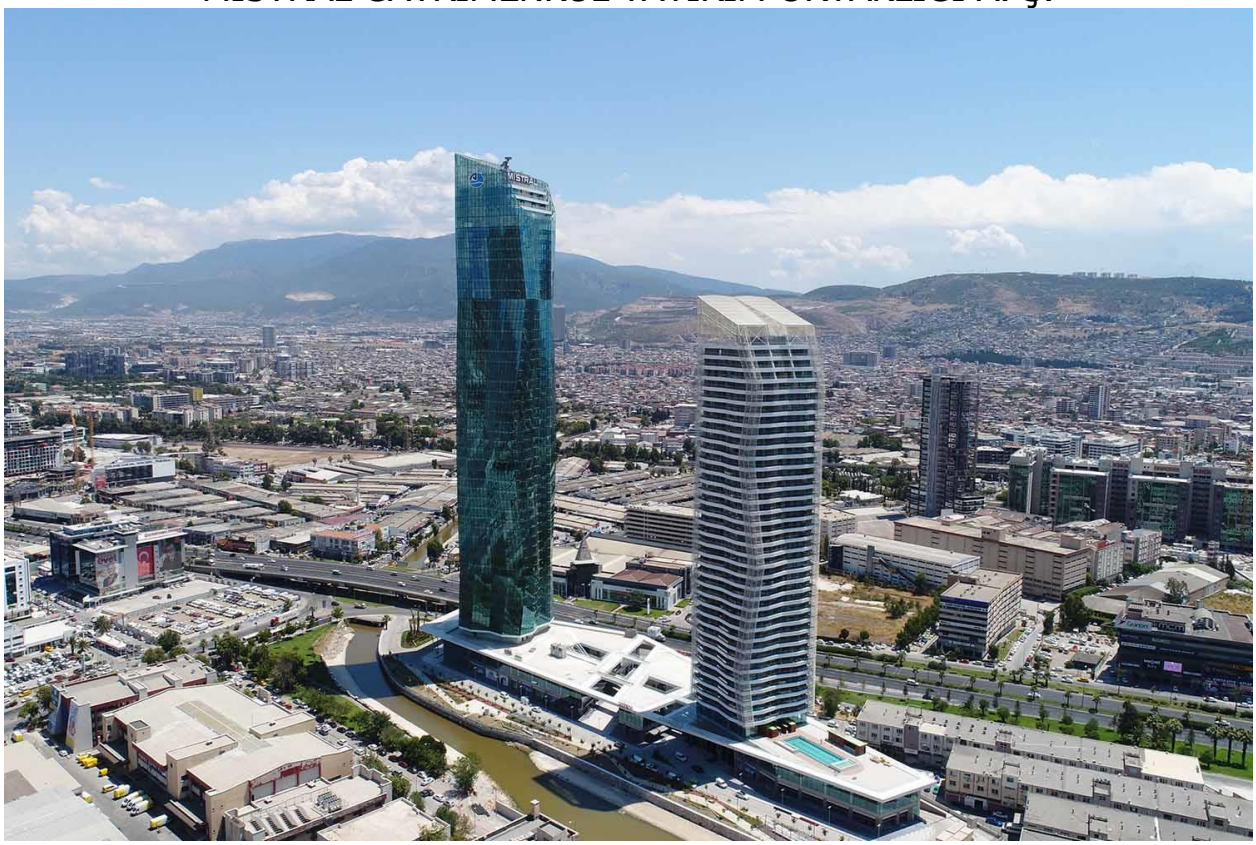
TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.



25 ADET DÜKKAN 52 ADET OFİS VE 30 KONUT YAPISI

Mersinli Mahallesi 8625 Ada 7 Parsel
Konak/İzmir

2024OZEL-00128 (MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.)
31.12.2024

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

YÖNETİCİ ÖZETİ:

Değerleme Çalışmasının Konusu:

İzmir İli, Konak İlçesi, tapu sicilinde Mersinli Mahallesi 13.922,01 m² arsa alanlı BİR ADET 51 KATLI OFİS VE İŞYERİ BİR ADET 41 KATLI KONUT VE OTEL 5 KATLI AVM VE ARSASI vasıflı 8625 ada 7 parselde konumlu işyeri vasıflı 52 adet ofis, 25 adet dükkan ve 30 adet meskenin günümüz koşullarındaki güncel piyasa değerlerinin tespiti raporudur.

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri:

Rapor içeriğinde detaylandırıldığı üzere, taşınmazın Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) Portal Hizmetleri'nden alınan güncel tarihli TAKBİS belgesi kaydında, satışı engelleyen herhangi bir kaydın bulunmadığı görülmüştür. Taşınmaz üzerinde bulunan takyidat kayıtları 3.2.2. nolu başlıkta verilmiştir.

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri:

Konak Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye ve incelenen belgeye göre, değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parselin 1/1000 ölçekli Alsancak Liman ve Salhane Bölgesi Uygulama İmar Planında; serbest nizam, Taks: 0,40 Emsal: 3,50 Hmax: Serbest yapılaşma koşullarında; MİA (Merkezi İş Alanı) kalmakta olduğu bilgisi alınmıştır. Taşınmaz belediye sınırları içerisinde kalmaktadır.

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Yapı Bilgileri:

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul; 8625 Ada 7 parsel, 13.922,01 m2 yüzölçümlü Bir Adet 51 Katlı Ofis Ve İşyeri Bir Adet 41 Katlı Konut Ve Otel 5 Katlı Avm Ve Arsası vasıflı taşınmaz niteliğindedir. Taşınmazlar ile ilgili olarak Konak Belediyesinde yapılan incelemelerde taşınmaza ait dosyasında 15.11.2013 tarih ve 86/2013 numaralı kat irtifakına esas onaylı mimari projesi incelenmiştir. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre ve mevcutta parsel üzerinde serbest nizamda, betonarme çelik yapı tarzında, 3 bodrum + zemin + 37 normal kat olmak üzere 41 katlı, Konut blokları ve Ofis Bloğu olmak üzere 2 adet yapının ve her iki yapı arasında da Alışveriş Merkezlerinin olduğu görülmüştür. Bloklar parsel üzerinde doğu-batı yönde inşa edilmiş olup değerleme konusu taşınmazın yer aldığı Konut Bloğu parselin batısında, alışveriş merkezi her iki blok arasında, Ofis Bloğu ise parselin doğusunda yer almaktadır. Konut Bloğu mimari projesine göre ve mevcutta; 3 Bodrum Kat + Zemin Kat + 37 Normal kat olmak üzere toplam 41 katlı betonarme yapı tarzında, dış cephesi kısmen dekoratif malzemeden kısmen cam giydirmedir. Ana yapıda iki ayrı giriş bulunmakta olup bunlardan biri Otel Girişi diğeri Konut Girişidir. Yapıda 3 bodrum katta da kapalı otopark,

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

zemin kat ve ilk 9 kat otel odalarının bulunduğu katlar olup 11. ve 38. katlar arası konut nitelikli bağımsız bölümler yer almaktadır. Taşınmazda toplamda 264 adet bağımsız bölüm mevcuttur. 24 saat güvenlik ve otopark imkanı bulunmaktadır.

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Yasal ve Mevcut Durum Bilgileri:

Değerleme konusu konut nitelikli taşınmazların genel olarak iç özellikleri benzerdir. Salon ve oda hacimlerinin zeminleri laminat parke kaplı olup diğer hacimlerin zeminleri seramik kaplıdır. Mutfak hacminin bir kısmı ve ıslak hacimlerin duvarları seramik kaplı, diğer hacimlerin duvarları saten boyalıdır. Mutfak hacminde dolaplar mdflam, çimstone tezgah, bulaşık makinesi, ankastre fırın, ocak, davlumbaz ve mikrodalga bulunmaktadır. Banyo hacimlerinde duş kabini, klozet, lavabo ve banyo dolapları bulunmakta olup wc hacimlerinde klozet, lavabo ve dolap bulunmaktadır. Taşınmazlarda ısınma doğalgaz yakıtlı merkezi sistem ile sağlanmaktadır.

Değerleme konusu ofis nitelikli taşınmazların genel olarak iç özellikleri benzerdir. Kiralanmamış veya satışı gerçekleşmemiş olan ofisler müşterilerin kendi tasarımları ile kullanım sağlanması nedeniyle natamam olarak teslim edilmektedir. Islak hacimler tamamlanmış halde olup zeminler şap beton, duvarlar ise sıva üstü astar boyalıdır. Ofis hacimleri, ofis ve wc bölümü plan şemasındadır. Taşınmazlarda ısınma doğalgaz yakıtlı merkezi sistem ile sağlanmaktadır.

Değerleme konusu dükkan nitelikli taşınmazlar binanın zemin ve 1. katında konumludurlar. Cepheleri, alanları ve iç özellikleri farklılık göstermektedir. Kiralanmamış veya satışı gerçekleşmemiş olan dükkanlar müşterilerin kendi tasarımları ile kullanım sağlanması nedeniyle natamam olarak teslim edilmektedir. Natamam olan dükkanlarda ıslak hacimler tamamlanmış halde olup zeminler şap beton, duvarlar ise sıva üstü astar boyalıdır. Kiralanmış olarak kullanılan dükkanlar ise dükkanın kullanım türüne göre malzemeler ile dizayn edilmiştir. Taşınmazlarda ısınma doğalgaz yakıtlı merkezi sistem ile sağlanmaktadır.

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Gayrimenkulün Değeri:

Taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan saha araştırması, resmi kurumlarda yapılan çalışma sonucunda elde edilen veriler ile değerlemede kullanılan **"Gelir Yaklaşımı"** ve **"Emsal Karşılaştırma"** yöntemleri kullanılarak yapılan hesaplamada; taşınmazların tamamının **KDV Hariç güncel piyasa değerinin 3.264.030.000-TL (ÜçmilyarikiyüzaltmışdörtmilyonotuzbinTürkLirası)** olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Satış Kabiliyeti:

Değerleme konusu taşınmazların talep gören bölgede konumlu olmaları, nitelikli yapıda konumlu olmaları ve merkezi konumları dikkate alındığında satış kabiliyetlerinin Satılabilir olabileceği düşünülmektedir.

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

YÖNETİCİ ÖZETİ: ... 2
Değerleme Çalışmasının Konusu: ... 2
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri: ... 2
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri: ... 2
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Yapı Bilgileri: ... 2
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Yasal ve Mevcut Durum Bilgileri: ... 3
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Gayrimenkulün Değeri: ... 3
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Satış Kabiliyeti: ... 4
1. RAPOR BİLGİLERİ ... 7
2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER ... 7
2.1.Değerleme Konusu Taşınmazlar için daha önce hazırlanmış raporlar ... 7
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER ... 8
3.1.Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi: ... 8
3.2.Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri: ... 9
3.2.1.Taşınmazın Tapu Kaydı ... 9
3.2.2.Tapu Takyidatı ... 12
3.2.3.Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 12
3.2.4.Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmeler İle İlgili Bilgiler ... 12
4. İMAR VE RUHSAT DURUMU ... 13
4.1 Değerlemesi Yapılan Proje İle İlgili Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi ... 13
5. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ TAPU KÜTÜĞÜNDE VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM, SATIM VE HUKUKİ DURUMA İLİŞKİN BİLGİLER ... 14
6. TÜRKİYE DEMOGRAFİK VERİLER(*) ... 14
7. BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ ve KULLANILAN VERİLER: ... 19
8. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ve ULAŞIMI İLE BELLİ MERKEZLERE UZAKLIĞI ... 25
9. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINDAKİ GELİŞMELER ... 26
10. İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ FAİZ – GELİR ETKİSİ ... 43
11. DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER ... 45
11. 1.Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler: ... 45
11.2.Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler: ... 47
11.3.Gayrimenkulün Fiziksel Özellikleri ... 47
11.4.Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri: ... 53
11.5.Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri: ... 54
11.6.Projeksiyon İşlemine Etki Eden Faktörler ... 56
11.7.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri: ... 56
11.8.Nakit / Gelir Akımları Analizi: ... 57

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

11.9.Maliyet Oluşumları Analizi: 59
11.10.Emsal Karşılaştırma Analizi: 60
11.11.Değerleme Konusu Taşınmazın Değer Analizi: 63
11.12.Değerleme İşlemine Etki Eden Faktörler 63
11.13.Emsaller 63
11.14.Deprem Risk Bölgesi 68
11.15.Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler 69
11.16.Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi 71
11.17.En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi 71
11.18.Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi: 72
12. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 72
12.1.Farklı Değerleme Yöntemlerinin Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması: 72
12.2.Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Yer Almama Neden Ve Gerekçeleri: 72
12.3.Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam / Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş: 72
12.4.Değerlemesi Yapılan Taşınmaz ın, Taşınmaz Projesinin Veya Taşınmaz a Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş: 72
13. SONUÇ 73
13.1.Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 73
13.2. Taşınmaz 2020 Yılı İçin Nihai Değer Takdiri 73
13.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler 76
13.4.Raporu Hazırlayanlar 77

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

1. RAPOR BİLGİLERİ

TALEP EDEN	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	**TALEP TARİHİ**	09.12.2024
MALİK ADI	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	**DEĞERLEME TARİHİ**	27.12.2024
RAPOR NO	**2024OZEL-00128**	**RAPOR TARİHİ**	31.12.2024
RAPORUN TÜRÜ	52 ADET OFİS, 25 ADET DÜKKAN VE 30 ADET MESKEN DEĞER TESPİT RAPORU	**RAPORU HAZIRLAYAN**	NURİ ONUR GÜVEN
KONTROL EDEN	VOLKAN KÜTÜK	**SORUMLU DEĞ. UZMANI**	MURAT BARIŞCAN
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI			09.12.2024
RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACI İLE HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA			Bu gayrimenkul, değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu ilgili tebliğlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI	MAVİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
MÜŞTERİ UNVANI	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	Çınarlı Mah. Ankara Asfaltı Cad. No:15/202 Konak/İZMİR
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	52 adet işyeri nitelikli ofis, 25 adet işyeri nitelikli dükkan ve 30 adet mesken yapısının günümüzdeki pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

2.1.Değerleme Konusu Taşınmazlar için daha önce hazırlanmış raporlar

Şirketimiz tarafından ekspertize konu taşınmazlar için 29.12.2023 tarihli 2023OZEL-00157 nolu bir rapor düzenlenmiştir.

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

3.1.Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi:

Çınarlı Mahallesi Ankara Asfaltı Caddesi No:15/1A,…,15/V, 15/1AC,… 15/1AI No:17 K:12,…,33 D:8,…,102, No:15 K:2,…,44 D:21,…441 Konak/İzmir

NO:15 (OFİS KULES) DEĞERLEME KONUSU OFİSLERİN UAVT LİSTESİ											
B.B.	KAPI	UAVT	B.B.	KAPI	UAVT	B.B.	KAPI	UAVT	B.B.	KAPI	UAVT
111	21	3139328748	153	202	3013630060	191	312	1913869705	211	362	1709874976
116	52	2537548162	157	212	2609544321	192	313	2689941645	215	382	2942831922
117	53	2477550798	158	213	3371219746	193	314	2850138989	218	421	1994565016
118	54	2810240255	161	222	2611343472	199	332	1374187605	219	422	1195391691
121	57	2165861218	172	253	3599812074	200	333	1348686666	220	423	3954401208
122	61	3915400810	182	281	1321387571	202	341	1944168929	221	424	2211460544
124	63	2290657051	183	282	2108261427	203	342	3560514485	226	441	1621381068
125	64	3329520682	184	283	3811906324	204	343	3858104148	227	442	3345123610
130	72	1364886760	185	284	1077198008	205	344	2830038788	228	443	1574282800
131	73	1319290282	186	301	3751305354	206	351	2312255272	229	444	1528685991
132	74	3083830574	187	302	2757139437	207	352	3008532909			
135	77	2626045765	188	303	2761037775	208	353	2067763991			
138	83	1965766999	189	304	3787003924	209	354	1718576133			
139	84	2574745911	190	311	1191491131	210	361	1879369666			

NO:17 (KONUT ve OTEL KULESİ) DEĞERLEME KONUSU MESKENLERİN UAVT LİSTESİ											
B.B.	KAPI	UAVT	B.B.	KAPI	UAVT	B.B.	KAPI	UAVT	B.B.	KAPI	UAVT
8	8	1777072461	38	38	2203060575	74	74	2920634983	94	94	2509348252
14	14	2035965603	43	43	3333722316	77	77	1642677411	97	97	1429382334
19	19	2830035529	53	53	1243691589	78	78	3166027965	98	98	1047798176
20	20	3742906302	61	61	1562278927	81	81	2972533786	102	102	3435119502
26	26	1323785855	62	62	1956468035	82	82	3276721598			
27	27	2843538352	64	64	1379587098	85	85	2426252447			
30	30	3697907545	66	66	1385586746	86	86	3154627578			
31	31	2398351433	69	69	1629779545	90	90	3891402350			
37	37	1817571514	70	70	2377352139	93	93	3497813794			

AVM BÖLÜMÜ DEĞERLEME KONUSU DÜKKANLARIN UAVT LİSTESİ											
B.B.	KAPI	UAVT	B.B.	KAPI	UAVT	B.B.	KAPI	UAVT	B.B.	KAPI	UAVT
242	15/1A	2872938721	238	15/1H	3779209299	270	15/1O	1775277567	261	15/1AD	1591084726
266	15/1B	1875772624	239	15/1İ	1883575001	271	15/1P	3145328013	264	15/1AE	2146063512
267	15/1C	3983801659	240	15/1J	1580881348		15/1AI	5330874701	262	15/1AF	3560212304
234	15/1D	2346156454	241	15/1K	3595616602	248	15/1T	2497354635	263	15/1AG	1971167703
235	15/1E	2111864977	268	15/1L	3626216844	272	15/1U	3793008685	246	15/1R	3009134820
236	15/1F	1114999095	269	15/1M	3077235111	273	15/1V	2249259488			
237	15/1G	2676747351	243	15/1N	1293493811	260	15/1AC	1809176447			

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

3.2.Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri:

3.2.1.Taşınmazın Tapu Kaydı

Ana Gayrimenkul			
İli	İZMİR	**Pafta No**	24N-4B 24N-4C
İlçesi	KONAK	**Ada No**	8625
Bucağı	-	**Parsel No**	7
Köyü	-	**Niteliği**	BİR ADET 51 KATLI OFİS VE İŞYERİ BİR ADET 41 KATLI KONUT VE OTEL 5 KATLI AVM VE ARSASI
Mahallesi	MERSİNLİ		
Sokağı	-	**Parsel Alanı(m^2)**	13.922,01 m²
Mevkii	-		
Malik (Hisse): MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)			

Bağımsız Bölüm										
Giriş	Kat	BB. No	Niteliği	Arsa		Taşınmaz K.N.	Cilt No	Sayfa No	Hisse Oranı	Tarih/Yevmiye
				Pay	Payda					
17	12	8	Mesken	153	111000	95633951	41	4062	1/1	23.03.2017 / 7745
17	13	14	Mesken	155	111000	95633959	42	4068	1/1	23.03.2017 / 7745
17	14	19	Mesken	155	111000	95634324	42	4073	1/1	23.03.2017 / 7745
17	14	20	Mesken	157	111000	95633966	42	4074	1/1	23.03.2017 / 7745
17	15	26	Mesken	158	111000	95633974	42	4080	1/1	23.03.2017 / 7745
17	15	27	Mesken	125	111000	95633975	42	4081	1/1	23.03.2017 / 7745
17	15	30	Mesken	125	111000	95633980	42	4084	1/1	23.03.2017 / 7745
17	16	31	Mesken	158	111000	95633982	42	4085	1/1	23.03.2017 / 7745
17	17	37	Mesken	159	111000	95633988	42	4091	1/1	23.03.2017 / 7745
17	17	38	Mesken	161	111000	95633989	42	4092	1/1	23.03.2017 / 7745
17	18	43	Mesken	160	111000	95633996	42	4097	1/1	23.03.2017 / 7745
17	21	53	Mesken	252	111000	95634010	42	4107	1/1	23.03.2017 / 7745
17	23	61	Mesken	257	111000	95634022	42	4115	1/1	23.03.2017 / 7745
17	23	62	Mesken	217	111000	95634023	42	4116	1/1	23.03.2017 / 7745
17	23	64	Mesken	256	111000	95634025	42	4118	1/1	23.03.2017 / 7745
17	25	69	Mesken	261	111000	95634033	42	4123	1/1	23.03.2017 / 7745
17	25	70	Mesken	220	111000	95634034	42	4124	1/1	23.03.2017 / 7745
17	26	74	Mesken	222	111000	95634041	42	4128	1/1	23.03.2017 / 7745
17	27	77	Mesken	266	111000	95634046	42	4131	1/1	23.03.2017 / 7745
17	27	78	Mesken	224	111000	95634047	42	4132	1/1	23.03.2017 / 7745
17	28	81	Mesken	269	111000	95634052	42	4135	1/1	23.03.2017 / 7745

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

Bağımsız Bölüm										
Giriş	Kat	BB. No	Niteliği	Arsa		Taşınmaz K.N.	Cilt No	Sayfa No	Hisse Oranı	Tarih/Yevmiye
				Pay	Payda					
17	28	82	Mesken	226	111000	95634054	42	4136	1/1	23.03.2017 / 7745
17	29	85	Mesken	271	111000	95634058	42	4139	1/1	23.03.2017 / 7745
17	29	86	Mesken	229	111000	95634060	42	4140	1/1	23.03.2017 / 7745
17	30	90	Mesken	230	111000	95634065	42	4144	1/1	23.03.2017 / 7745
17	31	93	Mesken	278	111000	95634068	42	4147	1/1	23.03.2017 / 7745
17	31	94	Mesken	235	111000	95634070	42	4148	1/1	23.03.2017 / 7745
17	32	97	Mesken	284	111000	95634075	42	4151	1/1	23.03.2017 / 7745
17	32	98	Mesken	239	111000	95634078	42	4152	1/1	23.03.2017 / 7745
17	33	102	Mesken	244	111000	95634083	42	4156	1/1	23.03.2017 / 7745
15	2	111	İş Yeri	1043	111000	95634095	43	4165	1/1	23.03.2017 / 7745
15	5	116	İş Yeri	146	111000	95634104	43	4170	1/1	23.03.2017 / 7745
15	5	117	İş Yeri	184	111000	95634105	43	4171	1/1	23.03.2017 / 7745
15	5	118	İş Yeri	184	111000	95634106	43	4172	1/1	23.03.2017 / 7745
15	5	121	İş Yeri	196	111000	95634110	43	4175	1/1	23.03.2017 / 7745
15	6	122	İş Yeri	190	111000	95634111	43	4176	1/1	23.03.2017 / 7745
15	6	124	İş Yeri	186	111000	95634113	43	4178	1/1	23.03.2017 / 7745
15	6	125	İş Yeri	186	111000	95634114	43	4179	1/1	23.03.2017 / 7745
15	7	130	İş Yeri	149	111000	95634128	43	4184	1/1	23.03.2017 / 7745
15	7	131	İş Yeri	188	111000	95634129	43	4185	1/1	23.03.2017 / 7745
15	7	132	İş Yeri	188	111000	95634130	43	4186	1/1	23.03.2017 / 7745
15	7	135	İş Yeri	199	111000	95634134	43	4189	1/1	23.03.2017 / 7745
15	8	138	İş Yeri	187	111000	95634137	43	4192	1/1	23.03.2017 / 7745
15	8	139	İş Yeri	188	111000	95634138	43	4193	1/1	23.03.2017 / 7745
15	20	153	İş Yeri	286	111000	95634156	43	4207	1/1	23.03.2017 / 7745
15	21	157	İş Yeri	288	111000	95634160	43	4211	1/1	23.03.2017 / 7745
15	21	158	İş Yeri	289	111000	95634161	43	4212	1/1	23.03.2017 / 7745
15	22	161	İş Yeri	291	111000	95634165	43	4215	1/1	23.03.2017 / 7745
15	25	172	İş Yeri	299	111000	95634179	43	4226	1/1	23.03.2017 / 7745
15	28	182	İş Yeri	318	111000	95634190	43	4236	1/1	23.03.2017 / 7745
15	28	183	İş Yeri	316	111000	95634192	43	4237	1/1	23.03.2017 / 7745
15	28	184	İş Yeri	316	111000	95634193	43	4238	1/1	23.03.2017 / 7745
15	28	185	İş Yeri	344	111000	95634194	43	4239	1/1	23.03.2017 / 7745
15	30	186	İş Yeri	351	111000	95634195	43	4240	1/1	23.03.2017 / 7745
15	30	187	İş Yeri	318	111000	95634196	43	4241	1/1	23.03.2017 / 7745
15	30	188	İş Yeri	319	111000	95634197	43	4242	1/1	23.03.2017 / 7745
15	30	189	İş Yeri	347	111000	95634198	43	4243	1/1	23.03.2017 / 7745
15	31	190	İş Yeri	353	111000	95634199	43	4244	1/1	23.03.2017 / 7745
15	31	191	İş Yeri	320	111000	95634200	43	4245	1/1	23.03.2017 / 7745
15	31	192	İş Yeri	320	111000	95634201	43	4246	1/1	23.03.2017 / 7745
15	31	193	İş Yeri	349	111000	95634203	43	4247	1/1	23.03.2017 / 7745

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

Bağımsız Bölüm										
Giriş	Kat	BB. No	Niteliği	Arsa		Taşınmaz K.N.	Cilt No	Sayfa No	Hisse Oranı	Tarih/Yevmiye
				Pay	Payda					
15	33	199	İş Yeri	322	111000	95634211	43	4253	1/1	23.03.2017 / 7745
15	33	200	İş Yeri	323	111000	95634212	43	4254	1/1	23.03.2017 / 7745
15	34	202	İş Yeri	357	111000	95634214	43	4256	1/1	23.03.2017 / 7745
15	34	203	İş Yeri	323	111000	95634215	43	4257	1/1	23.03.2017 / 7745
15	34	204	İş Yeri	325	111000	95634216	43	4258	1/1	23.03.2017 / 7745
15	34	205	İş Yeri	353	111000	95634217	43	4259	1/1	23.03.2017 / 7745
15	35	206	İş Yeri	358	111000	95634219	43	4260	1/1	23.03.2017 / 7745
15	35	207	İş Yeri	325	111000	95634221	43	4261	1/1	23.03.2017 / 7745
15	35	208	İş Yeri	326	111000	95634222	43	4262	1/1	23.03.2017 / 7745
15	35	209	İş Yeri	354	111000	95634224	44	4263	1/1	23.03.2017 / 7745
15	36	210	İş Yeri	686	111000	95634227	44	4264	1/1	23.03.2017 / 7745
15	36	211	İş Yeri	683	111000	95634228	44	4265	1/1	23.03.2017 / 7745
15	38	215	İş Yeri	686	111000	95634233	44	4269	1/1	23.03.2017 / 7745
15	42	218	İş Yeri	372	111000	95634239	44	4272	1/1	23.03.2017 / 7745
15	42	219	İş Yeri	337	111000	95634240	44	4273	1/1	23.03.2017 / 7745
15	42	220	İş Yeri	339	111000	95634242	44	4274	1/1	23.03.2017 / 7745
15	42	221	İş Yeri	368	111000	95634244	44	4275	1/1	23.03.2017 / 7745
15	44	226	İş Yeri	380	111000	95634251	44	4280	1/1	23.03.2017 / 7745
15	44	227	İş Yeri	344	111000	95634252	44	4281	1/1	23.03.2017 / 7745
15	44	228	İş Yeri	345	111000	95634254	44	4282	1/1	23.03.2017 / 7745
15	44	229	İş Yeri	375	111000	95634257	44	4283	1/1	23.03.2017 / 7745
-	ZEMİN	234	İş Yeri	284	111000	95634265	44	4288	1/1	23.03.2017 / 7745
-	ZEMİN	235	İş Yeri	329	111000	95634267	44	4289	1/1	23.03.2017 / 7745
-	ZEMİN	236	İş Yeri	336	111000	95634268	44	4290	1/1	23.03.2017 / 7745
-	ZEMİN	237	İş Yeri	340	111000	95634270	44	4291	1/1	23.03.2017 / 7745
-	ZEMİN	238	İş Yeri	126	111000	95634271	44	4292	1/1	23.03.2017 / 7745
-	ZEMİN	239	İş Yeri	231	111000	95634274	44	4293	1/1	23.03.2017 / 7745
-	ZEMİN	240	İş Yeri	245	111000	95634275	44	4294	1/1	23.03.2017 / 7745
-	ZEMİN	241	İş Yeri	74	111000	95634276	44	4295	1/1	23.03.2017 / 7745
-	ZEMİN	242	İş Yeri	950	111000	98459359	44	4354	1/1	25.01.2018 / 2304
-	ZEMİN	243	İş Yeri	133	111000	95634279	44	4297	1/1	23.03.2017 / 7745
-	ZEMİN	246	İş Yeri	826	111000	98459368	43	4359	1/1	25.01.2018 / 2305
-	ZEMİN	248	İş Yeri	732	111000	98459408	44	4361	1/1	25.01.2018 / 2307
-	1	260	İş Yeri	186	111000	95634311	44	4314	1/1	23.03.2017 / 7745
-	1	261	İş Yeri	280	111000	95634312	44	4315	1/1	23.03.2017 / 7745
-	1	262	İş Yeri	350	111000	95634314	44	4316	1/1	23.03.2017 / 7745
-	1	263	İş Yeri	228	111000	95634317	44	4317	1/1	23.03.2017 / 7745
-	1VE2	264	İş Yeri	3209	111000	95634319	44	4318	1/1	23.03.2017 / 7745
-	ZEMİN	266	İş Yeri	546	111000	98459360	44	4355	1/1	25.01.2018 / 2304
-	ZEMİN	267	İş Yeri	1142	111000	98459361	44	4356	1/1	25.01.2018 / 2304
-	ZEMİN	268	İş Yeri	1548	111000	98459362	44	4357	1/1	25.01.2018 / 2304
-	ZEMİN	269	İş Yeri	214	111000	98459363	44	4358	1/1	25.01.2018 / 2304
-	ZEMİN	270	İş Yeri	564	111000	98459312	44	4352	1/1	25.01.2018 / 2302
-	ZEMİN	271	İş Yeri	725	111000	98459369	43	4360	1/1	25.01.2018 / 2305
-	ZEMİN	272	İş Yeri	252	111000	98459409	45	4362	1/1	25.01.2018 / 2307
-	ZEMİN	273	İş Yeri	2937	111000	98459344	44	4353	1/1	25.01.2018 / 2303

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

3.2.2.Tapu Takyidatı

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü sistemi üzerinden müşteri tarafından 10.12.2024 tarih 14.32 - 15.36 saatleri arasında değerleme konusu tüm bağımsız bölümler için alınan TAKBİS Belgelerine göre konu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek olarak;
-Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir. (13.03.2018 - 8041)
-Yönetim Planı: 01/02/2017 (23.03.2017 - 7745)
246 Bağımsız Bölüm numaralı taşınmaz üzerinde yukarıdaki müşterek takyidatlara ek olarak;
-QNB FİNANSBANK A.Ş. lehine 1.dereceden 3.540.000-TL tutarında ipotek. (04.09.2019 - 22684)
248 Bağımsız Bölüm numaralı taşınmaz üzerinde yukarıdaki müşterek takyidatlara ek olarak;
-QNB FİNANSBANK A.Ş. lehine 1.dereceden 2.720.000-TL tutarında ipotek. (04.09.2019 - 22685)
237 Bağımsız Bölüm numaralı taşınmaz üzerinde yukarıdaki müşterek takyidatlara ek olarak;
-QNB FİNANSBANK A.Ş. lehine 1.dereceden 1.360.000-TL tutarında ipotek. (04.09.2019 - 22686)
270 Bağımsız Bölüm numaralı taşınmaz üzerinde yukarıdaki müşterek takyidatlara ek olarak;
-QNB FİNANSBANK A.Ş. lehine 1.dereceden 2.415.000-TL tutarında ipotek. (04.09.2019 - 22687)
273 Bağımsız Bölüm numaralı taşınmaz üzerinde yukarıdaki müşterek takyidatlara ek olarak;
-QNB FİNANSBANK A.Ş. lehine 1.dereceden 10.000.000-TL tutarında ipotek. (27.06.2019 - 16338)

3.2.3.Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapor içeriğinde detaylandırıldığı üzere, taşınmazın, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) Portal Hizmetlerinden alınan güncel tarihli TAKBİS belgesi kaydında satışı engelleyen herhangi bir kaydın bulunmadığı görülmüştür. Taşınmaz üzerinde bulunan takyidat kayıtları 3.2.2. nolu başlıkta verilmiştir.

