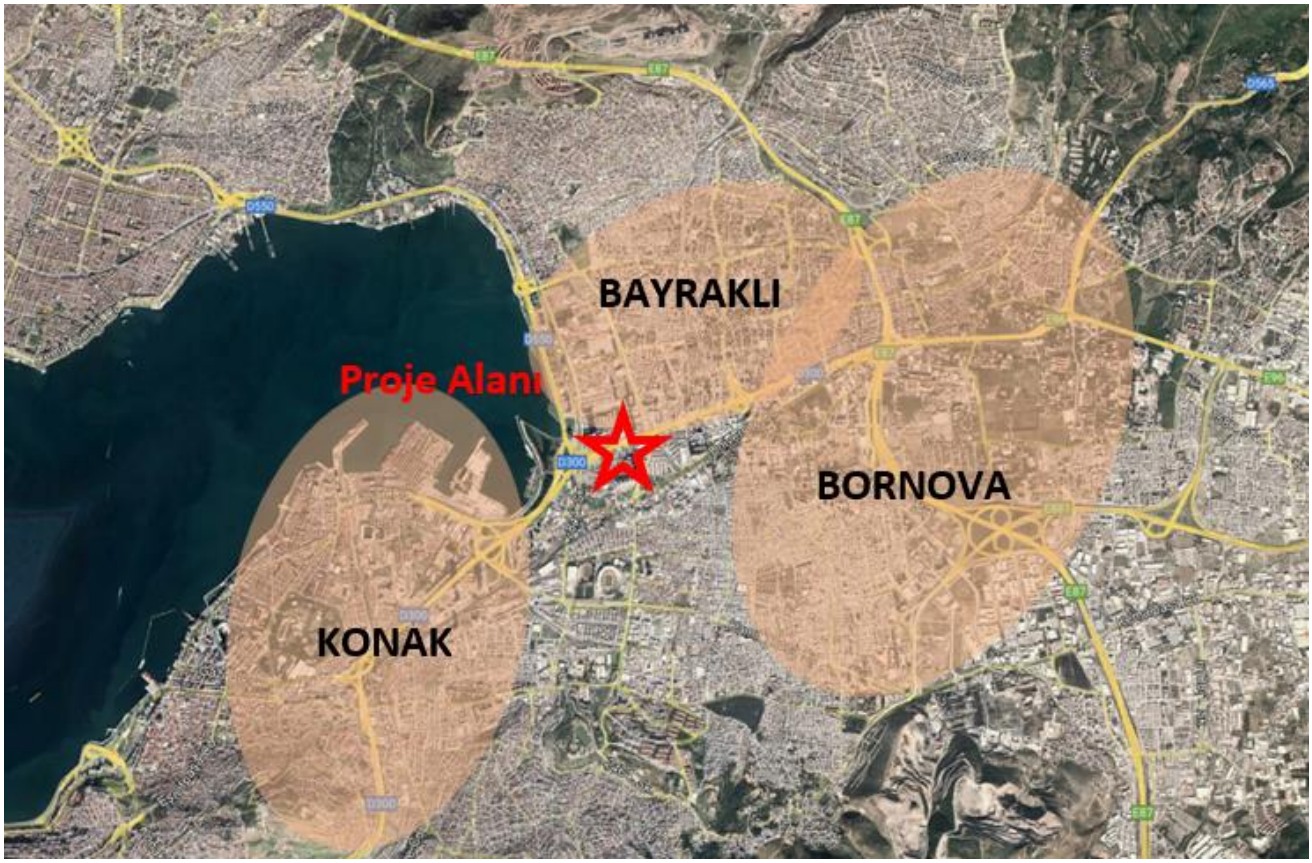
Maddenin ç) bendinde belirtildiği üzere "Kendi mülkiyetindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler." İbaresi yer almakta olup Vakıf GYO mülkiyetinde olan parsel üzerinde devam eden proje olması nedeni ile GYO portföyüne "proje" olarak alınabilmektedir.

Maddenin d) bendinde belirtildiği üzere "Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir." İbaresi yer almaktadır.

4.9. Gayrimenkulün Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz İzmir İli, Konak İlçesi, Çınarlı Mahallesi, 1592. Sokak 8601 Ada 2 Parsel numaralı taşınmazdır. Söz konusu taşınmaz İzmir kent merkezi olan Konak ilçesi sınırlarında yer almaktadır. Parselin kuzeyinde İzmir Adliyesi ve 3. Sanayi Sitesi, güneyinde Atatürk Stadyumu ve Halkapınar Metro İstasyonu, batısında İzmir Limanı, Güneybatısında Kültür park Fuar Alanı ve Medicana Hastanesi yer almaktadır. Konak İlçesinde Mersinli Mahallesi İzmir'deki eski yerleşim yerlerinden olup, son hazırlanan imar planlarında çok katlı yapıların yoğun olduğu, ticari faaliyetlerin merkezi olarak planlanmaya başlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bu bölgede ticari nitelikli yapılar, rezidanslar, sanayi yapıları, sağlık kuruluşları, iş merkezleri ve kamu kuruluşlarının yoğun olduğu bir bölgedir. Konut kullanımı artmakta olup genellikle ofis kullanımı yaygındır. Taşınmaz İzmir merkeze yaklaşık 4 km, çevreyoluna yaklaşık 4 km, İzmir Adnan Menderes Havalimanı'na yaklaşık 17 km mesafede yer almaktadır.

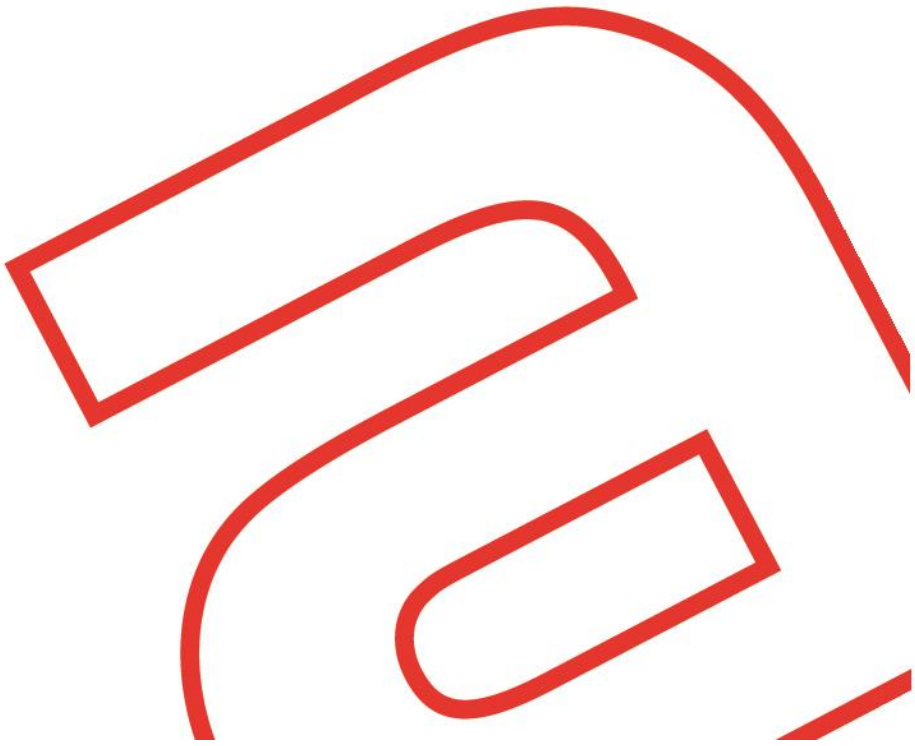
Değerlemeye konu taşınmaz, İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Konu 1592 Sokak üzerinden ulaşım sağlanmaktadır. Parselin yakın çevresinde Atatürk Stadyumu, 3. Sanayi Sitesi, Adliye Binası, Yüksek katlı iş merkezleri benzer nitelikli arsalar bulunmaktadır. Taşınmaz şehir merkezine mesafe olarak 3,50 km uzaklıktadır. Değerleme konusu taşınmaz, Bayraklı 1923, İnci Tower, Ege Perla, Mistral Tower, Folkart Vega, Mahall Bomonti, İzmir Medicana International Hastanesi gibi yüksek değerli projelerin yer aldığı merkezi bir konumda yer almaktadır.



*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

5. BÖLÜM

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ



5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

5.1. Değer Tanımları

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsur ise, değerleme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. Varlık sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı varlıklara farklı değerler atfedebilirler.

5.1.2. Pazar Değeri

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- Pazar Değeri, varlığın 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 değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- Pazar Değeri, varlığın satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerleme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir. Pazar değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

"Zorunlu satış" terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğunu ve bunun sonucunda uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığını göstermek için kullanılır. Bu koşullarda elde edilebilecek fiyat, satıcı üzerinde nasıl bir baskı uygulandığına ve uygun pazarlama süresinin neden gerçekleştirilemediğine bağlıdır. Bu durum diğer yandan satıcının, geriye kalan süre içinde satışı gerçekleştirememesi halinde katlanacağı sonuçları da yansıtır. Zorunlu satışta, bir satıcının kabul edeceği fiyat, pazar değeri tanımındaki haliyle varsayımsal istekli bir satıcının durumundan ziyade, bu satıcının içinde bulunduğu kendisine özgü koşulları yansıtır. "Zorunlu satış" belirli bir değer esasının değil, el değiştirmenin gerçekleştiği durumun tanımıdır.

