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

ARGE 18.YIL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Müşteri Adı : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi: 31.10.2024
Rapor No : VAKIF GYO-2024-26

İZMİR / KONAK
ONUR ERDEM

Bu belge ********** kimlik numarali ONUR ERDEM tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 04/11/2024 06:42

AHMET MERMERKAYA

Bu belge ********** kimlik numarali AHMET MERMERKAYA tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 04/11/2024 08:47

YILMAZ KÜRKCÜ

Bu belge ********** kimlik numarali YILMAZ KÜRKCÜ tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 01/11/2024 18:28

Küçükbakkalköy Mh. Uman Sk. No:3
Ataşehir / İSTANBUL
T. 90 216 469 28 68 (Pbx)
F. 90 216 574 50 47

www.argedegerleme.com.tr
info@argedegerleme.com.tr

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

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1. İçindekiler

1.1. İçindekiler ... 3
1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri ... 5
2.1. Kuruluşun Unvanı ve Adresi ... 7
2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi ... 7
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar ... 7
2.4. İşin Kapsamı ... 7
3. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler ... 9
3.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ... 9
3.2. Ana Gayrimenkullerin Tanımı ... 10
3.3. Tapu Kayıtları ... 11
3.3.1. Takyidat Bilgileri ... 11
3.4. Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler ... 11
3.5. Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 13
3.6. Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi ... 14
3.7. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler ... 14
3.8. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama ... 14
3.9. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler ... 14
3.10. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile ilgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgeleinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 14
3.11. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Deetimler Hakkında Bilgi ... 14
3.12. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkinAçıklama ... 14
3.13. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi ... 14
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler ... 16
4.1.1. İzmir İli ... 16
4.1.2. Nüfus ve Demografik Yapı ... 16
4.1.3. Konak İlçesi ... 17
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri ... 18
4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler ... 23
4.3.1. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler ... 23
4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler ... 23
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri ... 23
4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devan Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler ... 23
4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 23

4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi 23
5. Güncel Değerleme Teknikleri 25
5.1.1. Maliyet Yöntemi 25
5.1.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi 25
5.1.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi 25
5.1.4. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri 25
5.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi 26
5.2.1. Satılık Arsa Emsalleri 26
5.2.2. Emsal Krokisi (Arsa, Dükkan ve Markalı Projeler) 28
5.2.3. Proje Geliştirme Yöntemi (Mevcut Yapılaşma Şartlarına Göre) 30
5.2.4. Satılık Dükkan Emsalleri 34
5.2.5. Takdir Edilen Kira Değerleri 37
5.2.6. Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları .. 37
5.2.7. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri 37
5.2.8. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar 37
5.2.9. En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi 38
5.2.10. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi 38
6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması 40
6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri 40
6.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 40
6.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerinin Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 40
6.5. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi 40
6.6. Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 40
6.7. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 41
7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 43
7.2. Nihai Değer Takdiri 43
7.3. Beyan 44
7.4. Ekler 44

1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri

Değerleme Tarihi	28.10.2024
Rapor Tarihi	31.10.2024
Rapor No	VAKIF GYO-2024-26
Raporun Türü	İzmir ili, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8603 Ada, 1 Parsel 5.183,53 m² yüzölçümlü ZIRAİ DONATIM BİNALARI VE DEPOLARI, FİDANLIK nitelikli taşınmazın Satış ve Kira Değeri
Raporu Talep Eden	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Hazırlayan Şirket	ARGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanlarına Ait Bilgiler	Onur ERDEM Şehir Plancısı – Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 411461
	Ahmet MERMERKAYA İnşaat Mühendisi –Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 403892
Sorumlu Değerleme Uzmanına Ait Bilgiler	Yılmaz KÜRKÇÜ Harita Mühendisi – Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400572
Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası	Sözleşme Tarihi: 01.10.2024 Sözleşme No: GYO_2024_06
Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	Bu rapor, 01.02.2017 tarihli ve 29966 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı' nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)" ile 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" uyarınca tanımlanan Standart Rapor Formatına uygun şekilde ve aynı tebliğin 1.Maddesinin 2. Fıkrası kapsamı dışında hazırlanmıştır.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde De Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	Değerleme konusu taşınmaz için şirketimizce daha önce 25.11.2021 tarih 2021_VAKIF_GYO_13 numaralı, 27.10.2023 tarih 2023_VAKIF_GYO_06 numaralı ve 24.06.2024 tarih VAKIF GYO-2024-15 numaralı hazırlanmış raporlar bulunmaktadır.
Taşınmazların 31.10.2024 Tarihli Toplam Piyasa Değeri (KDV Hariç)	**456.150.000,00 TL** *(Dört Yüz Elli Altı Milyon Yüz Elli Bin Türk Lirası)*
Taşınmazların 31.10.2024 Tarihli Toplam Piyasa Değeri (KDV Dahil)	**501.765.000,00 TL** *(Beş Yüz Bir Milyon Yedi Yüz Altmış Beş Bin Türk Lirası)*

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

BÖLÜM 2

KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Kuruluşun Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Yıldız Posta Caddesi Akın Sitesi 3.Blok Kat:6 Daire:55 Beşiktaş-İSTANBUL adresinde, 11.04.2006 tarihinde, faaliyet alanı gayrimenkul değerleme ve danışmanlık olmak üzere kurulmuş olup, halen Merkezi Küçükbakkalköy Mahallesi, Uman Sokak, No:3 Ataşehir-İstanbul adresinde olmak üzere ile Resmi, Özel, yerli ve yabancı kurum ve kuruluşlara, Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye'de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak değerleme hizmeti vermektedir.

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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Şirket Unvanı : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket Adresi : İnkılap Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:7A/28 Ümraniye/İSTANBUL

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

2.4. İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu; İzmir ili, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8603 Ada, 1 Parsel 5.183,53 m² yüzölçümlü ZIRAİ DONATIM BİNALARI VE DEPOLARI, FİDANLIK nitelikli taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden satış ve kira değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerleme amacı ile hazırlanmıştır.

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

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

3. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

3.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu

Değerleme konusu taşınmaz İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 1592. Sokak 8603 Ada 1 Parsel numaralı taşınmazdır. Söz konusu taşınmaz İzmir kent merkezi olan Konak ilçesi sınırlarında yer almaktadır. Parselin kuzeyinde İzmir Adliyesi ve 3. Sanayi Sitesi, güneyinde Atatürk Stadyumu ve Halkapınar Metro İstasyonu, batısında İzmir Limanı, Güneybatısında Kültürpark Fuar Alanı ve Medicana Hastanesi yer almaktadır. Konak İlçesinde Mersinli Mahallesi İzmir'deki eski yerleşim yerlerinden olup, son hazırlanan imar planlarında çok katlı yapıların yoğun olduğu, ticari faaliyetlerin merkezi olarak planlanmaya başlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bu bölgede ticari nitelikli yapılar, rezidanslar, sanayi yapıları, sağlık kuruluşları, iş merkezleri ve kamu kuruluşlarının yoğun olduğu bir bölgedir. Konut kullanımlı faaliyette artmakta olup genellikle ofis kullanımı yaygındır. Taşınmaz İzmir merkeze yaklaşık 4 km, çevreyoluna yaklaşık 4 km, İzmir Adnan Menderes Havalimanı'na yaklaşık 17 km mesafede yer almaktadır.
Değerleme konusu taşınmaza ulaşım için 9 Eylül Meydanı referans olarak alınırsa, Mürselpaşa Bulvarı üzerinden Bayraklı istikametine gidilir. Medicana, Folkart Vega ve Mahall Bomonti gibi projeleri geçtikten hemen sonra sağa dönülerek Şehitler Caddesi'ne girilir. Şehitler Caddesi üzerinden güneydoğu istikametinde yaklaşık 870 metre ilerlendikten sonra sola dönülerek 2844 Sokağa girilir. Sokak üzerinde Stadyum kavşağı geçilir ve kuzey yönünde 1592 sokak üzerinde devam edilir. Yaklaşık 400 metre sonra sağa dönülerek 1561 sokağa girilir. 1561 Sokak üzerinden kuzeydoğu yönünde yaklaşık 300 metre ilerlendikten sonra sol kolda kalan parsel girişine ulaşım sağlanır.

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

3.2. Ana Gayrimenkullerin Tanımı

Değerlemeye konu taşınmaz; İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8603 Ada 1 Parsel numaralı 5.183,53 m2 yüzölçümüne sahip "Zirai Donatım Binaları ve Depoları, Fidanlık" nitelikli taşınmazdır. Değerleme günü itibari ile parsel üzerinde zemin seviyesinde yıkık bir yapı bulunmakta olup ekonomik bir değeri mevcut değildir. Parsel geometrik açıdan dikdörtgene yakın formda olup düz bir arazi yapısına sahiptir. Parselin üzeri otsu bitkiler ile çevrilidir. Bölge altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Parsel güneyde 8603 Ada 2 parsele, diğer cephelerde 10 ar metrelik yaya yollarına cephelidir. Kuzeyinde park alanı planlanmıştır. Konu taşınmazın doğu cephesinde inşaat faaliyetleri bulunmakta olup bölge genelinde inşaat faaliyetleri yaygın olarak devam ettiği tespit edilmiştir.