3.2.4.Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmeler İle İlgili Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin olarak tapuya şerh edilmiş herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

4. İMAR VE RUHSAT DURUMU

*Taşınmaz ile ilgili olarak Konak Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye ve incelenen belgeye göre, değerleme konusu taşınmazın yer aldığı parselin 1/1000 ölçekli Alsancak Liman ve Salhane Bölgesi Uygulama İmar Planında; serbest nizam, Taks: 0,40 Emsal: 3,50 Hmax: Serbest yapılaşma koşullarında; MİA (Merkezi İş Alanı) kalmakta olduğu bilgisi alınmıştır. Konu taşınmaz belediye sınırları içerisinde yer almaktadır.
*111 adet konut, otel ve ortak alanların 40768 m2 için düzenlenmiş 13.09.2013 tarihli 86 numaralı yapı ruhsatı bulunmaktadır.
*110 adet konut, otel ve ortak alanların 40768,08 m2 için düzenlenmiş 15.11.2016 tarihli 86/2019 numaralı tadilat yapı ruhsatı bulunmaktadır.
*110 adet konut, otel ve ortak alanların 40768,08 m2 için düzenlenmiş 30.06.2017 tarihli 125 numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.
*153 adet ofis ve ortak alanların 46237 m2 için düzenlenmiş 13.09.2013 tarihli 86 numaralı yapı ruhsatı bulunmaktadır.
*123 adet ofis ve ortak alanların 46720 m2 için düzenlenmiş 15.11.2016 tarihli 86/2013 numaralı tadilat ruhsatı bulunmaktadır.
*123 adet ofis ve ortak alanların 46720 m2 için düzenlenmiş 18.08.2017 tarihli 137 numaralı yapı kullanım belgesi bulunmaktadır.
*34 adet işyeri ve ortak alanların (AVM) 17.369 m2 için düzenlenmiş 13.09.2013 tarihli 86 numaralı yapı ruhsatı bulunmaktadır.
*32 adet işyeri ve ortak alanların (AVM) 12.729,10 m2 için düzenlenmiş 17.10.2014 tarihli 86/2013 numaralı tadilat ruhsatı bulunmaktadır.
*7 adet işyeri ve ortak alanların (AVM) 4.629,90 m2 için düzenlenmiş 17.10.2014 tarihli 86/2013 numaralı tadilat ruhsatı bulunmaktadır.
*30 adet işyeri ve ortak alanların (AVM) 17.359 m2 için düzenlenmiş 13.10.2017 tarihli 86/2013 numaralı tadilat ruhsatı bulunmaktadır.
*30 adet işyeri ve ortak alanların (AVM) 17.359 m2 için düzenlenmiş 19.12.2017 tarihli 227 numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.
Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Konak Belediyesinde yapılan incelemeler sonucunda taşınmaza ilişkin geçerli olan kaçak yapı tespiti, herhangi bir olumsuz karar (yıkım kararı, idari para cezası kararı vb.), riskli yapı tespiti bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

4.1 Değerlemesi Yapılan Proje İle İlgili Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Yapı Denetim Firması: Mat Yapı Denetim Hizmetleri Ltd. Şti.
Adres: Umurbey Mahallesi Şehitler Caddesi No:18 K:2 Alsancak Konak/İzmir

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

5. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ TAPU KÜTÜĞÜNDE VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM, SATIM VE HUKUKİ DURUMA İLİŞKİN BİLGİLER

Değerlemeye konu taşınmazlar son üç yıl içerisinde herhangi bir alım satım işlemine konu olmamıştır.

6. TÜRKİYE DEMOGRAFİK VERİLER(*)

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 31 bin 800 kişi artarak 1 milyon 823 bin 836 kişi oldu. Bu nüfusun %49,5'ini erkekler, %50,5'ini kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2021 yılında binde 12,7 iken, 2022 yılında binde 7,1 oldu.
Türkiye'de 2021 yılında %93,2 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2022 yılında %93,4 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,8'den %6,6'ya düştü.

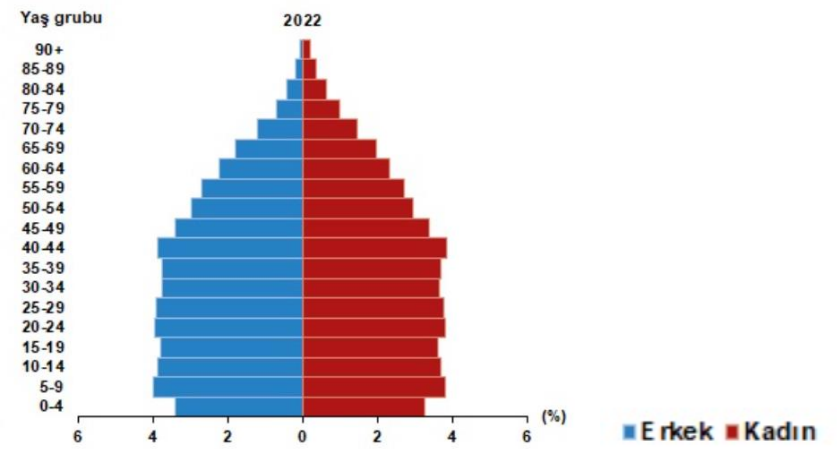
İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 67 bin 51 kişi artarak 15 milyon 907 bin 951 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,65'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 782 bin 285 kişi ile Ankara, 4 milyon 462 bin 56 kişi ile İzmir, 3 milyon 194 bin 720 kişi ile Bursa ve 2 milyon 688 bin 4 kişi ile Antalya izledi.

Bayburt, 84 bin 241 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 84 bin 366 kişi ile Tunceli, 92 bin 481 kişi ile Ardahan, 144 bin 544 kişi ile Gümüşhane ve 147 bin 919 kişi ile Kilis takip etti.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

Nüfus Piramidi, 2012



Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

Türkiye'de 2021 yılında 33,1 olan ortanca yaş, 2022 yılında 33,5'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 32,4'ten 32,8'e, kadınlarda ise 33,8'den 34,2'ye yükseldiği görüldü.

Ortanca yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 42,4 ile en yüksek ortanca yaş değerine sahip olduğu görüldü. Sinop'u, 41,6 ile Kastamonu ve Giresun izledi. Diğer yandan 20,8 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 22,2 ile Şırnak ve 23,3 ile Siirt ve Ağrı takip etti.

Ortanca yaşın illere ve cinsiyete göre dağılımı incelendiğinde, erkeklerde 41,4 ile Sinop en yüksek ortanca yaşa sahip olan il olurken, 20,4 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip olan il oldu. Kadınlarda 43,5 ile Sinop yine en yüksek ortanca yaş değerine sahip olan il olurken, Şanlıurfa 21,3 ile en düşük ortanca yaş değerine sahip olan il oldu.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2021 yılına göre 1 kişi artarak 111 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 62 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 576 kişi ile Kocaeli ve 371 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 59, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 350 olarak gerçekleşti.

* Demografik veriler için TÜİK'nun veritabanları ve yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2022 raporundan faydalanılmıştır.

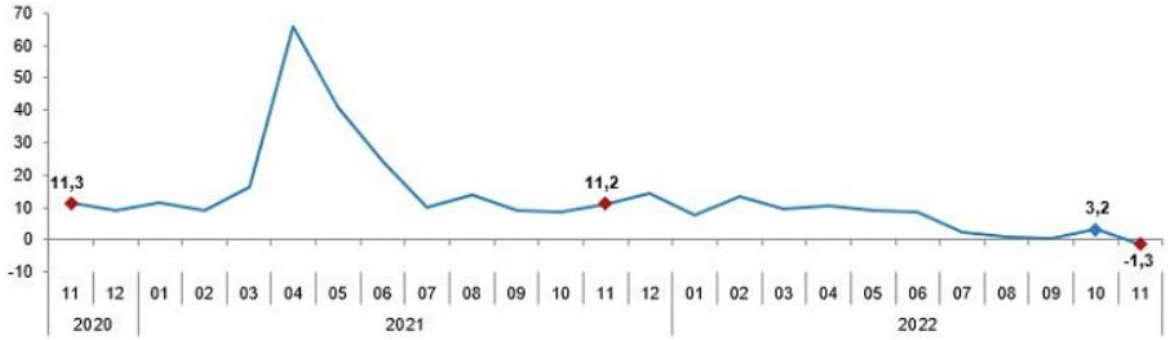
Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

Sanayi Verileri (*)

Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre 2022 yılı Kasım ayı Sanayi Üretim Endeksi incelendiğinde Sanayi üretimi yıllık %1,3 azaldığı görülmüştür.

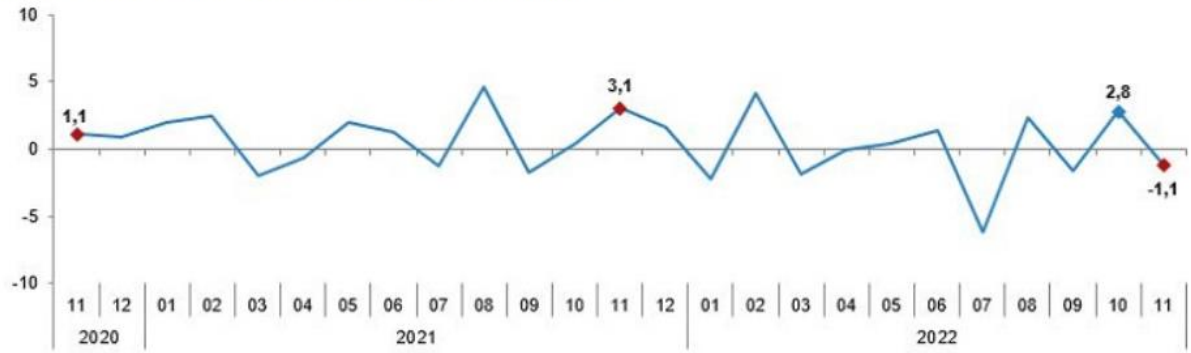
Sanayinin alt sektörleri (2015=100 referans yıllı) incelendiğinde, 2022 yılı Kasım ayında madencilik ve taş ocakçılığı sektörü endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %8,6, imalat sanayi sektörü endeksi %0,4 ve elektrik, gaz, buhar ve iklimlendirme üretimi ve dağıtımı sektörü endeksi %7,9 azaldı.

Sanayi üretim endeksi yıllık değişim oranları (%), Kasım 2022

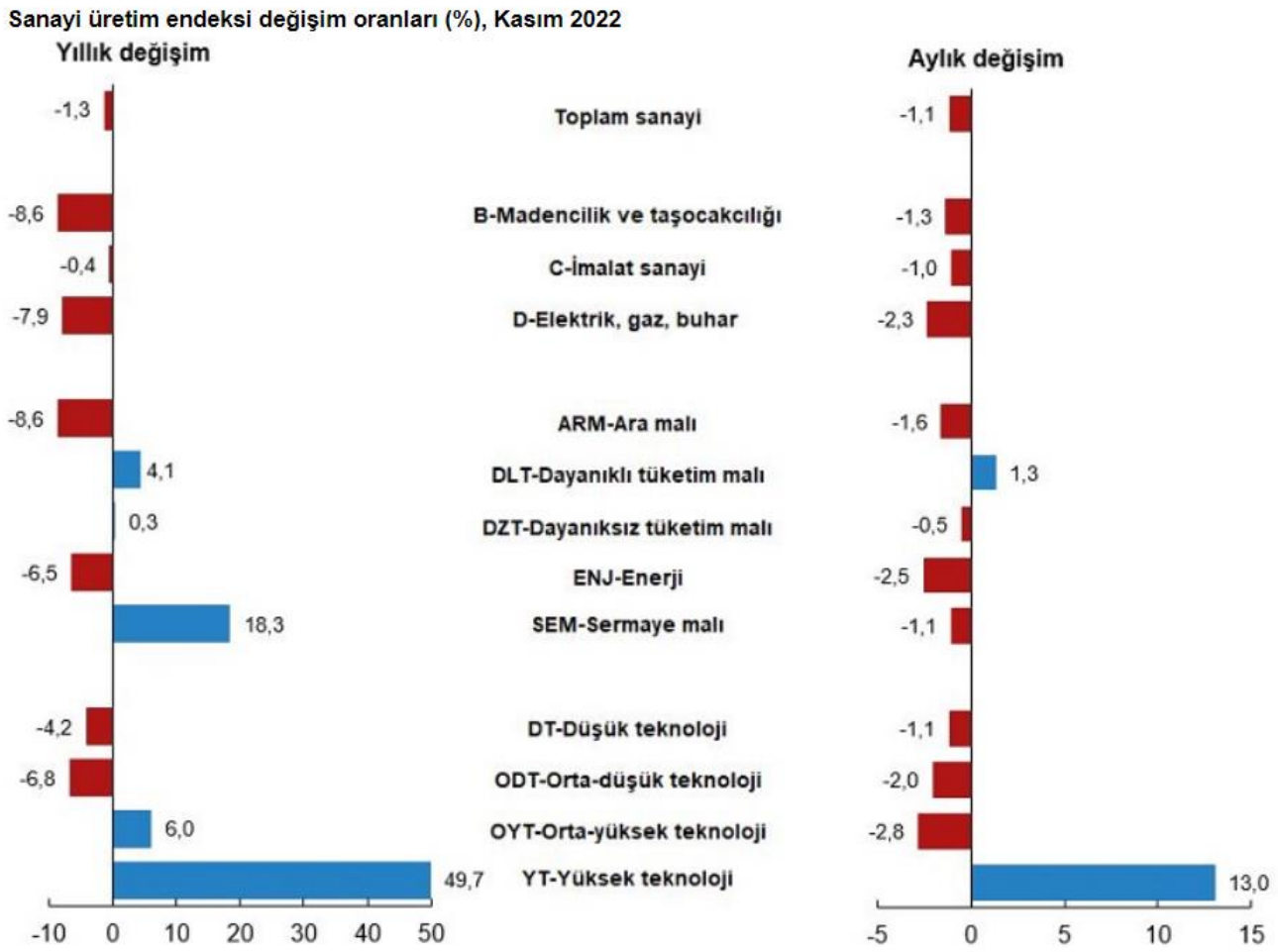


Sanayi üretimi aylık %1,1 azalmıştır. Sanayinin alt sektörleri incelendiğinde, 2022 yılı Kasım ayında madencilik ve taş ocakçılığı sektörü endeksi bir önceki aya göre %1,3, imalat sanayi sektörü endeksi %1,0 ve elektrik, gaz, buhar ve iklimlendirme üretimi ve dağıtımı sektörü endeksi %2,3 azaldı.

Sanayi üretim endeksi aylık değişim oranları (%), Kasım 2022



Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

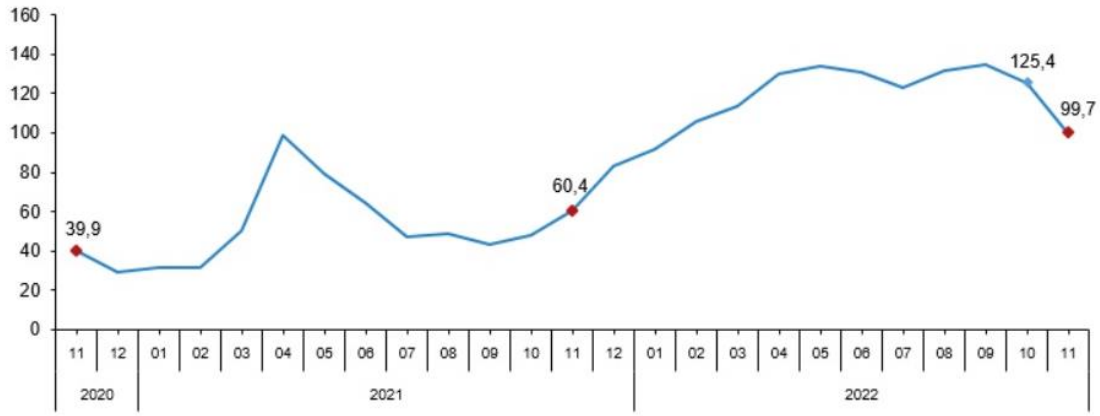


Toplam ciro yıllık %99,7 artmıştır. Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Kasım ayında yıllık %99,7 arttı.

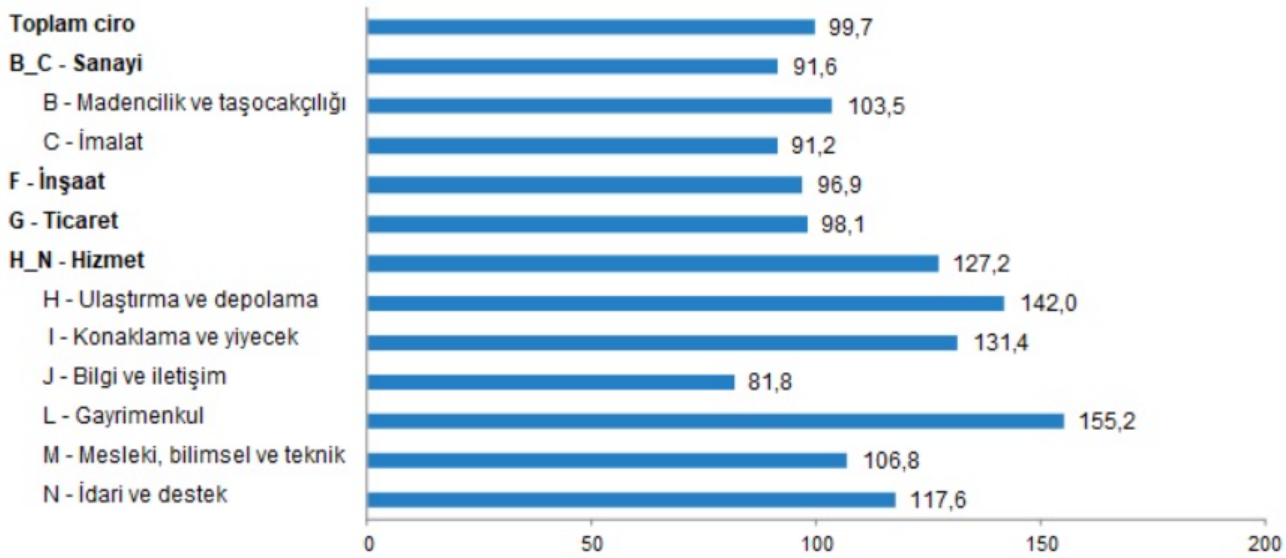
Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2022 yılı Kasım ayında yıllık sanayi sektörü ciro endeksi %91,6, inşaat ciro endeksi %96,9, ticaret ciro endeksi %98,1, hizmet ciro endeksi %127,2 arttı.

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

Toplam ciro yıllık değişim oranı (%), Kasım 2022



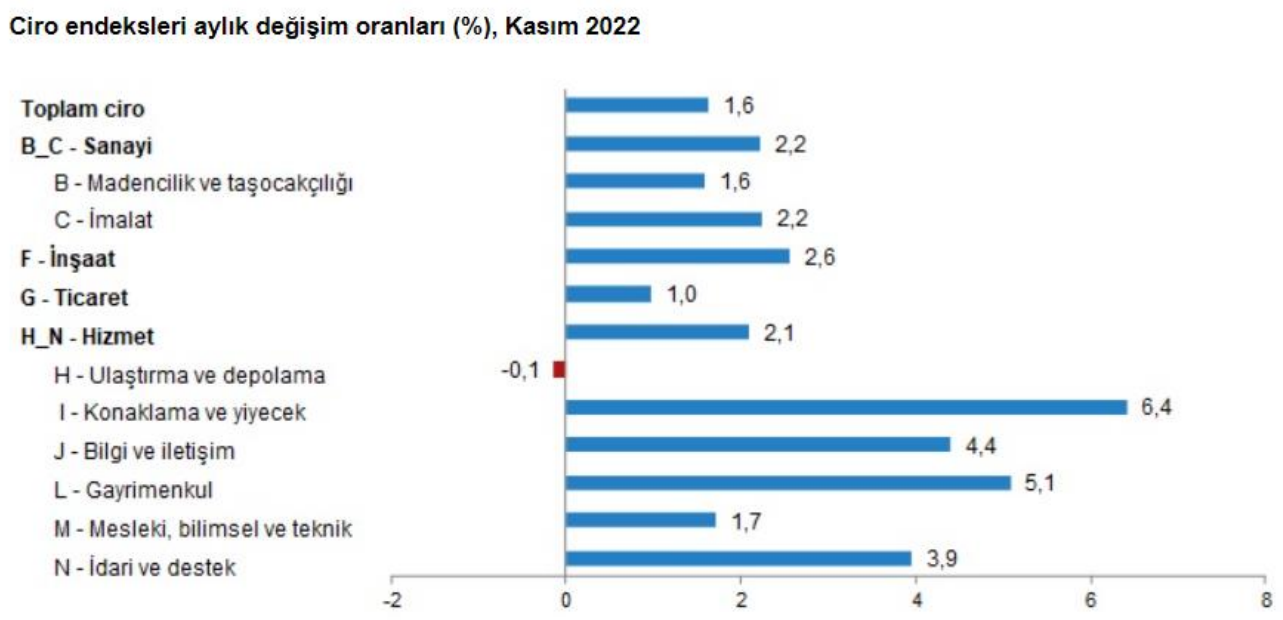
Ciro endeksleri yıllık değişim oranları (%), Kasım 2022



Toplam ciro aylık %1,6 artmıştır. Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Kasım ayında aylık %1,6 arttı.

Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2022 yılı Kasım ayında aylık sanayi sektörü ciro endeksi %2,2, inşaat ciro endeksi %2,6, ticaret ciro endeksi %1,0, hizmet ciro endeksi %2,1 arttı.

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60



7. BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ ve KULLANILAN VERİLER:

İZMİR

Türkiye'nin üçüncü büyük şehri olan İzmir, çağdaş, gelişmiş, aynı zamanda işlek bir ticaret merkezidir.

İzmir; sınır kenti ve farklı bölgelerin geçiş merkezi konumunda olan Türkiye'nin 3. büyük kentidir. Ege Denizi kıyısında konumlu İzmir 8.500 yıllık geçmişi ile de büyük tarihi ve kültürel zenginliği barındırmaktadır.

İzmir; coğrafi konumu, kültürel ve tarihî zenginliği, Metropol olması, Türkiye'nin en Avrupai şehri olması, farklı bölgeler arasında geçiş noktası olması dolayısıyla ulaşımın kolaylığı (hem deniz hem kara hem de hava ulaşımının kullanım kolaylığı ve rahatlığı), turizme uygun iklim yapısı, kültürel faaliyetlere ve sanat

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

etkinliklerine müsait sosyal-kültürel yapısı, 629 kilometrelik kıyı uzunluğu ve bunun 101 kilometrelik bölümünün tamamen doğal plajları içermekte olması ile de farklı turizm çeşitlerine uygundur.
İzmir aynı zamanda farklı kültürlerin, yaşam tarzlarının, inançların (Müslüman, Hıristiyan, Musevi, Ermeni, Rum, vb.) binlerce yıldır bir arada barış içinde yaşadığı bir hoşgörü şehri ve kavimler kapısıdır.
İzmir; Tepekule (Bayraklı), Symrna, Efes, Pergamon (Bergama), Teos (Sığacık), Lebedos (Ürkmez), Kyme (Aliağa), Allianoi (Yortanlı), Thyrea (Tire), Phokaia (Foça), Kolophon (Değirmendere), Erythrai (Çeşme), Klazomenai (Urla), Metropolis (Torbalı), Claros (Ahmetbeyli) ve Myrina (Aliağa) gibi tarihte hüküm sürmüş olan uygarlıkların yaşadığı topraklara ve hala gün yüzüne çıkmamış pek çok uygarlık merkezinin miraslarına sahip binlerce yıllık yerleşim yeridir.
İzmir; tarihin her döneminde insan sağlığına hizmet etmiş dünyaca bilinen Agamemnon, Asklepion, Allianoi, Karakoç ve Çeşme-Şifne, Ilıca, vb. şifa merkezleri ile günümüzde de özellikle İskandinav ülkelerinden ve dünyanın her yerinden gelen ziyaretçilerine sağlıklı yaşam alternatiflerini sunan ve potansiyeli çok yüksek olan sağlık ve termal turizm merkezidir.

İklimi
Akdeniz iklim kuşağında kalan İzmir'de yazları sıcak ve kurak kışları ılık ve yağışlı geçmektedir. Dağların denize dik uzanması ve ovaların İç Batı Anadolu eşiğine kadar sokulması, denizsel etkilerin iç kesimlere kadar yayılmasına olanak vermektedir. Ancak, İl bütününde yükseklik, batı ve kıyıdan uzaklık gibi fiziksel coğrafya farklılıkları, yağış, sıcaklık ve güneş açısından önemli sayılabilecek iklim farklılıklarına da yol açmaktadır. Temmuz-Ağustos ayları en sıcak ve ocak-şubat en soğuk aylardır. Kar yağışı yok denecek kadar azdır. Sıcak yaz aylarında "imbat" ismi verilen rüzgâr serinlik getirir. Kara ve denizin gece-gündüz arasındaki ısınma ve soğuma farkından meydana gelen bu rüzgâr sadece bu ile aittir. Kavurucu yaz günlerinde İzmir'e tatlı bir serinlik getirir.

Bitki Örtüsü
Akdeniz iklim bölgesinde yetişen geniş, sert ve iğne yapraklı, sürekli yeşil kalan, kuraklığa dayanıklı ağaç ve çalılar, yaygın doğal bitki örtüsünü oluşturur. Bitki örtüsünde kızılçam, fıstık çamı, karaçam, selvi, maki ve zeytin ağaçlarına bol rastlanır. Bağ ve meyve bahçeleri oldukça geniş yer kaplar. Kozak Dağı, Türkiye'nin en büyük çam fıstığı istihsal yerlerinden biridir.

Coğrafya
İzmir İli kuzeyde Madra Dağları ve Balıkesir İl sınırı, güneyde Kuşadası Körfezi ve Aydın İl sınırı, batıda Çeşme Yarımadası ve kendi adı ile anılan İzmir Körfezi, doğusunda da Manisa İl sınırı ile çevrilmiş bir coğrafyaya sahiptir. İzmir ili içinde Ege Bölgesi'nin önemli akarsularından olan Gediz'in aşağı çığırı ile Küçükmenderes ve Bakırçay akış gösterir. Diğerleri sel karakterli küçük akarsulardır.
Gediz Nehri, İçbatı 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 dökülmektedir.
Küçükmenderes, Bozdağlar'dan doğar. Uzunluğu 124 kilometredir. Kendi ismi ile anılan çok bereketli bir ovayı sulayarak, Selçuk ilçesinin batısında denize dökülür. Küçükmenderes de bol alüvyon getirdiği için, kıyı çizgisini devamlı olarak ilerletmiş, bu yüzden ilk çağların en önemli liman kentlerinden olan Efes, bugün denizden 5-6 km içeride kalmıştır.
Bakırçay, doğuda Ömerdağ, kuzeyde Madra, güneyde Yunt Dağı'ndan gelen kollardan oluşur, 128 km uzunluğundadır. Ege Havzası'nın bir parçası olan ve büyük bölümü İzmir il sınırları içerisinde yer alan Bakırçay Havzası'nın en önemli akarsuyudur. Çandarlı Körfezi'nde denize dökülmektedir.
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü verilerine göre İzmir İl sınırları içerisinde:
İşletmede olan;

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

- 11 adet Baraj ve HES (Hidro Elektrik Santrali); Alaçatı (Çeşme), Balçova, Beydağ, Çatlıkoru (Kınık Paşaköy),Güzelhisar (Aliağa),Kavakdere (Seferihisar), Kestel (Bergama), Seferihisar, Tahtalı (Gümüldür), Ürkmez (Seferihisar), Yortanlı (Kınık-Paşaköy) barajları.
- 2 gölet; İzmir Karaburun Mordoğan ve Menderes Değirmendere Ataköy Göletleri

İnşa halinde olan;

- 4 adet Baraj ve HES; Aktaş (Ödemiş), Burgaz (Bayındır), Yiğitler (Kemalpaşa), Rahmanlar (Ödemiş) barajları
- 6 adet gölet; Dikili-Harputlu, Kiraz, Menemen-Emiralem, Menemen-Süleymanlı, Ödemiş-Bademli, Tire-Yenişehir göletleri bulunmaktadır.

Yeryüzü Şekilleri

İzmir ilinin yeryüzü şekilleri, yakın jeolojik geçmişin bir sonucudur. Doğu batı doğrultusunda uzanan sıradağlar arasında yer alan çöküntü ovaları ve akarsu ağızlarındaki birikinti ovaları, yeryüzü şekillerinin ana hatlarını meydana getirirler.

İlin en kuzeyinde Madra Dağları bulunur. 1250 metreyi aşan yüksekliğe sahip olan bu dağlar, kuzeyindeki Burhaniye-Havran Ovaları ile güneyindeki Bergama Ovası arasında önemli bir yükselti meydana getirirler. Güneybatıya, Altınova ve Dikili'ye doğru uzanan kolları kıyı yakınlarına kadar ulaşır ve burada alçalarak kıyı düzlüklerine karışır. Madra Dağları'nın güneybatı ucu, Bergama batısında Geyiklidağ adı ile anılır. Burada yükseklik 1061 m.ye ulaşır.

Madra Dağları üzerinde bazı yerler 500-700 m. yüksekliğinde hafif dalgalı düzlükler halindedir. Buralara yayla adı verilir. Fıstık çamı ormanları ile kaplı Kozak Yaylası bunların en bilinenidir. Madra Dağları'nın güneyinde Bakırçay Ovası yer alır. Ova, genel olarak, Soma yakınlarından Çandarlı Körfezi'ne kadar kuzeydoğu-güneybatı doğrultusunda uzanır. Uzunluğu 60 km. kadardır. Bakırçay ve kollarının getirdiği alüvyonlarla örtülü olan ovanın en fazla genişlediği yer Kınık'ın kuzeyinde bulunur.