5.2. Değerleme Teknikleri

5.2.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer varlıkların satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan varlık, açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu yaklaşım genel olarak;

- Değerleme konusu varlıkların değer esasına uygun olarak güncel piyasada satış işleminin gerçekleşmiş olması,
- Değerleme konusu varlıkların veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların piyasada aktif olarak işlem görmesi ve/veya benzer varlıklar ile ilgili güncel gözlemlenebilir satış veya kiralama vb. işlemlerin olması durumunda uygulanabilir.

5.2.2. Gelir Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemeye konu olan mülkün gelecekteki yararları ve fayda üretme kapasitesi incelenerek, gelirler, güncel değer göstergesine "kapitalize" edilir. Kapitalizasyon ise, genel anlamda, gelirlerin değere dönüştürülme işlemidir. Bu yaklaşımın temel ögesi, değerleme esaslarındaki "Beklenti İlkesi" dir. Bu yöntemle, mülkün satış değeri ile kira beklentisi arasında bir korelasyon kurulur. Bu yaklaşım, gelir getirme potansiyeli olan mülkler için kullanılabilir ve de maliyet yaklaşımı ile emsal karşılaştırma yöntemleri ile bulunan nihai değeri desteklemek ya da test etmek için de kullanılır. Bu yaklaşımda, gelirlerin kapitalizasyonu için iki temel yöntem vardır, bunlar; tek bir takvim yılının referans alındığı direkt kapitalizasyon yöntemi ve gelecek yıllarda beklenen olası gelirlerin, net nakit akımlarını bugünkü değere indirgeme yöntemidir.

5.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Maliyet yaklaşımı, tesis ve ekipman değerlemesinde, özellikle de teknik uzmanlık gerektiren veya özel kullanıma yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş varlıklar için yaygın olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu varlıkların bir pazar katılımcısına göre yeniden üretim veya ikame maliyetinin düşük olanının dikkate alınarak tahmin edilmesi ilk adımını oluşturur.

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerleme konusu varlığın aynısını yeniden üretmenin maliyeti olabilir.

Bir varlığın satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından katlanılan maliyetlerin varlığın ikame maliyeti olarak kullanılması durumunda Pazar fiyatlarındaki değişiklikler, enflasyon/deflasyon veya diğer etkenler nedeniyle son dönemde katlanılmamışsa değerleme tarihi itibariyle enflasyona göre düzeltilmeleri/bir eşdeğere endekslenmeleri gerekmektedir.

Uygulamada, tahmin edilen değer, ekonomik, fiziksel ve teknolojik tüm yıpranma paylarını dikkate alarak düzeltmeye tabi tutulur.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Varlığın, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerleme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir. Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

6. BÖLÜM

DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

6.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Bir varlığın en etkin ve en verimli kullanımı fiziki ve finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve o varlığın en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Konu taşınmaz için yapılan analizler sonucunda, bulunduğu bölge, çevresel etkiler, mevcut imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı "Merkezi İş Alanı" olarak belirlenmiş olup, tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; gayrimenkul değerlerinin tespiti "Pazar Yaklaşımı", ''Maliyet Yaklaşımı'' ve ''Gelir Yaklaşımı'' yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan yönteme ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

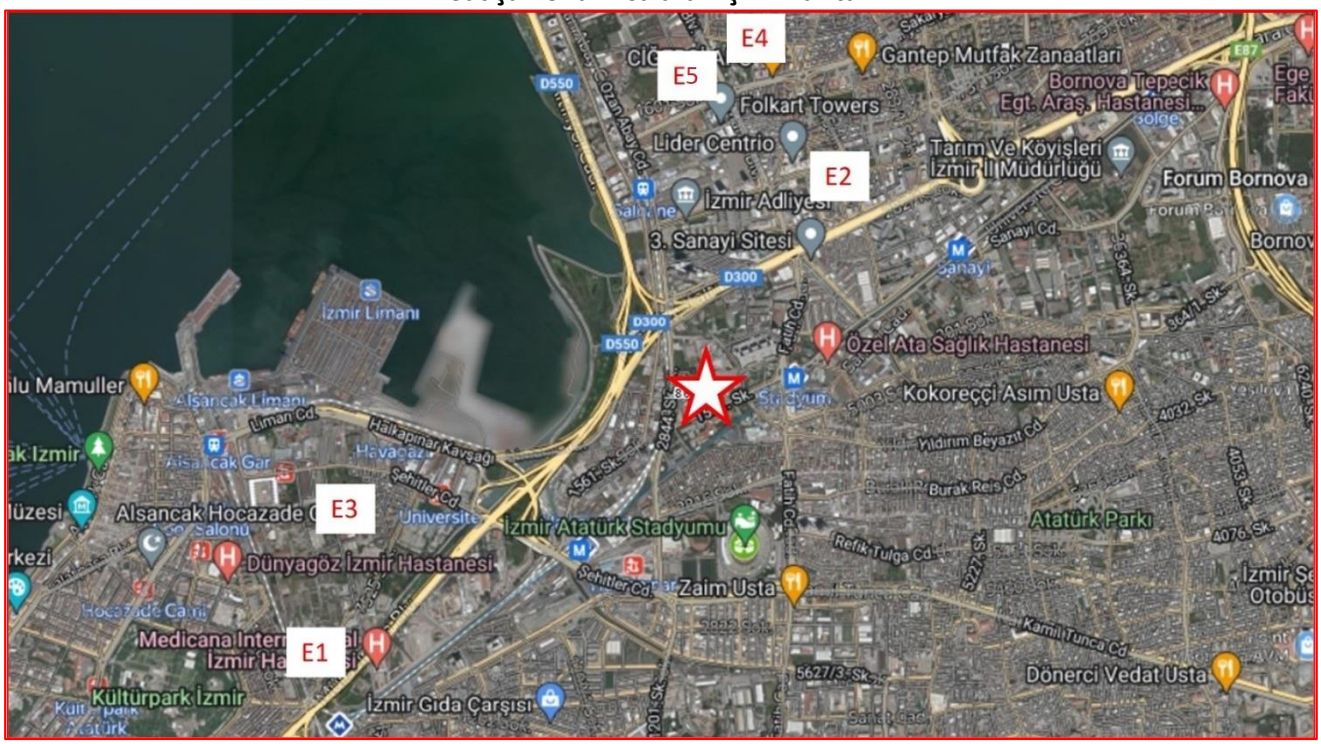
6.2.1 Pazar Yaklaşımı Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. "Pazar Yaklaşımı" ile benzer mülkiyet yapısına sahip satışa konu taşınmaz araştırılmıştır.

	Açıklama	İmar Lejantı	Alan (m²)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m²)	Pazarlık Payı Düşülmüş Değer (TL)	PPD Birim Değer (TL/m²)
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede E:3.50 Ticaret+Konut imarlı 3.050 m² arsa 175.000.000 TL bedel ile satılıktır. (Eward Gayrimenkul-0 (232) 382 43 22)	Ticaret +Konut	3.050	175.000.000	57.377,05	157.500.000	51.639
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede konumlu, E:3.50 Ticaret+Konut imarlı 785,00 m² alanlı arsa 22.000.000 TL bedel ile satılıktır. (KW Alesta-0532 710 54 45 86)	Ticaret +Konut	785	22.000.000	28.025,48	19.800.000	25.222
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Tepecik Mahallesi 7869 Ada 2 Parsel numaralı E:3.50 Ticaret+Konut imarlı 6.539,73 m² imar uygulamasına tabi arsanın 57,50 m²'lik hissesi 2.500.000 TL bedel ile satılıktır. (Kare Emlak-0505 236 26 06)	Ticaret +Konut	57,50	2.500.000	43.478,26	2.250.000	39.130
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan E:3.00 Konut imarlı 3.500,00 m² arsa 130.000.000 TL bedel ile satılıktır. (Deta Gayrimenkul-0 (232) 231 17 15)	Konut	3.500	130.000.000	37.142,86	117.000.000	33.428
5	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede konumlu, E:3.20 Ticaret+Konut imarlı 5.500 m² alanlı arsa 190.000.000 TL bedel ile satılıktır. (Eward Gayrimenkul-İlan No: 939282550)	Ticaret +Konut	5.500	190.000.000	34.545,45	171.000.000	31.090
6	Bölgedeki emlakçılarla yapılan görüşmelerde değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki satılık benzer arsaların birim m² satış değerinin konum ve yapılaşma koşullarına göre 35.000-45.000-TL/m² arasında değişebileceği beyan edilmiştir.						