3.3. Tapu Kayıtları

İli	İZMİR	**Blok No**	-
İlçesi	KONAK	**Bağımsız Bölüm No**	-
Mahallesi	MERSİNLİ	**Bağımsız Bölümün Katı**	-
Köyü	-	**Bağımsız Bölümün Niteliği**	-
Sokağı	-	**Arsa Payı**	-
Mevki	-	**Cilt No**	46
Niteliği	ZIRAİ DONATIM BİNALARI VE DEPOLARI, FİDANLIK	**Sahife No**	4537
Pafta		**Edinme Tarihi**	19.08.2015
Ada	8603	**Edinme Yevmiye No**	20460
Parsel	1	**Zemin Tipi**	Ana Taşınmaz
Yüzölçümü	5.183,53 m²		
Malik	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	**Hisse Pay**	1
		Hisse Payda	1

3.3.1. Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmaza ait Web Tapu sistemi üzerinden 04.10.2024 tarih saat 16:46'da alınan TAKBİS göre taşınmaz üzerinde;

Beyanlar Hanesinde:
-KROKİSİNDE E8 İLE GÖSTERİLEN 8669 ADA 1 PARSELDEKİ BİNANIN TAMAMI BU PARSELDE KALMAKTADIR. (04.12.2014 tarih, 26214 yevmiye)
-(**) MUVAKKAT İNŞAAT ŞERHİ 03/12/1985 TARİH VE 8568 YEVMİYE (03.12.1985 tarih, 8568 yevmiye) ***(Kapatıldı)***
-6785 SAYILI İMAR KANUNUN 11.Cİ MADDESİ GEREĞİNCE İMAR ŞERHİ:23/06/1966 TARİH 3796 YEV (23.06.1966 tarih, 3796 yevmiye)
-(**) 6785 SAYILI KANUNUN 11.MADDESİ GEREĞİNCE ŞERH VERİLDİ.05/01/1961 TARİH VE 31 YEVMİYE VE 22/01/1962 TARİH VE 201 YEVMİYE (22.01.1962 tarih, 201 yevmiye) ***(Kapatıldı)***

Şerhler Hanesinde:
-Herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:
-Herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:
-Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

(**) İlgili beyanlarda belirtilen yapıların mahallen olmadığı ve yapıların yıkılmış olduğu tespit edilmiş olup beyanların fek edilerek kapatıldığı tapu kayıtlarına işlenmiştir.

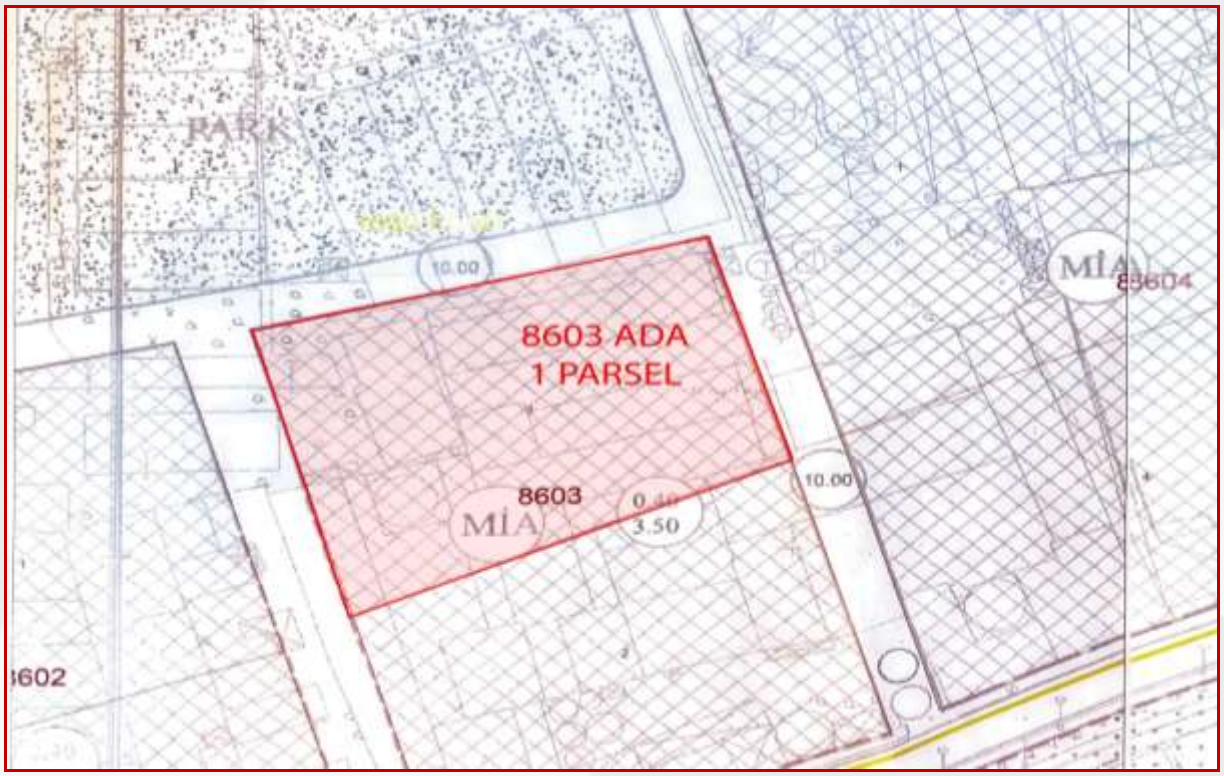
3.4. Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz olan İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi'nde 8603 Ada 1 Parsel numaralı taşınmaza ait imar durumu, Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 18.10.2023 tarih ve 247011 sayılı dilekçe ile talep edilmiş cevaben yazılan 19.10.2023 imza tarihli 284726 Sayılı yazıda belirtildiği üzere;

İzmir İli, Konak İlçesi, 8603 Ada 1 Parsel ile 8604 Ada 1 ve 4 parseller, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.05.2011 tarih ve 05.466 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi (Halkapınar Salhane Kesimi) Uygulama İmar Planında; TAKS:0.40, KAKS:3.50 Yençok: 200 metre serbest nizam yapılaşma koşullu MİA-Merkezi İş Alanında kalmakta olduğu iletilmiş olup son 3 yıl içerisinde imar durumu açısından bir değişiklik olmadığı Konak Belediyesi tarafından teyit edilmiştir.

M.İ.A. Plan Notları aşağıdaki gibidir.

- Bu alanlarda her türlü ticaret, çarşı, büro iş hanı, ticari depolama, banka, sigorta, çok katlı mağaza ve eğlence yerleri, turizm tesis alanları, konut, çok katlı taşıt parkı özel hastane ve özel eğitim, tesisi yer alabilir. Bu kullanımlardan bir ya da birkaçı aynı parsel içinde bulunabilir. Konut kullanımı yapı inşaat alanının (KAKS/emsal alanının) 1/3'ünden fazla olamaz.
- MİA (Merkezi İş Alanı), Turizm + Ticaret ve Turizm + Ticaret + Kültür alanlarında (özel uygulama alanı hariç) en küçük imar parseli büyüklüğü 5000 m² olacaktır. Ancak önceki plan kararlarının uygulanmış olması veya fiziki engeller nedeniyle 5.000 m² büyüklüğünde parsel oluşturulmaması durumunda, uygulama sonucu oluşacak yeni imar parseli büyüklüğü 3.000 m² den az olamaz.
- İmar adasının ifrazı sırasında oluşan imar parsellerinin 5.000 m² olarak bölümünden sonra artık parçanın 4.000-5.000 m²'lik dilim arasında kalması durumunda kalan parçanın imar parseli olarak oluşumuna izin verilir. Bir parselde birden fazla yüksek yapı veya yaygın bir binada birden fazla yükselen kuleler yapılması halinde yüksek yapı kütleleri arasındaki en az mesafe 15 metre olup yüksek kütle esas alınarak yükselen her 5 metre için bu mesafeye 0,50 metre ilave edilecektir. Yüksek yapı kütleleri rüzgar akımları ve türbülans etkisi dikkate alınarak konumlandırılacak ve yüksekliğin 150 metreyi aşması halinde Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nden izin alınacaktır.
- Plan üzerinde yapılaşma nizamı belirlenmiş MİA adalarında yürürlükteki imar yönetmeliğinin parsel büyüklüklerine ilişkin hükümlerine uyulacaktır. Ancak ada ölçeğine gelindiğinde ve 3.000 m² parsel büyüklüğünün sağlandığı durumlarda TAKS/KAKS değişmemek kaydıyla yapılaşma nizamı ve gabari serbesttir.