Bakırçay Ovası'nın güneyinde Yunt Dağları yer alır. Bunlar, doğudaki Sultan Dağları ile birleşirler. Akarsu vadileri ile çok parçalanmışlardır. Yunt Dağı, Dumanlı Dağı, bunlarla birleşmiş durumda olan Sultan Dağı ve Çamlıdağ, Bakırçay Ovası'nın güneyinde kesintisiz dağlık bir alan meydana getirir. Dumanlı Dağ'ın en yüksek noktası 1098 m. dir.

Dumanlı Dağ'ın güneyinde, içine Gediz Nehri'nin yerleşmiş olduğu çöküntü alanı bulunur ve Dumanlı Dağ ile Yamanlar Dağı arasında 10 km. uzunluğunda dar bir boğaz meydana getirir. "Menemen Boğazı" adı verilen bu dik yamaçlı derin vadinin doğusunda Alaşehir'e, hatta Sarıgöl'e kadar Gediz Ovası uzanır. Bu ova, esas itibariyle Manisa ili sınırları içinde kalır. Menemen Boğazı, batıya doğru Emiralem'den itibaren genişler, alçalır, Gediz Deltası'na bitişir. Gediz Nehri, döküldüğü yerde geniş bir delta meydana getirmiştir. Delta düzlüğünün kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 20 km. kadardır. Menemen Ovası ve Gediz Delta Ovası adı verilen bu düzlük, ülkemizin en verimli ovalarından birini teşkil eder.

Yamanlar Dağı genç bir volkan konisidir. Fazla aşınmamıştır. Yamanlar Dağı üzerinde, tektonik kökenli bir kayma sonucunda oluşan çukurluğa Karagöl yerleşmiştir. Yamanlar ve Manisa Dağları'nın meydana getirdiği yüksekliğin güneyinde bir çöküntü alanı vardır. Bu çöküntü çukurunun batı kısmı deniz tarafından kaplanmış ve İzmir Körfezi meydana gelmiştir. Körfezin doğusunda, etraftaki yamaçlardan inen akarsuların getirdiği alüvyonların denizi doldurması ile oluşmuş Bornova Ovası, onun doğusunda Kemalpaşa Ovası bulunur. Bornova Ovası ile Kemalpaşa Ovası arasında yüksekliği 250 m. ye kadar çıkan Belkahve Geçidi yer alır.

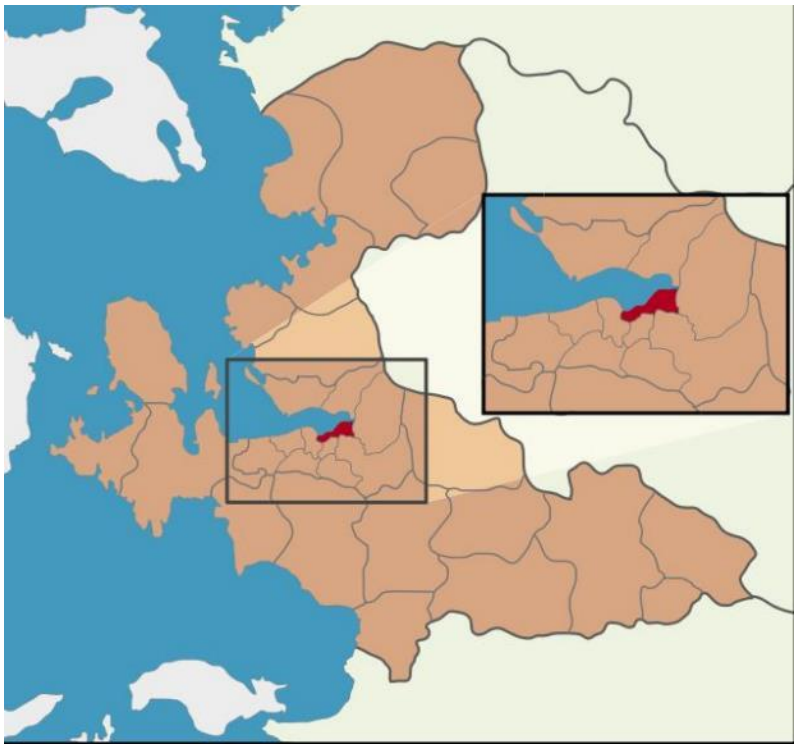
İzmir Körfezi ve Kemalpaşa Ovası'nın kapladığı çöküntü çukurunun güneyinde, doğu-batı doğrultusunda uzanan yüksek ve dağlık bir alan ortaya çıkar. Bu dağlara genel olarak Bozdağlar adı verilir. Bozdağlar, doğuda Sarıgöl'ün güneyinden başlar ve Kemalpaşa güneydoğusundaki Karabel Geçidi'ne kadar uzanır. Bozdağlar en yüksek noktaya Birgi'nin kuzeyinde ulaşır.

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

Burada yükseklik 2159 m. ye kadar çıkmaktadır. Bozdağlar, kuzeyindeki Gediz Ovası'na ve güneyindeki Küçükmenderes Ovası'na dik yamaçlarla iner. İzmir Körfezi'nin doğusunda yüksekliği 1500 m.ye kadar çıkan Kemalpaşa Dağları heybetli bir görünüm meydana getirir. İzmir kentinin batısında Çatalkaya (Kızıldağ) yükseltilerinde yamaçlar çok dik, vadiler derin ve dardır. Çatalkaya'dan batıya doğru yükseklikler gittikçe alçalır. Urla'dan Çeşme'ye kadar olan yerlerde 500 m.yi geçen tepelere az rastlanır. Karaburun Yarımadası'nda bu sıradağlara dikey durumda olan ve kuzeyden güneye doğru uzanan dağlar bulunur. Bu dağların en yüksek olanı, Karaburun ilçe merkezinin güneyinde 1218 m.ye kadar çıkan Akdağ'dır.
Bozdağlar'ın güneyinde Küçükmenderes Ovası yer alır. Üzeri çok verimli alüvyon toprakları ile örtülmüştür. Küçükmenderes Ovası, doğuda hemen hemen Beydağ yerleşim alanından başlar, ortalama 10-15 km. genişlikte, Torbalı ve Selçuk'a kadar uzanır. Küçükmenderes Ovası'nın bazı yerlerine, yerleşme merkezlerinin ismi verilmiştir. (Ödemiş, Tire, Bayındır, Selçuk ovaları gibi).
İzmir ilinin güney sınırı üzerinde Aydın Dağları uzanır. Bunlar Bozdağlar kadar yüksek değildir. En yüksek yeri Cevizli Dağı'nda 1646 m.ye ulaşır. Aydın Dağları'nın Küçükmenderes Ovası'na bakan kuzey yamaçları çok diktir.

Ulaşım
Şehir içinde toplu taşım olanakları son derece düzenli olup, tüm semtlere ulaşım kolaylıkla yapılabilmektedir. Şehir içinde ulaşım otobüs, metro ve feribot ile sağlanmaktadır. Bunun dışında Bornova-Karşıyaka, Bornova-Buca, Bornova-Gaziemir, Çiğli-Bornova, Balçova-İnciraltı gibi merkezi ilçeler arasında minibüs-dolmuşlar ile ve yine şehir merkezinde Alsancak-Konak, Konak-Yenişehir, Konak-Kahramanlar semtleri arasında taksi-dolmuşlar ile ulaşım sağlanmaktadır.

KONAK



İzmir ili içerisinde yer alan merkez ilçedir. Kuzeyinde İzmir Körfezi ve Bayraklı, doğusunda Bornova, güneyinde Buca ve Karabağlar, batısında Balçova ilçeleri bulunmaktadır. Antik çağdan günümüze taşınmış eserlerle, Osmanlı döneminden kalan eserlerle, ama en çok Cumhuriyet Döneminin eserleriyle karakterize olur. Konak, İzmir'in kültür, sanat ve eğlence merkezi olması nedeniyle yerli ve yabancı tüm turistlerin uğrak yeri durumundadır. Özellikle Kemeraltı Çarşısı İlçe ekonomisine ve İzmir'in tanıtımına önemli katkılar yapar. Yine Konak ilçesinde bulunan antik Smyrna kentinin Romalılardan kalma Agora ören yeri turistlerin ziyaretine açıktır. Konak ayrıca başta Karşıyaka gelmek üzere, İzmir'in diğer iskeleleri ile denizden bağlantıyı sağlayan Konak İskelesi ve Konak Meydanı ile de ünlüdür. Konak, İzmir'in yönetsel, sanatsal, kültürel ve ticari merkezidir. Aynı zamanda köklü bir turistik gezi bölgesidir. Toplam nüfusun tamamı kent nüfusudur. Hiç köyü veya beldesi bulunmamaktadır. İlçenin yüzölçümü 24,4 km²'dir. 6 Mart 2008 tarihinde kabul edilen 5747 sayılı Bakanlar Kurulu kararıyla Konak ilçesinden 55 mahalle ve

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

2 köy Karabağlar ilçesine bağlanmıştır. Konak ilçesinde 2008 yılı itibarıyla 113 mahalle, 2.905 sokak, 90 cadde, 19 bulvar, 14 meydan bulunmaktadır.

İklimi: Akdeniz ikliminin hakim olduğu İlçede, yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlı geçmektedir. Rakım Konak meydanında 3 metre, Kadifekale'de 185 metredir.

Yeryüzü Şekilleri:
Dağlar/Ovalar: Konak İlçesinin 24,4 km² yüzölçümü ile doğusunda Bornova ve Buca, kuzeyinde İzmir Körfezi ve Bayraklı, güneyinde Karabağlar, batısında Balçova İlçeleri bulunmaktadır. Anadolu'nun batısında Ege Sahilinde Çatalkaya Dağları ile çevrili körfez kıyısında, yüksek tepeler ve engebeli bir arazi yapısına sahiptir.
Nüfusu: Konak İlçe nüfusu 2015 yılı sonu itibariyle TÜİK verilerine göre; 375.490' dır. İzmir'in 30 ilçesi arasında nüfus itibariyle 4. sıradadır. Konak İlçe nüfusu son yıllarda devamlı azalma göstermekte olup, yıllık artış hızı negatif yönde % -1,4 civarındadır.

Kuruluşu:
Konak Belediyesi: 9 Temmuz 1984 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 3030 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Kanununun yürürlüğe girmesiyle "Merkez İlçe Belediyesi" kurulmuştur.
4 Temmuz 1987 tarihli Resmi Gazetede 3392 Sayılı "103 İlçe Kurulması Hakkında Kanun" ile İzmir Merkez İlçe'nin hudutları içinde (Buca Hariç) kalan mahalleler Merkez ve İzmir Merkez İlçe Belediyesinin adı "Konak Belediyesi" olmak üzere değiştirilmiştir. Konak Belediyesi 22 Temmuz 1988 tarihinde teşkilatlanması tamamlanmış olarak faaliyete geçmiştir.
6 Mart 2008 tarihli ve 5747 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Kanunla Karabağlar İlçesi kurulmuş ve bu ilçe de 2009 Yerel seçimlerinin ardından Konak İlçesi sınırlarından ayrılmıştır.

Konak Ekonomisi, Sanayi, Ticaret:
Konak İlçesi ekonomisi büyük ölçüde ticaret, finans, hizmet ve turizm sektörüne dayalı olup, ilçede büyük sanayi tesisi bulunmamaktadır.

Ticaret Sektörü
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 Sanatkarlar Kredi Kefalet Kooperatifleri Birliği (İESKKKB) olmak üzere 2 Birlik, ticari alanda faaliyet gösteren 150 kooperatif ve bunlara ortak olan 21.382 kişi bulunmaktadır. Konak sınırları içerisinde büyük Alışveriş Merkezleri yer almamakta olup, 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 ilçe 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.

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

Gümrük Hizmetleri
Ege Gümrük ve Ticaret Bölge Müdürlüğüne bağlı 15 Şube ve 21 Müdürlük bulunmaktadır. İzmir Gümrük Müdürlüğü A sınıfı gümrük idaresi olarak her türlü ithalat, ihracat ve transit işlemlerini yapmaktadır. İthalatı yapılan başlıca ürünler; makinalar ve mekanik cihazlar, plastik ve plastikten eşya, elektrikli makine ve cihazlar, bakır ve bakırdan eşyalar ağırlıklı olup, en çok ithalat yapılan ülkeler Almanya, İsviçre, İtalya, Çin H.C., A.B.D., İngiltere, Hollanda, Fransa, Birleşik Arap Emirlikleri ve İsveç'tir. Başlıca ihraç edilen ürünler arasında ise makinalar ve mekanik cihazlar, motorlu kara taşıtları, motosikletler, bisikletler ve aksamları, elektrikli makine ve cihazlar, yenilen meyveler ve sert kabuklu meyveler, plastikler ve plastikten eşya yer almakta olup, en fazla ihracat yapılan ülkeler ise Almanya, İngiltere, İsviçre, İtalya, A.B.D., Hollanda, Fransa, İsrail, İspanya ve Rusya Federasyonudur.
İzmir Yolcu Salonu Gümrük Müdürlüğü A sınıfı Gümrük idaresi olarak her türlü giriş, çıkış ve transit işlemleri yanında ithalat, ihracat, transit, NATO, takrir, ikinci iskele, posta, Fuar gümrük işlemleri ile İl sınırları dahilindeki kaçak içki, sigara ve yolcu beraberi eşyanın 5607 ve 4733 sayılı Kanunlara yönelik işlemlerini de yürütmektedir.

Sanayi Sektörü
İlçede sanayi ve imalat sektörünün yoğun olduğunu söylemek mümkün değildir. Büyük sanayi tesisi veya sanayi sitesi bulunmamaktadır.

Hizmet Sektörü
Hizmet sektöründe banka şubeleri, döviz büroları, sigorta acenteleri, çok sayıda mimarlık, mühendislik büroları, avukat ve hukuk büroları, özel güvenlik ve diğer alanlarda faaliyetlerini yürütmektedir.

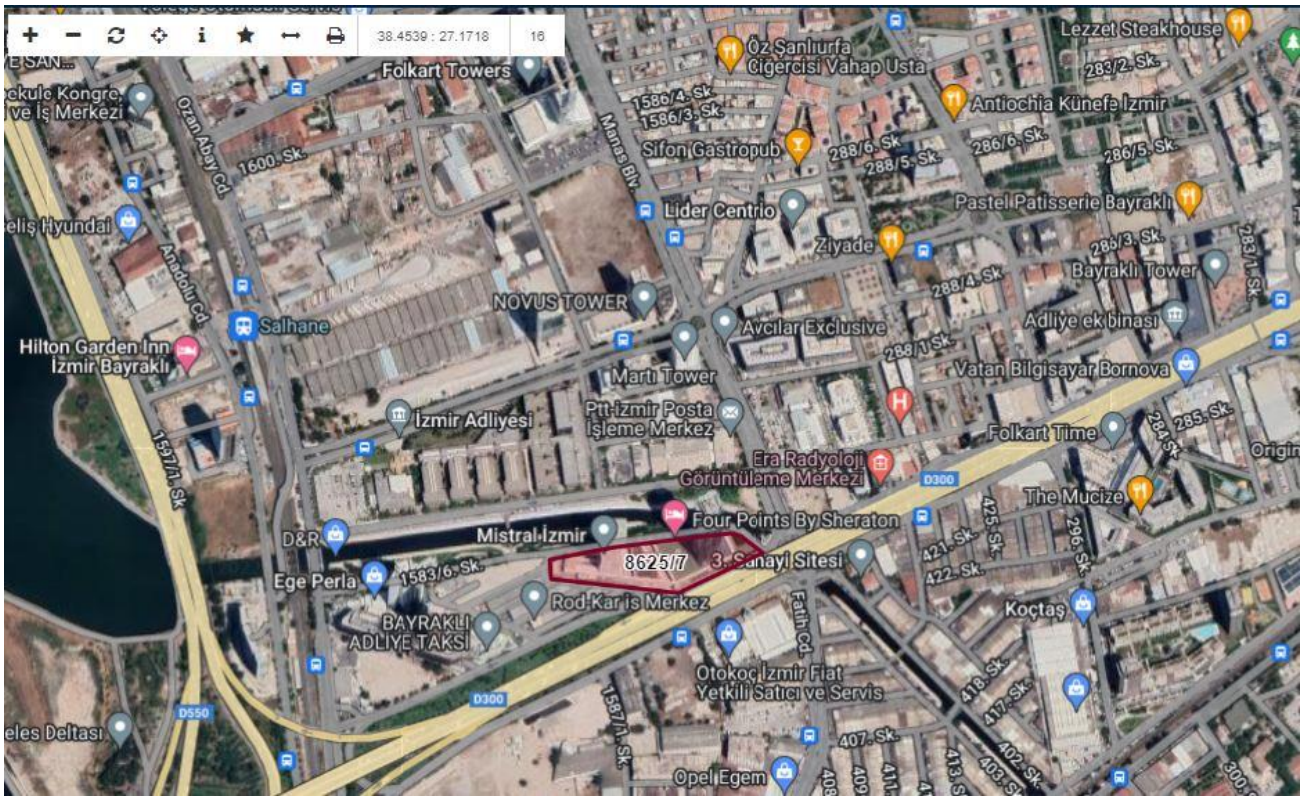
Gıda, Tarım ve Hayvancılık Sektörü
Konak ilçesi, İzmir merkezinde bulunduğundan ekonomisinde tarım ve hayvancılık üretimine ilişkin gelir yer almamaktadır. Ancak gıda denetimleri ve diğer görevler açısından İlçe Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü faaliyetlerini sürdürmektedir.
Turizm Sektörü
Konak turizm açısından Türkiye'nin en zengin yerleşim birimlerinden biri olup, her bir köşesi ayrı kültürel ve tarihi hazine barındırmaktadır.

İlçede turizm yatırım belgeli 11 otelde toplam 905 oda, 1.762 yatak kapasitesi mevcut olup, turizm işletme belgeli 56 otelde toplam 4.398 oda, 8.626 yatak kapasitesi bulunmaktadır. Toplamda ise turizm belgeli 67 otelde 5.303 oda ve 10.388 yatak kapasitesi mevcuttur.

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

8. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ve ULAŞIMI İLE BELLİ MERKEZLERE UZAKLIĞI

Ekspertize konu taşınmazlar İzmir İli, Konak İlçesi, Çınarlı Mahallesi, Ankara Asfaltı Caddesi, Ofis Kulesi Girişi, No:15, K:2,5,6,7,8,20,21,22,25,28,30,31,34,35,36,38,42,44, D:21,52,53,54,57,61,63,64, 72,73,74,77,83,84,202,212,213,222,253,281,282,283,284,301,302,303,304,311,312,313,314,332,33 3,341,342,343,344,351,352,353,354,361,362,382,421,422,423,424,441,442,443 ve 444 posta adresinde konumlu ofis vasıflı taşınmazlar, Konut+Otel Kulesi Girişi, No:17, K:12,13,14,15,16,17,18, 21,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33, D:8,14,19,20,26,27,30,31,37,38,43,53,61,62,64,69,70, 74,77,78,81,82,85, 86,90,93,94,97,98,102, AVM Çarşı Girişi, No: 15/1A, 15/1B, 15/1C, 15/1D, 15/1E, 15/1F, 15/1G, 15/1H, 15/1İ, 15/1J, 15/1K, 15/1L, 15/1M, 15/1N, 15/1O, 15/1P, 15/1R, 15/1T, 15/1U, 15/1V, 15/1AC, 15/1AD, 15/1AE, 15/1AF ve 15/1AG posta adresinde konumludurlar. Değerlemeye konu taşınmazlara ulaşım için; Ankara Asfalt üzerinde Konak istikametinde ilerlerken Manas Bulvarı geçtikten sonra caddenin sağ tarafında konu taşınmazın yer aldığı parsele ulaşılmaktadır. Yapılaşmanın %95 olduğu bölgede, yoğun olarak çok katlı iş yerleri ve plaza tarzı yapılaşmalar, Ankara Caddesi ve İzmir Adliyesi yer almaktadır.



Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

9. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINDAKİ GELİŞMELER

Türkiye İnşaat Sektörü Verileri:
İnşaat Maliyet Endeksi
Kasım 2022

İnşaat maliyet endeksi yıllık %103,47, aylık %1,17 arttı. İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,17, bir önceki yılın aynı ayına göre %103,47 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,09, işçilik endeksi %1,47 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %108,55, işçilik endeksi %87,92 arttı.

İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Kasım 2022

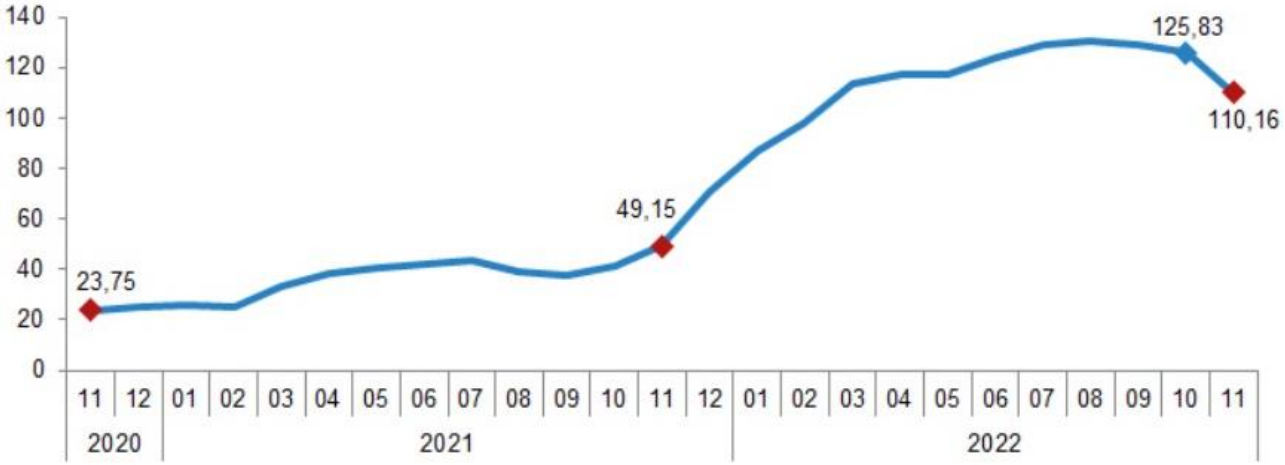
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %101,48, aylık %1,23 arttı. Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,23, bir önceki yılın aynı ayına göre %101,48 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,14, işçilik endeksi %1,52 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %105,94, işçilik endeksi %88,16 arttı.

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Kasım 2022

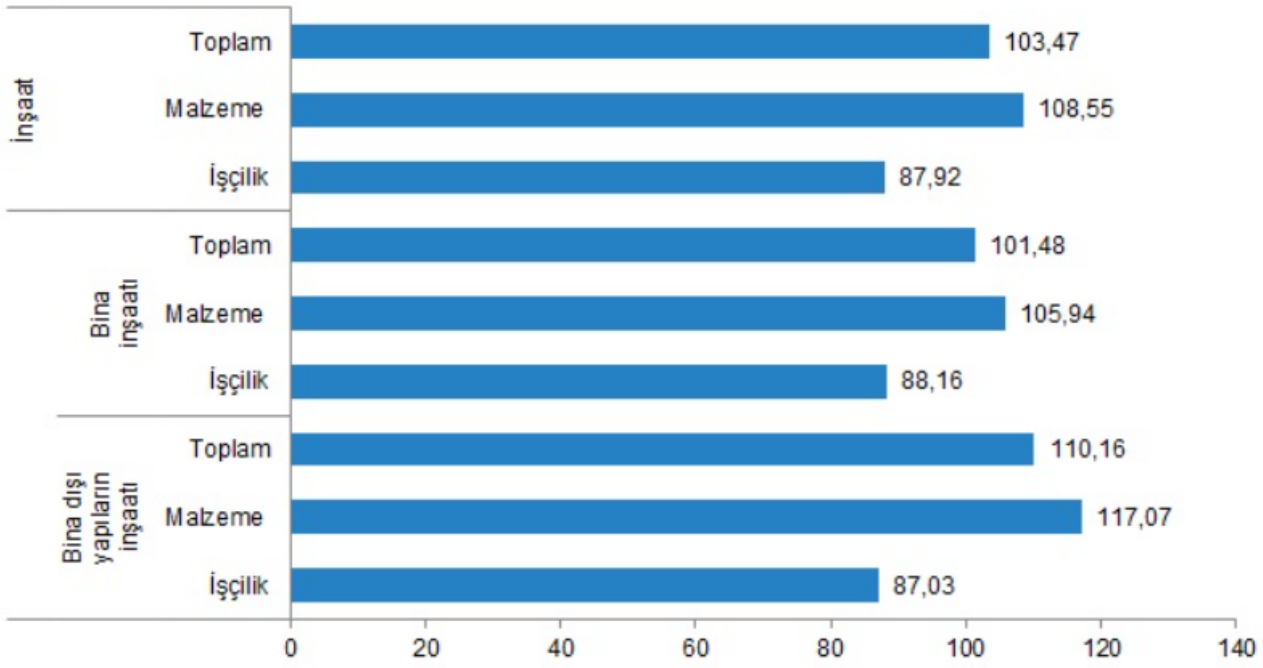
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %110,16, aylık %0,99 arttı. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,99; bir önceki yılın aynı ayına göre %110,16 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,90, işçilik endeksi %1,32 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %117,07, işçilik endeksi %87,03 arttı.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Kasım 2022

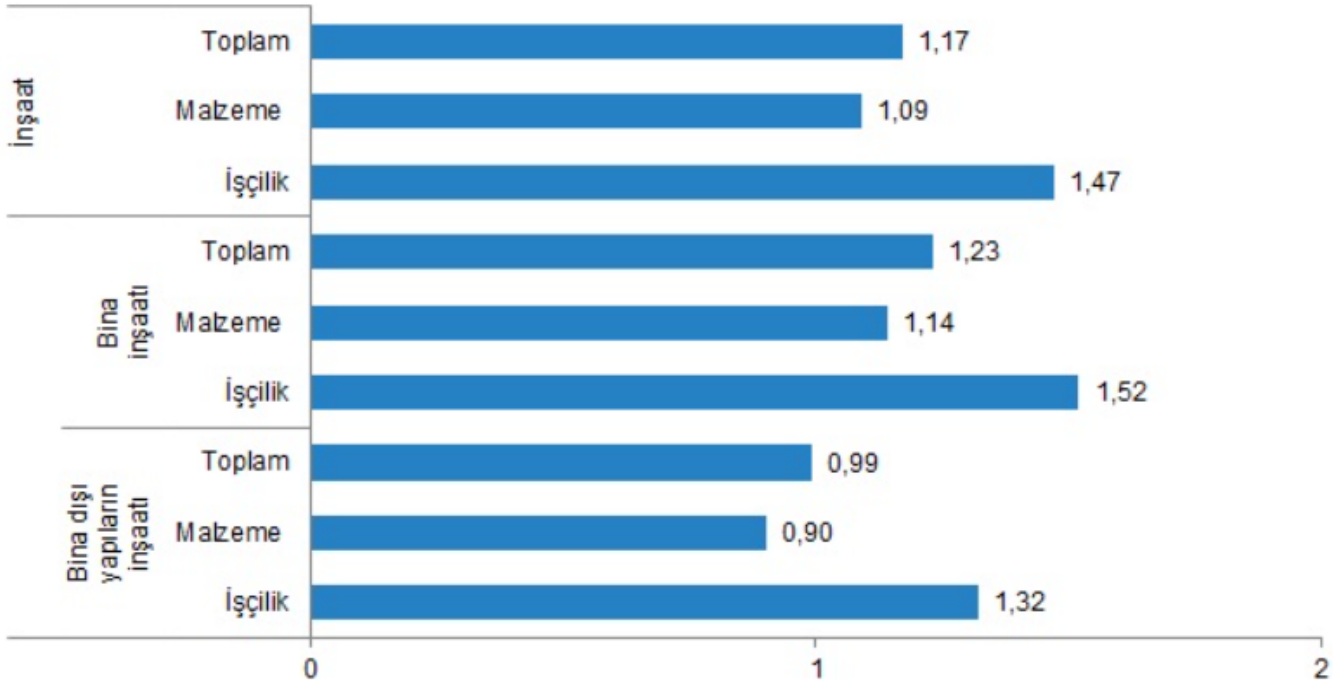


Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları (%), Kasım 2022



İnşaat maliyet endeksi aylık değişim oranları (%), Kasım 2022



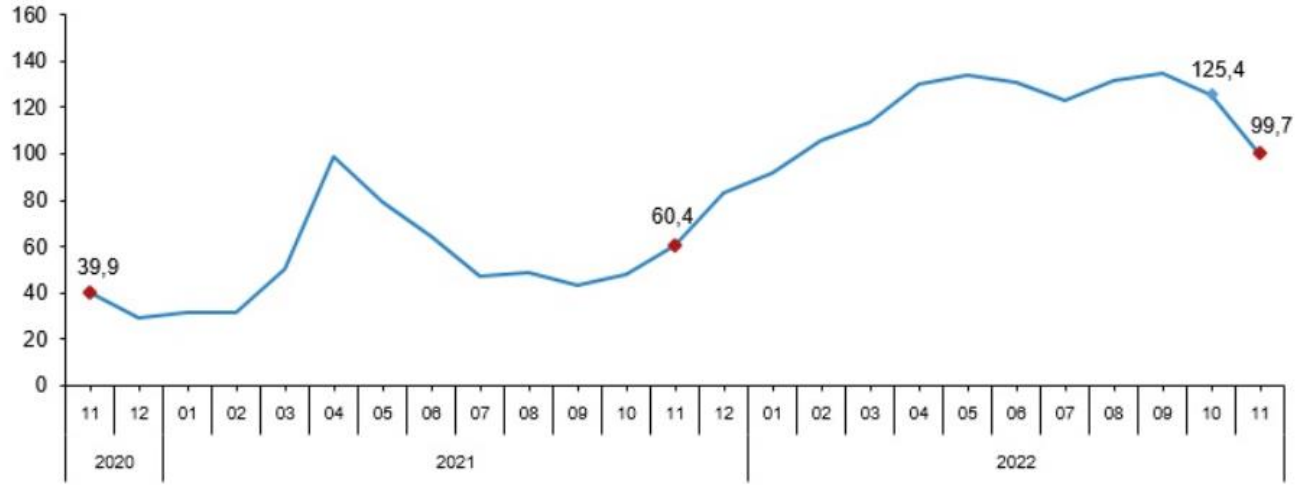
Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

Ciro Endeksleri,
Kasım 2022

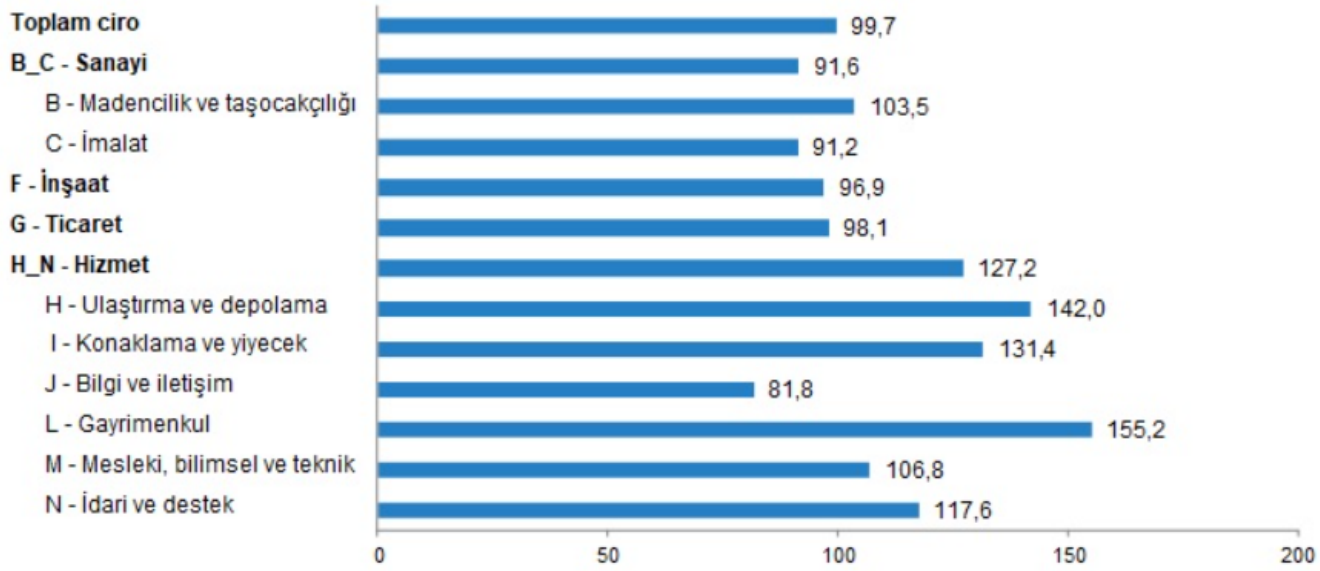
Toplam ciro yıllık %99,7 arttı. Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Kasım ayında yıllık %99,7 arttı.

Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2022 yılı Kasım ayında yıllık sanayi sektörü ciro endeksi %91,6, inşaat ciro endeksi %96,9, ticaret ciro endeksi %98,1, hizmet ciro endeksi %127,2 arttı.

Toplam ciro yıllık değişim oranı (%), Kasım 2022



Ciro endeksleri yıllık değişim oranları (%), Kasım 2022

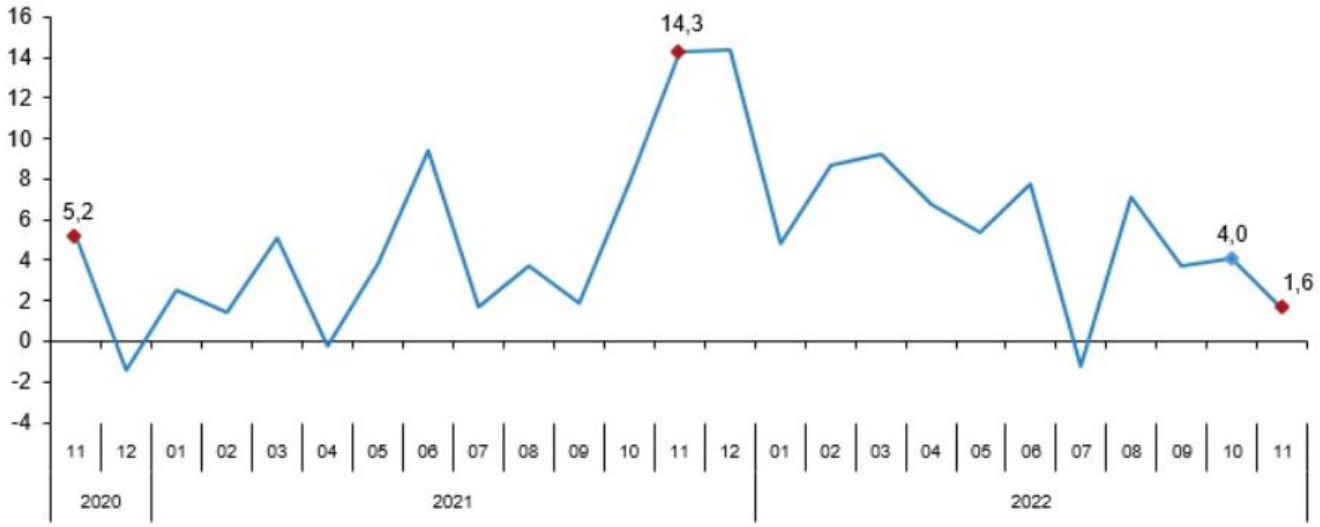


Toplam ciro aylık %1,6 arttı. Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Kasım ayında aylık %1,6 arttı.

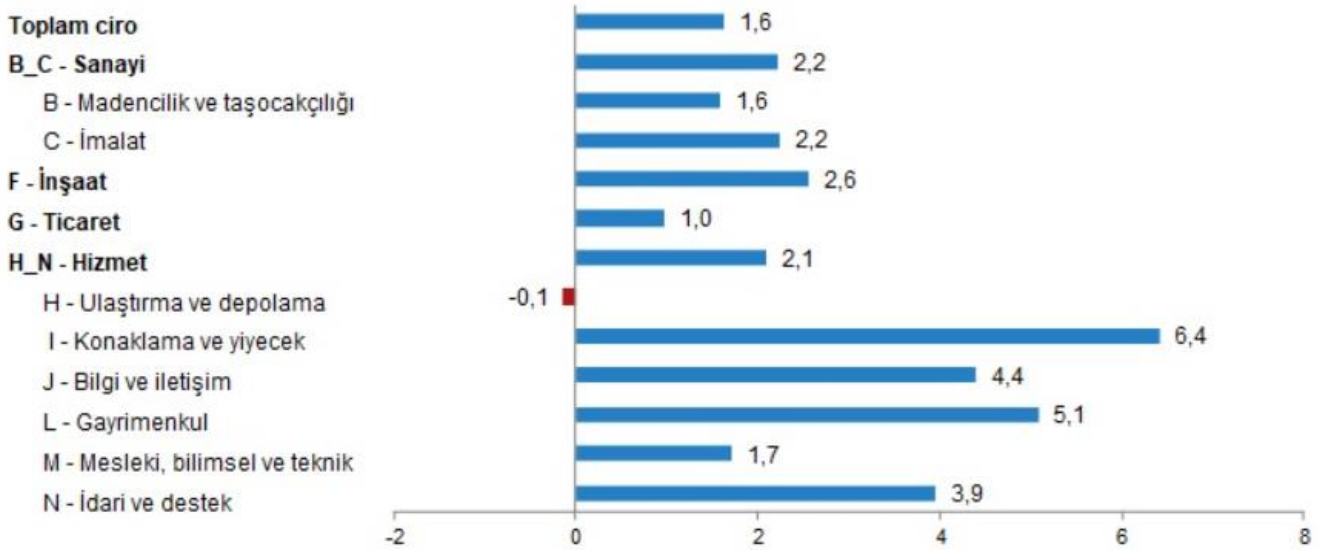
Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2022 yılı Kasım ayında aylık sanayi sektörü ciro endeksi %2,2, inşaat ciro endeksi %2,6, ticaret ciro endeksi %1,0, hizmet ciro endeksi %2,1 arttı.

Toplam ciro aylık değişim oranı (%), Kasım 2022



Ciro endeksleri aylık değişim oranları (%), Kasım 2022



Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

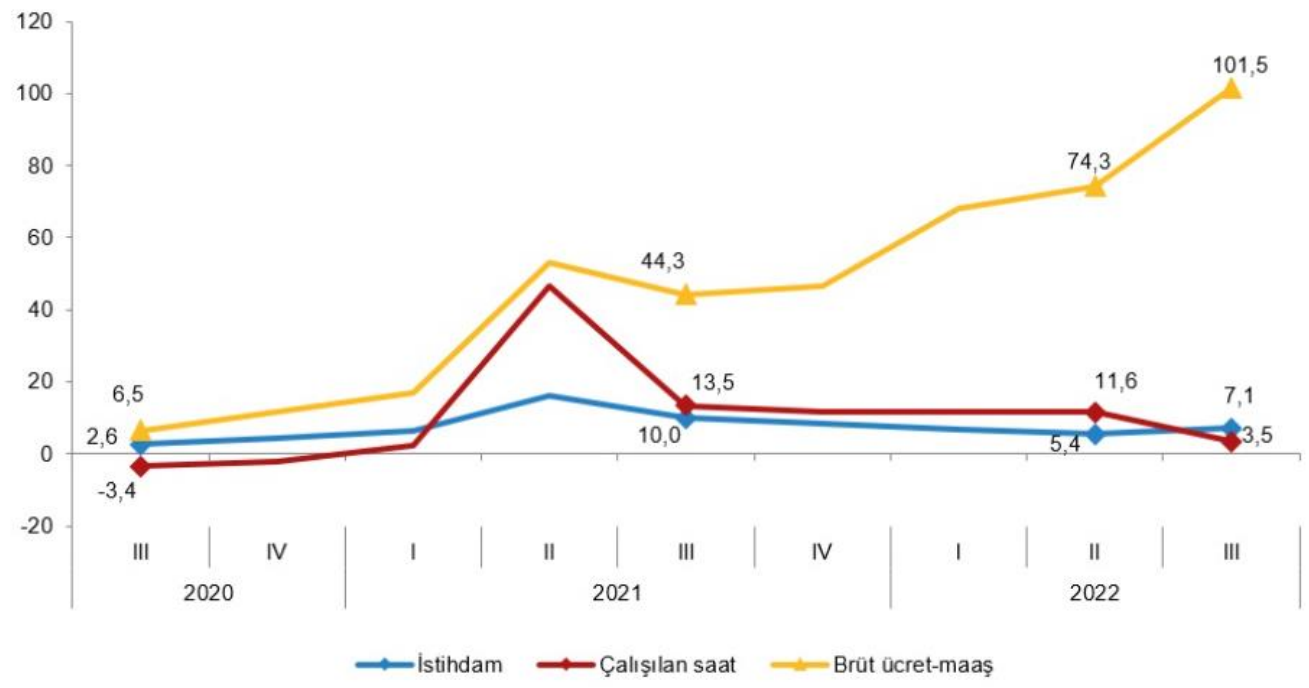
İşgücü Girdi Endeksleri,
III. Çeyrek: Temmuz-Eylül 2022

İstihdam endeksi yıllık %7,1 arttı. Sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında istihdam endeksi, 2022 yılı lll. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,1 arttı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %6,1, inşaat sektöründe %3,4 ve ticaret-hizmet sektörlerinde %8,4 arttı.

Çalışılan saat endeksi yıllık %3,5 arttı. Sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında çalışılan saat endeksi, 2022 yılı lll. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,5 arttı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %3,1 arttı, inşaat sektöründe %1,7 azaldı ve ticaret-hizmet sektörlerinde %4,9 arttı.

Brüt ücret-maaş endeksi yıllık %101,5 arttı. Sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında brüt ücret-maaş endeksi, 2022 yılı llI. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %101,5 arttı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %98,1, inşaat sektöründe %91,7 ve ticaret-hizmet sektörlerinde %105,2 arttı.

İşgücü girdi endeksleri yıllık değişim oranları (%), lll. Çeyrek 2022



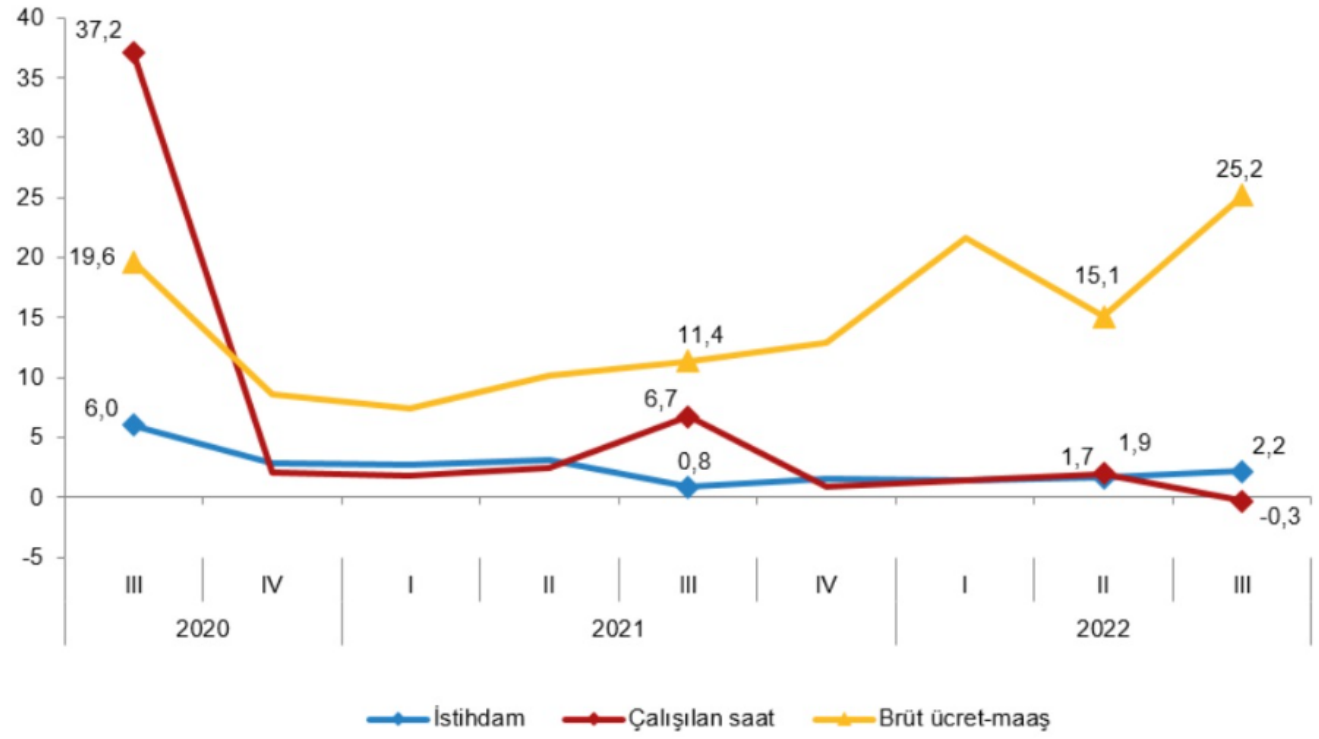
İstihdam endeksi çeyreklik %2,2 arttı. Sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında istihdam endeksi, 2022 yılı llI. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,2 arttı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %1,6 arttı, inşaat sektöründe %4,2 arttı ve ticaret-hizmet sektörlerinde %2,1 arttı.

Çalışılan saat endeksi çeyreklik %0,3 azaldı. Sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında çalışılan saat endeksi, 2022 yılı llI. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %0,3 azaldı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %0,5 azaldı, inşaat sektöründe %1,4 arttı ve ticaret-hizmet sektörlerinde %0,6 azaldı.

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

Brüt ücret-maaş endeksi çeyreklik %25,2 arttı. Sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında brüt ücret-maaş endeksi, 2022 yılı llI. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %25,2 arttı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %23,1, inşaat sektöründe %26,5 ve ticaret-hizmet sektörlerinde %26,5 arttı.

İşgücü girdi endeksleri çeyreklik değişim oranları (%), III. Çeyrek 2022



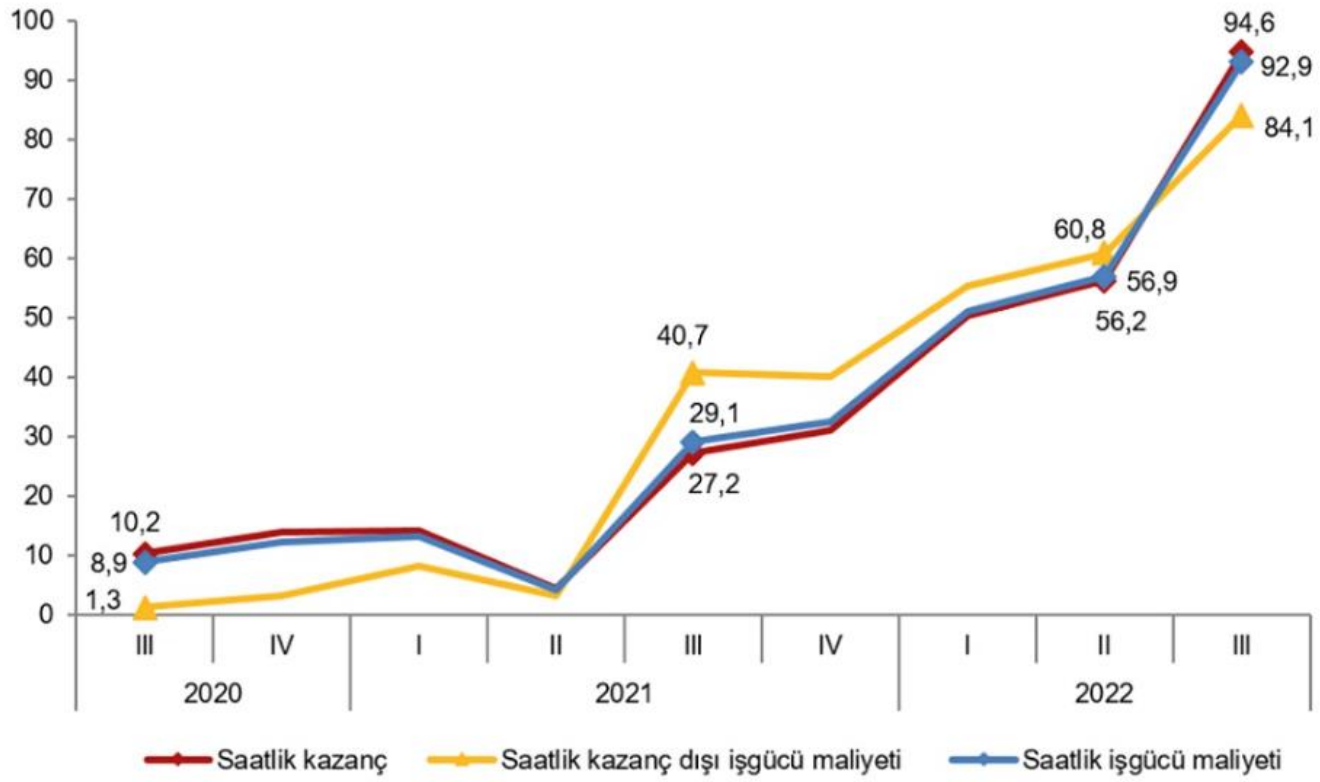
Saatlik işgücü maliyeti endeksi yıllık %92,9 arttı. Sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında saatlik işgücü maliyeti endeksi, 2022 yılı llI. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %92,9 arttı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %90,5, inşaat sektöründe %94,5 ve ticaret-hizmet sektörlerinde %93,8 arttı.

Saatlik kazanç endeksi yıllık %94,6 arttı. Sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında saatlik kazanç endeksi, 2022 yılı llI. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %94,6 arttı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %92,1, inşaat sektöründe %95,1 ve ticaret-hizmet sektörlerinde %95,6 arttı.

Saatlik kazanç dışı işgücü maliyeti endeksi yıllık %84,1 arttı. Sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında saatlik kazanç dışı işgücü maliyeti endeksi, 2022 yılı lIl. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %84,1 arttı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %81,8, inşaat sektöründe %91,4, ticaret-hizmet sektörlerinde %84,2 arttı.

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

İşgücü maliyeti endeksleri yıllık değişim oranları (%), III. Çeyrek 2022



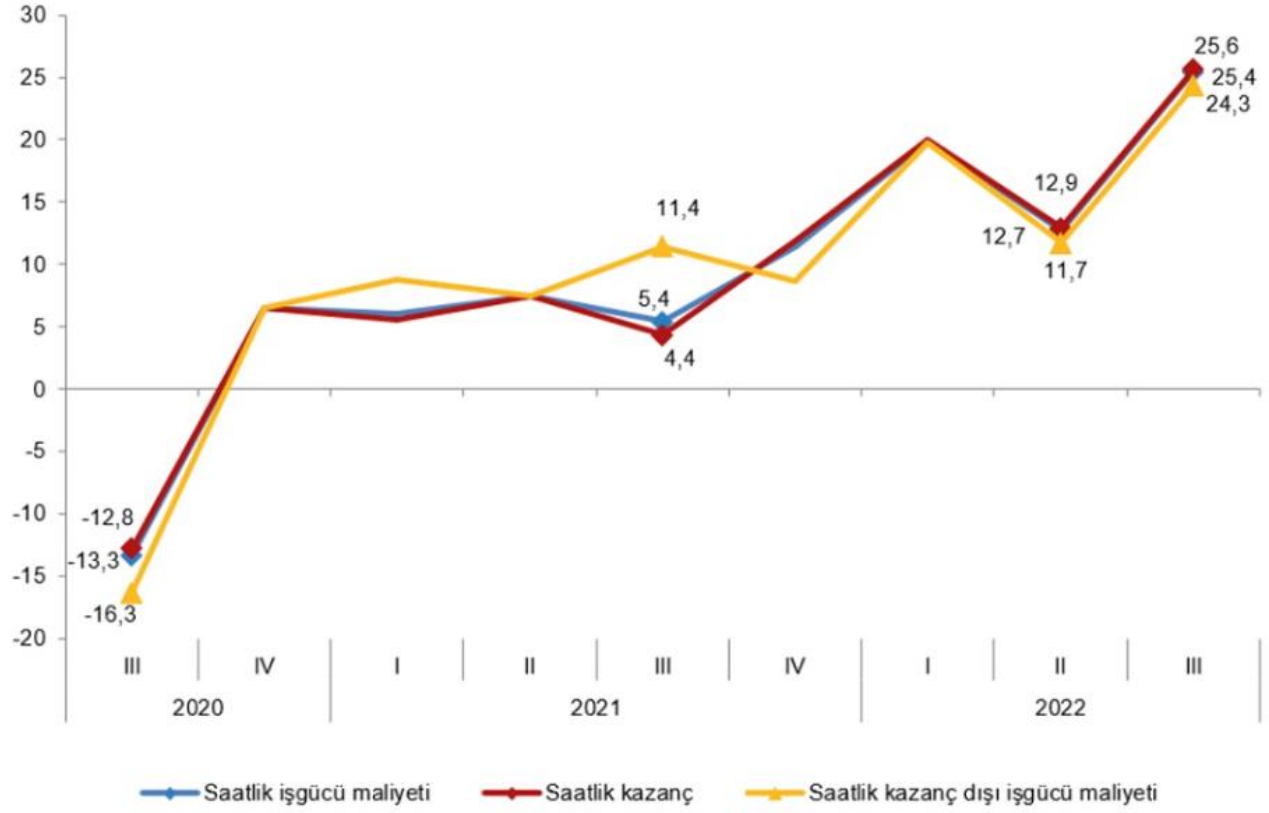
Saatlik işgücü maliyeti endeksi çeyreklik %25,4 arttı. Sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında saatlik işgücü maliyeti endeksi, 2022 yılı lII. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %25,4 arttı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %23,7, inşaat sektöründe %24,3 ve ticaret-hizmet sektörlerinde %27,0 arttı.

Saatlik kazanç endeksi çeyreklik %25,6 arttı. Sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında saatlik kazanç endeksi, 2022 yılı lII. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %25,6 arttı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %23,8, inşaat sektöründe %24,7 ve ticaret-hizmet sektörlerinde %27,2 arttı.

Saatlik kazanç dışı işgücü maliyeti endeksi çeyreklik %24,3 arttı. Sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında saatlik kazanç dışı işgücü maliyeti endeksi, 2022 yılı lII. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %24,3 arttı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %23,1, inşaat sektöründe %21,8 ve ticaret-hizmet sektörlerinde %25,6 arttı.

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

İşgücü maliyeti endeksleri çeyreklik değişim oranları (%), III. Çeyrek 2022



İşgücü girdi ve maliyeti endeksleri ve değişim oranları, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2022 [2015=100]

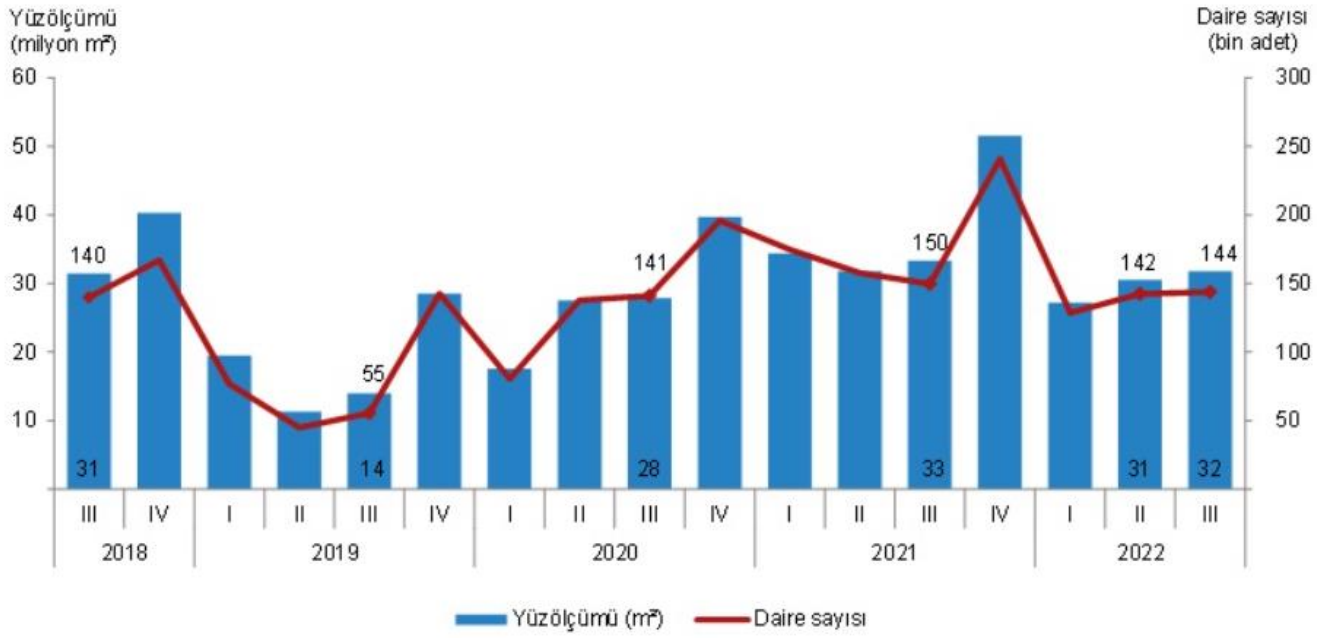
	Arındırılmamış	Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
Gösterge	Endeks	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Çeyreklik değişim (%)
İstihdam	122,6	122,6	7,1	120,9	2,2
Çalışılan saat	106,6	108,3	3,5	107,8	-0,3
Brüt ücret-maaş	596,5	596,5	101,5	577,2	25,2
Saatlik işgücü maliyeti	554,3	546,2	92,9	529,9	25,4
Saatlik kazanç	559,1	550,9	94,6	535,2	25,6
Saatlik kazanç dışı işgücü maliyeti	528,9	521,0	84,1	501,0	24,3

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

Yapı İzin İstatistikleri,
III. Çeyrek: Temmuz - Eylül, 2022

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %4,7 azaldı. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %8,0, daire sayısı %3,8 ve yüzölçümü %4,7 azaldı.