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL					
	1	2	3	4	5
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m²)	51.639	25.223	39.130	33.429	31.091
Arsa Alanı Şerefiyesi(%)	-5%	-15%	-25%	-5%	-5%
İmar Lejantı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	20%	0%
Yapılaşma Hakkı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	15%	10%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	20%	0%	0%
Konum Şerefiyesi (%)	0%	30%	10%	10%	20%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m²)	49.057	27.871	38.739	48.207	38.988
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)			**41.000**		

Satışa Konu Arsalara İlişkin Harita



Sonuç; Bölgede yapılan araştırmalarda Emsal gayrimenkul için talep edilen m² birim satış değerlerinin **25.000-51.000-TL/m²** aralığında olduğu tespit edilmiştir. Parsellerin yüzölçümü, yola cephesi, konumu, şekli, eğimi ve kullanım durumu, hisseli olup-olamama durumuna göre m² değerlerinin değerlemeye konu gayrimenkul için değerlendirilmiştir. Değer belirlenirken değerleme konusu gayrimenkul, emsal arsalar ile karşılaştırılmış, pazarlık payı ve mevcut piyasa koşulları dikkate alınarak piyasa değeri oluşturulmuştur.

8601 Ada 2 Parsel Arsa Değeri	**Pazar Değeri (TL)**
Taşınmazın Alanı (m²)	17.703,70
Takdir Edilen Birim Değer (TL/m²)	41.000,00
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	725.851.700,00
Taşınmazın Yuvarlanmış Değeri (TL)	**725.850.000,00**

Değerleme konusu parselin "Pazar Yaklaşımı" yöntemi ile değerleme konusu taşınmazın arsa değeri **725.850.000,00 -TL** olarak takdir edilmiştir.

6.2.2 Maliyet Yaklaşımı Yöntemi

Bu mukayeseli yaklaşım varlığın ulaşılabilen (yeni ikame-yeniden üretim) maliyet değerleri dikkate alınmaktadır. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmektedir.

Yapı Adı	Kapalı Alan (m²)	Birim Maliyet	Yapım Maliyeti (TL)	Yapım Maliyeti (TL)	Giydirilmiş Yapım Maliyeti(TL)	Toplam Yapım Maliyeti(TL)	Tamamlanma Oranı (%)	Pazar Değeri (TL)
KONUT	18.030,18	13.000	234.392.340					
OFİS (Home Ofis)	32.488,14	13.000	422.345.820					
TİCARET	5.978,47	9.000	53.806.230					
ORTAK ALAN (KAPICI DAİRESİ)	100,00	4.000	400.000	958.215.410	349.748.625	1.307.964.035	5%	65.398.202
İKAMET HARİCİ	100,00	4.000	400.000					
SOSYAL TESİS	3.000,00	13.000	39.000.000					
ORTAK ALAN	69.290,34	3.000	207.871.020					
Toplam Bina Değeri (TL)	**128.987,13**					**1.307.965.000**		**65.400.000**

- Projedeki konut ve ofislerin anahtar teslim, dükkanların ise teslim şeklinin sheel&core şeklinde olacağı varsayılmıştır.
- Maliyet hesabında inşaat seviyesi %5 olarak hesaplanmış ve Konut ve Ofis (Home Ofis) Fonksiyonlu alanlar için birim m² değeri 13.000-TL/m², Ticaret Fonksiyonu için 9.000-TL/m², Ortak Alanlar için ise 4.000-TL/m² birim değer takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ	
Gayrimenkul Değer Tablosu	
Arsa Değeri (TL)	725.850.000,00
Bina Değeri (TL)	65.400.000,00
Toplam Gayrimenkul Değeri KDV HARİÇ (TL)	**791.250.000,00**

Değerleme konusu parselin "Pazar Yaklaşımı" ve ''Maliyet Yaklaşımı'' yöntemleri ile değerleme konusu taşınmazın mevcut inşa seviyesi itibariyle değeri **791.250.000,00 -TL** olarak takdir edilmiştir.

6.2.3 Gelir Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemeye konu olan mülkün gelecekteki yararları ve fayda üretme kapasitesi incelenerek, gelirler, güncel değer göstergesine "kapitalize" edilir. Kapitalizasyon ise, genel anlamda, gelirlerin değere dönüştürülme işlemidir. Bu yaklaşımın temel ögesi, değerleme esaslarındaki "Beklenti İlkesi" dir. Bu yöntemle, mülkün satış değeri ile kira beklentisi arasında bir korelasyon kurulur. Bu yaklaşım, gelir getirme potansiyeli olan mülkler için kullanılabilir ve de maliyet yaklaşımı ile emsal karşılaştırma yöntemleri ile bulunan nihai değeri desteklemek ya da test etmek için de kullanılır. Bu yaklaşımda, gelirlerin kapitalizasyonu için iki temel yöntem vardır, bunlar; tek bir takvim yılının referans alındığı direkt kapitalizasyon yöntemi ve gelecek yıllarda beklenen olası gelirlerin, net nakit akımlarını bugünkü değere indirgeme yöntemidir.

➢ **Direkt Kapitalizasyon Analizi**

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki gayrimenkullerin ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Yapılan araştırmada gayrimenkule benzer nitelikte kiralanan emsal olmaması sebebiyle rapor kapsamında söz konusu analize göre değer takdir edilmemiştir.

➢ **Nakit Akımları Analizi**

Nakit Akımları Analizi taşınmazın değerinin gelecek yıllarda sağlayacağı nakit akımlarının bugünkü Gelir değerlerinin toplamına eşit olacağı varsayımı ile hazırlanan uzun dönemli nakit akışı tabloları ile hazırlanmıştır. Tabloların hazırlanması aşamasında müşteriden temin edilen mali veriler analiz edilerek varsayımlar yapılmıştır. Ayrıca piyasadan güncel veriler temin edilerek yapılan varsayımlar kontrol edilmiştir.

İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi uygulanırken yapılan kabuller aşağıda belirtilmiştir.

➢ Sektör Analizi

Proje Alanı Çevresi Pazar Araştırması

Gayrimenkulün bulunduğu bölge Konak ilçesinin liman arkası bölgesinde yer almaktadır. Bu bölge İzmir kent merkezi olan Konak Meydanı ile gayrimenkul sektörünün son yıllarda oldukça hız kazandığı Bayraklı bölgesinin arasında kalmaktadır.

İzmir Liman Arkası Bölgesi, kuzeyinde Alsancak Limanı, batısında Alsancak Garı, tesisleri ve demir yolu ile doğusunda Meles deresi ve karayollarının sınırladığı üçgen bir alandır. Bölgenin batısındaki Alsancak semti merkezi iş alanı olarak gelişmiştir ve bu gelişimini Liman Arkası yönünde sürdürmektedir. Bölgenin güneybatısındaki Kahramanlar semti sınırında konutlar, iş hanları, Tekel tütün fabrikası ve TCDD tesisleri sıralanmıştır. Bölgeden, Karşıyaka ve Bornova'yı tarihi kent merkezine bağlayan karayolları geçmektedir. Geçmişte bu amaçla, proje alanına cepheli olan Şehitler Caddesi yoğun olarak kullanılırken günümüzde Liman Caddesi yoğun araç trafiğine sahiptir. İşçiler Caddesi ve 1525 Sokak da bölgenin Kahramanlar semtiyle bağlantısını sağlamaktadır. Bölgedeki demiryolları, batı sınırındaki Alsancak Garı, doğusundaki Halkapınar İstasyonu ve liman demiryolu olmak üzere üç farklı alanda konumlanmıştır. Halkapınar İstasyonu şehir içi ulaşımını büyük ölçüde rahatlatan hafif raylı sistem istasyonu olmak üzere yenilenmiştir. Bölgenin kuzey kıyı şeridi boyunca yer alan tesisleriyle İzmir Limanı sadece bölgede değil ülke ekonomisi için de büyük önem taşımaktadır.