T.C.
KONAK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

KONAK BELEDİYESİ

19.10.2023

Sayı : E-35598559-115.02.01-284726
Konu : 8603 ada 1 parsel, 8604 ada 1 parsel ve 4 parseller

VAKIF GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Saray Mahallesi Dr. Adnan Büyükdeniz Caddesi No:7/A Kat:14-13 Ümraniye / İzmir

İlgi : 18.10.2023 tarihli ve 247011 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçenize konu, İzmir ili, Konak ilçesi, 8603 ada 1 parsel, 13.05.2011 tarihinde onanan 1/1000 ölçekli Alsancak Liman Arkası Halkapınar Salhane Bölgesi Uygulama (Halkapınar Salhane Kesimi) İmar Planında, Serbest nizamda, Taks:0,40 Kaks:3,50 Yençok:200m yapılaşma koşullu "M.İ.A." Merkezi İş Alanında kalmaktadır.
İzmir ili, Konak ilçesi, 8604 ada, 1 ve 4 parsel; 13.05.2011 tarihinde onanan 1/1000 ölçekli Alsancak Liman Arkası Halkapınar Salhane Bölgesi Uygulama (Halkapınar Salhane Kesimi) İmar Planında, Serbest nizamda, Taks:0,40 Kaks:3,50 Yençok:200m yapılaşma koşullu "M.İ.A." Merkezi İş Alanında kalmaktadır.
Bilgilerinizi rica ederim.

e-imzalıdır
Asker GÜNEŞ
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Belgenin Aslı
Elektronik İmzalıdır
20 Ekim 2023
Pelin KURUYAY OYMAZ
Mimar

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belge Doğrulama Kodu : 05V2-DP89-0G5G Belge Doğrulama Adresi : https://www.turkiye.gov.tr/konak-belediyesi-ebys

Adres: Güneşli Mah. 526 Sk. No:7-9 K:2 Yağhaneler Konak İzmir
Telefon No : 0232 484 66 15 Fax No : 2324893545
e-Posta : imarsehircilik@konak.bel.tr İnternet Adresi : http://www.konak.bel.tr
Kep Adresi : konakbelediyebaskanligi@konakbel.hs01.kep.tr
Bilgi İçin :Tuba AK
Mimar
Dahili No:

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

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

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

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

3.7. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8603 Ada 1 parsel, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.05.2011 tarih ve 05.466 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi (Halkapınar Salhane Kesimi) Uygulama İmar Planında; TAKS:0.40, KAKS:3.50 Yençok: 200 metre serbest nizam yapılaşma koşullu MİA-Merkezi İş Alanında kalmakta olup son 3 yıl içerisinde imar durumu açısından bir değişiklik olmadığı Konak Belediyesi tarafından teyit edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış herhangi bir karar bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

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

3.13. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

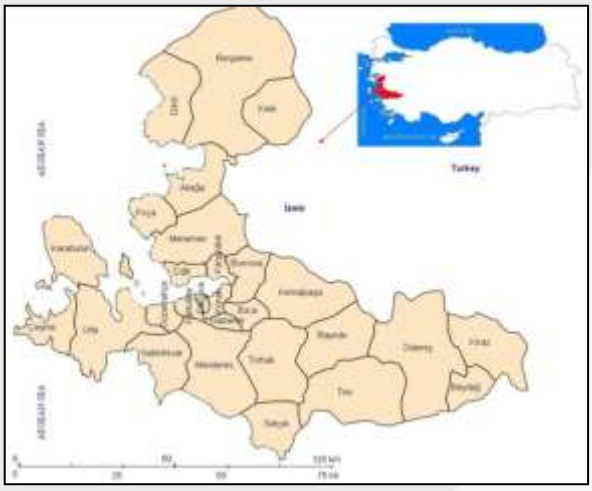
*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

4.1.1. İzmir İli



İzmir, Ege kıyı bölgesinin tipik bir örneği gibidir. Kuzeyde Madra Dağları, güneyde Kuşadası Körfezi, batıda Çeşme Yarımadası'nın Tekne Burnu, doğuda ise Aydın, Manisa il sınırları ile çevrilmiş İzmir, batıda İzmir körfezine. İl toprakları, 37o 45' ve 39o 15' kuzey enlemleri ile 26o 15' ve 28o 20' doğu boylamları arasında kalır. İlin kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 200 km, doğu-batı doğrultusundaki genişliği ise 180 km'dir. Yüzölçümü 12.012 km2.dir.

Türkiye'nin üçüncü büyük şehri olan İzmir, çağdaş, gelişmiş, ayni zamanda işlek bir ticaret merkezidir. İzmir'in batısında renkli denizi, plajları ve termal merkezleriyle Çeşme Yarımadası uzanmaktadır. Antik çağların en ünlü kentleri arasında yer alan Efes, Roma devrinde dünyanın en büyük kentlerinden biriydi. Efes tüm Ion kültürünün zenginliklerini bünyesinde barındırmaktadır.

İzmir ili içinde Ege Bölgesi'nin önemli akarsularından olan Gediz'in aşağı çığırı ile Küçük menderes ve Bakırçay akış gösterir. Diğerleri sel karakterli küçük akarsulardır. Gediz Nehri, İç batı Anadolu'da Murat Dağı'ndan doğar. Toplam uzunluğu 400 km.dir. İzmir sınırı içindeki Yamanlar Dağı'ndan doğan Kemalpaşa Çayı Gediz'in en önemli kollarından biridir. Gediz, Manisa Ovası'nın batısında İzmir il sınırına ulaşır, Yamanlar Dağı ile Dumanlı Dağ arasındaki Menemen Boğazı'ndan geçerek, Foça'nın güneyinde denize dökülür.

Akdeniz iklim kuşağında kalan İzmir'de yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçmektedir. Dağların denize dik uzanması ve ovaların İçbatı Anadolu eşiğine kadar sokulması, denizel etkilerin iç kesimlere kadar yayılmasına olanak vermektedir.

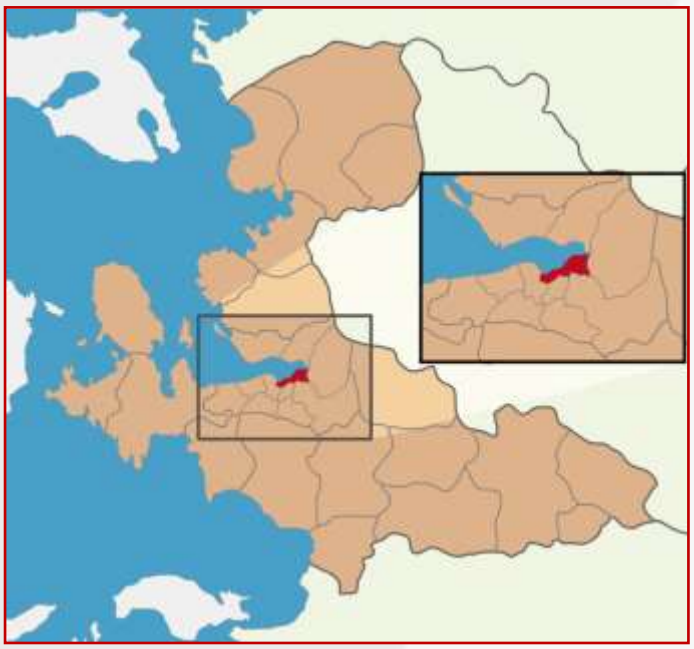
İzmir'de bazında yıllık ortalama sıcaklık, 16ºC (Bergama) ile 17ºC (Bayındır) arasında değişmektedir. İzmir'de ölçülen uç değerler göz önüne alındığında, sıcaklığın maksimum 45.1ºC (Torbalı) ile minimum -13ºC (Ödemiş) arasında değiştiği anlaşılır.

İzmir'de bağıl nem oranı sıcaklığın yüksek, bulutluluğun az olduğu yaz aylarında düşüktür. Buna karşılık nemli hava akımlarının etkisine girildiği yılın soğuk döneminde artış görülmektedir. Yıl içinde Mart ayından itibaren azalmaya başlayan değerler en düşük oranına Temmuz ayında ulaşmaktadır. Bu ayda aylık ortalama bağıl nem Bergama'da %52, İzmir kent merkezinde %50'dir. Kış mevsiminde ise aylık ortalama %70 civarındadır.

4.1.2. Nüfus ve Demografik Yapı

Yıl	İzmir Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2023	**4.479.525**	2.221.180	2.258.345
2022	**4.462.056**	2.215.716	2.246.340
2021	**4.425.789**	2.199.287	2.226.502
2020	**4.394.694**	2.187.226	2.207.468
2019	**4.367.251**	2.174.319	2.192.932

4.1.3. Konak İlçesi



İzmir il merkezinde yer alan bir ilçesidir. Kuzeyinde İzmir Körfezi, kuzeydoğusunda Bayraklı, doğusunda Bornova, güneyinde Buca ve Karabağlar, batısında Balçova ilçeleri bulunmaktadır.

Konak, İzmir'in yönetsel, sanatsal, kültürel ve ticari merkezidir. Aynı zamanda köklü bir turistik gezi bölgesidir. 6 Mart 2008 tarihinde kabul edilen 5747 sayılı Bakanlar Kurulu kararıyla Konak ilçesinden 55 mahalle ve 2 köy Karabağlar ilçesine bağlanmıştır.

İlçenin yüzölçümü 24 km²'dir. Kuzeyinde İzmir Körfezi, kuzeydoğusunda Bayraklı, doğusunda Bornova, güneyinde Buca ve Karabağlar, batısında Balçova ilçeleri bulunmaktadır. Konak ilçesinde 2008 yılı itibarıyla 113 mahalle bulunmaktadır. Toplam sokak adedi 2.905, cadde adedi 90, bulvar adedi 19, meydan adedi 14'tür.

Konak'ta yer alan tarihî ve kültürel mekânlara Agora, İzmir Saat Kulesi, Kadifekale, Kemeraltı, Kültürpark, Tarihî Asansör, Tarihî Havagazı Fabrikası ve Ahmed Adnan Saygun Sanat Merkezi örnek verilebilir. Değerleme konusu taşınmaz; İzmir Merkez ilçesi olan Konak sınırları içinde yer almakta olup, Kuzeyinde İzmir Körfezi, kuzeydoğusunda Bayraklı, doğusunda Bornova, güneyinde Buca ve Karabağlar, batısında Balçova ilçeleri bulunmaktadır.
Konak İlçesi ticari olarak İzmir'in kalbi sayılmaktadır. Merkezi Konak İlçe sınırları içerisinde olan İzmir Ticaret Odasına kayıtlı olup, ticari alanda faaliyet gösteren 16.069 aktif üye, 6.219 üyeliği askıda olan üye olmak üzere toplam 22.286 ticaret erbabı bulunmaktadır. Ayrıca İzmir Esnaf ve Sanatkarları Odaları Birliği (İESOB) ve İzmir Esnaf ve Sanatkârlar Kredi Kefalet Kooperatifleri Birliği (İESKKKB) olmak üzere 2 Birlik, ticari alanda faaliyet gösteren 150 kooperatif ve bunlara ortak olan 21.382 kişi bulunmaktadır.