Yapı ruhsatı verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, III. Çeyrek 2022



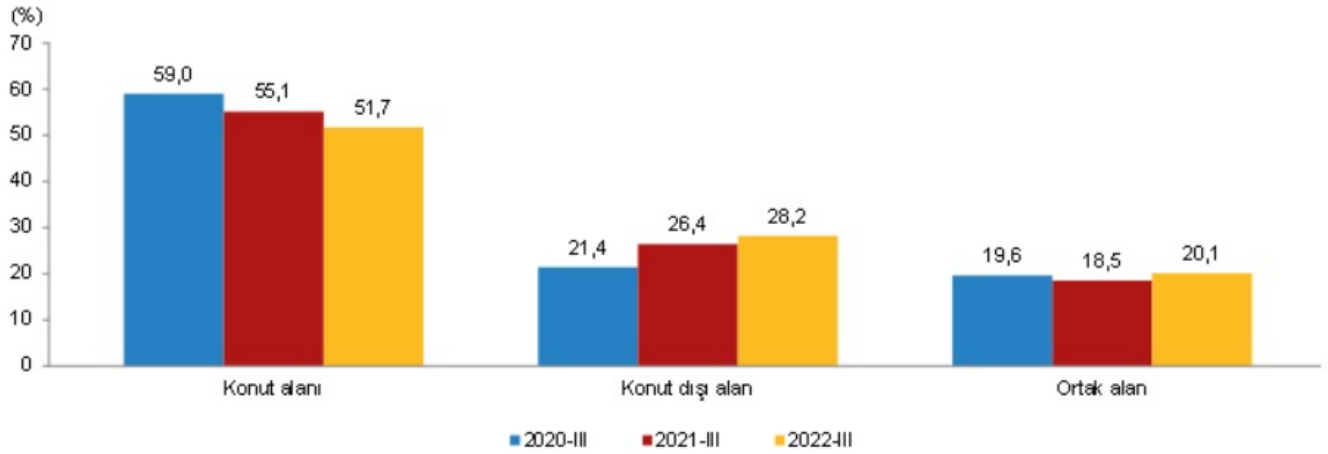
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2020		**96 204**	**72,7**	**555 012**	**73,6**	**112 607 410**	**53,5**
	I	14 167	3,9	80 432	4,7	17 541 214	-10,0
	II	19 627	119,2	137 805	207,3	27 493 793	142,5
	III	25 316	132,4	141 080	154,6	27 870 425	99,1
	IV	37 094	66,8	195 695	37,2	39 701 978	39,2
2021		**138 449**	**43,9**	**722 576**	**30,2**	**151 048 596**	**34,1**
	I	33 612	137,3	174 690	117,2	34 369 658	95,9
	II	30 534	55,6	157 511	14,3	31 798 991	15,7
	III	30 457	20,3	149 591	6,0	33 346 406	19,6
	IV	43 846	18,2	240 784	23,0	51 533 541	29,8
2022	I	26 155	-22,2	128 623	-26,4	27 172 549	-20,9
	II	28 920	-5,3	142 471	-9,5	30 518 843	-4,0
	III	28 034	-8,0	143 904	-3,8	31 780 800	-4,7

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

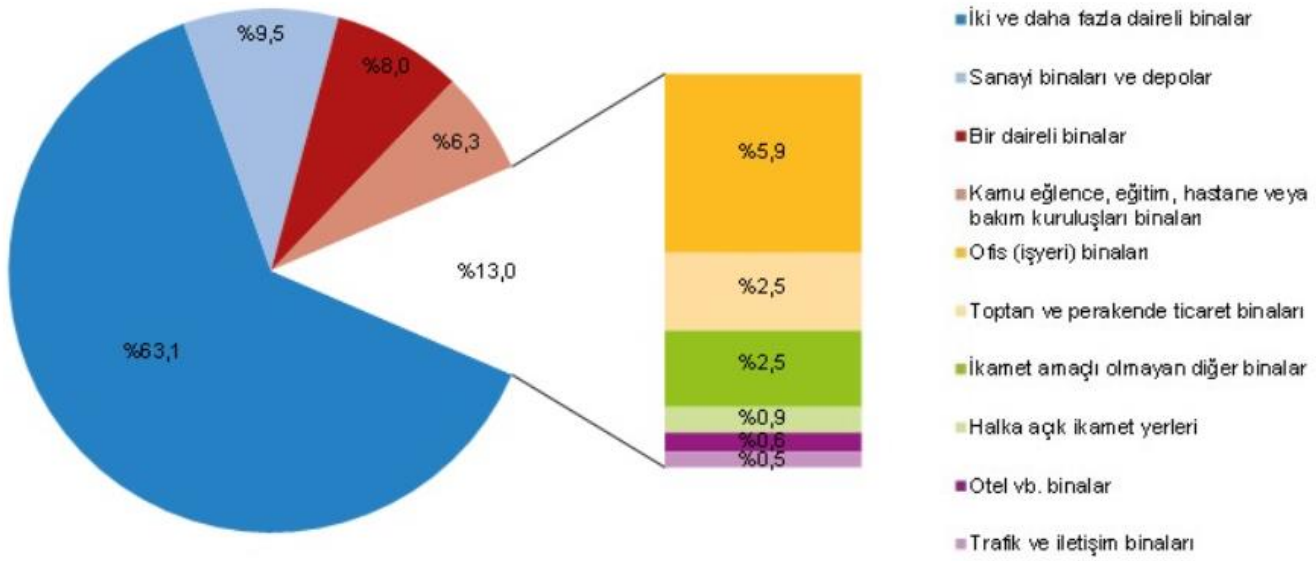
Toplam yüzölçümün %51,7'si konut alanı olarak gerçekleşti. Belediyeler tarafından 2022 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 31,8 milyon m² iken; bunun 16,4 milyon m²'si konut, 9,0 milyon m²'si konut dışı ve 6,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Yapı ruhsatı verilen yapılarda konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçüm payları, III. Çeyrek, 2020-2022



En yüksek yüzölçüm payı %63,1 ile iki ve daha fazla daireli binaların oldu. Belediyeler tarafından 2022 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 20,1 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,0 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

Yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amaçlarına göre yüzölçüm payları, III. Çeyrek 2022

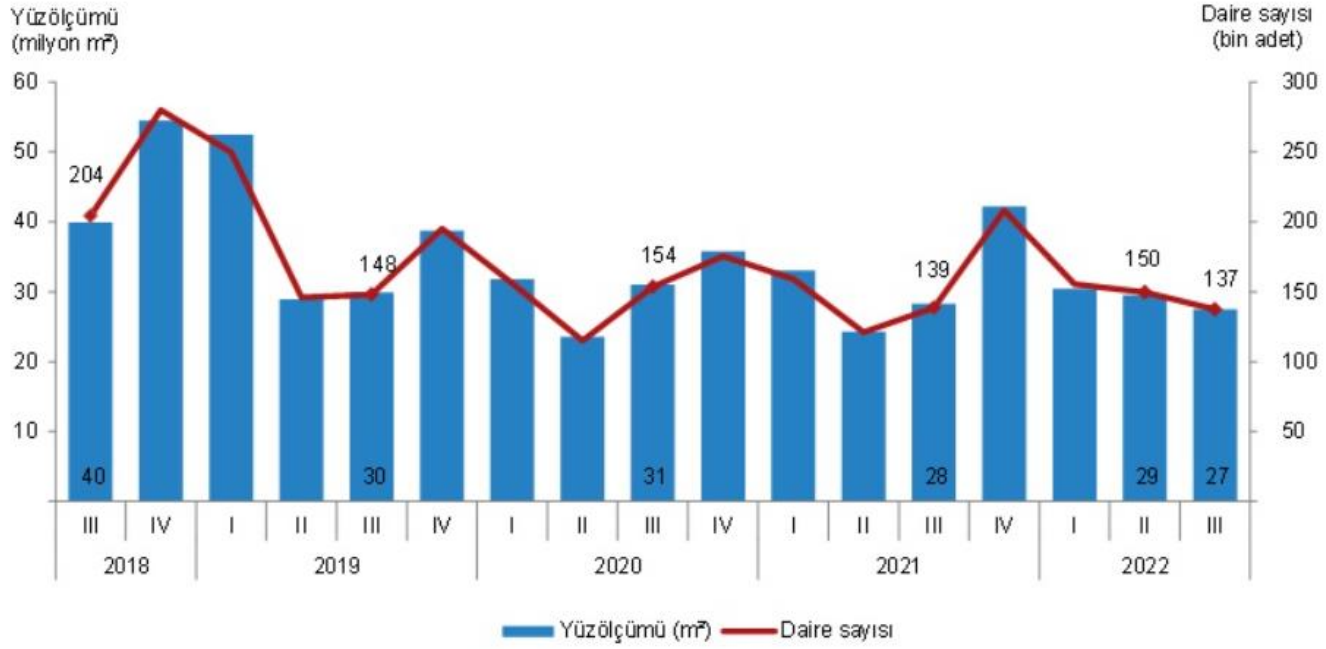


Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %2,8 azaldı. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların bina sayısı %3,7 artarken, daire sayısı %0,8 ve yüzölçümü %2,8 azaldı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, III. Çeyrek 2022



Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

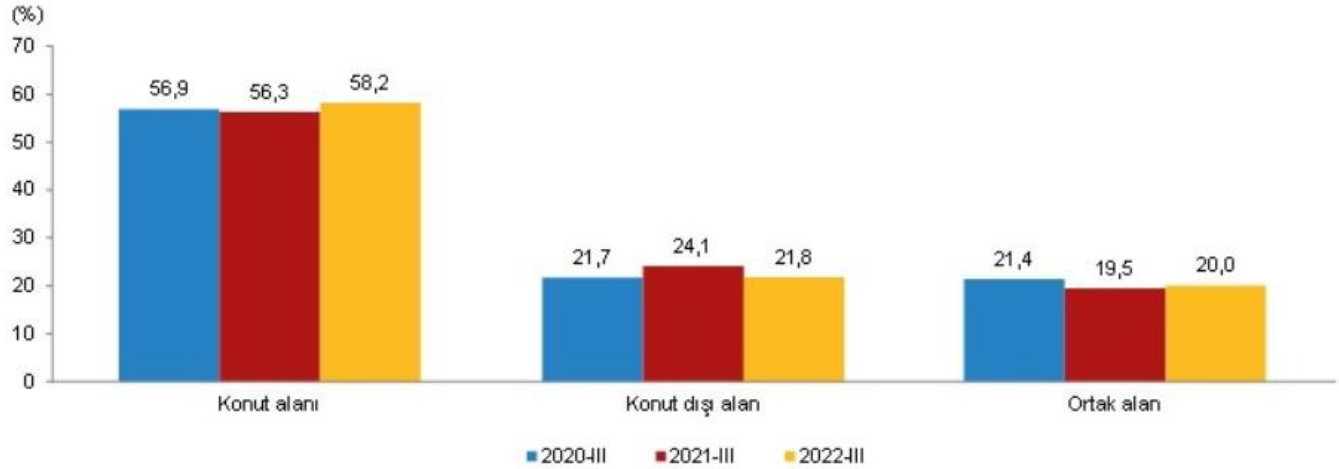
Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2020		**77 849**	**-17,1**	**600 003**	**-18,8**	**122 194 788**	**-18,6**
	I	18 599	-41,0	155 971	-37,6	31 813 175	-39,4
	II	14 492	-25,5	114 973	-21,2	23 576 419	-18,5
	III	21 100	8,8	153 572	3,8	30 996 993	3,6
	IV	23 658	0,6	175 487	-10,1	35 808 201	-7,6
2021		**92 173**	**18,4**	**626 904**	**4,5**	**127 759 254**	**4,6**
	I	20 976	12,8	159 129	2,0	33 039 207	3,9
	II	18 511	27,7	120 966	5,2	24 293 746	3,0
	III	21 948	4,0	138 570	-9,8	28 270 571	-8,8
	IV	30 738	29,9	208 239	18,7	42 155 731	17,7
2022	I	22 486	7,2	155 483	-2,3	30 449 255	-7,8
	II	22 974	24,1	149 527	23,6	29 473 222	21,3
	III	22 758	3,7	137 420	-0,8	27 467 453	-2,8

Toplam yüzölçümün %58,2'si konut alanı olarak gerçekleşti. Belediyeler tarafından 2022 yılı III. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların toplam yüzölçümü 27,5 milyon m² iken; bunun

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

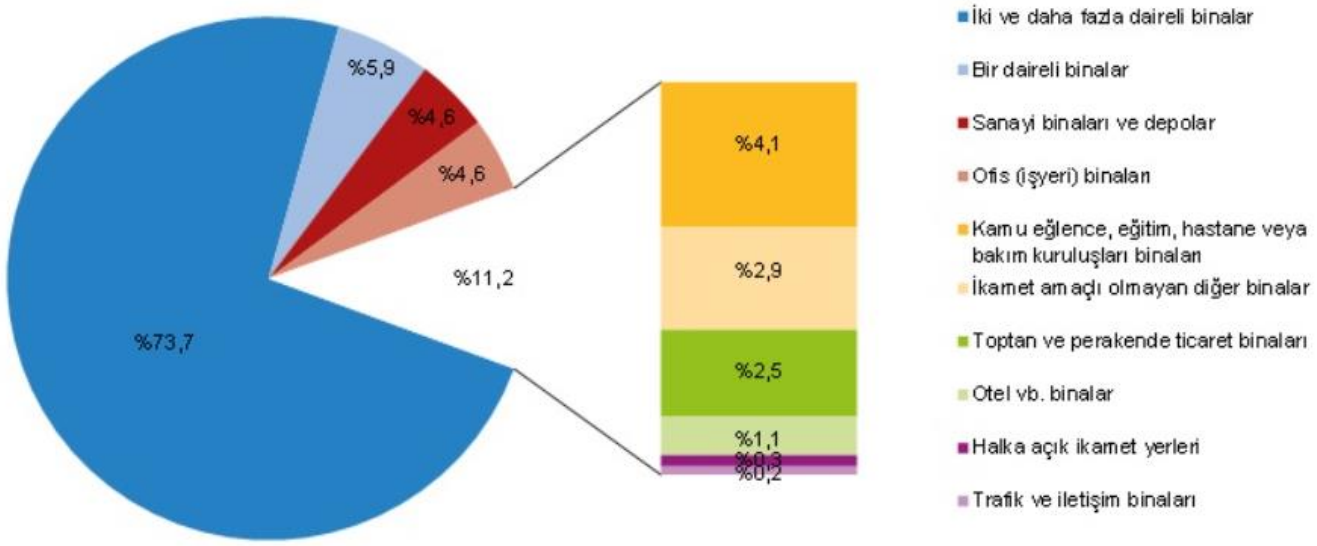
16,0 milyon m²'si konut, 6,0 milyon m²'si konut dışı ve 5,5 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, III. Çeyrek, 2020-2022



En yüksek yüzölçüm payı %73,7 ile iki ve daha fazla daireli binaların oldu. Belediyeler tarafından 2022 yılı III. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 20,3 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,6 milyon m² ile bir daireli ikamet amaçlı binalar izledi.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların kullanma amacına göre yüzölçümü payları, III. Çeyrek 2022

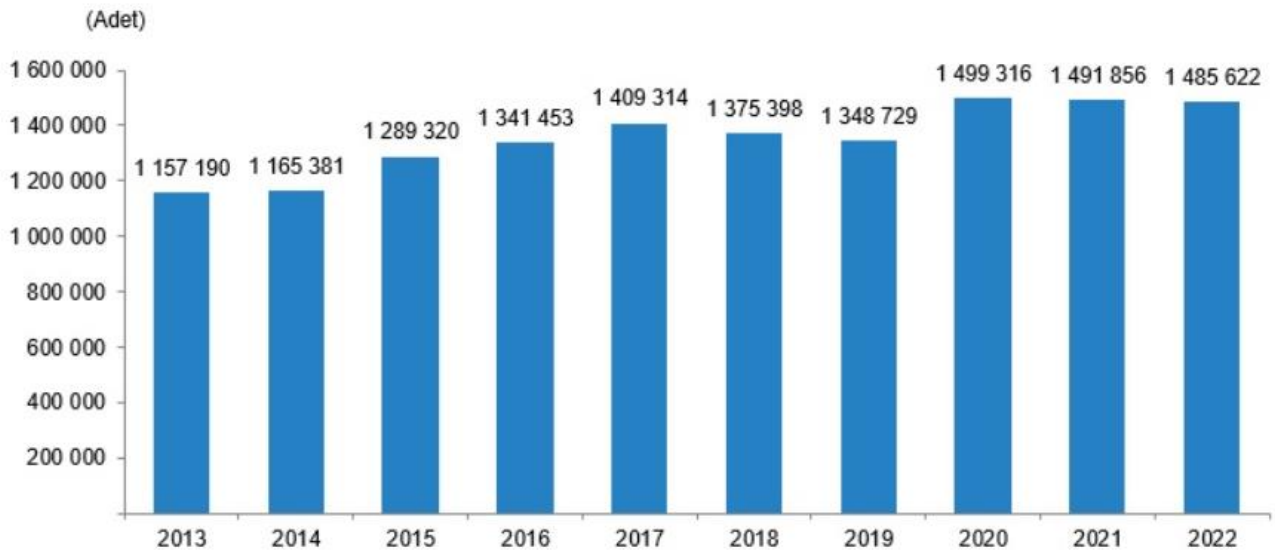


Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

Konut Satış İstatistikleri
Aralık 2022
Konut Satışları;
Türkiye genelinde 2022 yılında 1 milyon 485 bin 622 konut satıldı. Konut satışları 2022 yılında bir önceki yıla göre %0,4 azalarak 1 milyon 485 bin 622 olarak gerçekleşti. Konut satışlarında İstanbul 259 bin 654 konut satışı ve %17,5 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 126 bin 166 konut satışı ve %8,5 pay ile Ankara, 83 bin 502 konut satışı ve %5,6 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 468 konut ile Ardahan, 910 konut ile Hakkari ve 956 konut ile Bayburt oldu.

Konut satışı, 2013-2022

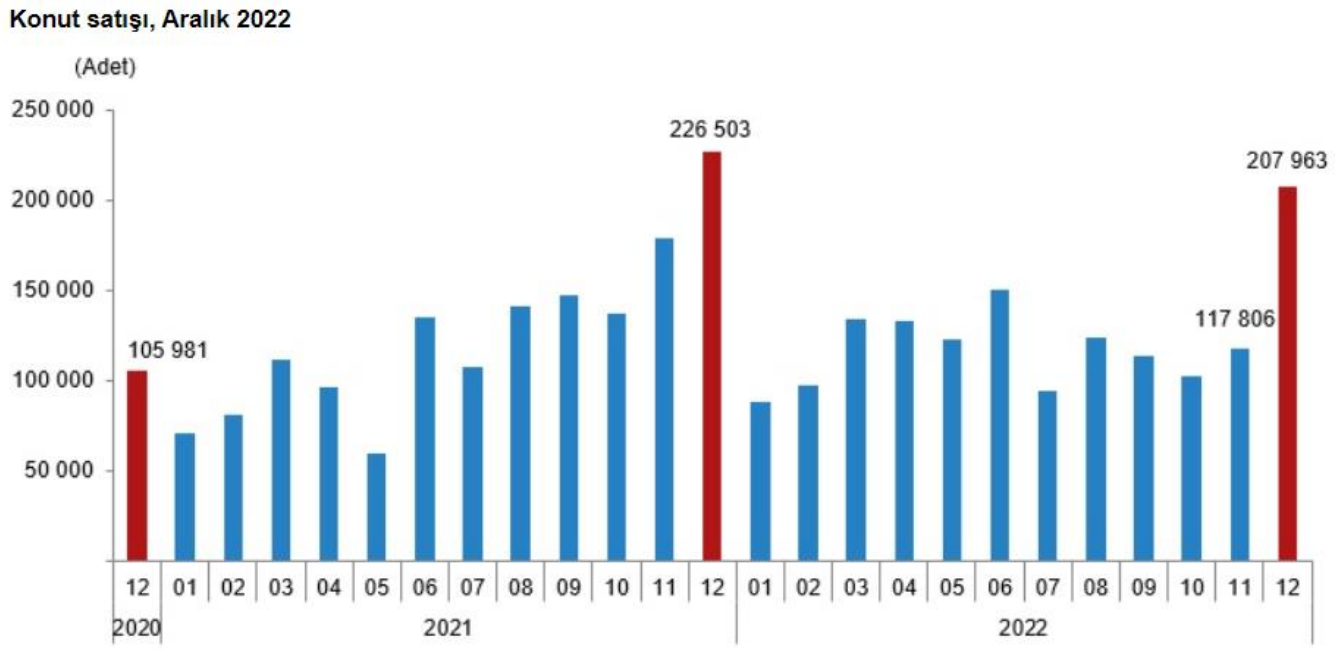


Türkiye genelinde Aralık ayında 207 bin 963 konut satıldı. Türkiye genelinde konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8,2 azalarak 207 bin 963 oldu. Konut satışlarında İstanbul 36 bin 744 konut satışı ve %17,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 16 bin 365 konut satışı ve %7,9 pay ile Ankara, 11 bin 168 konut satışı ve %5,4 pay ile Antalya izledi. Konut satışlarının en az olduğu il 58 konut ile Ardahan oldu.

Konut satış sayısı, Aralık 2022

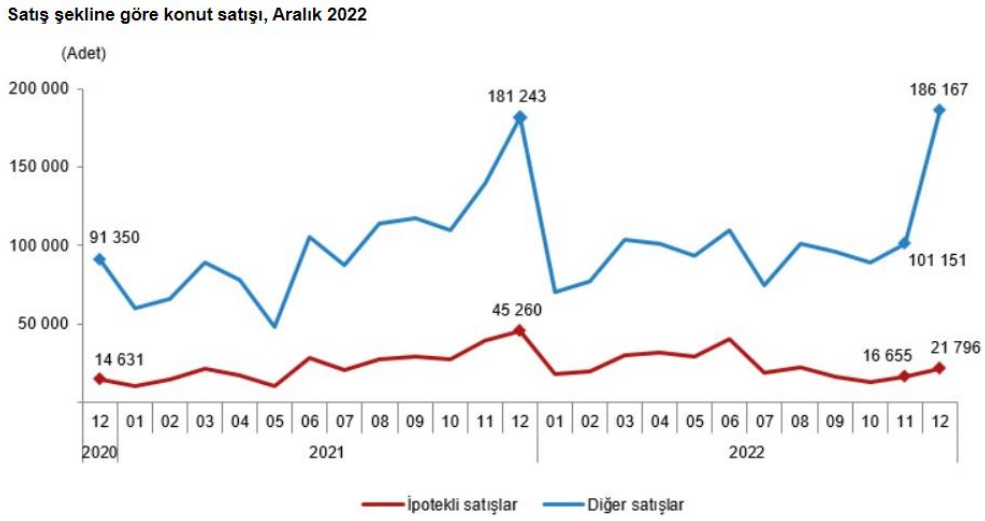
	Aralık			Ocak - Aralık		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	**207 963**	**226 503**	**-8,2**	**1 485 622**	**1 491 856**	**-0,4**
İpotekli satış	21 796	45 260	-51,8	280 320	294 530	-4,8
Diğer satış	186 167	181 243	2,7	1 205 302	1 197 326	0,7
Satış durumuna göre toplam satış	**207 963**	**226 503**	**-8,2**	**1 485 622**	**1 491 856**	**-0,4**
İlk el satış	77 889	76 747	1,5	460 079	461 523	-0,3
İkinci el satış	130 074	149 756	-13,1	1 025 543	1 030 333	-0,5

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60



İpotekli konut satışları 21 bin 796 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %51,8 azalış göstererek 21 bin 796 oldu. 2022 yılında gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yıla göre %4,8 azalışla 280 bin 320 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı Aralık ayında %10,5, 2022 yılında %18,9 olarak gerçekleşti. Aralık ayındaki ipotekli satışların, 6 bin 971'i; 2022 yılındaki ipotekli satışların ise 77 bin 141'i ilk el satış olarak gerçekleşti.

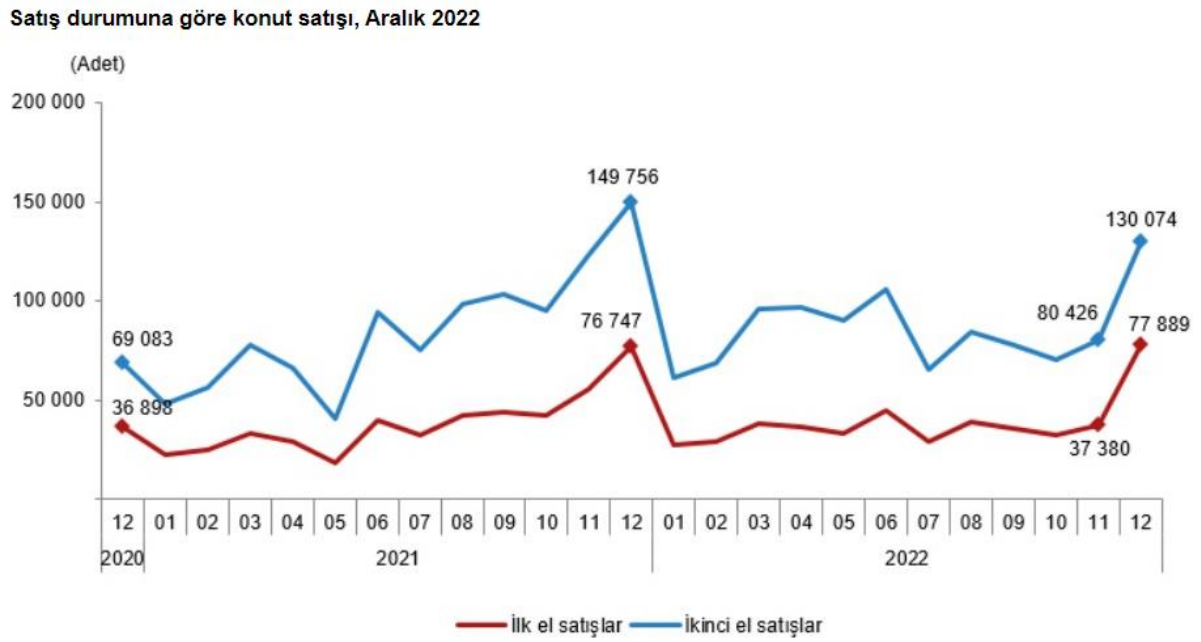
Diğer satış türleri sonucunda 186 bin 167 konut el değiştirdi. Türkiye genelinde diğer konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,7 artarak 186 bin 167 oldu. 2022 yılında gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yıla göre %0,7 artışla 1 milyon 205 bin 302 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı Aralık ayında %89,5, 2022 yılında %81,1 olarak gerçekleşti.



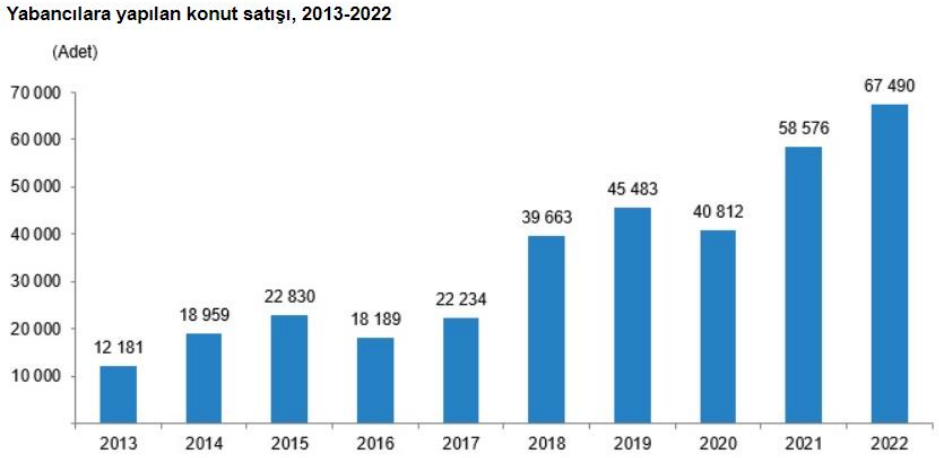
Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

İlk el konut satış sayısı 77 bin 889 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1,5 artarak 77 bin 889 oldu. İlk el konut satışları 2022 yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,3 azalışla 460 bin 79 olarak gerçekleşti. Toplam konut satışları içinde ilk el satışların payı Aralık ayında %37,5, 2022 yılında %31,0 oldu.

İkinci el konut satışlarında 130 bin 74 konut el değiştirdi. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %13,1 azalış göstererek 130 bin 74 oldu. İkinci el konut satışları 2022 yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,5 azalışla 1 milyon 25 bin 543 olarak gerçekleşti. Toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı Aralık ayında %62,5, 2022 yılında %69,0 oldu.



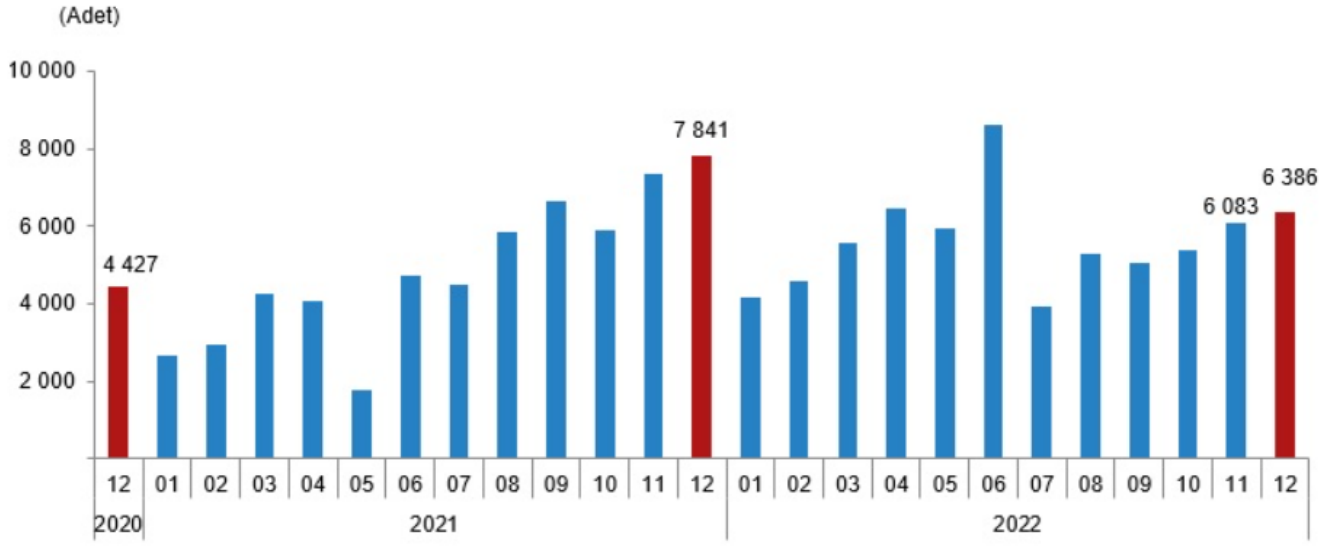
Yabancılara 2022 yılında 67 bin 490 konut satıldı. Yabancılara yapılan konut satışları 2022 yılında bir önceki yıla göre %15,2 artarak 67 bin 490 oldu. 2022 yılında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %4,5 oldu. 2022 yılında yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 24 bin 953 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla 21 bin 860 konut satışı ile Antalya, 4 bin 316 konut satışı ile Mersin izledi.



Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

Yabancılara Aralık ayında 6 bin 386 konut satışı gerçekleşti. Yabancılara yapılan konut satışları 2022 yılı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,6 azalarak 6 bin 386 oldu. Aralık ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %3,1 oldu. Aralık ayında yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 465 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla bin 968 konut satışı ile İstanbul, 663 konut satışı ile Mersin izledi.

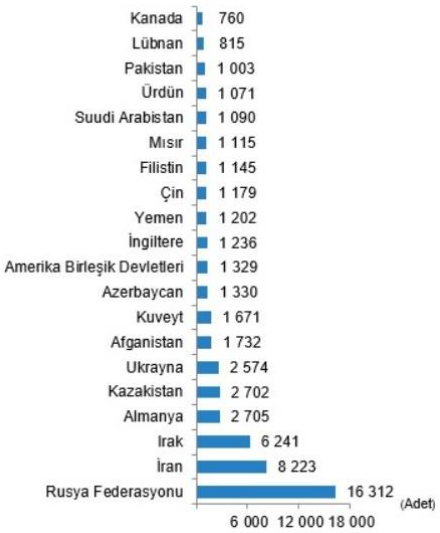
Yabancılara yapılan konut satışı, Aralık 2022



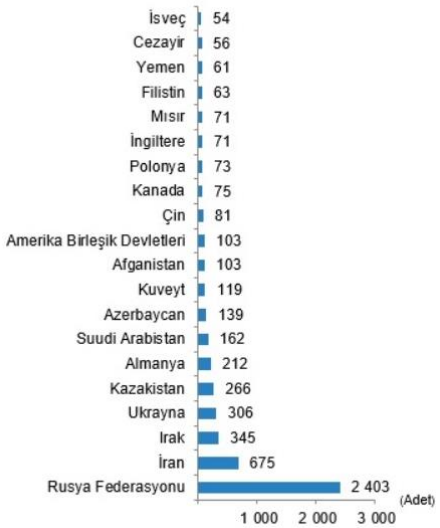
Uyruklara göre 2022 yılında en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı. Rusya Federasyonu vatandaşları 2022 yılında Türkiye'den 16 bin 312 konut satın aldı. Rusya Federasyonu'nu 8 bin 223 konut ile İran vatandaşları ve 6 bin 241 konut ile Irak vatandaşları izledi.

Aralık ayında ise Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 2 bin 403 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 675 konut ile İran, 345 konut ile Irak vatandaşları izledi.

Uyruklara göre konut satışı, ilk 20 ülke, 2022



Uyruklara göre konut satışı, ilk 20 ülke, Aralık 2022



Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

Türkiye'de 2022 yılında kadınlar 484 bin 654, erkekler 821 bin 132 konut satın aldı. Türkiye genelinde 2022 yılında, kadınlar %32,6 pay ile 484 bin 654, erkekler %55,3 pay ile 821 bin 132 konut sahibi olurken %1,6 pay ile 24 bin 193 konut kadın ve erkek tarafından ortaklaşa alındı.

Cinsiyete göre konut satışı, 2022

	2022		2021	
	Adet	Pay (%)	Adet	Pay (%)
Toplam	**1 485 622**	**100,0**	**1 491 856**	**100,0**
Kadın	484 654	32,6	506 495	34,0
Erkek	821 132	55,3	819 730	54,9
Kadın ve erkek ortak	24 193	1,6	28 900	1,9
Diğer[1]	155 643	10,5	136 731	9,2

(1) Kadın, erkek ve ortak satın alanlar dışında kalan diğer (tüzel ve yabancı) konut satışlarını ifade etmektedir.

10. İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ FAİZ – GELİR ETKİSİ

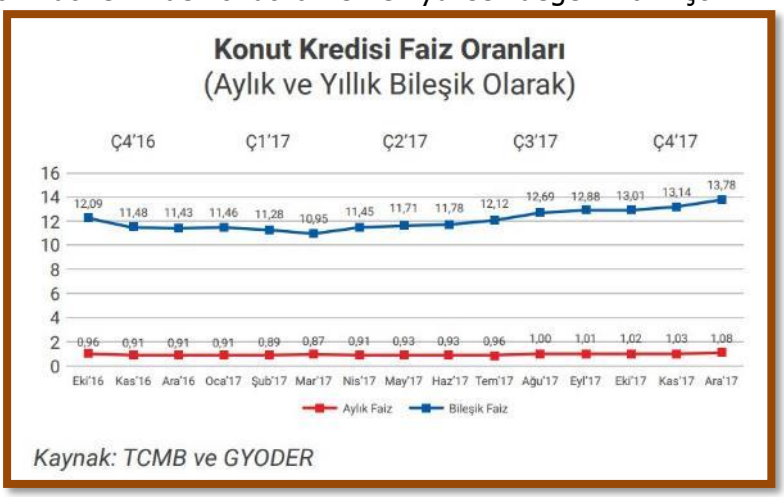
Makroekonomik bir değişken olarak ele aldığımız faiz kısaca, 'paranın maliyeti veya kirası' olarak adlandırılabilir. Faiz; risk primi, genel dış ve iç ekonomik şartlar ile enflasyon, beklentiler gibi pek çok unsurdan etkilenebilir. Kaynak ihtiyacında olanlar ile kaynak fazlası olanlardan elde ettikleri ödünç para olma özelliği taşıdığından hem yatırımcılar hem de tüketiciler açısından önemli bir değişkendir. Türkiye'de gayrimenkul sektörünün 'belli standartlarda barınma' görevi dışında 'yatırım aracı' olma özelliği de sürmektedir. Belli bir vadede konut yatırımını daha kolay hale getiren en önemli dış kaynakta banka kredileri ve bunların faiz oranlarıdır. Tüm sektörler üzerinde olduğu kadar hatta daha fazla oranda talep yönlü değişiklikle inşaat firmalarının kaynak maliyetlerini etkileyen unsur olarak karşımıza çıkan 'faiz' değişkeni satışlar ve buna bağlımı tüm parametreler için kritik öneme sahiptir. 2001 krizinden sonra hızla gerileyen faiz oranları önemli ölçüde talep büyümesi sağlamış ve işletme maliyetleri açısından azaltıcı bir etki yaratmıştır.

Konut kredileri faiz oranındaki değişim hane halkının konut satın alma talebini belirlemekte dolayısıyla konut kredisi faiz oranında meydana gelen düşüş hane halkının konut satın alma talebini artırmaktadır. Konut kredileri faiz oranı ile konut sahipliği büyüme hızı ve konut satış sayılarının arasında pozitif yönlü bir ilişki bulunmaktadır. Konut kredi faizlerinin gerilemesi konut satışlarını anlamlı bir derecede artırmaktadır. Türkiye'de gerek reel gerek nominal faizlerin oldukça hızlı düştüğü 2002–2013 Mayıs döneminin ardından Fed'in açıklamaları ve iç ekonomik risk algısının artmasına paralel hızlı bir yükseliş trendi yaşanmıştır. Bu süreç kredi faizleri ve diğer tüm faiz türlerinin de (TL cinsinden) artmasına neden olmuştur. 2014 başında görülen döviz çıkışları ve artan diğer risk algıları yüzünden TCMB'nin döviz ve faiz piyasasına müdahalesi ile faiz oranlarında yükseliş devam etmiştir. Daha sonra gerek TCMB eli ile gerekse piyasa da oluşan faiz oranlarında belli bir gerileme 2015 ilk yarısına kadar yaşanmıştır. 2016 yılı başlarında büyümeyi destekleyici politikalar hayata geçirilmeye çalışılmıştır. Ancak 15 Temmuz hain darbe girişimi, jeopolitik riskler nedeniyle faiz oranlarında ve risk primlerinde istenilen hedefe ulaşılmamıştır. Bu gelişmelere rağmen 2016 yılı büyüme oranı ve genel ekonomik şartlar bakımından kötü geçmemiştir.

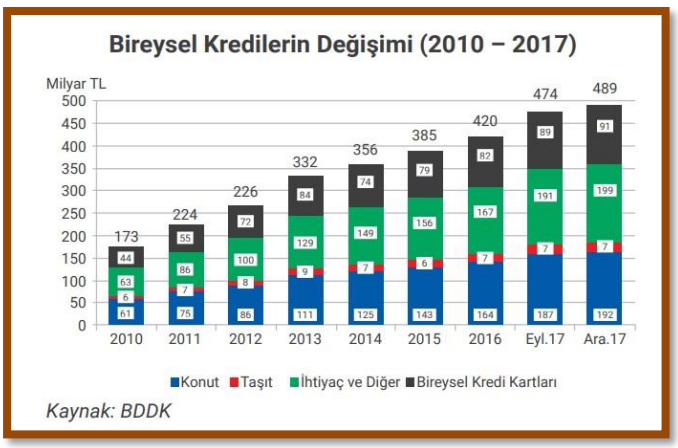
Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

2017 yılının ilk yarısında, finansal sistemi destekleyici makro ihtiyati politikalar ile kamu maliyesi tedbir ve teşvikleri sayesinde, kredi büyümesindeki canlanma devam etmiştir. Finansal istikrar açısından önem arz eden ve kredi büyümesinin iktisadi faaliyet ve toplam taleple ilişkisini özetleyen bir gösterge olan net kredi kullanımının GSYH'ye oranı, yılın ikinci çeyreğinde de artış kaydederek yüzde 8,7 seviyesine yükselmiştir. 2017 sonu itibarıyla oran bu civarlarda seyretmektedir. Tüm bu gelişmelerin toplulaştırılmış bir göstergesi niteliğinde olan Finansal Koşullar Endeksi (FKE), 2017 yılı genelinde, finansal koşulların iktisadi faaliyetteki canlanmayı sınırlı düzeyde de olsa desteklediğine işaret etmektedir.

Konut kredileri özelinde faiz oranlarına baktığımızda ise 2016 yılı ikinci çeyreğinden itibaren yaşanan gerileme eğilimi Mart 2017'den sonra yerini yükselişe bırakmıştır. Haziran 2017 dönemi itibarı ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %0,93, bileşik faiz oranı ise %11,78 seviyesine gelmiştir.2017 üçüncü çeyreğinde ise bankalar tarafından sağlanan 120 aylık konut kredi oranları aylık olarak %0,99 ile %1,29 arasında dalgalanmaktadır. Bu aranlar geçtiğimiz bir önceki çeyrek döneme göre yükselişi işaret etmektedir. Aralık 2017 döneminde konut faizleri en yüksek değerini almıştır.

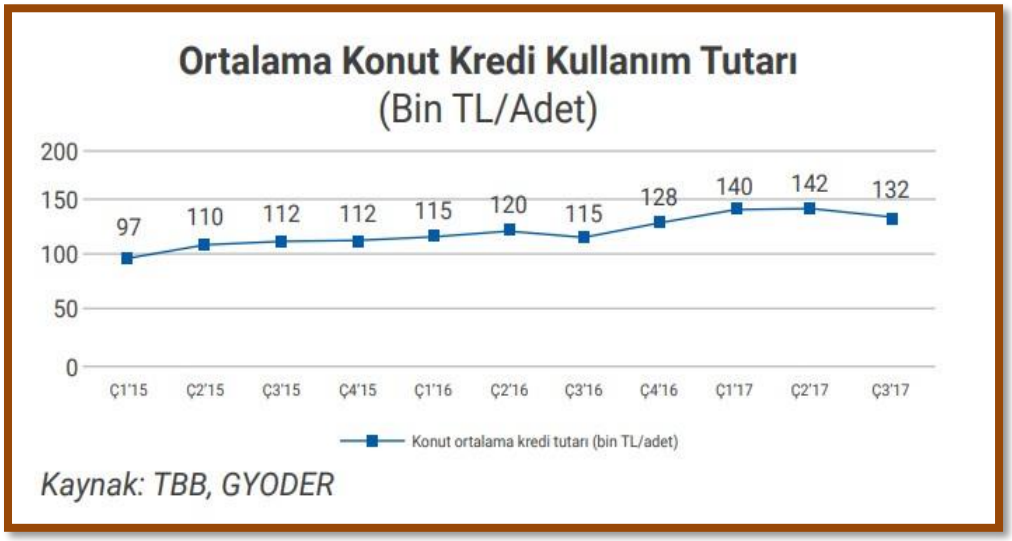


Kredi talebi makroekonomik şartlar ile genel risk beklentilerinden oldukça etkilenmektedir. Özelikle bu durum konut, taşıt, ihtiyaç kredileri ile kredi kartı ile yapılan harcamalarda kendini göstermektedir. Şubat 2018'de açıklanan 2017 yılına ait bireysel kredilerin gelişimine göre konut kredileri tutarı 192 Milyar TL, ihtiyaç kredileri tutarı 199 Milyar TL'ye çıkarken bireysel kredi kartları kredi rakamı ise 91 Milyar TL'ye çıkmıştır. 2017 yılsonu itibarıyla Konut kredilerinin bireysek krediler içindeki payı %39 olurken ihtiyaç kredilerinde bu oran %41'e ulaşmıştır. Kredi kartlarının payı ise %19 olarak gerçekleşmiştir. Bireysel kredi hacmi ve artışı mutedil olarak sürebilir.



Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

Krediler ait diğer önemli bir veride dönemsel olarak kredilerin miktarsal değişimidir. Çeyrek dönemler itibarıyla miktarlara baktığımızda 2016 yılı son çeyreğinde gerek kampanyalar gerekse ekonomiye sahip çıkma güdüsüyle tüketicilerin olumlu davranışı hem adet hem de miktar olarak konut kredilerini artırmıştır. 2017 yılı boyunca ise gerek faizlerdeki artış gerekse tüketicilerin yükleniciler tarafından yapılan kampanyalara yönelmeleri nedeniyle göreceli bir düşüş meydana gelmiştir.



Başlık altında yapılan değerlendirmeler, grafik ve tablo analizleri Emlak Konut GYO A.Ş. Mayıs 2018 Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış Yayınından derlenmiştir.

11. DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

11. 1.Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler:

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır. Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir. Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkâr davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir. Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır. 2010 ila 2014 yılları içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle birlikte gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir dönem yaşanmış, ayrıca 2012 ile 2015 yılları arasında ise faizlerin düşük seviyelerde (2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %5 oranına kadar düşmüştür) olması orta sınıfın konut ihtiyacını karşılamaya yöneldiği ve gayrimenkul fiyatlarının sürekli arttığı bir dönem olmuştur. 2014 yılından sonra faiz oranlarındaki artışla birlikte gayrimenkule olan ilgide azalmalar başlamış, 2016 yılındaki darbe girişimi, dünya piyasalarındaki daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de durağanlık başlamış, ancak ülkedeki gayrimenkulün getirisinin ve faizlerin halen makul düzeyde olması en etken faktör olmak üzere 2016 ve 2017 yıllarındaki satılan konut sayısı bir önceki yıla göre daha yüksek sayıda gerçekleşmiştir. Yüksek satış oranlarına rağmen oluşan yüksek konut stoğu ile birlikte 2018 yılı başında gerçekleşen döviz haraketliliği Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe daralmaya yol açmış ve faizlerin de artması ile birlikte 2018beklentilerin çok altında başlamış ve yatayda seyretmiştir. 2019 yılı ve 2020 yılı ilk çeyreği de da 2018 yılı boyunca süren daralmanın devam ettiği bir dönem olarak geçmiştir. 2020 yılının 2 ve 3. çeyrekleri ise özellikle Haziran ve Temmuz aylarındaki kredi kampanyalarıyla gayrimenkul fiyatlarının daha yüksek bedellerle talep gördüğü ve hatta piyasada oluşan yüksek taleple gayrimenkullerin fiyatlarında artış yaşandığı bir dönem olmuştur. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanılan bölgesel savaş, global para politikaları, COVİD19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanma olacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki düşük faizli kredilerle piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde ve 2021 yılı ilk 2 çeyreğinde stabil kaldığı ve sonrasında ise döviz kurunda yaşanan artışların inşaat maliyetlerine yansıması ile birlikte gayrimenkul fiyatlarının bu sefer piyasa normallerinin üzerinde artış gösterdiği görülmüştür. Türkiye genelinde gayrimenkul fiyatlarında kısa sürede %60-70'lere varan artışlar yaşanmış ve piyasadaki gayrimenkuller erişebilir fiyatların üzerinde pazarlanmaya başlanmıştır. 2022 yılının ilk aylarında global krizler ve savaşlar sebebiyle ekonomideki belirsizlikler artmış ve COVİD pandemisi etkileri de bitmemiştir. Global ölçekteki bu olayların petrol ve altın gibi emtiaların fiyatlarına artış olarak yansıması ile ekonomideki belirsizlik düzeyi daha çok artmış ve artan inşaat maliyetleri gibi nedenlerle de gayrimenkuller için istenen fiyatlar yükselmiş piyasada yüksek fiyatlı gayrimenkuller pazarda kalmış ve piyasa durgunlaşmıştır. 2023 ve 2024 yılında ise orta ve alt kesim tarafından talep görebilecek ulaşılabilir fiyatlı gayrimenkuller dışında gayrimenkul alım – satım oranları düşmüş, bu düşüşe rağmen enflasyon ve döviz bazlı ekonomik olumsuzlukların yanı sıra 06 Şubat 2023 tarihindeki depremler ve çok sayıda konut ve işyerinin hasar almış olması sebebiyle oluşan göçün de etkisiyle kiralar ve satış için istenen fiyatlar artmıştır. Bu artışlara rağmen kredi imkanlarının da kısıtlı olması sebebiyle gayrimenkul satışları belirli bir seviyenin altında kalmıştır. 2025 yılında ise 2024 yılındaki gibi genel ekonomik durgunluk olacağı ve gayrimenkul sektöründe de orta ve üst orta gelir gruplarınca erişilebilir fiyatlı gayrimenkullerin talep göreceği öngörülmektedir. Sonuç olarak ekonomi ve gayrimenkul piyasasındaki bu gelişmelerle birlikte 2025 yılında daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların pazara göre makul fiyatlı ya da proje özellikleri ile öne çıkan gayrimenkullerden seçerek portföy edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

11.2.Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler:

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

11.3.Gayrimenkulün Fiziksel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul; 8625 Ada, 7 parsel, 13.922,01 m² yüzölçümlü Bir Adet 51 Katlı Ofis Ve İşyeri Bir Adet 41 Katlı Konut Ve Otel 5 Katlı Avm Ve Arsası vasıflı taşınmaz niteliğindedir. Taşınmaz ile ilgili olarak Konak Belediyesinde yapılan incelemelerde taşınmaza ait dosyasında 15.11.2013 tarih ve 86/2013 numaralı kat irtifakına esas onaylı mimari projesi incelenmiştir. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre ve mevcutta parsel üzerinde serbest nizamda, betonarme çelik yapı tarzında, 3 bodrum + zemin + 37 normal kat olmak üzere 41 katlı, Konut blokları ve Ofis Bloğu olmak üzere 2 adet yapının ve her iki yapı arasında da Alışveriş Merkezlerinin olduğu görülmüştür. Bloklar parsel üzerinde doğu-batı yönde inşa edilmiş olup değerleme konusu taşınmazın yer aldığı Konut Bloğu parselin batısında, alışveriş merkezi her iki blok arasında, Ofis Bloğu ise parselin doğusunda yer almaktadır. Konut Bloğu mimari projesine göre ve mevcutta; 3 Bodrum Kat + Zemin Kat + 37 Normal kat olmak üzere toplam 41 katlı betonarme yapı tarzında, dış cephesi kısmen dekoratif malzemeden kısmen cam giydirmedir. Ana yapıda iki ayrı giriş bulunmakta olup bunlardan biri Otel Girişi diğeri Konut Girişidir. Yapıda 3 bodrum katta da kapalı otopark, zemin kat ve ilk 9 kat otel odalarının bulunduğu katlar olup 11. ve 38. katlar arası konut nitelikli bağımsız bölümler yer almaktadır. Taşınmazda toplamda 264 adet bağımsız bölüm mevcuttur. 24 saat güvenlik ve otopark imkanı bulunmaktadır.

Değerleme konusu konut nitelikli taşınmazların genel olarak iç özellikleri benzerdir. Salon ve oda hacimlerinin zeminleri laminat parke kaplı olup diğer hacimlerin zeminleri seramik kaplıdır. Mutfak hacminin bir kısmı ve ıslak hacimlerin duvarları seramik kaplı, diğer hacimlerin duvarları saten boyalıdır. Mutfak hacminde dolaplar mdflam, çimstone tezgah, bulaşık makinesi, ankastre fırın, ocak, davlumbaz ve mikrodalga bulunmaktadır. Banyo hacimlerinde duş kabini, klozet, lavabo ve banyo dolapları bulunmakta olup wc hacimlerinde klozet, lavabo ve dolap bulunmaktadır. Taşınmazlarda ısınma doğalgaz yakıtlı merkezi sistem ile sağlanmaktadır.

Değerleme konusu 1+1 plan şemasında inşa edilmiş 27 ve 30 bağımsız bölüm numaralı meskenler 15. katta konumludur. Salon+mutfak, oda, banyo, wc ve teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 79 m² alanlıdır. 27 nolu bağımsız bölüm kuzey cepheye 30 nolu bağımsız bölüm güney cepheye bakmaktadır.

Değerleme konusu 2+1 plan şemasında inşa edilmiş, 31 bağımsız bölüm numaralı mesken 16. katta, 37 bağımsız bölüm numaralı mesken 17. katta ve 43 bağımsız bölüm numaralı mesken 18. katta konumludur. Koridor, Salon+mutfak, 2 oda, 2 banyo ve teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 138 m² alanlıdır. Çift cepheli olup Kuzey ve doğu cephelere bakmaktadırlar.

Değerleme konusu 2+1 plan şemasında inşa edilmiş 8 bağımsız bölüm numaralı mesken 12. katta, 14 bağımsız bölüm numaralı mesken 13. katta ve 20 bağımsız bölüm numaralı mesken 14. katta konumludur. Koridor, Salon+mutfak, 2 oda, 2 banyo ve teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 139 m² alanlıdır. Çift cepheli olup güney ve doğu cephelere bakmaktadırlar.

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

Değerleme konusu 2+1 plan şemasında inşa edilmiş 19 bağımsız bölüm numaralı mesken 14. katta konumludur. Koridor, Salon+mutfak, 2 oda, 2 banyo ve teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 140 m² alanlıdır. Çift cepheli olup kuzey ve doğu cephelere bakmaktadır.

Değerleme konusu 2+1 plan şemasında inşa edilmiş 26 bağımsız bölüm numaralı mesken 15. katta ve 38 bağımsız bölüm numaralı mesken 17. katta konumludur. Koridor, Salon+mutfak, 2 oda, 2 banyo ve teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 141 m² alanlıdır. Çift cepheli olup güney ve doğu cephelere bakmaktadırlar.

Değerleme konusu 3+1 plan şemasında inşa edilmiş 62 bağımsız bölüm numaralı mesken 23. katta, 64 bağımsız bölüm numaralı mesken 24. katta ve 70 bağımsız bölüm numaralı mesken 25. katta konumludur. Hol, koridor, Salon+mutfak, 3 oda, 2 banyo, wc ve teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 165 m² alanlıdır. Çift cepheli olup 62, 66 ve 70 nolu meskenler güney ve doğu cephelere, 64 nolu mesken kuzey ve batı cephelere bakmaktadırlar.

Değerleme konusu 3+1 plan şemasında inşa edilmiş 74 bağımsız bölüm numaralı mesken 26. katta, 78 bağımsız bölüm numaralı mesken 27. katta, 82 bağımsız bölüm numaralı mesken 28. katta, 86 bağımsız bölüm numaralı mesken 29. katta, 90 bağımsız bölüm numaralı mesken 30. katta, 94 bağımsız bölüm numaralı mesken 31. katta, 98 bağımsız bölüm numaralı mesken 32. katta ve 102 bağımsız bölüm numaralı mesken 33. katta konumludur. Hol, koridor, Salon+mutfak, 3 oda, 2 banyo, wc ve teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 167 m² alanlıdır. Çift cepheli olup güney ve doğu cephelere bakmaktadırlar.

Değerleme konusu 3+1 plan şemasında inşa edilmiş 53 bağımsız bölüm numaralı mesken 21. katta, 61 bağımsız bölüm numaralı mesken 23. katta, 69 bağımsız bölüm numaralı mesken 25. katta, 77 bağımsız bölüm numaralı mesken 27. katta, 81 bağımsız bölüm numaralı mesken 28. katta, 85 bağımsız bölüm numaralı mesken 29. katta, 93 bağımsız bölüm numaralı mesken 31. katta, 97 bağımsız bölüm numaralı mesken 32. katta konumludur. Hol, koridor, Salon, mutfak, 3 oda, giyinme odası, çamaşır odası, 2 banyo, wc ve teras hacimlerinden oluşmakta olup brüt yaklaşık 197 m² alanlıdır. Çift cepheli olup kuzey ve doğu cephelere bakmaktadırlar.

Değerleme konusu ofis nitelikli taşınmazların genel olarak iç özellikleri benzerdir. Kiralanmamış veya satışı gerçekleşmemiş olan ofisler müşterilerin kendi tasarımları ile kullanım sağlanması nedeniyle natamam olarak teslim edilmektedir. Islak hacimler tamamlanmış halde olup, zeminler şap beton, duvarlar ise sıva üstü astar boyalıdır. Ofis hacimleri, ofis ve wc bölümü plan şemasındadır. Taşınmazlarda ısınma doğalgaz yakıtlı merkezi sistem ile sağlanmaktadır.

Değerleme konusu 116 (52 kapı numaralı) bağımsız bölüm numaralı ofis 5. katta ve 130 (72 kapı numaralı) bağımsız bölüm numaralı ofis 7. katta konumludur. Ofis ve wc hacimlerinden oluşmakta olup yasal brüt yaklaşık 76 m² alanlıdır. Yerinde yapılan tespitlere göre yürünmeyen zemin alanı balkon ile birlikte kullanılmakta olup mevcut brüt yaklaşık 96 m² alanlıdır. Tek cepheli olup kuzey cepheye bakmaktadırlar.

Değerleme konusu 124 (63 kapı numaralı) bağımsız bölüm numaralı ofis 6. katta, 131 (73 kapı numaralı) ve 135 (77 kapı numaralı) bağımsız bölüm numaralı ofisler 7. katta ve 138 (83 kapı numaralı) bağımsız bölüm numaralı ofis 8. katta konumludur. Ofis ve wc hacimlerinden oluşmakta olup yasal brüt yaklaşık 91 m² alanlıdır. Yerinde yapılan tespitlere göre yürünmeyen zemin alanı balkon ile birlikte

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

kullanılmakta olup mevcut brüt yaklaşık 121 m² alanlıdır. 135 bağımsız bölüm numaralı ofis güney ve batı cepheli, diğer ofisler kuzey ve doğu cephelidir.

Değerleme konusu 117 (53 kapı numaralı) ve 121 (57 kapı numaralı) bağımsız bölüm numaralı ofis 5. katta ve 122 (61 kapı numaralı) bağımsız bölüm numaralı ofis 6. katta konumludur. Ofis ve wc hacimlerinden oluşmakta olup yasal brüt yaklaşık 94 m² alanlıdır. Yerinde yapılan tespitlere göre yürünmeyen zemin alanı balkon ile birlikte kullanılmakta olup mevcut brüt yaklaşık 124 m² alanlıdır. 117 bağımsız bölüm numaralı ofis kuzey ve doğu cepheli, 121 bağımsız bölüm numaralı ofis güney ve batı cepheli, 122 bağımsız bölüm numaralı ofis kuzey ve batı cephelidir.

Değerleme konusu 118 (54 kapı numaralı) bağımsız bölüm numaralı ofis 5. katta, 125 (64 kapı numaralı) bağımsız bölüm numaralı ofis 6. katta, 132 (74 kapı numaralı) bağımsız bölüm numaralı ofis 7. katta ve 139 (84 kapı numaralı) bağımsız bölüm numaralı ofis 8. katta konumludur. Ofis ve wc hacimlerinden oluşmakta olup yasal brüt yaklaşık 98 m² alanlıdır. Yerinde yapılan tespitlere göre yürünmeyen zemin alanı balkon ile birlikte kullanılmakta olup mevcut brüt yaklaşık 131 m² alanlıdır. Ofisler çift cepheli olup güney ve doğu cephelere bakmaktadırlar.

Değerleme konusu 153 (202 kapı numaralı) bağımsız bölüm numaralı ofis 20. katta, 157 (212 kapı numaralı) ve 158 (213 kapı numaralı) bağımsız bölüm numaralı ofisler 21. katta, 161 (222 kapı numaralı) bağımsız bölüm numaralı ofis 22. katta, 172 (253 kapı numaralı) bağımsız bölüm numaralı ofis 25. katta, 183 (282 kapı numaralı) ve 184 (283 kapı numaralı) bağımsız bölüm numaralı ofisler 28. katta, 187 (302 kapı numaralı) ve 188 (303 kapı numaralı) bağımsız bölüm numaralı ofisler 30. katta, 191 (312 kapı numaralı) ve 192 (313 kapı numaralı) bağımsız bölüm numaralı ofisler 31. katta, 199 (332 kapı numaralı) ve 200 (333 kapı numaralı) bağımsız bölüm numaralı ofisler 33. katta, 203 (342 kapı numaralı) ve 204 (343 kapı numaralı) bağımsız bölüm numaralı ofisler 34. katta, 207 (352 kapı numaralı) ve 208 (353 kapı numaralı) bağımsız bölüm numaralı ofisler 35. katta, 219 (422 kapı numaralı) ve 220 (423 kapı numaralı) bağımsız bölüm numaralı ofisler 42. katta ve 227 (442 kapı numaralı) ve 228 (443 kapı numaralı) bağımsız bölüm numaralı ofisler 44. katta konumludur. Ofis ve wc hacimlerinden oluşmakta olup yasal brüt yaklaşık 141 m² alanlıdır. Yerinde yapılan tespitlere göre yürünmeyen zemin alanı balkon ile birlikte kullanılmakta olup mevcut brüt yaklaşık 183 m² alanlıdır. 153, 157, 161, 183, 187, 191, 199, 203, 207, 219 ve 227 bağımsız bölüm numaralı ofisler çift cepheli olup kuzey ve doğu cephelere, 158, 172, 184, 188, 192, 200, 204, 208, 220 ve 228 bağımsız bölüm numaralı ofisler güney ve doğu cephelere bakmaktadırlar.

Değerleme konusu 182 (281 kapı numaralı) ve 185 (284 kapı numaralı) bağımsız bölüm numaralı ofisler 28. katta, 186 (301 kapı numaralı) ve 189 (304 kapı numaralı) bağımsız bölüm numaralı ofisler 30. katta, 190 (311 kapı numaralı) ve 193 (314 kapı numaralı) bağımsız bölüm numaralı ofisler 31. katta, 202 (341 kapı numaralı) ve 205 (344 kapı numaralı) bağımsız bölüm numaralı ofisler 34. katta, 206 (351 kapı numaralı) ve 209 (354 kapı numaralı) bağımsız bölüm numaralı ofisler 35. katta, 218 (421 kapı numaralı) ve 221 (424 kapı numaralı) bağımsız bölüm numaralı ofisler 42. katta ve 226 (441 kapı numaralı) ve 229 (444 kapı numaralı) bağımsız bölüm numaralı ofisler 44. katta konumludur. Ofis ve wc hacimlerinden oluşmakta olup yasal brüt yaklaşık 144 m² alanlıdır. Yerinde yapılan tespitlere göre yürünmeyen zemin alanı balkon ile birlikte kullanılmakta olup mevcut brüt yaklaşık 186 m² alanlıdır. 159, 182, 185, 189, 193, 205, 209, 221 ve 229 bağımsız bölüm numaralı ofisler çift cepheli olup güney ve batı cephelere, 186, 190, 202, 206, 218 ve 226 bağımsız bölüm numaralı ofisler kuzey ve batı cephelere bakmaktadırlar.

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

Değerleme konusu 210 (361 kapı numaralı) ve 211 (362 kapı numaralı) bağımsız bölüm numaralı ofisler 36. katta ve 215 (382 kapı numaralı) bağımsız bölüm numaralı ofis 38. katta konumludur. Ofis ve wc hacimlerinden oluşmakta olup yasal brüt yaklaşık 297 m² alanlıdır. Yerinde yapılan tespitlere göre yürünmeyen zemin alanı balkon ile birlikte kullanılmakta olup mevcut brüt yaklaşık 381 m² alanlıdır. 210 bağımsız bölüm numaralı ofis kuzey, doğu ve batı cepheli, 211 ve 215 bağımsız bölüm numaralı ofisler güney, doğu ve batı cepheye bakmaktadırlar.

Değerleme konusu 111 (21 kapı numaralı) bağımsız bölüm numaralı ofis 2. katta konumludur. Ofis ve wc hacimlerinden oluşmakta olup yasal brüt yaklaşık 642 m² alanlıdır. Yerinde yapılan tespitlere göre yürünmeyen zemin alanı balkon ile birlikte kullanılmakta olup mevcut brüt yaklaşık 810 m² alanlıdır. Taşınmaz 4 cephelidir.

Binadaki ekspertize konu olan ve olmayan tüm ofis alanlarında, taşınmazların sınırları içinde olan ve gezilemeyen teras olarak belirtilen alanlar taşınmazlar tarafında kullanılmaktadır. Bu alanlar taşınmazların sınırları içinde olması, başka bir bağımsız bölümden veya ortak alandan ulaşılamıyor olması, projede teras olarak belirtilmesi, tüm blokta aynı şekilde kullanım olması gibi nedenler dikkate alınarak yasal ve mevcutta dikkate alınmıştır.

Değerleme konusu dükkan nitelikli taşınmazlar binanın zemin ve 1. katında konumludurlar. Cepheleri, alanları ve iç özellikleri farklılık göstermektedir. Kiralanmamış veya satışı gerçekleşmemiş olan dükkanlar müşterilerin kendi tasarımları ile kullanım sağlanması nedeniyle natamam olarak teslim edilmektedir. Natamam olan dükkanlarda ıslak hacimler tamamlanmış halde olup, zeminler şap beton, duvarlar ise sıva üstü astar boyalıdır. Dükkan ve wc bölümü plan şemasındadır. Taşınmazlarda ısınma doğalgaz yakıtlı merkezi sistem ile sağlanmaktadır.

Değerleme konusu 234 ve 235 bağımsız bölüm numaralı (15/1D ve 15/1E kapı numaralı) işyerleri binanın zemin katında konumludur. 234 bağımsız bölüm numaralı dükkan projesine göre brüt ~85 m², mahalline göre brüt ~85 m² + 30 m² Teras alanlı, 235 bağımsız bölüm numaralı dükkan projesine göre brüt ~99 m², mahalline göre brüt ~99 m² + 41 m² alanlıdır. İki bağımsız bölüm mahallinde birlikte kullanılmakta olup restoran olarak işletilmektedir. Tek cepheli olup kuzey cepheye bakmaktadır.
Değerleme konusu 236 bağımsız bölüm numaralı (15/1F kapı numaralı) işyeri binanın zemin katında konumludur. Projesine göre taşınmaz brüt ~100 m² alanlı olup mahalline göre ~100 m² + 41 m² Teras alanlıdır. Mahallinde restoran olarak işletilmektedir. Tek cepheli olup kuzey cepheye bakmaktadır.