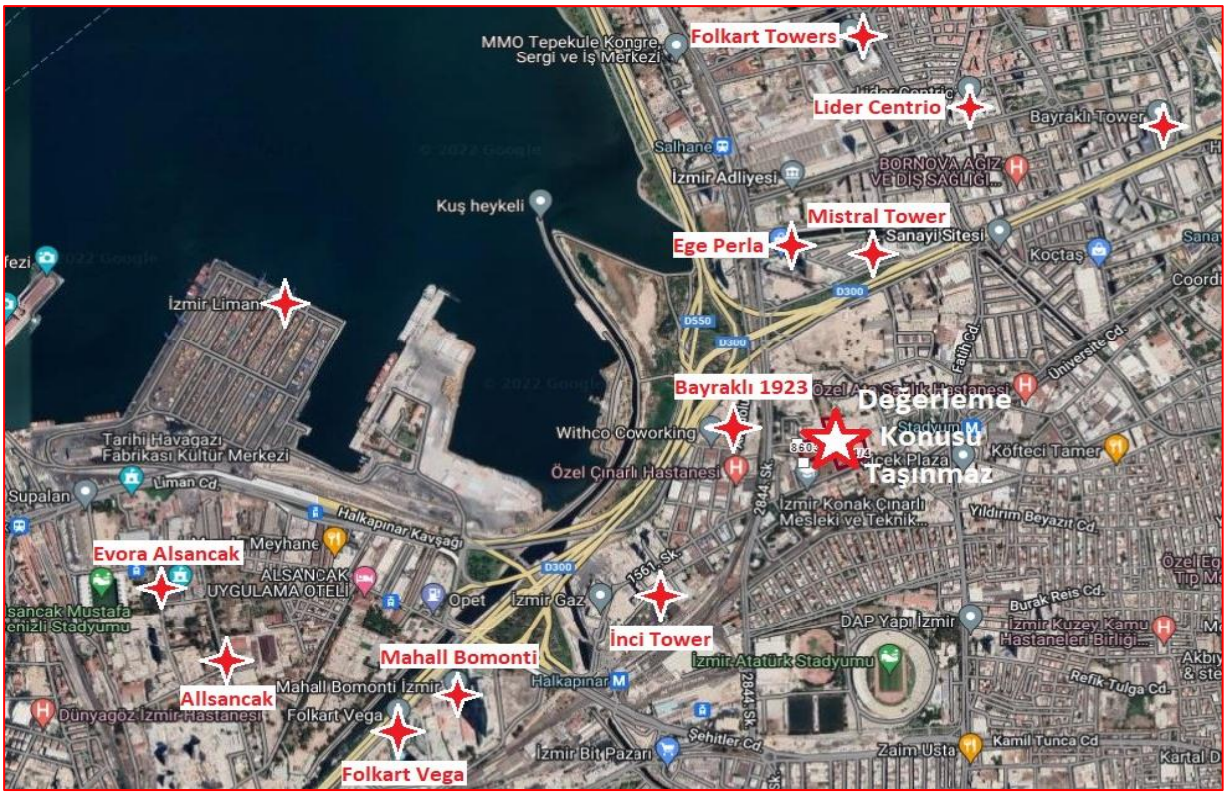
Proje alanının konumlu olduğu liman arkası bölgesinde gayrimenkul sektörü henüz hız kazanmamış olup, iki gelişmiş bölge arasında gelişmeyi beklemektedir. Bölgede yoğun depo kullanımı, endüstri, otomotiv ve imalathanelere yönelik işyerleri bulunmaktadır. Bölge ayrıca tarihi yapıları da barındırmaktadır. Ancak bölge henüz bilinirliği yüksek projeler ile tanışmadığı için inşaat sektörünü hareketlendirecek ve değer arttırıcı faktörler göz önüne alındığında, bölgede yeni yatırımların ilerleyen dönemlerde artması için bir takım tetikleyici unsurlara ihtiyaç olduğu düşünülmektedir.

Proje alanı üzerinde geliştirilecek projede bulunacak fonksiyonların tespiti için proje alanının bulunduğu bölgeye yakın konumlu olan, gayrimenkul sektörünün gelişme gösterdiği bölgelerde yer alan mevcut ve proje aşamasındaki konut, ofis piyasasına ilişkin detaylı analizler yapılmıştır.

✓ Konut Sektörü

Türkiye'nin 3 büyük şehrinden biri olan İzmir'de, 1980 yılı sonrası hızla artan nüfus ve yoğun göç sonucunda site ve kooperatif tarzında orta düzey gelir grubuna hitap eden konut inşaatlarına başlanmıştır. 2000'li yıllarda ise tüm Türkiye'de gayrimenkul sektöründe başlayan hareketlenme ile İzmir ili içerisinde de geleneksel apartmanlar dışında güvenlikli site tarzında marka konut projeleri yapılmaya başlanmış ve günümüzde hız kazanmıştır. İzmir lüks konut açısından gelişen bir bölge olması ile yerli ve yabancı yatırımcıların ilgisini çekmektedir. İzmir'de yerel inşaat firmaları dışında Türkiye'de tanınan inşaat şirketleri ve yatırımcıları İzmir'de projeler geliştirmeye başlamış ya da arsa satın alarak il içerisinde projeler geliştireceklerini açıklamışlardır.

İzmir ilinde konut ilerleyiş süreci incelendiğinde, gelişimlerin sadece bir bölgede ve bir yönde değil, coğrafi açıdan üç yönde ilerlediği görülmektedir. Nitelikli projeler açısından gelişen bölgeler; ilin batısında Narlıdere, Güzelbahçe ve Urla, kuzeyinde Çiğli, Karşıyaka'nın Mavişehir semti ile Bostanlı olarak bilinen bölge, doğusunda Bornova ve Bayraklı'dır.

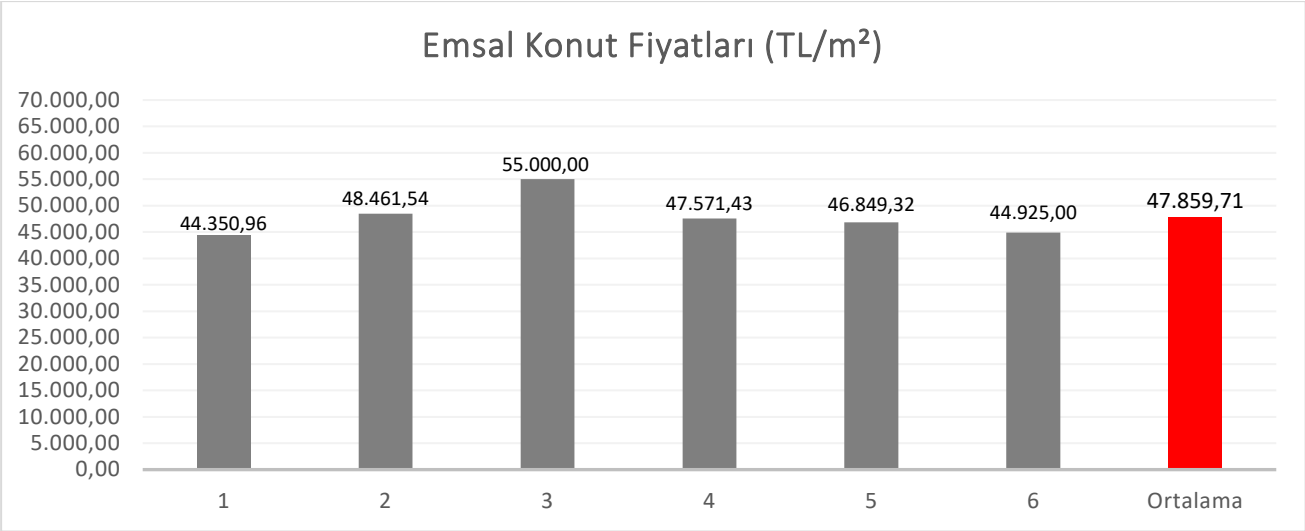


Gelir yaklaşımında kullanılan satılabilir alan birim m² değerleri, bölgede bulunan benzer projelerde yer alan satılık Ofis-Dükkân ve Konut ilanları, bölgede yer alan şehir otellerinin performansları incelenerek elde edilmiştir. Bu kapsamda araştırmalar sonucunda ulaşılan emsal bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

SATILIK KONUT EMSALLERİ

No	Açıklama	Alan (m²)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m²)	P PD Değer (TL)	P PD Birim Değer (TL/m²)
1	Bayraklı 1923 projesinde yer alan 208 m² 3+1 mesken 10.250.000-TL bedelle satılıktır. STARTKEY CASA GAYRİMENKUL0 (530) 781 12 51	208,00	10.250.000,00	49.278,85	9.225.000,00	44.350,96
2	İnci Tower projesinde yer alan 65 m² 1+1 mesken3.500.000-TL bedelle satılıktır. BİRSEN HANIM0 (533) 135 19 46	65,00	3.500.000,00	53.846,15	3.150.000,00	48.461,54
3	Mahall Bomonti projesinde yer alan 90 m² 1+1 mesken 5.500.000-TL bedelle satılıktır. MAHALL BOMONTİ SATIŞ OFİSİ(0232) 462 35 06	90,00	5.500.000,00	61.111,11	4.950.000,00	55.000,00
4	Mistral İzmir projesinde yer alan 140 m² 2+1 mesken 7.400.000-TL bedelle satılıktır. MİSTRAL İZMİR SATIŞ OFİSİ (0232) 444 04 18	140,00	7.400.000,00	52.857,14	6.660.000,00	47.571,43
5	Evora İzmir projesinde yer alan 73 m² 2+1 4. kat mesken 3.800.000-TL bedelle satılıktır. STARTKEY GAYRİMENKUL 0 (532) 374 87 32	73,00	3.800.000,00	52.054,79	3.420.000,00	46.849,32
6	Folkart Vega projesinde yer alan 60 m² 1+1 mesken 2.995.000-TL bedelle satılıktır. GAYRİMENKULSAN EMLAK OFİSİ 0 (232) 250 10 56	60,00	2.995.000,00	49.916,67	2.695.500,00	44.925,00

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde geliştirilen Gelir Yönteminde kullanılmak üzere yapılan araştırmalarda bölgede çalışan emlak yetkilileri ile benzer özelliklerdeki taşınmazlarla ilgili fikir alışverişinde bulunulmuştur. Yapılan araştırmalar neticesinde değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede benzer özelliklerdeki konutların konum, bina yaşı, inşaat kalitesi ve kullanım alanı gibi faktörler göz önüne alındığında satış birim m² değerlerinin **44.000 – 55.000-TL/m²** aralığında olduğu tespit edilmiştir. Gelir yaklaşımında kullanılmak üzere değerleme konusu parsel üzerinde satışa sunulacak konutların birim m² değeri olarak **45.000-TL/m²** takdir edilmiştir.