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

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

Dünya ekonomisinde aktivite 2024 ilk çeyreğinde dirençli seyrini sürdürmüştür. Küresel ölçekte hizmet sektöründe sınırlı da olsa hızlanma görülürken, imalat aktivitesi ilk çeyrek itibarıyla yeniden genişleme bölgesine geçmiştir.

ABD (FED) ve Avrupa (ECB) Merkez Bankaları'nın faiz patikalarına yönelik beklentiler ayrışmaktadır. ECB'nin yaz aylarında faiz indirimlerine başlayacağına yönelik tahminler kuvvetlenirken, FED'in faiz indirimlerine yönelik beklentiler, tahminleri aşan enflasyon verileri ve Fed yetkililerinin açıklamaları ile ötelenmektedir. Son dönemde Ortadoğu'da artan jeopolitik gerilimler ve Rusya'ya yönelik ihracat kısıtlamaları enerji başta olmak üzere emtia fiyatlarında dalgalanmalar yaratmaktadır. Bu gelişmeler küresel enflasyonun iyileşme hızına yönelik kaygıları artırmaktadır. Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir.

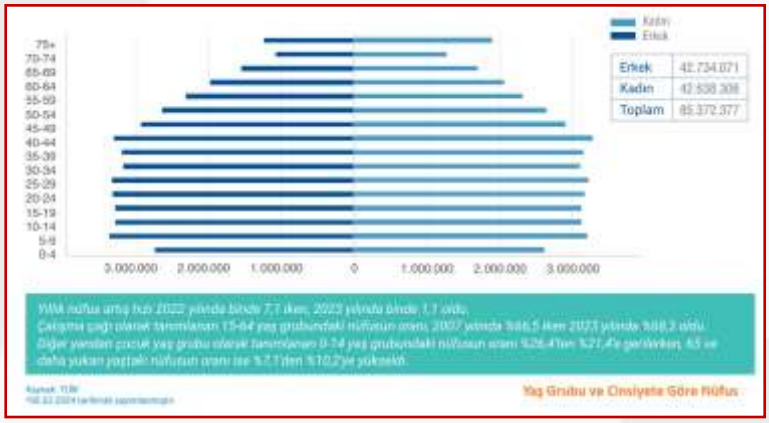
Çin'de ekonomik toparlanmaya yönelik sinyaller gelse de emlak sektörüne yönelik belirsizlikler sürmektedir. Japonya Merkez Bankası uzun yıllardır sürdürdüğü negatif faiz politikasını sonlandırmıştır. Türkiye ekonomisi 2023 dördüncü çeyrekte beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür.

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
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	176.684	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	26.276.307	307.952	1.118.593	13.110	4,50	23,49
2024*	8.822.248		285.572		5,70	30,89

GSYH 2024 yılı birinci çeyrek ilk tahmini, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,7 arttı.

Kaynak: TÜİK
*2024 yılı 1. çeyrek verisidir
**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla



Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %1,0 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %4,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla 2023 yıl genelinde büyüme %4,5 seviyesinde oluşmuştur.

2022 yılında 905,8 milyar dolar olan GSYH 2023 yılında 1 trilyon 118,6 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2024 ilk çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin dirençli kaldığını göstermektedir.

İş gücü piyasasında ise mevsimsellikten arındırılmış verilere göre Ocak'ta %9,0 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %8,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergelerinde de genele yayılan bir düşüş gözlenmiştir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Ocak ayındaki 49,2 seviyesinden Şubat'ta 50,2'ye yükselerek daralma bölgesinden çıkmıştır.

İmalat PMI Mart ayında 50,0 değerini alsa da, Nisan ayı verileri endeksin 49,3'e gerileyerek daralma bölgesine geçtiğini göstermektedir. Kapasite kullanım oranı son üç ayda sınırlı da olsa yükselirken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir.

Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir. İlk çeyrekte dış dengedeki devam etmiştir. İhracatta toparlanma sürerken, enerji ve altın kalemlerindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı daralmaktadır. Seyahat gelirlerinde artış meydana gelse de, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk üç ayda ihracat 2023'ün aynı dönemine göre %3,6 artarken, ithalatta %12,8 düşüş gerçekleşmiştir.

Bundan dolayı 2023 ilk çeyreğinde 34,8 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2024'ün ilk çeyreğinde 20,3 milyar dolara gerilemiştir. Aralık 2023'te 45,5 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Şubat 2024'te 31,8 milyar dolara inmiştir. Ücret artışları, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve beklentilerdeki bozulma ile ilk çeyrekte enflasyonda sınırlı da olsa artış yaşanmıştır.

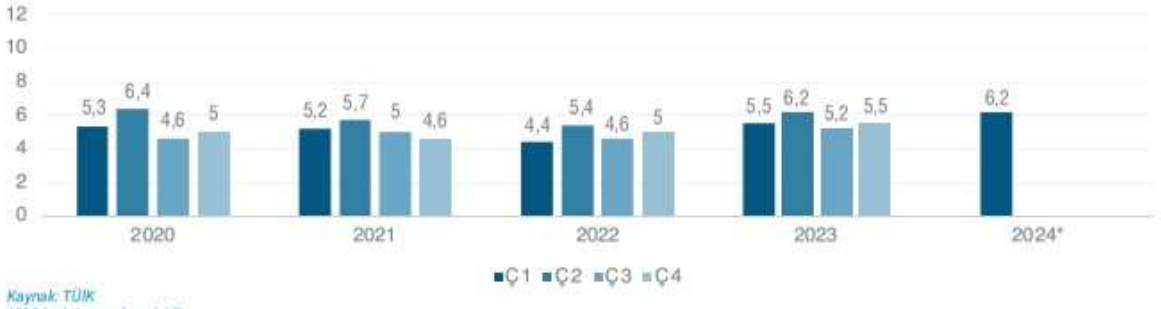
2023 sonunda %64,8 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %68,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %44,2'den %51,5'e yükselmiştir.Ayrıca emtia fiyatlarındaki dalgalanma ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir.

Ocak ayında %42,50 olan politika faizini %45,00'a çıkaran TCMB Şubat toplantısında faizleri sabit tutarken, Mart ayında genel beklentilerin aksine 500 baz puan artışla politika faizini %50,00'a yükseltmiştir. Son Nisan toplantısında da TCMB politika faizini %50,00 seviyesinde tutarken, enflasyona dair temkinli bir dil kullanmıştır.

TCMB ayrıca iç talepteki dengelenmeyi sağlamak amacıyla ilave makro ihtiyati düzenlemeler ve likidite tedbirleri almıştır. İkinci çeyrek başında ise piyasa mekanizmasının işlevselliğini ve makro finansal istikrarı koruyacak şekilde makro ihtiyati politikaları sadeleştirmeye devam etmiştir.

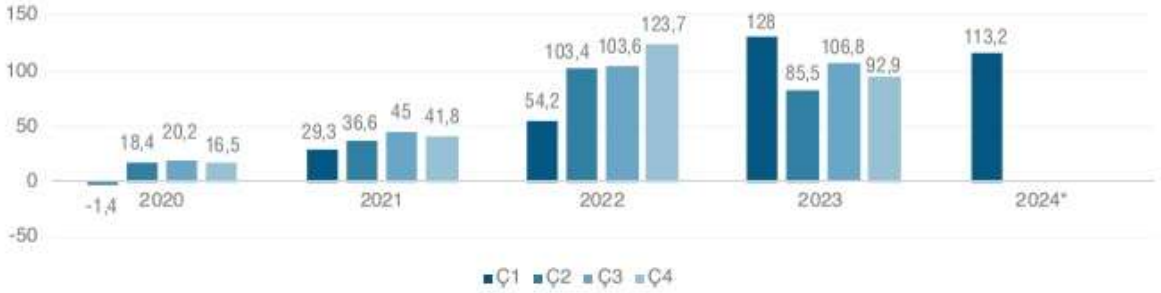
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



Kaynak: TÜİK
*2024 yılı 1.çeyrek verisidir.
**Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.

Çeyrek Bazda Büyüme (%)*



Kaynak: TÜİK
*2024 yılı 1.çeyrek verisidir.
**Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.

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

Kaynak: TÜİK
*2024 yılı 1.çeyrek verisidir.
**Çeyreklik Değişimleri göstermektedir.

Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

KONUT PİYASI GENEL DEĞERLENDİRME

2024 yılının ilk çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,3 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise %14,3 oranında gerileme kaydederek 279.604 adet olmuştur. Bu sonuçlarla, 2024 yılı 1. Çeyrek konut satışları son on iki çeyrekteki en düşük satış adedi olarak kayıtlara geçmiştir.

Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışlar hem adetsel bazda hem de toplam satışlar içerisindeki oranı dikkate alındığında bir önceki yılın aynı çeyreğine göre daha iyi bir performans göstermiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yılın aynı çeyreğinde %29,6 iken bu yıl da %31,6 olmuştur. İkinci el satışların payı ise %70,4 iken %68,4'e gerilemiştir. Böylece birinci çeyrekte ilk satışlar 88.256 adet, ikinci el satışlar 191.348 adet olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmede ise 2023 yılının 4. Çeyreğine göre ipotekli satışlarda %63,8 oranında artış görülmüş olmakla birlikte ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı tarihsel ortalamasının altında seyretmeye devam etmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranının bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %5,2'den birinci çeyrekte %9,9'a yükseldiği görülmektedir. Birinci çeyrekte kısmi bir gerileme kaydeden konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması ise bir önceki çeyrek %41,9 iken birinci çeyrekte %41,7'ye gerilemiştir. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %53,0 oranında gerileme kaydederken diğer satışlarda %6,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla birinci çeyrekte, ipotekli satışlar 27.622 adet, diğer satışlar 251.982 adet olmuştur.