Değerleme konusu 237 bağımsız bölüm numaralı (15/1G kapı numaralı) işyeri binanın zemin katında konumludur. Projesine göre taşınmaz brüt ~101 m² alanlı, mahalline göre brüt ~101 m² + 80 m² Teras alanlıdır. Mahallinde restoran olarak işletilmektedir. Çift cepheli olup kuzey ve batı cephelere bakmaktadır. Taşınmazın bir cephesi çarşı bölümüne bakmaktadır.

Değerleme konusu 238 bağımsız bölüm numaralı (15/1H kapı numaralı) işyeri binanın zemin katında konumludur. Projesine göre taşınmaz brüt ~38 m², mahalline göre brüt ~38 m² + 35 m² Teras alanlıdır. Mahallinde kafe olarak işletilmektedir. Çift cepheli olup her iki cephesi de çarşı bölümüne bakmaktadır.

Değerleme konusu 239 bağımsız bölüm numaralı (15/1İ kapı numaralı) işyeri binanın zemin katında konumludur. Projesine ve mahalline göre taşınmaz brüt 69 m² alanlıdır. Mahallinde eczane olarak işletilmektedir. Tek cepheli olup çarşı bölümüne bakmaktadır.

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

Değerleme konusu 240 bağımsız bölüm numaralı (15/1J kapı numaralı) işyeri binanın zemin katında konumludur. Projesine göre taşınmaz brüt ~73 m², mahalline göre brüt ~73 m² + 21 m² Teras alanlıdır. Mahallinde restoran olarak işletilmektedir. Tek cepheli olup çarşı bölümüne bakmaktadır.

Değerleme konusu 241 bağımsız bölüm numaralı (15/1K kapı numaralı) işyeri binanın zemin katında konumludur. Projesine göre taşınmaz brüt 22 m² alanlıdır. Mahallinde fırın kafe olarak işletilmektedir. Tek cepheli olup çarşı bölümüne bakmaktadır.

Değerleme konusu 242, 266 ve 267 bağımsız bölüm numaralı (15/1A, 15/1B, 15/1C kapı numaralı) işyerleri binanın zemin katında konumludur. Projesine göre 242 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz projesine brüt ~273 m², mahalline göre 273 m² + 50 m² Teras alanlı, 266 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz projesine göre brüt ~157 m², mahalline göre 157 m² + 50 m² teras alanlı, 267 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz projesine göre brüt ~325 m², mahalline göre 325 m² + 55 m² teras alanlıdır. Mahallinde gece kulübü ve restoran olarak işletilmektedirler. Çift cepheli olup kuzey ve doğu cephelerine bakmaktadır.

Değerleme konusu 243 ve 269 bağımsız bölüm numaralı (15/1N, 15/1M kapı numaralı) işyerleri binanın zemin katında konumludur. Taşınmaz tarafımıza iletilen bilgilere göre 243 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz brüt ~40 m², 269 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz brüt ~63 m² alanlıdır. Mahallinde iki bağımsız bölüm birlikte tobacco shop olarak işletilmektedirler. Tek cepheli olup çarşı bölümüne bakmaktadır.

Değerleme konusu 246 bağımsız bölüm numaralı (15/1P kapı numaralı) işyeri binanın zemin katında konumludur. Taşınmaz projesine göre brüt ~247 m² alanlı, mahallinde ~247 m² + 70 m² Teras alanlıdır. Mahallinde restoran olarak işletilmektedir. Çift cepheli olup cepheleri çarşı bölümüne bakmaktadır.
Değerleme konusu 246 bağımsız bölüm numaralı (15/1R kapı numaralı) işyeri binanın zemin katında konumludur. Taşınmaz projesine göre brüt ~214 m² alanlı mahalline göre brüt ~140 m² + 70 m² teras ve 74 m² alanlı olmak üzre iki adet dükkandan oluşmaktadır. Mahallinde otomobil galerisi olarak işletilmektedir. Çift cepheli olup çarşı bölümüne ve Ankara Asfaltı Caddesine bakmaktadır.

Değerleme konusu 248 bağımsız bölüm numaralı (15/1T kapı numaralı) işyeri binanın zemin katında konumludur. Taşınmaz projesine göre brüt ~221 m² alanlı mahalline göre ~221 m² + 61 m² teras alanlıdır. Mahallinde pastane olarak işletilmektedir. Tek cepheli olup 2304 Sokağa bakmaktadır.

Değerleme konusu 268 bağımsız bölüm numaralı (15/1L kapı numaralı) işyeri binanın zemin katında konumludur. Taşınmaz projesine göre brüt ~467 m² alanlıdır. Mahallinde gece kulübü olarak işletilmektedir. Tek cepheli olup çarşı bölümüne bakmaktadır.

Değerleme konusu 270 bağımsız bölüm numaralı (15/1O kapı numaralı) işyeri binanın zemin katında konumludur. Taşınmaz projesine göre brüt ~169 m² alanlı, mahalline göre brüt ~169 m² + 118 m² Teras alanlıdır. Mahallinde gece kulübü olarak işletilmektedir. Çift cepheli olup her iki cephesi de çarşı bölümüne bakmaktadır.

Değerleme konusu 271 bağımsız bölüm numaralı (15/1P kapı numaralı) işyeri binanın zemin katında konumludur. Taşınmaz projesine göre brüt ~247 m² alanlı mahalline göre ~247 m² + 70 m² teras

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

alanlıdır. Mahallinde galeri olarak işletilmektedir. Çift cepheli olup çarşı bölümüne ve Ankara Asfaltı Caddesine bakmaktadır.

Değerleme konusu 272 ve 273 bağımsız bölüm numaralı (15/1U ve 15/1V kapı numaralı) işyerleri binanın zemin katında konumludur. 272 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz projesine göre brüt ~430 m² alanlı mahalline göre 430 m² + 150 m² Teras alanlıdır, 273 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz projesine göre brüt ~523 m², mahalline göre 523 m² + 200 m² teras alanlıdır.. Mahallinde restoran olarak işletilmektedirler. Çift cepheli olup kuzey ve batı cephelerine bakmaktadır.

Değerleme konusu 260 bağımsız bölüm numaralı (15/1AC kapı numaralı) işyeri binanın 1. katında konumludur. Taşınmaz projesine ve mahalline göre brüt ~56 m² alanlıdır. Mahallinde ofis olarak işletilmektedir. Tek cepheli olup çarşı bölümüne bakmaktadır.

Değerleme konusu 261 bağımsız bölüm numaralı (15/1AD kapı numaralı) işyeri binanın 1. katında konumludur. Taşınmaz projesine ve mahalline göre brüt ~84 m² alanlıdır. Mahallinde kuaför olarak işletilmektedir. Çift cepheli olup çarşı bölümüne bakmaktadır.

Değerleme konusu 262 bağımsız bölüm numaralı (15/1AF kapı numaralı) işyeri binanın 1. katında konumludur. Taşınmaz projesine ve mahalline göre brüt ~105 m² alanlıdır. Mahallinde Carrera satış ofisi olarak işletilmektedir. Çift cepheli olup çarşı bölümüne bakmaktadır.

Değerleme konusu 263 bağımsız bölüm numaralı (15/1AG kapı numaralı) işyeri binanın 1. katında konumludur. Taşınmaz projesine ve mahalline göre brüt ~68 m² alanlıdır. Mahallinde Carrera satış ofisi olarak işletilmektedir. Çift cepheli olup çarşı bölümüne bakmaktadır.

Değerleme konusu 264 bağımsız bölüm numaralı (15/1AE kapı numaralı) işyeri binanın 1. ve 2. katında konumludur. Taşınmaz projesine göre 1. katı brüt 1030 m², 2. katı brüt 570 m² alanlıdır. Taşınmaz toplamda 1600 m² alanlıdır. Mahallinde spor salonu olarak işletilmektedir. Dört cephelidir.

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

11.4.Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri:

Değerleme çalışması, değerleme konusu varlıklarda mülkiyetle veya yasal tanımlarla ilgili herhangi bir hukuki sorun, takyidat, alacak, ayni hak veya kısıtlama olmadığı, bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerleme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.

- Mülkiyetin sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu,
- Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu,
- Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum ve bilgi olmadığı,
- Raporda aksi belirtilmedikçe mülk üzerindeki uygulamaların tüm yasa ve yönetmeliklere, imar planlarına, yasal ve teknik kısıtlamalara uygun olduğu,
- Gerekli tüm ruhsat, iskân belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum-kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı kullanımlar için alındığı ve yenilenebileceği,
- Raporda aksi belirtilmedikçe ve varsa arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüzün olmadığı,
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya görünür olmayan şartları içermediği,
- Vergi, borç vb. sorununun bulunmadığı, varsayılmıştır.
- Raporda açıklanan konular dışında aksi beyan edilmedikçe mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerli olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşullarının geçerli olduğu,
- Döviz kurları sabit ve enflasyon etkisinde olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor içinde aksi belirtilmediği sürece mülkün içinde veya çevresinde herhangi bir tehlikeli, çevreye zararlı madde mevcudiyeti veya gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapılmıştır.

Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri meydana çıkartmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Mülkün içinde depolanan veya mülkteki binaların parçası durumundaki tehlikeli veya çevreye zararlı maddeler mülkün değerini etkileyebilir. Depremsellik incelemesi (laboratuvar ortamında) rapor incelemesi dışı hipotetik koşul olarak kabul edilmiştir.

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

11.5.Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri:

Değerlemeler, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Bu kavramlar hem Pazar değerini esas alan hem de pazar dışındaki kriterleri esas alan değerlemelerle ilişkilidir. Değerleme Uzmanlarının çalışmaları açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerleme sonuçlarının anlaşılır bir şekilde iletilmesi ve bu sonuçların nasıl elde edildiğinin anlaşılmasıdır.

Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

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.

Ekonomideki arz ve talep ilkesinin işleyişi, bu dört değer etkeninin karmaşık bir etkileşimini yansıtmaktadır. Bir mal veya hizmetin arzı, sağladığı fayda ve istenir iğinden etkilenmektedir. Mal veya hizmetin mevcudiyeti de kıtlığı ve olası tüketicilerin satın alma gücünün limitleri tarafından sınırlanır. Bir mal veya hizmet için oluşan talep de benzer şekilde bu mal veya hizmetin sağladığı fayda ile oluşmakta ve kıtlığı ve istenilir liginden etkilenmekte ve satın alma gücü üzerindeki limitler nedeniyle de sınırlanmaktadır.

Bir mal veya hizmetin üretilme nedeni olan fayda ile bu mal veya hizmetin kıtlığı veya sınırlı mevcudiyeti genelde *arzla ilgili* faktörler olarak göz önünde bulundurulur. Mal veya hizmete yönelik isteği yansıtan ve mal için ödenebilecek miktarı tanımlayan tüketici tercihleri ve satın alma gücü ise genelde *taleple ilgili* faktörler olarak göz önünde bulundurulur.

Pazar, içinde malların, hizmetlerin ve emtianın, bir fiyat mekanizması aracılığıyla alıcılar ve satıcılar arasında alım satımının yapıldığı bir ortamdır. Pazar kavramı, alıcılar ile satıcıların herhangi bir kısıtlama olmaksızın faaliyetlerini gerçekleştirebilmelerini ifade etmektedir.

Arz ve talep ilkesi, bir malın, hizmetin veya emtianın fiyatının, malın arzı ile ters orantılı ve malın talebiyle doğru orantılı olarak değiştiğini belirtmektedir.

Mülk pazarlarında arz; işgücü ve üretim maliyetlerinin sabit kaldığı varsayımı altında, belirli bir dönem içerisinde bir pazarda muhtelif fiyatlar üzerinden satışa veya kiralamaya çıkartılan mülkiyet haklarını temsil eder.

Talep ise; nüfus, gelir, gelecekteki fiyatlar ve tüketici tercihleri gibi diğer etkenlerin sabit kaldığı varsayımı altında, belirli bir dönem içerisinde bir pazarda muhtelif fiyatlardan belirli tipteki mülkiyet hakları için talepte bulunması olası alıcılar veya kiracıların sayısından oluşmaktadır.

Fiyat, maliyet ve değer

Fiyat, mal veya hizmetlerin fiili olarak değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masraflarını yansıtmakta, değer ise satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Fiyat, bir malın, hizmetin veya emtianın değiş tokuşuna ilişkin bir kavramdır. Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Değiş tokuş işlemi gerçekleştirildikten sonra ise, ister açıklansın ister açıklanmasın fiyat artık tarihsel bir gerçek niteliğine kavuşacaktır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder.

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. Mal tamamlandıktan veya hizmet verildikten sonra maliyet de tarihsel bir gerçek olarak kalacaktır.

Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle,

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.
Bir şirket veya işletmenin kurulu olduğu bir mülkün sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

Pazar Değeri Esaslı Değerlemeler
Pazar Değeri, Pazar Değeri tanımının gereklerini karşılayan koşullarda değerlemenin yapıldığı tarihte (açık) piyasada satışa sunulmuş olması durumunda, mülkün el değiştireceği tutarın bir temsilidir. Pazar Değerini tahmin etmek için bir Değerleme uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, bir mülkün mevcut kullanımının devamı niteliğinde olabileceği gibi bir başka alternatif kullanım da olabilir. Bu tespitler, pazardaki bulgulardan elde edilir. Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
Pazar *Değeri*, satış veya satın alma maliyetleri ve herhangi bir ilişkili verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın bir varlığın tahmini değeri olarak anlaşılmaktadır.
Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerleme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değerini tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında **emsal karşılaştırma yaklaşımı**, İndirgenmiş nakit analizini de içeren **gelir indirgeme yaklaşımı, maliyet yaklaşımı, proje geliştirme yaklaşımı** yer almaktadır.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı
Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

Değerleme konusu 52 adet ofis yapısının değerleri bölgedeki benzer nitelikte ofis emsalleri dikkate alınarak, 25 adet dükkan yapısının değerleri bölgedeki benzer nitelikte dükkan emsalleri dikkate alınarak, 30 adet mesken yapısının değerleri bölgedeki benzer nitelikte mesken emsalleri dikkate alınarak emsal karşılaştırma yöntemine göre değerlendirilerek değer tespitinde bulunulmuştur.

Gelir İndirgeme Yaklaşımı
Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır, indirgeme yöntemi ile değer tahmini takdir eder. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasılat veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı orantılıdır.
İndirgeme oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentilerine, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranlarına, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranlarına, borç finansmanın bulunabilirliğine ve cari vergi yasalarına bağlıdır.

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

Değerleme konusu konut, ofis ve dükkan nitelikli taşınmazlar kira getirisi olan taşınmazlardır. Bu nedenle bölgede taşınmazlar ile benzer nitelikte ofislerin kira değerleri araştırılmış olup kira birim değeri oluşturularak taşınmazlara muhtemel kira değerleri takdir edilmiştir. Bölgede kira çarpanı mesken nitelikli yapılar için kira çarpanı 315 ay, ofis nitelikli yapılar için kira çarpanı 280 ay ve dükkan nitelikli yapılar için kira çarpanı 240 ay olarak dikkate alınmıştır. Bu durum dikkate alınarak gelir yaklaşımına göre değer tespitinde bulunulmuştur.

11.6.Projeksiyon İşlemine Etki Eden Faktörler

SWOT ANALİZİ:

İlk olarak 1970'lerde iş yönetimi amacıyla kullanılmaya başlanan SWOT analizi, ileriki yıllarda farklı uygulama alanları için de bir analiz ve planlama aracı olarak ele alınmıştır. SWOT, güçlü yönler (Strengths), zayıf yönler (Weaknesses), fırsatlar (Opportunities) ve tehditler (Threats) kelimelerinin baş harflerini içeren bir kısaltmadır.

Kısaca SWOT analizi, iç ve dış durum değerlendirmesini içeren ve yönetim açısından şu anki konumunu ve önünü görebilmede büyük kolaylık sağlayan stratejik bir yönetim uygulamasıdır. Başka bir deyişle SWOT analizi, planlamada dikkate alınacak temel bilgilerin elde edilmesi için kullanılmaktadır. Çalışma bölgelerimizdeki gelişim, yapıya ait önerilerin uygulanıp uygulanamayacağının anlaşılması için SWOT analizi yapılmıştır.

Güçlü Yanları	Zayıf Yanları
- Şehir merkezinde konumlu olması, - Nitelikli yapıda konumlu olması, - Manzara avantajı, - Ana cadde cepheli olması, - Talep gören bölgede konumlu olması,	- Alıcı kitlesinin sınırlı olması, - Deprem bölgesinde olması,
Fırsatlar	**Tehditler**
- Bölgenin iş merkezi olarak gelişmekte olması,	- Global ekonomik krizin etkileri,

11.7.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri:

Konu gayrimenkulün değerlemesinde "**Proje Geliştirme Yöntemi"** kullanılmamıştır.

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

11.8.Nakit / Gelir Akımları Analizi:

Konu gayrimenkulün değerlemesinde **"Nakit/Gelir Akımları Analizi"** kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar kira getirisi olan taşınmazlardır. Bu nedenle bölgede taşınmazlar ile benzer nitelikte meskenlerin, ofislerin ve dükkanların kira değerleri araştırılmış olup kira birim değeri oluşturularak taşınmazlara muhtemel kira değerleri takdir edilmiştir. Bölgede mesken nitelikli yapılar için kira çarpanı 315 ay, ofis nitelikli yapılar için kira çarpanı 280 ay ve dükkan nitelikli yapılar için kira çarpanı 240 ay olarak dikkate alınmıştır. Bu durum dikkate alınarak gelir yaklaşımına göre değer tespitinde bulunulmuştur.

KONUTLAR İÇİN GELİR YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TABLOSU											
Kat	Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m²)	Birim Kira Değeri (TL/m².Ay)	Şerefiye				Şerefiyeli Kira Birim Değeri (TL/m².Ay)	Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Kira Amortismanı (Ay)	Gelir Yöntemine Göre Satış Değeri (TL)
				Cephe	Manzara	Kat	Alan				
12	8	139	510	1,05	0,9	1	1	481,95	67000	315	₺21.110.000,00
13	14	139	510	1,05	0,9	1	1	481,95	67000	315	₺21.110.000,00
14	19	140	510	1	1	1	1	510	71500	315	₺22.520.000,00
14	20	139	510	1,05	0,9	1	1	481,95	67000	315	₺21.110.000,00
15	26	141	510	1,05	0,9	1	1	481,95	68000	315	₺21.420.000,00
15	27	79	510	1,1	0,9	1	1,1	555,39	44000	315	₺13.860.000,00
15	30	79	510	0,95	1	1	1,1	532,95	42000	315	₺13.230.000,00
16	31	138	510	1	1	1,05	1	535,5	74000	315	₺23.310.000,00
17	37	138	510	1	1	1,05	1	535,5	74000	315	₺23.310.000,00
17	38	141	510	1,05	0,9	1,05	1	506,0475	71500	315	₺22.520.000,00
18	43	138	510	1	1	1,05	1	535,5	74000	315	₺23.310.000,00
21	53	197	510	1	1	1,05	0,9	481,95	95000	315	₺29.930.000,00
23	61	197	510	1	1	1,05	0,9	481,95	95000	315	₺29.930.000,00
23	62	165	510	1,05	0,9	1,05	0,95	480,74513	79500	315	₺25.040.000,00
23	64	165	510	1	1,15	1,05	0,95	585,03375	96500	315	₺30.400.000,00
25	69	197	510	1	1	1,05	0,9	481,95	95000	315	₺29.930.000,00
25	70	165	510	1,05	0,9	1,05	0,95	480,74513	79500	315	₺25.040.000,00
26	74	167	510	1,05	0,9	1,1	0,95	503,63775	84000	315	₺26.460.000,00
27	77	197	510	1	1	1,1	0,9	504,9	99500	315	₺31.340.000,00
27	78	167	510	1,05	0,9	1,1	0,95	503,63775	84000	315	₺26.460.000,00
28	81	197	510	1	1	1,1	0,9	504,9	99500	315	₺31.340.000,00
28	82	167	510	1,05	0,9	1,1	0,95	503,63775	84000	315	₺26.460.000,00
29	85	197	510	1	1	1,1	0,9	504,9	99500	315	₺31.340.000,00
29	86	167	510	1,05	0,9	1,1	0,95	503,63775	84000	315	₺26.460.000,00
30	90	167	510	1,05	0,9	1,1	0,95	503,63775	84000	315	₺26.460.000,00
31	93	197	510	1	1	1,1	0,9	504,9	99500	315	₺31.340.000,00
31	94	167	510	1,05	0,9	1,1	0,95	503,63775	84000	315	₺26.460.000,00
32	97	197	510	1	1	1,1	0,9	504,9	99500	315	₺31.340.000,00
32	98	167	510	1,05	0,9	1,1	0,95	503,63775	84000	315	₺26.460.000,00
33	102	167	510	1,05	0,9	1,1	0,95	503,63775	84000	315	₺26.460.000,00
GELİR YÖNTEMİNE GÖRE TOPLAM DEĞER											**₺765.460.000,00**

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

OFİSLER İÇİN GELİR YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TABLOSU											
Kat	Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m²)	Birim Kira Değeri (TL/m².Ay)	Şerefiye				Şerefiyeli Birim Kira Değeri (TL/m².Ay)	Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Kira Amortismanı (Ay)	Gelir Yöntemine Göre Değeri (TL)
				Cephe	Manzara	Kat	Alan				
2	111	810	575	1,1	1,15	0,95	0,65	449	364000	280	₺101.920.000
5	116	96	575	0,9	1	0,95	1,1	541	52000	280	₺14.560.000
5	117	124	575	0,95	1	0,95	1	519	64500	280	₺18.060.000
5	118	131	575	1,05	0,9	0,95	1	516	67500	280	₺18.900.000
5	121	124	575	1,05	1	0,95	1	574	71000	280	₺19.880.000
6	122	124	575	0,95	1,15	0,95	1	597	74000	280	₺20.720.000
6	124	121	575	0,95	1	0,95	1	519	63000	280	₺17.640.000
6	125	131	575	1,05	0,9	0,95	1	516	67500	280	₺18.900.000
7	130	96	575	0,9	1	0,95	1,1	541	52000	280	₺14.560.000
7	131	121	575	0,95	1	0,95	1	519	63000	280	₺17.640.000
7	132	131	575	1,05	0,9	0,95	1	516	67500	280	₺18.900.000
7	135	121	575	1,05	1	0,95	1	574	69500	280	₺19.460.000
8	138	121	575	0,95	1	0,95	1	519	63000	280	₺17.640.000
8	139	131	575	1,05	0,9	0,95	1	516	67500	280	₺18.900.000
20	153	183	575	0,95	1	1,05	0,95	545	99500	280	₺27.860.000
21	157	183	575	0,95	1	1,05	0,95	545	99500	280	₺27.860.000
21	158	183	575	1,05	0,9	1,05	0,95	542	99000	280	₺27.720.000
22	161	183	575	0,95	1	1,05	0,95	545	99500	280	₺27.860.000
25	172	183	575	1,05	0,9	1,05	0,95	542	99000	280	₺27.720.000
28	182	186	575	0,95	1,15	1,1	0,95	656	122000	280	₺34.160.000
28	183	183	575	0,95	1	1,1	0,95	571	104500	280	₺29.260.000
28	184	183	575	1,05	0,9	1,1	0,95	568	104000	280	₺29.120.000
28	185	186	575	1,05	1	1,1	0,95	631	117500	280	₺32.900.000
30	186	186	575	0,95	1,15	1,1	0,95	656	122000	280	₺34.160.000
30	187	183	575	0,95	1	1,1	0,95	571	104500	280	₺29.260.000
30	188	183	575	1,05	0,9	1,1	0,95	568	104000	280	₺29.120.000
30	189	186	575	1,05	1	1,1	0,95	631	117500	280	₺32.900.000
31	190	186	575	0,95	1,15	1,1	0,95	656	122000	280	₺34.160.000
31	191	183	575	0,95	1	1,1	0,95	571	104500	280	₺29.260.000
31	192	183	575	1,05	0,9	1,1	0,95	568	104000	280	₺29.120.000
31	193	186	575	1,05	1	1,1	0,95	631	117500	280	₺32.900.000
33	199	183	575	0,95	1	1,1	0,95	571	104500	280	₺29.260.000
33	200	183	575	1,05	0,9	1,1	0,95	568	104000	280	₺29.120.000
34	202	186	575	0,95	1,15	1,1	0,95	656	122000	280	₺34.160.000
34	203	183	575	0,95	1	1,1	0,95	571	104500	280	₺29.260.000
34	204	183	575	1,05	0,9	1,1	0,95	568	104000	280	₺29.120.000
34	205	186	575	1,05	1	1,1	0,95	631	117500	280	₺32.900.000
35	206	186	575	0,95	1,15	1,1	0,95	656	122000	280	₺34.160.000
35	207	183	575	0,95	1	1,1	0,95	571	104500	280	₺29.260.000
35	208	183	575	1,05	0,9	1,1	0,95	568	104000	280	₺29.120.000
35	209	186	575	1,05	1	1,1	0,95	631	117500	280	₺32.900.000
36	210	381	575	0,9	1	1,1	0,9	512	195000	280	₺54.600.000
36	211	381	575	1,1	0,9	1,1	0,9	564	214500	280	₺60.060.000
38	215	381	575	1,1	0,9	1,1	0,9	564	214500	280	₺60.060.000
42	218	186	575	0,95	1,15	1,1	0,95	656	122000	280	₺34.160.000
42	219	183	575	0,95	1	1,1	0,95	571	104500	280	₺29.260.000
42	220	183	575	1,05	0,9	1,1	0,95	568	104000	280	₺29.120.000
42	221	186	575	1,05	1	1,1	0,95	631	117500	280	₺32.900.000
44	226	186	575	0,95	1,15	1,1	0,95	656	122000	280	₺34.160.000
44	227	183	575	0,95	1	1,1	0,95	571	104500	280	₺29.260.000
44	228	183	575	1,05	0,9	1,1	0,95	568	104000	280	₺29.120.000
44	229	186	575	1,05	1	1,1	0,95	631	117500	280	₺32.900.000
GELİR YÖNTEMİNE GÖRE TOPLAM DEĞER											**₺1.587.880.000**

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

DÜKKANLAR İÇİN GELİR YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TABLOSU													
Kat	Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m²)	Birim Kira Değeri (TL/m².Ay)	Teras Alanı (m²)	Teras Kira Birim Değer (TL/m².Ay)	Şerefiye			Birim Kira Değeri (TL/m².Ay)	Teras Kira Birim Değer (TL/m².Ay)	Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Kira Amortismanı (Ay)	Gelir Yöntemine Göre Satış Değeri (TL)
						Cephe	Kat	Alan					
Z	234	85	800	30	267	0,9	1	1,15	828	276,345	78500	240	₺18.840.000
Z	235	99	800	41	267	0,9	1	1,15	828	276,345	93500	240	₺22.440.000
Z	236	100	800	41	267	0,9	1	1,1	792	264,33	90000	240	₺21.600.000
Z	237	101	800	80	267	1	1	1,1	880	293,7	112500	240	₺27.000.000
Z	238	38	800	35	267	1,2	1	1,25	1200	400,5	59500	240	₺14.280.000
Z	239	69	800	0	267	1,1	1	1,2	1056	352,44	73000	240	₺17.520.000
Z	240	73	800	21	267	1,1	1	1,15	1012	337,755	81000	240	₺19.440.000
Z	241	22	800	0	267	1,1	1	1,25	1100	367,125	24000	240	₺5.760.000
Z	242	273	800	50	267	0,9	1	0,9	648	216,27	187500	240	₺45.000.000
Z	243	40	800	0	267	1,1	1	1,25	1100	367,125	44000	240	₺10.560.000
Z	246	214	800	70	267	1,15	1	0,95	874	291,6975	207500	240	₺49.800.000
Z	248	221	800	61	267	0,85	1	0,95	646	215,6025	156000	240	₺37.440.000
1	260	56	800	0	267	1,1	0,8	1,2	844,8	281,952	47500	240	₺11.400.000
1	261	84	800	0	267	1,1	0,8	1,15	809,6	270,204	68000	240	₺16.320.000
1	262	105	800	0	267	1,1	0,8	1,1	774,4	258,456	81500	240	₺19.560.000
1	263	68	800	0	267	1,1	0,8	1,2	844,8	281,952	57500	240	₺13.800.000
1-2	264	1600	800	0	267	1,1	0,7	0,6	369,6	123,354	591500	240	₺141.960.000
Z	266	157	800	50	267	0,9	1	1	720	240,3	125000	240	₺30.000.000
Z	267	325	800	55	267	0,9	1	0,9	648	216,27	222500	240	₺53.400.000
Z	268	476	800	0	267	1,1	1	0,85	748	249,645	356000	240	₺85.440.000
Z	269	63	800	0	267	1,1	1	1,2	1056	352,44	66500	240	₺15.960.000
Z	270	169	800	118	267	1,2	1	1	960	320,4	200000	240	₺48.000.000
Z	271	247	800	70	267	1,1	1	0,95	836	279,015	226000	240	₺54.240.000
Z	272	63	800	0	267	0,8	1	1,2	768	256,32	48500	240	₺11.640.000
Z	273	890	800	350	267	0,85	1	0,75	510	170,2125	513500	240	₺123.240.000
GELİR YÖNTEMİNE GÖRE TOPLAM DEĞER													**₺914.640.000**

Yapılan çalışmada emsal karşılaştırma analizi ile çıkan değerlerin gelir yöntemi ile yakın olduğu görülmüştür. Bu durum dikkate alınarak Emsal karşılaştırma analizinde bulunan değerler nihai değer olarak dikkate alınmıştır.

11.9.Maliyet Oluşumları Analizi:

Konu gayrimenkulün değerlemesinde **"Maliyet Oluşumları Analizi"** kullanılmamıştır.