Şekil 1. Emsal Konut Fiyatları Tablosu

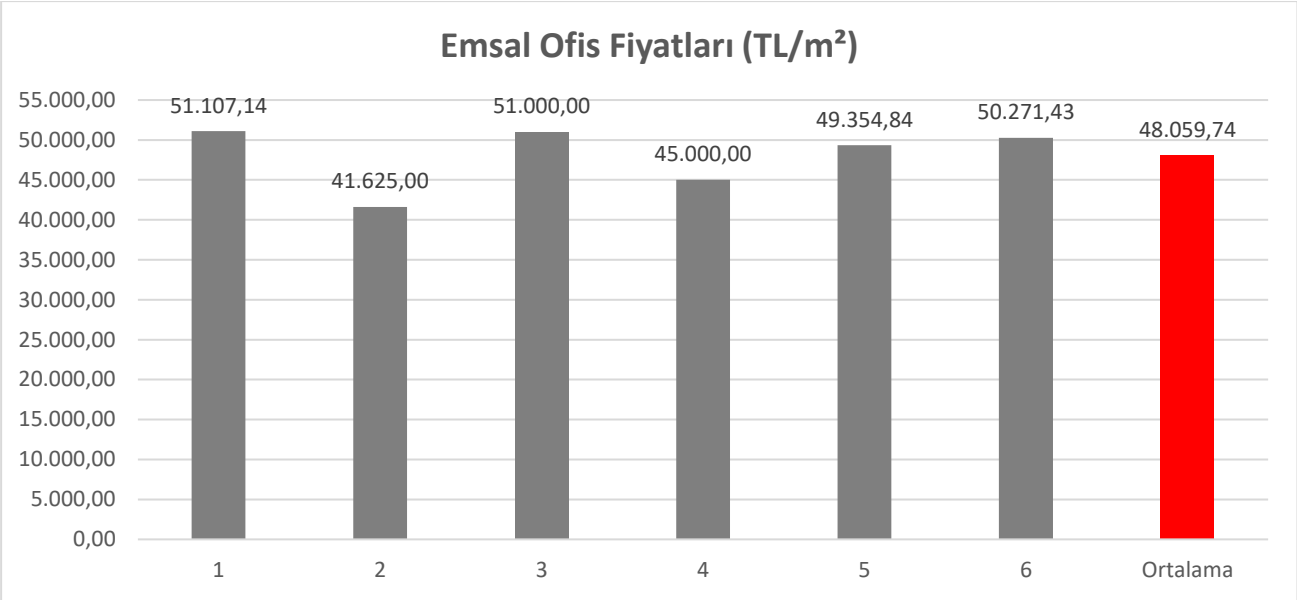
✓ **Ofis Sektörü**

Ofis projeleri şehir merkezinde yapıların ekonomik ömürlerinin bitmesi, gerekli alanların olmaması sebebiyle yeni bölgelere yönelmiştir. Merkezi İş Alanı olarak belirlenen Konak-Bayraklı Bölgesi ofis projelerinin yoğun olarak yükseldiği bölgeler olarak karşımıza çıkmaktadır. Çalışma kapsamında baz alınan araştırma bölgelerinde yer alan projelerdeki satılık ofis emsallerine ilişkin detaylı bilgiler aşağıda verilmiştir.

SATILIK OFİS EMSALLERİ

No	Açıklama	Alan (m²)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m²)	Pazarlık Payı Düşülmüş Değer (TL)	Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m²)
1	Ater Tower'da yer alan 140m² 1+0 20. kat ofis 7.950.000-TL bedelle satılıktır. CB LEGO GAYRİMENKUL 0 (232) 325 25 20	140,00	7.950.000,00	56.785,71	7.155.000,00	51.107,14
2	Folkart Time'da yer alan 80m² 1+0 9. kat ofis 3.700.000-TL bedelle satılıktır. STARTKEY YALI 0 (232) 364 66 66	80,00	3.700.000,00	46.250,00	3.330.000,00	41.625,00
3	İnci Tower'da yer alan 60m² 1+0 6. kat ofis 3.400.000-TL bedelle satılıktır. CB LIFE GAYRİMENKUL 0 (232) 344 18 88	60,00	3.400.000,00	56.666,67	3.060.000,00	51.000,00
4	Bayraklı 1923 projesinde yer alan 67m² 1+1 3. kat ofis 3.350.000-TL bedelle satılıktır. NAMIK KOYUNCU EMLAK 0 (555) 305 08 25	67,00	3.350.000,00	50.000,00	3.015.000,00	45.000,00
5	Megapol Çarşı Kule'de yer alan 155m² 4+1 14. kat ofis 8.500.000-TL bedelle satılıktır. MC GRUP EMLAK 0 (532) 396 42 26	155,00	8.500.000,00	54.838,71	7.650.000,00	49.354,84
6	Ege Perla projesinde yer alan 84m² 1+0 1. kat ofis 4.692.000-TL bedelle satılıktır. POZİTİF GAYRİMENKUL 0 (232) 832 89 99	84,00	4.692.000,00	55.857,14	4.222.800,00	50.271,43

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde geliştirilen Gelir Yönteminde kullanılmak üzere yapılan araştırmalarda bölgede çalışan emlak yetkilileri ile benzer özelliklerdeki taşınmazlarla ilgili fikir alışverişinde bulunulmuştur. Yapılan araştırmalar neticesinde değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede benzer özelliklerdeki ofislerin konum, bina yaşı, inşaat kalitesi ve kullanım alanı gibi faktörler göz önüne alındığında satış birim m² değerlerinin **42.000 – 51.000-TL/m²** aralığında olduğu tespit edilmiştir. Gelir yaklaşımında kullanılmak üzere değerleme konusu parsel üzerinde satışa sunulacak ofislerin birim m² değeri olarak **45.000-TL/m²** takdir edilmiştir.



Şekil 2. Emsal Ofis Fiyatları Tablosu

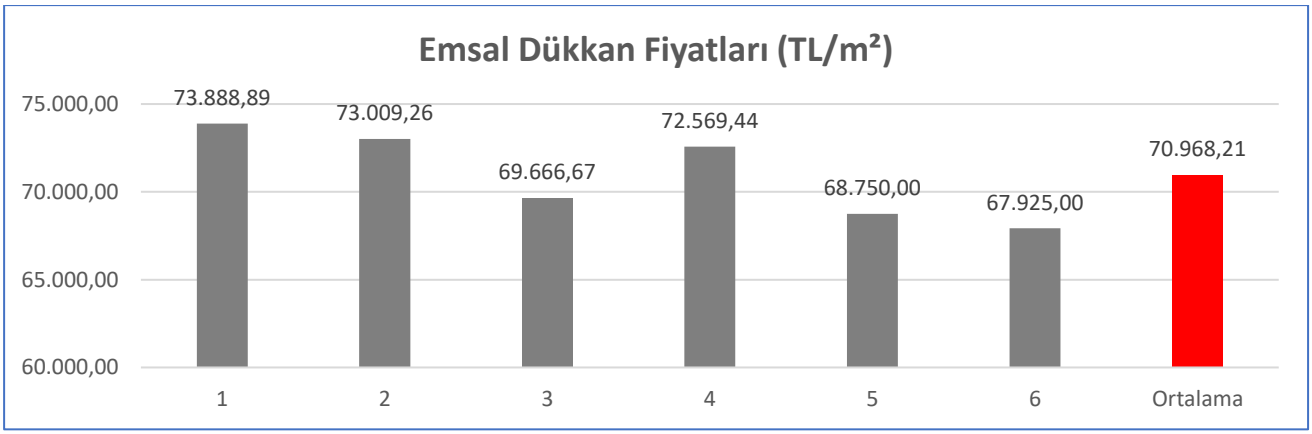
✓ **Ticari İşletme Sektörü**

Değerleme konusu taşınmazın projesi kapsamında oluşturulacak olan ticari alanlar için yapılan araştırmada Merkezi İş Alanı olarak belirlenen Konak-Bayraklı Bölgesi ticari faaliyetlerin yoğunlukta olduğu bölgeler olarak karşımıza çıkmaktadır. Çalışma kapsamında baz alınan araştırma bölgelerinde yer alan projelerdeki satılık dükkan emsallerine ilişkin detaylı bilgiler aşağıda verilmiştir.