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'20	107.432	233.606	341.038	129.299	37,9
Ç2'20	90.340	193.391	283.731	137.075	48,3
Ç3'20	161.436	375.073	536.509	242.316	45,2
Ç4'20	110.532	227.506	338.038	64.647	19,1
2020 Toplam	**469.740**	**1.029.576**	**1.499.316**	**573.337**	**38,2**
Ç1'21	80.370	182.680	263.050	47.216	17,9
Ç2'21	87.508	202.252	289.760	56.952	19,7
Ç3'21	119.278	277.050	396.328	77.687	19,6
Ç4'21	174.367	368.351	542.718	112.675	20,8
2021 Toplam	**461.523**	**1.030.333**	**1.491.856**	**294.530**	**19,7**
Ç1'22	94.437	225.626	320.063	68.342	21,4
Ç2'22	114.014	292.321	406.335	101.975	25,1
Ç3'22	103.667	227.128	330.795	58.284	17,6
Ç4'22	147.961	280.468	428.429	51.719	12,1
2022 Toplam	**460.079**	**1.025.543**	**1.485.622**	**280.320**	**18,9**
Ç1'23	83.907	199.308	283.215	58.822	20,8
Ç2'23	87.251	195.313	282.564	62.708	22,2
Ç3'23	97.439	236.856	334.295	39.354	11,8
Ç4'23	110.945	214.907	325.852	16.864	5,2
2023 Toplam	**379.542**	**846.384**	**1.225.926**	**177.748**	**14,5**
Ç1'24	88.256	191.348	279.604	27.622	9,9

2024 yılı 1. Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre İlk defa satılan konutlar %5,18 artarak 88 bin 256 adet oldu. İkinci el konut satışları da %2,99 azalarak 191 bin 348 adet olarak gerçekleşti.

2024 yılı 1. çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %9,9 olarak gerçekleşti. Bu oran son sekiz yılın en düşük üçüncü oranı olarak kayda geçti.

2024 1. çeyreğinde toplam 279 bin 604 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,28 oranında azalış olmuştur.

İpotekli satışlarda ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %45,65 düşüş yaşanmıştır.

Kaynak: TÜİK

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

Yabancılara yapılan satışlar birinci çeyrekte 5.685 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %48,0 ile oldukça yüksek bir oranda azalma kaydettiği gözlemlenmiştir. Yabancılara satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %2,1'den %2,0'ye gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiş olup il bazında birinci çeyrekte en yüksek satış İstanbul'da gerçekleşmiş olup böylece İstanbul 2022 yılının ikinci çeyreğinden sonra Antalya'dan birinci sırayı tekrar almıştır. Antalya %36,1 ile birinci sırada yer alırken, ikinci sırada %35,6 pay ile Antalya, üçüncü sırada ise %9,0 pay ile Mersin bulunmaktadır.

Konut fiyatları artışı ise eylül ayında yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından on yedi ay üst üste düşüş kaydederek şubat ayı itibarıyla %58,31'e gerilemiştir. Diğer yandan, reel bazda 2019 Aralık ayından itibaren yıllık bazda ilk kez negatif gerçekleşme görülmüş ve şubat ayı itibarıyla reel değişim yıllık bazda -%5,2 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup şubat ayı itibarıyla yıllık bazda nominal olarak %57,0 artış, reel olarak ise %6,0 oranında gerileme gerçekleşmiştir. Şubat 2024 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 31.365 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 45.421 TL/m², İzmir'de 36.065 TL/m², Ankara'da 24.919 TL/m² olmuştur.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

4.3.1. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler

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

4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

- Olumsuz yönde özellik bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz; İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8603 Ada 1 Parsel numaralı 5.183,53 m2 yüzölçümüne sahip "Zirai Donatım Binaları ve Depoları, Fidanlık" nitelikli taşınmazdır. Değerleme günü itibari ile parsel üzerinde zemin seviyesinde yıkık bir yapı bulunmakta olup ekonomik bir değeri mevcut değildir. Parsel geometrik açıdan dikdörtgene yakın formda olup düz bir arazi yapısına sahiptir. Parselin üzeri otsu bitkiler ile çevrilidir. Bölge altyapı hizmetlerinden yararlanmaktadır. Parsel güneyde 8603 Ada 2 parsele, diğer cephelerde 10 ar metrelik yaya yollarına cephelidir. Kuzeyinde park alanı planlanmıştır.

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

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz mahallen boş arsa vasfında olup herhangi yapı kullanımı mevcut değildir.

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

BÖLÜM 5

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5. Güncel Değerleme Teknikleri

5.1.1. Maliyet Yöntemi

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

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

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

5.1.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

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

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

5.1.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

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

5.1.4. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

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

5.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

5.2.1. Satılık Arsa Emsalleri

SATILIK ARSA ÖRNEKLERİ					
Emsal	**Açıklama**	**İlgili Kişi/Kurum-Telefon**	**Yüzölçümü (m²)**	**Satış Değeri (TL)**	**Satışa Esas Birim Değer (TL/m²)**
Emsal 1	Değerleme konusu taşınmaza yakın 7975 Ada 3 numaralı parselde yer alan, 242,00 m² yüzölçümüne sahip olduğu beyan edilen, MİA imarlı, TAKS: 0.40, KAKS: 3.50, Yençok: 150 metre yapılaşma şartlarına sahip arsa nitelikli taşınamaz emlak ofisi tarafından 12.950.000,00 ₺ bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (232) 712 16 00	242,00	12.950.000,00	53.512,40
Emsal 2	Değerleme konusu taşınmaza yakın 7974 Ada 19 numaralı parselde yer alan, 793,00 m² yüzölçümüne sahip olduğu beyan edilen, MİA imarlı, TAKS: 0.40, KAKS: 3.50, Yençok: 150 metre yapılaşma şartlarına sahip arsa nitelikli taşınamaz emlak ofisi tarafından 60.000.000,00 ₺ bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (533) 390 42 14	793,00	60.000.000,00	75.662,04
Emsal 3	Değerleme konusu taşınmaza yakın 1593 Ada 14 numaralı parselde yer alan, 152,00 m² yüzölçümüne sahip olduğu beyan edilen, MİA imarlı, TAKS: 0.40, KAKS: 3.50, Yençok: 150 metre yapılaşma şartlarına sahip arsa nitelikli taşınamaz emlak ofisi tarafından 16.000.000,00 ₺ bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 232 93 26	152,00	16.000.000,00	105.263,16
Emsal 4	Değerleme konusu taşınmaza yakın 1531 Ada 81, 83, 42, 43 ve 55 numaralı parsellerde yer alan, 6.632,00 m² yüzölçümüne sahip olduğu beyan edilen, MİA imarlı, TAKS: 0.40, KAKS: 3.50, Yençok: 150 metre yapılaşma şartlarına sahip arsa nitelikli taşınamaz emlak ofisi tarafından 488.000.000,00 ₺ bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (232) 344 33 33	6.632,00	488.000.000,00	73.582,63
Emsal 5	Değerleme konusu taşınmaza yakın 1259 Ada 14 numaralı parselde yer alan, 144,00 m² yüzölçümüne sahip olduğu beyan edilen, MİA imarlı, TAKS: 0.40, KAKS: 3.50, Yençok: 150 metre yapılaşma şartlarına sahip arsa nitelikli taşınamaz emlak ofisi tarafından 14.000.000,00 ₺ bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (232) 463 63 63	144,00	14.000.000,00	97.222,22
Görüş 1	Değerleme konusu taşınmazın yeri, konumu ve özellikleri tarif edilerek alınan beyana göre, taşınmazın bulunduğu bölgede arsa m² birim değerlerinin yaklaşık 2.000-$ ile 2.500-$ arasında değişebileceği bilgisi alınmıştır.	Emlak Ofisi 0 (232) 344 33 33			
Görüş 2	Değerleme konusu taşınmazın yeri, konumu ve özellikleri tarif edilerek alınan beyana göre, taşınmazın bulunduğu bölgede arsa m² birim değerlerinin yaklaşık 1.750-$ ile 2.250-$ arasında değişebileceği bilgisi alınmıştır.	Emlak Ofisi 0 (232) 712 16 00			

Değerleme konusu taşınmaz için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazın arsa fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmaza benzer özellikli satılık arsa nitelikli taşınmaz m² birim değerlerinin **53.512,40 TL/m² – 105.263,16 TL/m²** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

ARSA EMSALLERİ UYUMLAŞTIRMA TABLOSU					
Başlıklar	**Örnek 1**	**Örnek 2**	**Örnek 3**	**Örnek 4**	**Örnek 5**
Yüzölçümü (m²)	242,00	793,00	152,00	6.632,00	144,00
İstenen Satış Fiyatı (TL)	12.950.000,00	60.000.000,00	16.000.000,00	488.000.000,00	14.000.000,00
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	53.512,40	75.662,04	105.263,16	73.582,63	97.222,22
Öngörülen Pazarlık Oranı	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Alan Düzeltme Katsayısı	-5%	0%	-5%	0%	-5%
İmar Durumu Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	30%	0%
Yapılaşma Hakkı Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	25%	20%	0%	10%	10%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m²)	61.539,26	87.011,35	94.736,84	99.336,55	97.222,22
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²)					**87.969,24**

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerleme konusu taşınmazın arsa birim m² değeri **88.000,00 TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

Ada-Parsel	Arsa Alanı (m²)	Arsa Birim m² Değeri TL	Toplam Arsa Değeri TL	Yuvarlanmış Arsa Değeri TL
8603/1	**5.183,53**	**88.000,00**	**456.150.640,00**	**456.150.000,00**

Emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazın arsa değeri **456.150.000,00 TL** olarak hesaplanmıştır.

KİRALIK ARSA ÖRNEKLERİ					
Emsal	**Açıklama**	**İlgili Kişi/Kurum Telefon**	**Yüzölçümü (m²)**	**Kira Değeri (TL/Ay)**	**Kiraya Esas Birim Değer (TL/Ay/m²)**
Emsal 1	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Tuna mahallesinde yer alan 1.450,00 m² alanlı arsa emlak ofisi tarafından aylık 110.000,00 TL bedelle kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (232) 323 32 23	1.450,00	110.000	75,86
Emsal 2	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Tuna mahallesinde yer alan 701,00 m² alanlı arsa emlak ofisi tarafından aylık 35.000,00 TL bedelle kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 476 11 07	701,00	35.000	49,93
Emsal 3	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Meriç mahallesinde yer alan 400,00 m² alanlı arsa emlak ofisi tarafından aylık 38.000,00 TL bedelle kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (232) 461 21 71	400,00	38.000	95,00
Emsal 4	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Yeşilova mahallesinde yer alan 575,00 m² alanlı arsa emlak ofisi tarafından aylık 41.000,00 TL bedelle kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (536) 473 00 22	575,00	41.000	71,30

Değerleme konusu taşınmaz için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların arsa aylık kira fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmaza benzer özellikli kiralık arsa nitelikli taşınmaz aylık m² birim değerlerinin **49,93 TL/Ay/m² – 95,00 TL/Ay/m²** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

ARSA EMSALLERİ UYUMLAŞTIRMA TABLOSU				
Başlıklar	**Örnek 1**	**Örnek 2**	**Örnek 3**	**Örnek 4**
Yüzölçümü (m²)	1.450,00	701,00	400,00	575,00
İstenen Kira Fiyatı (TL/Ay)	110.000,00	35.000,00	38.000,00	41.000,00
İstenen Birim Kira Fiyatı (TL/Ay/m²)	75,86	49,93	95,00	71,30
Öngörülen Pazarlık Oranı	-15%	-15%	-15%	-15%
Alan Düzeltme Katsayısı	-25%	-35%	-35%	-35%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	0%	10%	0%	10%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/Ay/m²)	45,52	29,96	47,50	42,78
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/Ay/m²)				**41,44**

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerleme konusu taşınmazın arsa birim m² aylık kira değeri **41,44 TL/Ay/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

Ada-Parsel	Arsa Alanı, m²	Arsa Birim m² Kira Değeri (TL/Ay/m²)	Toplam Arsa Kira Değeri (TL/Ay)	Yuvarlanmış Toplam Arsa Kira Değeri (TL/Ay)
8603 / 1	**5.183,53**	**41,44**	**214.801,67**	**215.000,00**

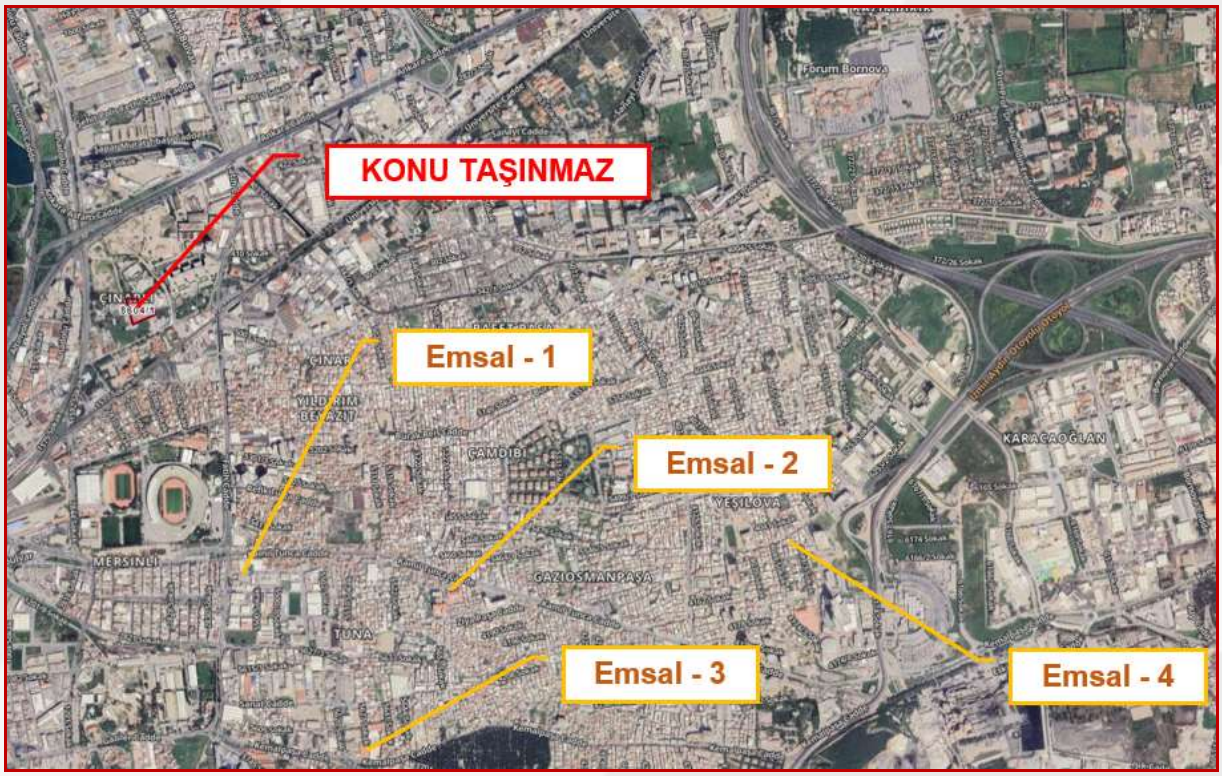
Emsal karşılaştırma yöntemine göre taşınmazın aylık arsa kira değeri: **215.000,00 TL/Ay** olarak hesaplanmıştır.

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

Satılık Arsa Emsal Krokisi

Marka Proje Emsal Krokisi

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



Kiralık Arsa Emsal Krokisi

5.2.3. Proje Geliştirme Yöntemi (Mevcut Yapılaşma Şartlarına Göre)

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

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

FOLKART TIME			
Projenin Konumu	BORNOVA, KAZIM DİRİK MAH.		
Projenin Sahibi	FOLKART YAPI		
Proje Hakkında Bilgi			
Projede Yer Alan	Rezidans, VIP hizmetler, Ofis, Mağaza		
Proje Başlangıç-Bitiş	2016-2018 - Yaşam başlamış halde		
Projenin Arsa	27.400		
Toplam İnşaat	114.684		
Konu-Rezidans	369		
Dükkan-İş Yeri			
Ofis-Büro	271		
Mağaza	46		
Sosyal Tesis İmkanı	Rezidans, VIP hizmetler, Cafe, Toplantı Salonları, Kuru temizleme,		
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark		
REZİDANS BİLGİLERİ			
Konut Tipleri	1+0, 1+1, 2+1, 3+1, 3+1 Dubleks, 4+1 Dubleks		
Satılık Konutlar			
Konut Tipi	**Net Alanı (m²)**	**Brüt Alanı (m²)**	**Fiyat (TL)**
1+1	60,00	70,00	4.500.000,00
2+1	94,00	127,00	8.150.000,00
3+1	140,00	160,00	15.300.000,00
**2. el satışları olup, belirtilen alanlar satış ofisinin brüt alanlarıdır. Fiyatlarda pazarlık payları*			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)			**90.329,28**
OFİS BİLGİLERİ			
Ofis Tipleri	Büyüklüklerine göre 3 farklı tipte ofis mevcuttur		
Satılık Ofisler			
Emsal	**Net Alanı (m²)**	**Brüt Alanı (m²)**	**Fiyat (TL)**
Emsal-1	110,00	125,00	18.900.000,00
Emsal-2	150,00	190,00	20.200.000,00
Emsal-3	55,00	72,00	6.850.000,00
**Satış ofisinden elde edilen ortalama m2 fiyatları temin edilmiştir.*			
ORTALAMA BİRİM DEĞER			
Birim Fiyatı (TL/m²)			**117.551,56**
DİĞER BİLGİLER			
Özellikler	Karma projede 5 adet blok bulunmaktadır. Proje tapuda 369 konut,		
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu		
Ofis Teslim Şekli	Shell&Core		

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

MISTRAL İZMİR	
Projenin Konumu	KONAK, ÇINARLI MAH.
Projenin Sahibi	MISTRAL GYO (MİRAY İNŞAAT)
Proje Hakkında Bilgi	
Projede Yer Alan Nitelikler	Rezidans, Ofis, Cadde Mağaza
Proje Başlangıç-Bitiş	2013-2016
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	13.922
Toplam İnşaat Alanı(m²)	117.000
Konu-Rezidans	109
Dükkan-İş Yeri	
Ofis-Büro	153
Mağaza	25
Sosyal Tesis İmkanı	Rezidans, VIP hizmetler, Cafe, Kuru temizleme, Terzi,
Otopark Durumu	Kapalı Otopark
REZİDANS BİLGİLERİ	
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1

Satılık Konutlar

Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	78,00	96,00	11.600.000,00
3+1	166,00	195,00	22.575.000,00
4+1	280,00	400,00	65.000.000,00