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ

No	Açıklama	Alan (m²)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m²)	P PD Değer (TL)	PPD Birim Değer (TL/m²)
1	Folkart Incity'de yer alan 45m² zemin kat dükkan 3.500.000-TL bedelle satılıktır. KW ALESTA0 (537) 769 41 98	45,00	3.500.000,00	77.777,78	3.325.000,00	73.888,89
2	DAP Yapı projesinde yer alan 108m² zemin kat dükkan 8.300.000-TL bedelle satılıktır. MİRZA ESTATE 0 (553) 979 41 81	108,00	8.300.000,00	76.851,85	7.885.000,00	73.009,26
3	İzpek Trend'de yer alan 60m² zemin kat dükkan 4.400.000-TL bedelle satılıktır. WİNS GAYRİMENKUL 0 (535) 663 12 30	60,00	4.400.000,00	73.333,33	4.180.000,00	69.666,67
4	DAP Yapı projesinde yer alan 72m² zemin kat dükkan 5.500.000-TL bedelle satılıktır. DİA GAYRİMENKUL 0 (232) 543 35 35	72,00	5.500.000,00	76.388,89	5.225.000,00	72.569,44
5	Ontan Bayraklı projesinde yer alan 76m² zemin kat dükkan 5.500.000-TL bedelle satılıktır. GOLD RENT 0 (505) 719 57 16	76,00	5.500.000,00	72.368,42	5.225.000,00	68.750,00
6	Folkart Time projesinde yer alan 100m² zemin kat dükkan 7.150.000-TL bedelle satılıktır. MAYA GAYRİMENKUL 0552 759 49 26	100,00	7.150.000,00	71.500,00	6.792.500,00	67.925,00

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde geliştirilen Gelir Yönteminde kullanılmak üzere yapılan araştırmalarda bölgede çalışan emlak yetkilileri ile benzer özelliklerdeki taşınmazlarla ilgili fikir alışverişinde bulunulmuştur. Yapılan araştırmalar neticesinde değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede benzer özelliklerdeki dükkanların konum, bina yaşı, inşaat kalitesi ve kullanım alanı gibi faktörler göz önüne alındığında satış birim m² değerlerinin **69.000 – 74.000-TL/m²** aralığında olduğu tespit edilmiştir. Gelir yaklaşımında kullanılmak üzere değerleme konusu parsel üzerinde satışa sunulacak dükkanların birim m² değeri olarak **70.000-TL/m²** takdir edilmiştir.



Şekil 3. Emsal Dükkan Fiyatları Tablosu

Proje ile İlgili Genel Bilgiler

Çalışma kapsamında, İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli Mahallesi'nde yer alan 17.703,70 m² brüt yüzölçümüne sahip 8601 ada, 2 no'lu parsel üzerinde Ofis + Konut + Ticari Ünite fonksiyonlarını içeren karma proje geliştirilmesi hedeflenmiştir. Parseller 1/1000 ölçekli Yeni Kent Merkezi Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi (Halkapınar Salhane Kesimi) Uygulama İmar Planı'na göre "Merkezi İş Alanı" lejantında kalmaktadır.

Parsel üzerinde projelendirilen karma proje 402 adet ofis ve işyeri, 174 adet mesken, 2 adet ortak alan (Kapıcı dairesi) ve 2 adet ikame dışı fonksiyonları içermekte olup toplam 578 adet bağımsız bölüme sahiptir. Değerleme tarihi itibari ile projenin temel aşamasında olduğu tespit edilmiştir. Projelendirilen yapı 3 bodrum kat + Zemin Kat + 50 Normal Kat olmak üzere 54 katlı olarak projelendirilmiştir. Proje için değerleme tarihi itibariyle kat irtifakı tesis edilmediği tespit edilmiştir.

Konut Fonksiyonu

Proje alanının yakın çevresinde incelenen mevcut veya inşa/satış halindeki nitelikli rezidans projeleri dikkate alındığında; açık-kapalı yüzme havuzu, spor alanları, çocuk parkları ve otopark gibi alanları bünyesinde barındıran ve rezidans hizmeti sunan projeler gözlemlenmektedir. Rezidansların ağırlıklı olarak 1+1, 2+1 ve 3+1 tipinde olduğu tespit edilmiş; bölgede genellikle 1+1 dairelere rağbet olmasından ötürü 1+1 tipi dairelere ağırlık verilmiştir. Ancak piyasa eğilimi analiz edildiğinde 2+1 ve 3+1 daire tipleri de 1+1'den sonra en çok ilgi gören daire tipi olduğundan bu tip dairelere de yer verildiği görülmüştür.

Bayraklı bölgesi son dönemde İzmir'in "gökdelenler" bölgesi olarak bilinmekte olup, rezidans – ofis kulelerinin yer aldığı bir iş merkezi olma sürecindedir. Gayrimenkulün bulunduğu liman arkası bölgesi de İzmir'in merkezi ile Bayraklı bölgesi arasında kalan ancak henüz gayrimenkul sektörünün hız kazanmadığı bir bölgedir. Proje alanı, denize olan yakınlığı, benzer imar hakları gibi sebeplerden ötürü gelişim başladığında Bayraklı bölgesinin devamı niteliğinde olabilecek bir bölgedir. Bu bağlamda gayrimenkulün bulunduğu alanda geliştirilen projelerde daha çok Bayraklı bölgesinde bulunan mevcut ve inşası devam eden projelerdeki m² birim satış değeri, ünite satış hızı, bölgenin doluluk-boşluk oranı, arz-talep dengesi vb. özellikler dikkate alınmıştır.
Projelendirilen konut projesinde, 1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 4,5+1 ve 5+1 tipindeki dairelere yer verilmiştir.

Konut Tipleri	Brüt Alan (m²)	Konut Adedi	Adetsel Dağılım (%)
1+1	81,00	52	30%
2+1	138,00	51	29%
3+1	189,00	51	29%
4+1	227,00	14	8%
4,5+1	261,00	2	1%
5+1	374,00	4	2%
TOPLAM	**26.085,00**	**174**	**100%**

Ayrıca rakiplerle rekabet açısından sosyal olanaklar ve kapalı otoparka da projede yer verilmiştir. Projede hem yatırımlık hem de oturumluk opsiyonlar bulunması tercih edilebilirlik açısından pozitif etki yaratacağı düşünülmektedir.

Projedeki konut ünitelerinde satış opsiyonunda anahtar teslim olarak düşünüldüğünde satışa konu fiyat içerisinde ankastre mutfak, klima, bulaşık makinası gibi projeye olumlu özellik katacak özelliklerin eklenmesi gerektiği düşünülmüştür.

Ofis / Home Ofis Fonksiyonu

Proje alanının çevresinde yapılan pazar araştırmasına göre ofis projelerinin İzmir'in gelişmekte olan bölgesi Bayraklı Bölgesi'nde yoğunlaştığı görülmektedir. Bunun sebebi olarak iş hayatında olan kişilerin, kent merkezinin eski ve bakımsız yapılarının yerine yeni yapılmış sosyal olanakları üst düzeyde olan projelere yönelmesidir. Ofis sektör araştırması kapsamında bölge genelinde büyük alanlı ofislerin tercih edildiği belirlenmiştir.

Son zamanlarda bazı projelerde ofislerin kullanıma hazır şekilde satışa konu olduğu görülse de bölgede genel olarak shell & core şeklinde teslim edilmektedir. Bu nedenle yapılmakta olan projede shell & core şekilde teslim yapılması gerektiği düşünülmektedir.

Bölgede yapılan incelemelere göre geliştirilen ofis projesinde otoparkın büyük bir öneme sahip olduğu görülmüştür. Bölgenin önemli sorunlarından olan, sağlanan otopark adedinin azlığının, ofis alanlarına ayrılan otopark adedinin yeterli seviyede olmasının projeyi cazip hale getireceği düşünülmektedir.

Bunun yanı sıra projede ofis/Home ofis fonksiyonu ayrılmıştır. Geliştirilen projede 1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 4,5+1 ve 5+1 tipindeki dairelere yer verilmiştir.

Home Ofis Tipleri	Brüt Alan (m^2)	Ünite Adedi	Adetsel Dağılım (%)
1+1	78,00	106	30%
2+1	129,00	106	30%
3+1	180,00	107	31%
4+1	219,00	25	7%
4,5+1	254,00	2	1%
5+1	354,00	4	1%
TOPLAM	**48.601,00**	**350**	**100%**

Son zamanlarda bazı projelerde home ofislerin kullanıma hazır şekilde satışa konu olduğu görülmüştür. Bu nedenle yapılmakta olan projede anahtar teslim şeklinde teslim yapılması gerektiği düşünülmektedir.

Fonksiyonlar	Sosyal Alan (m²)	Ortak Alan (m²)	Kat Alanları Toplamı (m²)	Toplam İnşaat Alanı (m²)	Toplam Satılabilir Alan (m²)
KONUT	3.000,00	20.070,48	18.030,18	41.100,66	26.053,43
OFİS		49.219,86	32.488,14	81.708,00	48.717,32
TİCARET		-	5.978,47	5.978,47	3.959,83
İKAMET HARİCİ + ORTAK ALAN		200,00	-	200,00	-
TOPLAM ALAN (m²)		**69.490,34**	**56.496,79**	**128.987,13**	**78.730,58**

PROJE ALANI EMSAL HESABI/ FONKSİYON DAĞILIMI	
Ada/Parsel No	8601-2
İmar Durumu	Merkezi İş Alanı
Emsale Konu Parsel Alanı (m²)	17.703,70
TAKS	0,40
Emsal / KAKS	3,50
Toplam Taban Alanı (m²)	7.081,48
Emsale Dahil Alanı (m²)	61.962,95
Emsal Harici Katsayısı	30%
Konut Alanı (m²)	26.053,43
Ticaret Alanı (m²)	3.959,83
Home Ofis Alanı (m²)	48.717,32
Toplam Satılabilir Alan (m²)	**78.730,58**
Otopark + Sosyal Tesis + Ortak Alan (m²)	50.256,55
Toplam İnşaat Alanı (m²)	**128.987,13**

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	**Brüt Alan (m²)**	**Birim İnşaat Maliyeti (TL/m²)**	**Maliyet (TL)**
Konut Fonksiyonu	18.030,18	13.000	234.392.340
Konut Otopark	20.070,48	3.000	60.211.428
Sosyal Tesis	3.000,00	13.000	39.000.000
Home Ofis Fonksiyonu	32.488,14	13.000	422.345.820
Home Ofis Otopark	49.219,86	3.000	147.659.592
Ticaret Fonksiyonu	5.978,47	9.000	53.806.230
İkmaet Harici + Ortak Alan	200,00	4.000	800.000
Toplam	**128.987,13**		**958.215.410**

ALTYAPI MALİYETİ		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	**Oran**	**Maliyet (TL)**
958.215.410	3,0%	**28.746.462**

ÇEVRE TANZİMİ VE PEYZAJ MALİYETLERİ		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	**Oran**	**Maliyet (TL)**
958.215.410	2,00%	**19.164.308**

ARA TOPLAM MALİYET (TL)	
İnşaat Maliyeti (TL)	958.215.410
Altyapı Maliyeti (TL)	28.746.462
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti (TL)	19.164.308
TOPLAM (TL)	**1.006.126.181**

PROJE GENEL GİDERLER		
Toplam Maliyet	**Oran**	**Maliyet (TL)**
1.006.126.180,50	15%	**150.918.927**

Zemin İyileştirme Maliyeti		
Toplam Maliyet	**Oran**	**Maliyet (TL)**
1.006.126.180,50	15%	**150.918.927**

TOPLAM MALİYET (TL)	
İnşaat Maliyeti (TL)	958.215.410
Altyapı Maliyeti (TL)	28.746.462
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti (TL)	19.164.308
Proje Genel Giderler (TL)	150.918.927
Zemin İyileştirme	150.918.927
TOPLAM (TL)	**1.307.964.035**

Maliyetin Yıllara Dağılımı				
Yıllar	**15.12.2022**	**15.12.2023**	**15.12.2024**	**15.12.2025**
Oran	0%	40%	40%	15%
Maliyet (TL)	**0**	**523.185.614**	**523.185.614**	**196.194.605**
Toplam	**95%**			**1.242.565.833**

Konut/Home Ofis Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL/m²)	**45.000,00**
1. Yıl	**37,47%**
2. Yıl	**20,76%**
3. Yıl	**15,00%**
4. Yıl	**11,00%**
5. Yıl	**9,66%**
6. yıl ve sonrası	**6,50%**

Ticaret Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL/m²)	**70.000,00**
1. Yıl	**37,47%**
2. Yıl	**20,76%**
3. Yıl	**15,00%**
4. Yıl	**11,00%**
5. Yıl	**9,66%**
6. yıl ve sonrası	**6,50%**

**Söz konusu verilerin temininde TCMB Kasım 2022 Piyasa Katılımcıları Anketi'nden faydalanılmıştır.*

Proje Nakit Akışı (TL)							
Yıllar	**20.12.2022**	**20.12.2023**	**20.12.2024**	**20.12.2025**	**20.12.2026**	**20.12.2027**	**20.12.2028**
Konut+Home Ofis Fonksiyonu							
Toplam Satılabilir Alan (m²)	74.770,75	74.770,75	74.770,75	74.770,75	74.770,75	74.770,75	74.770,75
Satış Oranı (%)	0,00%	5,00%	25,00%	25,00%	20,00%	15,00%	10,00%
Satılan Alan (m²)		3.738,54	18.692,69	18.692,69	14.954,15	11.215,61	7.477,08
Birim Satış Değeri (TL/m²)		45.000,00	61.861,50	74.703,95	85.909,54	95.359,59	104.571,33
Toplam Ofis Gelirleri	**0**	**168.234.195**	**1.156.357.736**	**1.396.417.602**	**1.284.704.194**	**1.069.516.241**	**781.887.674**
Ticaret Fonksiyonu							
Toplam Satılabilir Alan (m²)	3.959,83	3.959,83	3.959,83	3.959,83	3.959,83	3.959,83	
Satış Oranı (%)	0,00%	10,00%	30,00%	25,00%	20,00%	15,00%	
Satılan Alan (m²)		395,98	1.187,95	989,96	791,97	593,97	
Birim Satış Değeri (TL/m²)		70.000	96.229	116.206	133.637	148.337	
Toplam Ticari Ünite Gelirleri		**27.718.806**	**114.315.127**	**115.039.123**	**105.835.993**	**88.108.464**	
Proje Toplam Gelirleri	**0**	**195.953.000**	**1.270.672.863**	**1.511.456.725**	**1.390.540.187**	**1.157.624.706**	**781.887.674**
İnşaat Maliyeti	**0**	**523.185.614**	**719.223.263**	**236.924.605**	**0**	**0**	**0**
Pazarlama Gideri	**0**	**5.878.590**	**38.120.186**	**45.343.702**	**41.716.206**	**34.728.741**	**23.456.630**
Net Nakit Akışları	**0**	**-333.111.204**	**513.329.414**	**1.229.188.418**	**1.348.823.981**	**1.122.895.964**	**758.431.043**
Arsa Sahibi Gelirleri	**0**	**57.022.323**	**369.765.803**	**439.833.907**	**404.647.194**	**336.868.789**	**227.529.313**

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	18,50%	18,50%	18,50%
Risk Primi	6,50%	7,00%	7,50%
İndirgeme Oranı	24,50%	25,00%	25,50%
Net Bugünkü Değer (TL)	**1.839.648.500**	**1.809.242.430**	**1.779.467.676**
Yaklaşık Net Bugünkü Değer (TL)	**1.839.650.000**	**1.809.240.000**	**1.779.470.000**

YILLAR	20.12.2023	20.12.2024	20.12.2025	20.12.2026	20.12.2027	20.12.2028
PROJE TOPLAM GELİRİ, TL	**195.953.000**	**1.270.672.863**	**1.511.456.725**	**1.390.540.187**	**1.157.624.706**	**781.887.674**
İNDİRGEME ORANI	25,00%					
GELİRLERİN NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	**3.619.901.738**					

Taşınmazın gelir yöntemine göre taşınmazın arsa değeri **842.710.000-TL,** Arsa ve Geliştirici Net Bugünkü Değer Toplamı ise **1.809.240.000-TL,** olarak hesaplanmıştır. Nakit akışı ile hesaplanan proje değeri, arsa birim değeri rapor kapsamında belirtilen alternatiflere ilişkin varsayımlar sonucunda hesaplanmıştır. Bu varsayımlardan herhangi birinin değişmesi durumunda bulunacak değerlerin farklı olacağı muhakkaktır.

- **Şerefiyelendirme Çalışması**

Değerleme günü itibariyle uygulama projesiyle uyumlu olarak inşa edilmesi varsayımına göre şerefiyelendirilmiş mevcut piyasa değeri tespiti çalışması yapılmıştır. Bu kapsamda ünitelerinin değer takdiri yapılırken, belirlenen kriterler doğrultusunda şerefiyelendirme çalışması yapılmıştır.

Proje alanı yakın çevresinde yapılan piyasa araştırmasında şerefiye kriterlerinin projenin konumlanması ve konsepti dahilinde farklılık gösterdiği görülmektedir. Bölgede genel olarak deniz manzarası şerefiye kriterlerine önemli bir etki yaparken, bazı projelerde kriterlerin proje bazında değerlendirilmesi daha sağlıklı olacağı düşünülmektedir.

Değerleme konusu rezidans olarak kullanılacak olan bağımsız bölümlerin; kat faktörü, cephe faktörü, yön faktörü, büyüklük faktörü ve manzara faktörlerine göre şerefiyelendirme çalışması yapılmıştır.

➢ **Şerefiye Kriterleri**

Manzara Faktörü

Konut birimlerinin yerleşimine göre manzaralarının değiştiği görülmektedir. Projedeki bağımsız birimlerin mimarisine göre manzara faktörü şerefiye oranını etkilemektedir.

Pazar araştırması yapılırken aynı kotta kalan yakın çevredeki projeler incelenmiş olup bağımsız bölümlerin, çevresindeki mevcut ve gelecek yapılaşmalar da dikkate alınarak, şerefiyelendirme çalışması yapılmış olup, manzara kriterinde hâkim olduğu cephe dikkate alınmıştır.

Manzara Şerefiyesi	Şerefiye Katsayısı (%)
ŞEHİR MANZARALI	0%
DENİZ MANZARALI	30%

Yön Faktörü ve Cephe Faktörü

Yön faktöründe belirleyici faktör bağımsız bölümün hangi yönde cephe aldığıdır. Güneşin konumu dairelerin ısı ve ışık alma durumunu belirlemektedir. Bu sebeple genellikle güney cepheli daireler tercih edilmektedir. Ancak ofislerin aynı düzende olmaları göz önünde bulundurularak cephe sayıları baz alınarak aşağıdaki tabloda belirtilen cephelere göre şerefiyelendirme yapılmıştır.