**1. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlarıdır. Fiyatlarda pazarlık payları*

ORTALAMA BİRİM DEĞER	
Birim Fiyatı (TL/m²)	**133.034,19**
OFİS BİLGİLERİ	
Ofis Tipleri	130 m2 ile 950 m2 arasında ofisler

Satılık Ofisler

Emsal	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
Emsal-1	96,00	131,00	15.750.000,00

**Satış ofisinden elde edilen ortalama m2 fiyatları temin edilmiştir.*

ORTALAMA BİRİM DEĞER	
Birim Fiyatı (TL/m²)	**120.229,01**
DİĞER BİLGİLER	
Özellikler	Karma proje 1 blok rezidans, 1 blok ofis olmak üzere 2
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu
Ofis Teslim Şekli	Shell&Core

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

FOLKART VEGA	
Projenin Konumu	KONAK, HALKAPINAR
Projenin Sahibi	FOLKART YAPI
Proje Hakkında Bilgi	
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut, dükkan
Proje Başlangıç-Bitiş	2018-2021 -2022 ilk çeyreği
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	20.715
Toplam İnşaat Alanı(m²)	Bilgi alınamadı
Konu-Rezidans	843
Dükkan-İş Yeri	42
Ofis-Büro	
Mağaza	
Sosyal Tesis İmkanı	Rezidans, VIP hizmetler, fitness, Spa, sauna,
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark
REZİDANS BİLGİLERİ	
Konut Tipleri	1+1, 2+1, 3+1, 4+1, dubleks 3+1, dubleks 4+1 , dubleks 5+1

Satılık Konutlar

Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1	36,00	45,00	5.750.000,00
2+1	82,00	102,00	13.300.000,00
3+1	110,00	140,00	16.700.000,00
3+1	105,00	135,00	15.800.000,00

**1. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlarıdır.*

ORTALAMA BİRİM DEĞER	
Birim Fiyatı (TL/m²)	**123.623,17**

OFİS BİLGİLERİ	
Ofis Tipleri	50 m2 ile 480 m2 arasında dükkanlar

Satılık Ofisler

Emsal	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
Emsal-1	100,00	130,00	19.750.000,00
Emsal-2	160,00	200,00	28.500.000,00
Emsal-3	60,00	80,00	12.500.000,00

**1. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlarıdır.*

ORTALAMA BİRİM DEĞER	
Birim Fiyatı (TL/m²)	**150.224,36**

DİĞER BİLGİLER	
Özellikler	Karma proje 4 adet bloktan oluşmakta olup,
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu
Ofis Teslim Şekli	Shell&Core

MAHALL BOMONTI	
Projenin Konumu	KONAK, HALKAPINAR MAH.
Projenin Sahibi	TÜRKERLER HOLDİNG
Proje Hakkında Bilgi	
Projede Yer Alan Nitelikler	Konut, Ofis, Mağaza, Otel
Proje Başlangıç-Bitiş	2016-2022
Projenin Arsa Büyüklüğü(m²)	41.521
Toplam İnşaat Alanı(m²)	Bilgi alınamadı
Konu-Rezidans	650
Dükkan-İş Yeri	
Ofis-Büro	400
Mağaza	40
Sosyal Tesis İmkanı	Rezidans, VIP hizmetler, Cafe, Toplantı Salonları, Kuru
Otopark Durumu	Kapalı-Açık Otopark
REZİDANS BİLGİLERİ	
Konut Tipleri	1+0, 1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1, 6+1 dubleksler

Satılık Konutlar

Konut Tipi	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)
1+1 tipi	66,00	89,00	6.250.000,00
2+1 tipi	90,00	114,00	12.600.000,00
3+1 tipi	173,00	233,00	21.000.000,00
3+1 tipi	97,00	136,00	13.950.000,00

**1. el satışları olup, belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlarıdır. Fiyatlarda*

ORTALAMA BİRİM DEĞER	
Birim Fiyatı (TL/m²)	**124.974,67**
OFİS BİLGİLERİ	
Ofis Tipleri	Farklı m2 lerde ofis alanları mevcuttur

Satılık Ofisler

Emsal	Net Alanı (m²)	Brüt Alanı (m²)	Fiyat (TL)

Satış ofisinden alınan bilgiye göre satılık ofis bulunmamaktadır.

ORTALAMA BİRİM DEĞER	
Birim Fiyatı (TL/m²)	
DİĞER BİLGİLER	
Özellikler	Karma proje rezidans, konut, ofis, mağaza ve ticari
Konut Teslim Şekli	Dekorasyonlu
Ofis Teslim Şekli	Shell&Core

5.2.4. Satılık Dükkan Emsalleri

SATILIK DÜKKAN ÖRNEKLERİ					
Emsal Türü	**Özellikler**	**İlgili Kişi/Kurum-Telefon**	**Alanı (m²)**	**Satış Değeri (TL)**	**Satışa Esas Birim Değer (TL/m²)**
Emsal 1	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, Folkart Vega projesinde, 416,00 m² kullanım alanı olduğu beyan edilen dükkan nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 83.000.000,00 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı Bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (533) 618 55 20	416,00	83.000.000,00	199.519,23
Emsal 2	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, Folkart Life Bornova projesinde, 198,00 m² kullanım alanı olduğu beyan edilen dükkan nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 40.000.000,00 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı Bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (232) 252 20 17	198,00	40.000.000,00	202.020,20
Emsal 3	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, Folkart Yapı projesinde, 130,00 m² kullanım alanı olduğu beyan edilen dükkan nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 29.000.000,00 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı Bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 063 78 78	130,00	29.000.000,00	223.076,92
Emsal 4	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, Evora İzmir projesinde, 72,00 m² kullanım alanı olduğu beyan edilen dükkan nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 16.900.000,00 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı Bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (535) 832 22 49	72,00	16.900.000,00	234.722,22
Emsal 5	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, Avcılar Next projesinde, 65,00 m² kullanım alanı olduğu beyan edilen dükkan nitelikli taşınmaz emlak ofisi tarafından 15.000.000,00 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı Bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (232) 461 61 86	65,00	15.000.000,00	230.769,23
Görüş 1	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, MİA lejantı içerisinde yer alan projelerde dükkan m² birim değerinin 175.000-TL/m² ile 200.000-TL/m² arasında değişebildiği beyan edilmiştir.	Emlak Ofisi 0 (535) 832 22 49			

Değerleme konusu taşınmaz için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların dükkan fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmaza benzer özellikli dükkan nitelikli taşınmaz satış m² birim değerlerinin **199.519,23 TL/m² – 234.722,22 TL/m²** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

DÜKKAN EMSALLERİ UYUMLAŞTIRMA TABLOSU					
Başlıklar	**Örnek 1**	**Örnek 2**	**Örnek 3**	**Örnek 4**	**Örnek 5**
Kapalı Alan (m²)	416,00	198,00	130,00	72,00	65,00
İstenen Satış Fiyatı (TL)	83.000.000,00	40.000.000,00	29.000.000,00	16.900.000,00	15.000.000,00
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	199.519,23	202.020,20	223.076,92	234.722,22	230.769,23
Öngörülen Pazarlık Oranı	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alan Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%	0%
Reklam Kabiliyeti Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%	0%
Marka Proje Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	10%	10%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m²)	199.519,23	202.020,20	200.769,23	211.250,00	207.692,31
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²)					**204.250,19**

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerleme konusu taşınmazın dükkan birim m² satış değeri **205.000,00 TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

PROJE ÖNGÖRÜLERİ	
PARSEL ALANI (m²)	5.183,53
KAKS	3,50
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m²)	23.585,06
KONUT ALANI (m²)	7.075,52
OFİS ALANI (m²)	14.151,04
DÜKKAN ALANI (m²)	2.358,51
ORTAK ALAN (m²)	11.792,53
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)	**35.377,59**

Projede;

- Konut ve ofis alanları için m² birim inşaat maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda 25.000-TL/ m²
- Dükkan alanları için m² birim maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda 20.000-TL/ m²
- Ortak alanlar için m² birim maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda 15.000-TL/m² olarak baz alınmıştır.

Üst Yapı Maliyeti				
Unsur	**Birim Maliyet (TL/m²)**	**İnşaat Alanı (m²)**	**Toplam İnşaat Maliyeti (TL)**	**Üst Yapı Birim Maliyeti (TL/m²)**
Konut	25.000	7.075,52	176.887.961	**21.333,33**
Ofis	25.000	14.151,04	353.775.923	
Dükkan	20.000	2.358,51	47.170.123	
Ortak Alanlar	15.000	11.792,53	176.887.961	
Toplamlar		**35.377,59**	**754.721.968**	

Hesaplamalar sonucunda güncel yapılaşma şartlarına göre **35.377,59 m²** inşaat alanı için; ortalama m² birim inşaat maliyeti **21.333,33-TL/m²**, toplam yapı inşaat maliyeti ise **754.721.968-TL** olarak hesaplanmıştır. Ayrıca, üst maliyetlerine ek olarak kazı-hafriyat, çevre düzenlemeleri, satış ve pazarlama gibi alt yapı maliyetleri de öngörülmüş ve aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Üst yapı inşaat maliyetlerinin toplam maliyetin %80'i olacağı, diğer %20'lik kısmın ise alt yapı maliyetlerini kapsayacağı öngörülmüştür.

Alt Yapı Maliyetleri			
Unsur	**Birim Maliyet (TL/m²)**	**İnşaat Alanı (m²)**	**Toplam İnşaat Maliyeti (TL)**
Üst Yapı Maliyetleri Toplamı	80%	35.377,59	754.721.968
PROJE	5%	35.377,59	47.170.123
KAZI VE HAFRİYAT	6%	35.377,59	56.604.148
ÇEVRE DÜZENLEMELERİ	7%	35.377,59	66.038.172
SATIŞ VE PAZARLAMA	2%	35.377,59	18.868.049
PROJE TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	**100%**	**35.377,59**	**943.402.460**

Projenin %100 tamamlanması için gerekli toplam maliyeti **943.402.460** olarak hesaplanmıştır.

MALİYET DAĞILIMLARI					
Unsur	**İnşaat Alanı (m²)**	**Toplam İnşaat Maliyeti (TL)**	**Unsur Maliyet Oranı (%)**	**Toplam İnşaat Maliyeti Üzerinden Unsur Ortalama Maliyeti (TL)**	**Toplam İnşaat Maliyeti Üzerinden Unsur Ortalama Birim Maliyet (TL/m²)**
Konut	7.075,52	176.887.961	23,44%	221.109.952	31.250
Ofis	14.151,04	353.775.923	46,88%	442.219.903	31.250
Dükkan	2.358,51	47.170.123	6,25%	58.962.654	25.000
Ortak Alanlar	11.792,53	176.887.961	23,44%	221.109.952	18.750
TOPLAM MALİYET	**35.377,59**	**754.721.968,00**	**100%**	**943.402.460,00**	**26.666,67**

Projenin inşaatının 2027 yılsonunda tamamlanacağı varsayılmış olup, yıllar itibari ile tamamlanma oranları ve tamamlanan kısım maliyetleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

YILLARA GÖRE İNŞAAT TAMAMLANMA ORAN VE MALİYETLERİ					
YILLAR	**1.10.2024**	**1.10.2025**	**1.10.2026**	**1.10.2027**	**TOPLAM**
Tamamlanma Oranları	0,00%	20,00%	60,00%	20,00%	100,00%
İnşaat Maliyeti (TL)	**943.402.460**	**1.320.763.444**	**1.849.068.822**	**2.588.696.350**	
Yıllara Göre İnşaat Maliyeti (TL)	**0**	**264.152.689**	**1.109.441.293**	**517.739.270**	**1.891.333.252**

KABULLER	
Satılabilir Konut Alanı (m²)	**7.075,52**
Konut Birim m² Değeri	125.000,00
Satılabilir Ofis Alanı (m²)	**14.151,04**
Ofis Birim m² Değeri	125.000,00
Satılabilir Dükkan Alanı m²	**2.358,51**
Dükkan Birim m² Değeri	205.000,00
İnşaat Maliyeti Artış Oranı (%)	40,00%
Satış Fiyatı Artış Oranı, %	40,00%

Proje maliyetlerinin her yıl %40, satış gelirlerinin ise %40 oranında artacağı varsayılmıştır.
Konu projede konumlandırılacak olan konutlar, ofisler ve dükkânlar için yıllar itibari ile m² satış bedelleri, satış oranı ve satış geliri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

YILLAR	01.10.2024	01.10.2025	01.10.2026	01.10.2027	TOPLAM
Konut Satışları (TL/m²)	125.000	175.000	245.000	343.000	
Yıllara Göre Konut Satış Oranları	0,00%	30,00%	40,00%	30,00%	100,00%
Yıllara Göre Satılan Konut Alanı	0	2.123	2.830	2.123	7.075,52
Yıllara Göre Konut Satış Gelirleri	0	371.464.719	693.400.808	728.070.849	1.792.936.375
Ofis Satışları (TL/m²)	125.000	175.000	245.000	343.000	
Yıllara Göre Ofis Satış Oranları		30,00%	40,00%	30,00%	100,00%
Yıllara Göre Satılan Ofis Alanı		4.245	5.660	4.245	14.151,04
Yıllara Göre Ofis Satış Gelirleri		742.929.437	1.386.801.616	1.456.141.697	3.585.872.750
Dükkan Satışları (TL/m²)	205.000	287.000	401.800	562.520	
Yıllara Göre Dükkan Satış Oranları	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	100,00%
Yıllara Göre Satılan Dükkan Alanı	0,00	0,00	0,00	2358,51	2.358,51
Yıllara Göre Dükkan Satış Gelirleri	0,00	0,00	0,00	1.326.706.879	1.326.706.879,50
TOPLAMLAR	**0,00**	**1.114.394.156**	**2.080.202.424**	**3.510.919.425**	**6.705.516.005**

Proje bünyesinde yer alması planlanan;
Konutların, ofislerin ve dükkanların satışlarına proje inşa halindeyken 2025 yılında başlanacak olup, inşaatın tamamlanmasının ardından 2027 yılında satışların tamamlanacağı öngörülmüştür. Tüm satışların 3 yıl içerisinde tamamlanacağı öngörülmüştür.

FİNANSAL VERİLER	
İndirgeme Oranı	**40,0%**
2 Yıllık Tahvil Getiri Oranı,	44,68%
5 Yıllık Tahvil Getiri Oranı, %	33,67%
Ortalama Tahvil Getiri Oranı, %	**39,18%**
Risk Prim Oranı, %	**0,83%**
Kupon Dönemi	6 Ay

31.10.2024 tarihinde 2 ve 5 yıllık Devlet tahvilleri verileri baz alınmıştır.

NAKİT AKIŞ PROJEKSİYONU	1	2	3	4
YILLAR	**01.10.2024**	**01.10.2025**	**01.10.2026**	**01.10.2027**
PROJE KONUT SATIŞ GELİRLERİ (TL)	0	371.464.719	693.400.808	728.070.849
PROJE OFİS SATIŞ GELİRLERİ (TL)		742.929.437	1.386.801.616	1.456.141.697
PROJE DÜKKAN SATIŞ GELİRİ (TL)	0	0	0	1.326.706.879
PROJE İNŞAAT MALİYETİ (TL)	0	-264.152.689	-1.109.441.293	-517.739.270
NET NAKİT AKŞLARI (EBITDA)	**0**	**850.241.467**	**970.761.131**	**2.993.180.155**
İndirgeme Oranı	**40,00%**			
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	**2.193.410.720**			

Değerleme konu projenin mevcut ruhsat ve eki mimari projelere göre yapılan çalışma ve varsayımlar sonucunda net bugünkü değer **2.193.410.720,00 TL** olarak hesaplanmıştır.

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

5.2.5. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından "Kira Değeri Tespiti" yapılar için yapılmamış olup arsa niteliği için kira değeri belirlenmiştir. Emsal karşılaştırma yöntemine göre arsanın aylık kira değeri 215.000,00-TL/Ay olarak hesaplanmıştır.

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

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

5.2.7. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

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

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

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

5.2.9. En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

Değerleme tarihi itibariyle tanımlanmış bulunan en yüksek bugünkü değer rakamını destekleyici makul ve muhtemel kullanımdır. Bir başka ifade ile; makul, muhtemel ve yasal olan alternatif kullanım şekilleri arasından, yapılması teknik ve finansal olarak mümkün olup en yüksek değerine ulaştıran kullanımdır. Değerleme konusu taşınmazın mevcut yapılaşma koşullarındaki "MİA (Merkezi İş Alanı)" kullanım amaçlı geliştirilmesi sonucu "En Etkin ve Verimli Kullanım" da olacağı düşünülmektedir.

5.2.10. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

BÖLÜM 6

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİMESİ VE SONUÇ

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

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

6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Tebliğin "Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar" başlıklı 22. Maddesinin a) bendinde belirtildiği üzere "Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler." belirtilmiş olup değerleme konusu 8603 ada 1 parsel Arsa olarak GYO portföyünde bulundurulmasında bir sakınca olmayacağı,

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

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

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

BÖLÜM 7

SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmaz; İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi 8603 Ada 1 parselin değeri Emsal Karşılaştırma Yöntemi doğrultusunda bölgede satışa konu arsalar incelenerek m² satış bedelleri belirlenmiş ve toplam arsa değerine ulaşılmıştır.

7.2. Nihai Değer Takdiri

İşbu rapor; mülkiyeti VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ye ait olan ve Tapu kütüğünde İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi 8603 Ada 1 parsel sayılı taşınmazın pazar değerinin takdiri amacı ile hazırlanmıştır.
Taşınmazın nihai değeri Emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlenmiş olup Proje Geliştirme Yöntemi ile belirlenen değer öngörüye dayalı olarak yapıldığından nihai değerde kullanılmamıştır.

Buna göre taşınmazın;

Değer Açıklaması	Değer (TL)
Pazar Yaklaşımına Göre Toplam Nihai Değer KDV hariç	**456.150.000,00**
Dört Yüz Elli Altı Milyon Yüz Elli Bin Türk Lirası	
Pazar Yaklaşımına Göre Toplam Nihai Değer KDV dahil	**501.765.000,00**
Beş Yüz Bir Milyon Yedi Yüz Altmış Beş Bin Türk Lirası	

Onur ERDEM
Şehir Plancısı
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:411461

Ahmet MERMERKAYA
İnşaat Mühendisi
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 403892

Yılmaz KÜRKÇÜ
Harita Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400572

7.3. Beyan

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

7.4. Ekler

- ✓ **Taşınmaza Ait Resimler**
- ✓ **Belediye Resmi Evrakları (İmar Durum, Rayiç Bedel Cetveli vs.)**
- ✓ **Vakıf GYO A.Ş. Aktif Toplam Belgesi**
- ✓ **Tapu Senedi Belgesi**
- ✓ **Takyidat Belgesi**
- ✓ **Değerleme Uzmanlarının Lisans Örnekleri ve Tecrübe Belgeleri**