Yön Şerefiyesi	Şerefiye Katsayısı (%)
GB	3%
B-GB	4%
B-KB	2%
KB	1%
KB-KD	2%
KD-GD	4%
KD-GD-GB	7%
GB-GD	6%
KB-KD-GD	5%
KB-KD-GD-GB	8%
KB-GB	4%

Cephe Şerefiyesi	Şerefiye Katsayısı (%)
1	0%
2	1%
3	2%
4	3%

Daire Tipi Faktörü

Bölge genelinde tercih edilebilirlikte orantılı olarak belirlenen kriterlere göre belirlenmiştir.

Daire Tipi	Şerefiye Katsayısı (%)
1+1	5%
2+1	4%
3+1	3%
4+1	2%
4,5+1	1%
5+1	0%

Kat Faktörü

Kat faktörü; genellikle alıcıların kişisel tercihleri doğrultusunda belirlenmektedir. Yapılan pazar araştırması sonuçlarına göre yapılarda ara katta yer alan ofisler/konutlar daha fazla oranda talep edilmektedir. Bu tercihlerin sebebi genel olarak, ışık ve manzara hâkimiyetine göre değişmektedir. Binada yukarı katlara doğru çıkıldıkça kat şerefiyesi aşağıdaki tabloda görüldüğü gibi ham birim m² değerlerine yansıtılmıştır.

Kat Şerefiyesi	Şerefiye Katsayısı (%)
1. Bodrum Kat	-5%
Zemin Kat	0
1-5	1%
6-10	3%
11-15	5%
16-20	6%
21-25	7%
26-35	8%
36-45	9%
46-54	10%

Havuzlu Teras Şerefiyesi

Geliştiriciden alınan bilgiler doğrultusunda teras ya da balkon hacimlerinde havuz olan üniteler olduğu tespit edilmiş olup bu bağımsız bölümlere ilişkin değer artışı hesaplara yansıtılmıştır.

Sonuç

Yukarıda detayları belirtilen kriterlere göre bağımsız bölümlerin şerefiyelendirme çalışması yapılmıştır. Her bir bağımsız bölümün toplam şerefiye oranı belirlenmiş ve ham birim satış değerine yansıtılmıştır. Bağımsız bölümlerin uygulama projesinde yer alması planlanan brüt daire kullanım alanları üzerinden şerefiyeli piyasa değerlerine ulaşılmıştır.

TABAN BAZ BİRİM DEĞER	
KONUT	30.000
HOME OFİS	30.000
DÜKKAN	61.500

Ham birim fiyat belirlenirken bölgede yer alan benzer projeler ile aynı projede satışa konu olan taşınmazlar irdelenmiş olup şerefiyeli değerlerde göz önünde bulundurulmuştur.
Şerefiyelendirme çalışmasına ait nihai değer tablosu eklerde yer almaktadır.

6.3. Değerlendirme ve Değer Tahmini

Bölgedeki emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerden elde edilen satılık arsa emsalleri incelenmiş, indirgenmiş birim fiyat değerleri hesaplanmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerleme konusu taşınmazın imar durumu, konumu, merkezi konumda yer alması, görünürlüğü, reklam kabiliyeti, sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak değer takdir edilmiştir.

Değerleme raporunda ‘’Pazar Yaklaşımı”, ‘’Maliyet Yaklaşımı’’ ve ‘’Gelir Yaklaşımı’’ yöntemleri kullanılmıştır. Nihai değer takdiri Pazar yaklaşımı ile elde edilen değer ile yapılmıştır.

Pazar Yaklaşımı + Maliyet Yaklaşımı Yöntemine Göre Mevcut Durum Değeri (TL)

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ	
Gayrimenkul Değer Tablosu	
Arsa Değeri (TL)	725.850.000,00
Bina Değeri (TL)	65.400.000,00
Toplam Gayrimenkul Değeri KDV HARİÇ (TL)	**791.250.000,00**
Toplam Gayrimenkul Değeri KDV DAHİL (TL)	**933.675.000,00**

**Projedeki konut ve home ofislerin anahtar teslim, dükkanların ise teslim şeklinin sheel&core şeklinde olacağı varsayılmıştır.*

Şerefiye Çalışması Yöntemine Göre;

SATIŞA ESAS BRÜT ALAN (m²)	ŞERFİYELENDİRİLMİŞ DEĞER – HASILAT DEĞERİ	HOME OFİS - BİRİM m² DEĞERİ (Brüt)	KONUT - BİRİM m² DEĞERİ (Brüt)	TİCARET - BİRİM m² DEĞERİ (Brüt)
78.730,58	3.653.680.000	45.370	44.758	70.019

6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
+ Taşınmazın deniz yolu, banliyö hattı, metro hattı tramvay hattı gibi toplu taşıma ulaşım bağlantılarına yakınlığı nedeniyle ulaşılabilirliğinin yüksek olması, + Taşınmazın Ankara Caddesine yakın konumda yer alıyor olması, + Söz konusu parsel üzerinde imar durumu nedeniyle karma kullanımlı farklı fonksiyonlar yapılabiliyor olması, + Taşınmazın merkezi bir konumda olması nedeniyle algılanabilirliği ve reklam kabiliyetinin yüksek olması, + Taşınmazın konumu sebebiyle satılabilme ve kiralanabilme potansiyelinin yüksek olması, + Taşınmazın, İzmir'in yeni gelişim bölgesi olan Bayraklı'ya yakın konumlu olması,	– Taşınmazın denize yakın konumlu olmasından dolayı zemin sıvılaşması riski, – Taşınmazın konumlu olduğu bölgede hava kirliliğinin yoğun olması, – Kat karşılığı sözleşmesinin feshedilmiş olması

FIRSATLAR	TEHDİTLER
+ Gayrimenkulün bulunduğu bölgede yer alan askeri havaalanının bölgeden kaldırılacak olması, + İzmir Enternasyonal Fuarı'nda yapılacak etkinlikler ile yerli ve yabancı turist potansiyelinin artması,	– Ülkemizde ve tüm dünyada yaşanan Covid-19 salgını sebebiyle tüm dünya genelinde yaşanan ekonomik daralmanın gayrimenkul ve inşaat sektörüne olumsuz etkisinin devam edebilecek olması, – Döviz kurunda yaşanan dalgalanmalar.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

7 BÖLÜM

SONUÇ

7. SONUÇ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerlemesi yapılan taşınmazın kullanım alanı, konumu, şehir merkezine uzaklığı, arazi yapısı ve eğimi, kadastral yoluna cephesinin olup olmaması gibi hususlar analiz edilerek sonuca ulaşılmıştır.

7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen varlıklar için mahallinde yapılan incelemeler, fiziksel özellikler, piyasa araştırmaları ve günümüz ekonomik koşulları itibariyle raporda belirtilen tüm hususlara katılmakla beraber kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğunu beyan ediyorum.

7.4. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda "Pazar Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" yöntemi kullanılmıştır.

Taşınmazın Pazar Değeri		
Değer Tarihi: 20.12.2022		
ÖZET TABLO	**KDV Hariç (TL)**	**KDV Dahil (TL)**
Mevcut İnşa Seviyesine Göre Pazar Değeri (TL)	**791.250.000**	**933.675.000**
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bağımsız Bölümün Hasılat Değeri (TL)	**3.653.680.000**	**4.311.342.400**
Geliştirme Yaklaşımına Göre Proje Değeri (TL)	**1.809.240.000**	**2.134.903.200**
Projenin Kat İrtifakı Kurularak Tamamlanması Durumunda Bugünkü Toplam Hasılatın Net Değeri	**3.619.901.738**	**4.271.484.051**

KDV Uygulaması ile İlgili Karar

Bakanlar Kurulunun 2007/13033 Sayılı "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca %18 olarak belirtilmiştir.

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
H. Barış ALIR **Değerleme Uzmanı**	**Mustafa L. MAZMANCI** **Harita Mühendisi**	**Erhan SARAÇ** **Makina Mühendisi**
Lisans No: 407853	**Lisans No: 401823**	**Lisans No: 402184**

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

8 BÖLÜM

RAPOR EKLERİ

8. RAPOR EKLERİ

8.1 DEĞER TABLOSU
8.2. FOTOĞRAFLAR
8.3 İMAR DURUMU
8.4. RESMİ BELGELER
8.5. BİLGİ GÜVENLİĞİ YÖNETİM SİSTEMİ SERTİFİKASI
8.6. BDDK YETKİLENDİRME
8.7. SPK LİSTEYE ALINMA
8.8. RICS (ROYALINSTİTUTİON OF CHARTEREDSURVEYORS)
8.9. LİSANS BELGELERİ
8.10. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

aden Değerleme

İSTANBUL (MERKEZ OFİS)

TEL: 0 216 380 23 36 FAX: 0 216 380 23 37
Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97/21 34742
Kadıköy/İstanbul

ANKARA OFİS

TEL: 0 312 925 75 50 FAX: 0 312 926 75 50
Aziziye Mah. Kuzgun Cad. No: 84/8 06690
Yukarı Ayrancı/Ankara

İZMİR OFİS

TEL: 0 232 416 15 10 FAX: 0 232 416 15 11
Bahriye Üçok Mah. Doç. Dr. Bahriye Üçok Bulvarı Cad. No: 1/3 Şimşek İş Merkezi Daire: 502
Karşıyaka/İzmir

RICS Regulated by RICS

adendegerleme
@adendegerleme
adengayrimenkul
adendegerleme
www.adendegerleme.com