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

11.10.Emsal Karşılaştırma Analizi:

Konu gayrimenkulün değer tespitinde "**Emsal Karşılaştırma Analizi"** yöntemi kullanılmıştır. Yapılan piyasa araştırması sonucunda ekspertize konu taşınmazın konumlu olduğu bölgede ve yakınında yer alan benzer nitelikli satışa arz edilmiş konut, ofis ve dükkan emsalleri elde edilmiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE KONUT DEĞER TABLOSU									
Kat	Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Şerefiye				Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	Emsal Yöntemine Göre Satış Değeri (TL)
				Cephe	Manzara	Kat	Alan		
12	8	139	160000	1,05	0,9	1	1	151200	₺21.020.000
13	14	139	160000	1,05	0,9	1	1	151200	₺21.020.000
14	19	140	160000	1	1	1	1	160000	₺22.400.000
14	20	139	160000	1,05	0,9	1	1	151200	₺21.020.000
15	26	141	160000	1,05	0,9	1	1	151200	₺21.320.000
15	27	79	160000	1,1	0,9	1	1,1	174240	₺13.760.000
15	30	79	160000	0,95	1	1	1,1	167200	₺13.210.000
16	31	138	160000	1	1	1,05	1	168000	₺23.180.000
17	37	138	160000	1	1	1,05	1	168000	₺23.180.000
17	38	141	160000	1,05	0,9	1,05	1	158760	₺22.390.000
18	43	138	160000	1	1	1,05	1	168000	₺23.180.000
21	53	197	160000	1	1	1,05	0,9	151200	₺29.790.000
23	61	197	160000	1	1	1,05	0,9	151200	₺29.790.000
23	62	165	160000	1,05	0,9	1,05	0,95	150822	₺24.890.000
23	64	165	160000	1	1,15	1,05	0,95	183540	₺30.280.000
25	69	197	160000	1	1	1,05	0,9	151200	₺29.790.000
25	70	165	160000	1,05	0,9	1,05	0,95	150822	₺24.890.000
26	74	167	160000	1,05	0,9	1,1	0,95	158004	₺26.390.000
27	77	197	160000	1	1	1,1	0,9	158400	₺31.200.000
27	78	167	160000	1,05	0,9	1,1	0,95	158004	₺26.390.000
28	81	197	160000	1	1	1,1	0,9	158400	₺31.200.000
28	82	167	160000	1,05	0,9	1,1	0,95	158004	₺26.390.000
29	85	197	160000	1	1	1,1	0,9	158400	₺31.200.000
29	86	167	160000	1,05	0,9	1,1	0,95	158004	₺26.390.000
30	90	167	160000	1,05	0,9	1,1	0,95	158004	₺26.390.000
31	93	197	160000	1	1	1,1	0,9	158400	₺31.200.000
31	94	167	160000	1,05	0,9	1,1	0,95	158004	₺26.390.000
32	97	197	160000	1	1	1,1	0,9	158400	₺31.200.000
32	98	167	160000	1,05	0,9	1,1	0,95	158004	₺26.390.000
33	102	167	160000	1,05	0,9	1,1	0,95	158004	₺26.390.000
Toplam Değer (TL)									**₺762.230.000**

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE OFİS DEĞER TABLOSU									
Kat	Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Şerefiye				Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	Emsal Yöntemine Göre Değeri (TL)
				Cephe	Manzara	Kat	Alan		
2	111	810	161000	1,1	1,15	0,95	0,65	125763	₺101.900.000
5	116	96	161000	0,9	1	0,95	1,1	151421	₺14.500.000
5	117	124	161000	0,95	1	0,95	1	145303	₺18.000.000
5	118	131	161000	1,05	0,9	0,95	1	144538	₺18.900.000
5	121	124	161000	1,05	1	0,95	1	160598	₺19.900.000
6	122	124	161000	0,95	1,15	0,95	1	167098	₺20.700.000
6	124	121	161000	0,95	1	0,95	1	145303	₺17.600.000
6	125	131	161000	1,05	0,9	0,95	1	144538	₺18.900.000
7	130	96	161000	0,9	1	0,95	1,1	151421	₺14.500.000
7	131	121	161000	0,95	1	0,95	1	145303	₺17.600.000
7	132	131	161000	1,05	0,9	0,95	1	144538	₺18.900.000
7	135	121	161000	1,05	1	0,95	1	160598	₺19.400.000
8	138	121	161000	0,95	1	0,95	1	145303	₺17.600.000
8	139	131	161000	1,05	0,9	0,95	1	144538	₺18.900.000
20	153	183	161000	0,95	1	1,05	0,95	152568	₺27.900.000
21	157	183	161000	0,95	1	1,05	0,95	152568	₺27.900.000
21	158	183	161000	1,05	0,9	1,05	0,95	151765	₺27.800.000
22	161	183	161000	0,95	1	1,05	0,95	152568	₺27.900.000
25	172	183	161000	1,05	0,9	1,05	0,95	151765	₺27.800.000
28	182	186	161000	0,95	1,15	1,1	0,95	183808	₺34.200.000
28	183	183	161000	0,95	1	1,1	0,95	159833	₺29.200.000
28	184	183	161000	1,05	0,9	1,1	0,95	158992	₺29.100.000
28	185	186	161000	1,05	1	1,1	0,95	176657	₺32.900.000
30	186	186	161000	0,95	1,15	1,1	0,95	183808	₺34.200.000
30	187	183	161000	0,95	1	1,1	0,95	159833	₺29.200.000
30	188	183	161000	1,05	0,9	1,1	0,95	158992	₺29.100.000
30	189	186	161000	1,05	1	1,1	0,95	176657	₺32.900.000
31	190	186	161000	0,95	1,15	1,1	0,95	183808	₺34.200.000
31	191	183	161000	0,95	1	1,1	0,95	159833	₺29.200.000
31	192	183	161000	1,05	0,9	1,1	0,95	158992	₺29.100.000
31	193	186	161000	1,05	1	1,1	0,95	176657	₺32.900.000
33	199	183	161000	0,95	1	1,1	0,95	159833	₺29.200.000
33	200	183	161000	1,05	0,9	1,1	0,95	158992	₺29.100.000
34	202	186	161000	0,95	1,15	1,1	0,95	183808	₺34.200.000
34	203	183	161000	0,95	1	1,1	0,95	159833	₺29.200.000
34	204	183	161000	1,05	0,9	1,1	0,95	158992	₺29.100.000
34	205	186	161000	1,05	1	1,1	0,95	176657	₺32.900.000
35	206	186	161000	0,95	1,15	1,1	0,95	183808	₺34.200.000
35	207	183	161000	0,95	1	1,1	0,95	159833	₺29.200.000
35	208	183	161000	1,05	0,9	1,1	0,95	158992	₺29.100.000
35	209	186	161000	1,05	1	1,1	0,95	176657	₺32.900.000
36	210	381	161000	0,9	1	1,1	0,9	143451	₺54.700.000
36	211	381	161000	1,1	0,9	1,1	0,9	157796	₺60.100.000
38	215	381	161000	1,1	0,9	1,1	0,9	157796	₺60.100.000
42	218	186	161000	0,95	1,15	1,1	0,95	183808	₺34.200.000
42	219	183	161000	0,95	1	1,1	0,95	159833	₺29.200.000
42	220	183	161000	1,05	0,9	1,1	0,95	158992	₺29.100.000
42	221	186	161000	1,05	1	1,1	0,95	176657	₺32.900.000
44	226	186	161000	0,95	1,15	1,1	0,95	183808	₺34.200.000
44	227	183	161000	0,95	1	1,1	0,95	159833	₺29.200.000
44	228	183	161000	1,05	0,9	1,1	0,95	158992	₺29.100.000
44	229	186	161000	1,05	1	1,1	0,95	176657	₺32.900.000
Toplam Değer (TL)									**₺1.587.600.000**

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DÜKKAN DEĞER TABLOSU											
Kat	Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Teras Alanı (m²)	Teras Birim Değer (TL/m²)	Şerefiye			Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)	Şerefiyeli Teras Birim Değer (TL/m²)	Emsal Yöntemine Göre Satış Değeri (TL)
						Cephe	Kat	Alan			
Z	234	85	197750	30	37500	0,9	1	1,15	204671,25	38812,5	₺18.600.000
Z	235	99	197750	41	37500	0,9	1	1,15	204671,25	38812,5	₺21.900.000
Z	236	100	197750	41	37500	0,9	1	1,1	195772,5	37125	₺21.100.000
Z	237	101	197750	80	37500	1	1	1,1	217525	41250	₺25.300.000
Z	238	38	197750	35	37500	1,2	1	1,25	296625	56250	₺13.200.000
Z	239	69	197750	0	37500	1,1	1	1,2	261030	49500	₺18.000.000
Z	240	73	197750	21	37500	1,1	1	1,15	250153,75	47437,5	₺19.300.000
Z	241	22	197750	0	37500	1,1	1	1,25	271906,25	51562,5	₺6.000.000
Z	242	273	197750	50	37500	0,9	1	0,9	160177,5	30375	₺45.200.000
Z	243	40	197750	0	37500	1,1	1	1,25	271906,25	51562,5	₺10.900.000
Z	246	214	197750	70	37500	1,15	1	0,95	216041,875	40968,75	₺49.100.000
Z	248	221	197750	61	37500	0,85	1	0,95	159683,125	30281,25	₺37.100.000
1	260	56	197750	0	37500	1,1	0,8	1,2	208824	39600	₺11.700.000
1	261	84	197750	0	37500	1,1	0,8	1,15	200123	37950	₺16.800.000
1	262	105	197750	0	37500	1,1	0,8	1,1	191422	36300	₺20.100.000
1	263	68	197750	0	37500	1,1	0,8	1,2	208824	39600	₺14.200.000
1-2	264	1600	197750	0	37500	1,1	0,7	0,6	91360,5	17325	₺146.200.000
Z	266	157	197750	50	37500	0,9	1	1	177975	33750	₺29.600.000
Z	267	325	197750	55	37500	0,9	1	0,9	160177,5	30375	₺53.700.000
Z	268	476	197750	0	37500	1,1	1	0,85	184896,25	35062,5	₺88.000.000
Z	269	63	197750	0	37500	1,1	1	1,2	261030	49500	₺16.400.000
Z	270	169	197750	118	37500	1,2	1	1	237300	45000	₺45.400.000
Z	271	247	197750	70	37500	1,1	1	0,95	206648,75	39187,5	₺53.800.000
Z	272	63	197750	0	37500	0,8	1	1,2	189840	36000	₺12.000.000
Z	273	890	197750	350	37500	0,85	1	0,75	126065,625	23906,25	₺120.600.000
Toplam Değer (TL)											**₺914.200.000**

Yapılan çalışmada emsal karşılaştırma analizi ile çıkan değerlerin gelir yöntemi ile yakın olduğu görülmüştür. Bu durum dikkate alınarak Emsal karşılaştırma analizinde bulunan değerler nihai değer olarak dikkate alınmıştır.

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

11.11.Değerleme Konusu Taşınmazın Değer Analizi:

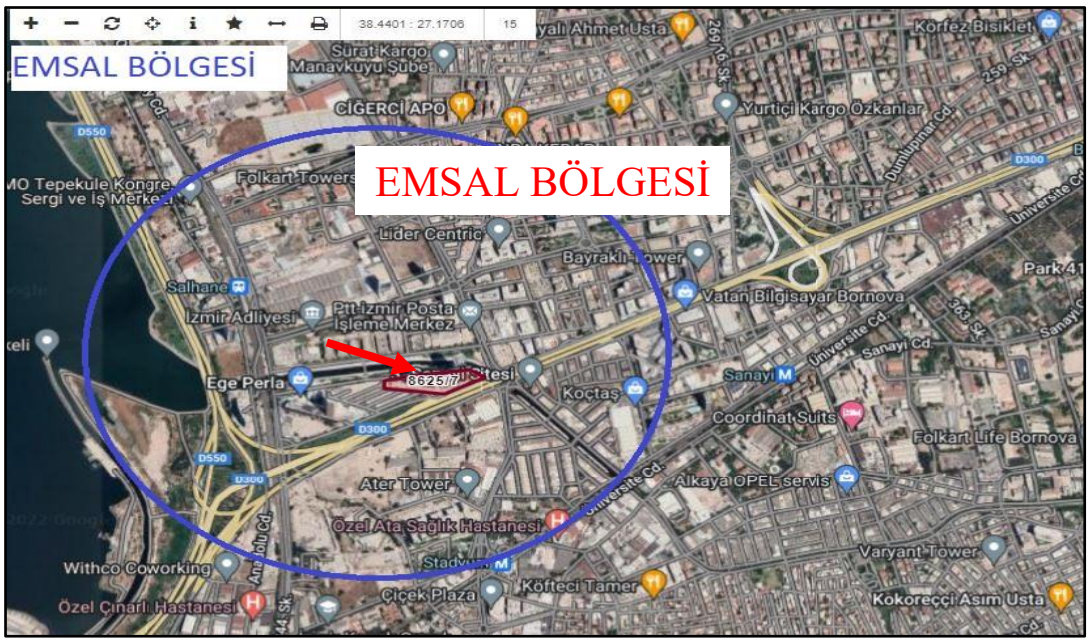
Konu gayrimenkulün değerlemesi "**Emsal Karşılaştırma Analizi" ve "Nakit/Gelir Akımları Analizi"** yöntemleri kullanmak suretiyle yapılmıştır.

11.12.Değerleme İşlemine Etki Eden Faktörler

OLUMLU FAKTÖRLER	OLUMSUZ FAKTÖRLER
- Şehir merkezinde konumlu olması, - Nitelikli yapıda konumlu olması, - Manzara avantajı, - Ana cadde cepheli olması, - Talep gören bölgede konumlu olması,	- Alıcı kitlesinin sınırlı olması, - Deprem bölgesinde olması,

11.13.Emsaller

EMSALLER



<u>SATILIK KONUT EMSALLERİ</u>

<u>Emsal 1</u>

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı binada 24. katta, konumlu 165 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 145 m² alanlı olduğu düşünülen meskenin pazarlıklı olarak 26.850.000-TL fiyat ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Benzer şerefiyelidir. **(185.172 TL/m2 * 0,90 Pazarlık = 166.655-TL/m²)**
Coldwel Banker 0 532 788 83 28

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

Emsal 2:
Değerleme konusu taşınmaz ile aynı binada 30. katta, konumlu 400 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 320 m² alanlı olduğu düşünülen meskenin pazarlıklı olarak 58.000.000-TL fiyat ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Benzer şerefiyelidir. **(181.250 TL/m2 * 0,90 Pazarlık = 163.125-TL/m²)**
Realty Word 0 532 286 02 86

Emsal 3:
Değerleme konusu taşınmaz ile aynı binada 29. katta, konumlu 190 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 155 m² alanlı olduğu düşünülen meskenin pazarlıklı olarak 28.100.000-TL fiyat ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Benzer şerefiyelidir. **(181.290 TL/m2 * 0,90 Pazarlık = 163.161-TL/m²)**
Alesta Via 0 536 352 22 22

Emsal 4:
Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda (İnci Towers), 18. katta, konumlu 75 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 50 m² alanlı olduğu düşünülen meskenin pazarlıklı olarak 9.000.000-TL fiyat ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Benzer şerefiyelidir.
(180.000 TL/m2 * 0,90 Pazarlık = 162.000-TL/m²) İnci Rent 0 544 617 22 44

Emsal 5:
Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda (Folkart Towers), 10. katta, konumlu 100 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 85 m² alanlı olduğu düşünülen meskenin pazarlıklı olarak 14.750.000-TL fiyat ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Benzer şerefiyelidir. **(173.529 TL/m2 * 0,90 Pazarlık = 156.176-TL/m²)**
My Point 0 507 237 86 15

Emsal 6:
Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda (Folkart Towers), 7. katta, konumlu 145 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 115 m² alanlı olduğu düşünülen meskenin pazarlıklı olarak 20.000.000-TL fiyat ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Benzer şerefiyelidir. **(173.913 TL/m2 * 0,90 Pazarlık = 156.521-TL/m²)**
Coldwel Banker 0 534 746 30 46

SATILIK OFİS EMSALLERİ
Emsal 7:
Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda (İzka Line), 18. katta, konumlu 217 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 207 m² alanlı olduğu düşünülen ofisin pazarlıklı olarak 40.000.000-TL fiyat ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal daha iyi konuma sahiptir.
(193.236 TL/m2 * 0,90 Pazarlık * 0,95 Şerefiye = 165.216-TL/m²)
FTCU 0 554 933 50 91

Emsal 8:
Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda (İzka Line), 11. katta, konumlu 115 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 95 m² alanlı olduğu düşünülen ofisin pazarlıklı olarak 18.200.000-TL fiyat ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal daha iyi konuma sahiptir.
(191.579 TL/m2 * 0,90 Pazarlık * 0,95 Şerefiye= 163.800-TL/m²)
Mesken Ofis Gayrimenkul 0 532 506 35 64

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

Emsal 9:
Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda (İzka Line), 11. katta, konumlu 75 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 55 m² alanlı olduğu düşünülen ofisin pazarlıklı olarak 10.800.000-TL fiyat ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Benzer şerefiyelidir.
(196.363 TL/m2 * 0,90 Pazarlık * 0,95 Şerefiye = 167.809-TL/m²)
Ankanos Gayrimenkul 0 533 024 38 88

Emsal 10:
Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda (Folkat Tower), 20 katta, konumlu 160 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 115 m² alanlı olduğu düşünülen ofisin pazarlıklı olarak 17.750.000-TL fiyat ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Konum olarak düşük şerefiyelidir.
(154.347 TL/m2 * 0,90 Pazarlık * 1,15 Şerefiye = 159.750-TL/m²)
Realty 0 506 696 53 16

Emsal 11:
Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda (Folkat Tower), 25 katta, konumlu 205 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 145 m² alanlı olduğu düşünülen ofisin pazarlıklı olarak 21.500.000-TL fiyat ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Konum olarak düşük şerefiyelidir.
(148.275 TL/m2 * 0,90 Pazarlık * 1,15 Şerefiye = 153.465-TL/m²)
Forennt Gayrimenkul 0 532 063 78 78

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ
Emsal 12:
Taşınmaza yakın konumda, cadde üzerinde zemin katta konumlu 400 m² alanlı olduğu beyan edilen dükkan pazarlıklı olarak 95.000.000-TL fiyat ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.
(237.500 TL/m2 * 0,90 Pazarlık = 213.750-TL/m²)
444 Gayrimenkul 0 532 440 86 57

Emsal 13:
Taşınmaza yakın konumda, cadde üzerinde zemin + bodrum katta konumlu 250 m² alanlı olduğu beyan edilen dükkan pazarlıklı olarak 32.500.000-TL fiyat ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Zemine indirgenmiş alan= 125 + 125/5 = 150 m²) Konumu nedeniyle düşük şerefiyelidir.
(216.666 TL/m2 * 0,90 Pazarlık * 1,10 Şerefiye= 214.500-TL/m²)
The Mars 0 507 827 51 24

Emsal 14:
Taşınmaza yakın konumda, cadde üzerinde zemin katta konumlu 150 m² alanlı olduğu beyan edilen dükkan pazarlıklı olarak 29.000.000-TL fiyat ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Konumu nedeniyle düşük şerefiyelidir.
(193.333 TL/m2 * 0,90 Pazarlık * 1,10 Şerefiye= 191.400-TL/m²)
Forennt Gayrimenkul 0 532 063 78 78

Emsal 15:
Taşınmaza yakın konumda, cadde üzerinde zemin katta konumlu 700 m² alanlı olduğu beyan edilen dükkan pazarlıklı olarak 135.000.000-TL fiyat ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Konumu nedeniyle düşük şerefiyelidir.
(192.857 TL/m2 * 0,90 Pazarlık * 1,1 Şerefiye= 190.928-TL/m²)
Coldwel Banker 0 532 467 83 35

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

Emsal 16:
Taşınmaza yakın konumda, cadde üzerinde zemin katta konumlu 225 m² alanlı olduğu beyan edilen dükkan pazarlıklı olarak 50.000.000-TL fiyat ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.
(222.222 TL/m2 * 0,90 Pazarlık = 200.000-TL/m²)
Zayn Gayrimenkul 0 533 618 55 20

Emsal 17:
Taşınmaza yakın konumda, cadde üzerinde zemin katta konumlu 350 m² alanlı olduğu beyan edilen dükkan pazarlıklı olarak 80.000.000-TL fiyat ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır.
(228.571 TL/m2 * 0,90 Pazarlık = 205.714-TL/m²)
Towerlife Gayrimenkul 0 554 586 90 91

KİRALIK KONUT EMSALLERİ
Emsal 18:
Değerleme konusu taşınmaz ile aynı binada 30. katta, konumlu 195 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 145 m² alanlı olduğu düşünülen meskenin pazarlıklı olarak 80.000-TL fiyat ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Benzer şerefiyelidir. **(551.72-TL/m².Ay * 0,95 Pazarlık = 523,45-TL/m².Ay)**
Mistiral GYO 0 536 676 10 62

Emsal 19:
Değerleme konusu taşınmaza yakın Ege Perlada 7. katta, konumlu 80 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 70 m² alanlı olduğu düşünülen meskenin pazarlıklı olarak 41.000-TL fiyat ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Benzer şerefiyelidir. **(585.71-TL/m².Ay * 0,95 Pazarlık = 556.42-TL/m².Ay)**
PortINN Proje Geliştirme ve Gayrimenkul: 0 532 543 23 98

Emsal 20:
Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 10. katta, konumlu 100 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 85 m² alanlı olduğu düşünülen meskenin pazarlıklı olarak 50.000-TL fiyat ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Benzer şerefiyelidir. **(588.23-TL/m².Ay * 0,90 Pazarlık = 558.82-TL/m².Ay)**
Premar Net Gayrimenkul 0 533 522 80 67

Emsal 21:
Değerleme konusu taşınmaza yakın 9. katta, konumlu 135 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 110 m² alanlı olduğu düşünülen meskenin pazarlıklı olarak 60.000-TL fiyat ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Benzer şerefiyelidir. **(545,45-TL/m².Ay * 0,95 Pazarlık = 518,17-TL/m².Ay)**
Exxen Gayrimenkul 0 505 413 37 07

Emsal 22:
Değerleme konusu taşınmaza yakın Modda Portta 20. katta, konumlu 180 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 135 m² alanlı olduğu düşünülen meskenin pazarlıklı olarak 75.000-TL fiyat ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Benzer şerefiyelidir.
(555.55-TL/m².Ay * 0,95 Pazarlık = 527,77-TL/m².Ay)
444 Gayrimenkul 0 553 615 16 77

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

KİRALIK OFİS EMSALLERİ

Emsal 23:
Değerleme konusu taşınmaza yakın İZKA LİNE'da 14. katta, konumlu 640 m² alanlı olduğu beyan edilen ofis pazarlıklı olarak 375.000-TL fiyat ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Benzer şerefiyelidir.
(585.94-TL/m².Ay * 0,95 Pazarlık = 556,64-TL/m².Ay)
FTCU 0 554 933 50 91

Emsal 24:
Değerleme konusu taşınmaza yakın Martı Towers'da 12. katta, konumlu 110 m² alanlı olduğu beyan edilen 100 m2 olduğu düşünülen ofis pazarlıklı olarak 60.000-TL fiyat ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Benzer şerefiyelidir. **(600.00-TL/m².Ay * 0,95 Pazarlık = 570-TL/m².Ay)**
Esta Emlak 0 533 276 78 50

Emsal 25:
Değerleme konusu taşınmaza yakın Folkart Towers'da 26. katta, konumlu 140 m² alanlı olduğu beyan edilen 120 m² olduğu düşünülen ofis pazarlıklı olarak 70.000-TL fiyat ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Benzer şerefiyelidir. **(583.33-TL/m².Ay * 0,95 Pazarlık = 554-TL/m².Ay)**
Proje Gayrimenkul 0 506 222 80 22

Emsal 26:
Değerleme konusu taşınmaza yakın 5. katta, konumlu 110 m² alanlı olduğu beyan edilen 95 m2 olduğu düşünülen ofis pazarlıklı olarak 55.000-TL fiyat ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Benzer şerefiyelidir.
(578.95-TL/m².Ay * 0,95 Pazarlık = 550-TL/m².Ay)
Office Gayrimenkul 0 546 511 11 08

KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ

Emsal 27:
İZKA LİNE'nın zemin katında konumlu, ~75 m² alanlı olduğu beyan edilen dükkânın 75.000-TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Benzer şerefiyelidir. **(1.000,00-TL/m2.Ay * 0,85 Pazarlık = 850-TL/m².Ay) FCTU: 0 535 730 05 99**

Emsal 28:
Taşınmaza yakın zemin ve 1. katında konumlu, zemin katı ~260 m² + 1.katı 370 m² alanlı, olduğu beyan edilen dükkânın 400.000-TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal konumu bakımından benzer şerefiyelidir. **(1. katın zemin kata indirgenmesi = 370 m² / 2 = 185 m² + 260 m² = 445 m²) (898,88-TL/m2.Ay * 0,90 Pazarlık = 809-TL/m².Ay)**
Tower Life 0 553 088 10 01

Emsal 29:
Taşınmaza yakın zemin katında konumlu, 260 m² alanlı olduğu beyan edilen dükkânın 200.000-TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal konumu bakımından konu taşınmaza göre düşük şerefiyelidir.
(769,23-TL/m2.Ay * 0,90 Pazarlık * 1,15 Konum Şerefiyesi = 796,15-TL/m².Ay)
Starkey 0 544 494 61 41

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

Emsal 30:
Taşınmaza yakım zemin katında konumlu, ~152 m² alanlı olduğu beyan edilen dükkânın 150.000-TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Benzer şerefiyelidir.
(986,84-TL/m2.Ay * 0,85 Pazarlık = 838.81-TL/m².Ay)
Crea Gayrimenkul: 0 533 363 77 66

EMSAL KARŞILAŞTIRMALARI İLE İLGİLİ NOTLAR:
Yapılan piyasa araştırması sonucunda ekspertize konu taşınmazın konumlu olduğu bölgede ve yakınında yer alan benzer nitelikli satışa arz edilmiş arsa emsalleri elde edilmiştir. Yapılan incelemeler sonucunda mesken ve ofis güncel m² birim satış değerinin alan büyükleri ve manzara avantajlarına göre 150.000 - 165.000-TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiş olup ortalama mesken/ofis birim değerleri ~160.000-TL/m² olarak dikkate alınmıştır. Dükkan güncel m² birim satış değerinin 190.000 - 214.000-TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiş olup dükkanların ortalama m² birim değeri 197.750-TL/m² olarak dikkate alınmıştır. Ortalama birim değerler şerefiyelendirme puanları ile çarpılarak taşınmazların m² birim değerleri belirlenmiş ve taşınmazlara bu şekilde değer takdiri yapılmıştır. Taşınmazların konumları, bulunduğu kat, cephe yönleri, manzara durumları ve alanları şerefiye unsurları olarak dikkate alınmıştır. Mesken aylık kira birim değerlerinin 500-550-TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiş olup ortalama olarak 510-TL/m² alınmıştır. Ofis aylık kira birim değerlerinin 550-600-TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiş olup ortalama olarak 575-TL/m² alınmıştır. Dükkan aylık kira birim değerlerinin 760-850-TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiş olup ortalama olarak 800-TL/m² alınmıştır. Bölgede meskenler için ortalama kira çarpanı 315 Ay, ofisler için ortalama kira çarpanı 280 Ay ve Dükkanlar için ortalama kira çarpanı 240 Ay olarak dikkate alınmıştır.

11.14.Deprem Risk Bölgesi

1.DERECE ☒	2. DERECE ☐	3.DERECE ☐	4.DERECE ☐	5.DERECE ☐

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

11.15.Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

KONUTLAR İÇİN GELİR YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TABLOSU											
Kat	Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m²)	Birim Kira Değeri (TL/m².Ay)	Şerefiye				Şerefiyeli Kira Birim Değeri (TL/m².Ay)	Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Kira Amortismanı (Ay)	Gelir Yöntemine Göre Satış Değeri (TL)
				Cephe	Manzara	Kat	Alan				
12	8	139	510	1,05	0,9	1	1	481,95	67000	315	₺21.110.000,00
13	14	139	510	1,05	0,9	1	1	481,95	67000	315	₺21.110.000,00
14	19	140	510	1	1	1	1	510	71500	315	₺22.520.000,00
14	20	139	510	1,05	0,9	1	1	481,95	67000	315	₺21.110.000,00
15	26	141	510	1,05	0,9	1	1	481,95	68000	315	₺21.420.000,00
15	27	79	510	1,1	0,9	1	1,1	555,39	44000	315	₺13.860.000,00
15	30	79	510	0,95	1	1	1,1	532,95	42000	315	₺13.230.000,00
16	31	138	510	1	1	1,05	1	535,5	74000	315	₺23.310.000,00
17	37	138	510	1	1	1,05	1	535,5	74000	315	₺23.310.000,00
17	38	141	510	1,05	0,9	1,05	1	506,0475	71500	315	₺22.520.000,00
18	43	138	510	1	1	1,05	1	535,5	74000	315	₺23.310.000,00
21	53	197	510	1	1	1,05	0,9	481,95	95000	315	₺29.930.000,00
23	61	197	510	1	1	1,05	0,9	481,95	95000	315	₺29.930.000,00
23	62	165	510	1,05	0,9	1,05	0,95	480,74513	79500	315	₺25.040.000,00
23	64	165	510	1	1,15	1,05	0,95	585,03375	96500	315	₺30.400.000,00
25	69	197	510	1	1	1,05	0,9	481,95	95000	315	₺29.930.000,00
25	70	165	510	1,05	0,9	1,05	0,95	480,74513	79500	315	₺25.040.000,00
26	74	167	510	1,05	0,9	1,1	0,95	503,63775	84000	315	₺26.460.000,00
27	77	197	510	1	1	1,1	0,9	504,9	99500	315	₺31.340.000,00
27	78	167	510	1,05	0,9	1,1	0,95	503,63775	84000	315	₺26.460.000,00
28	81	197	510	1	1	1,1	0,9	504,9	99500	315	₺31.340.000,00
28	82	167	510	1,05	0,9	1,1	0,95	503,63775	84000	315	₺26.460.000,00
29	85	197	510	1	1	1,1	0,9	504,9	99500	315	₺31.340.000,00
29	86	167	510	1,05	0,9	1,1	0,95	503,63775	84000	315	₺26.460.000,00
30	90	167	510	1,05	0,9	1,1	0,95	503,63775	84000	315	₺26.460.000,00
31	93	197	510	1	1	1,1	0,9	504,9	99500	315	₺31.340.000,00
31	94	167	510	1,05	0,9	1,1	0,95	503,63775	84000	315	₺26.460.000,00
32	97	197	510	1	1	1,1	0,9	504,9	99500	315	₺31.340.000,00
32	98	167	510	1,05	0,9	1,1	0,95	503,63775	84000	315	₺26.460.000,00
33	102	167	510	1,05	0,9	1,1	0,95	503,63775	84000	315	₺26.460.000,00
GELİR YÖNTEMİNE GÖRE TOPLAM DEĞER											**₺765.460.000,00**

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

OFİSLER İÇİN GELİR YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TABLOSU											
Kat	Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m²)	Birim Kira Değeri (TL/m².Ay)	Şerefiye				Şerefiyeli Birim Kira Değeri (TL/m².Ay)	Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Kira Amortismanı (Ay)	Gelir Yöntemine Göre Değeri (TL)
				Cephe	Manzara	Kat	Alan				
2	111	810	575	1,1	1,15	0,95	0,65	449	364000	280	₺101.920.000
5	116	96	575	0,9	1	0,95	1,1	541	52000	280	₺14.560.000
5	117	124	575	0,95	1	0,95	1	519	64500	280	₺18.060.000
5	118	131	575	1,05	0,9	0,95	1	516	67500	280	₺18.900.000
5	121	124	575	1,05	1	0,95	1	574	71000	280	₺19.880.000
6	122	124	575	0,95	1,15	0,95	1	597	74000	280	₺20.720.000
6	124	121	575	0,95	1	0,95	1	519	63000	280	₺17.640.000
6	125	131	575	1,05	0,9	0,95	1	516	67500	280	₺18.900.000
7	130	96	575	0,9	1	0,95	1,1	541	52000	280	₺14.560.000
7	131	121	575	0,95	1	0,95	1	519	63000	280	₺17.640.000
7	132	131	575	1,05	0,9	0,95	1	516	67500	280	₺18.900.000
7	135	121	575	1,05	1	0,95	1	574	69500	280	₺19.460.000
8	138	121	575	0,95	1	0,95	1	519	63000	280	₺17.640.000
8	139	131	575	1,05	0,9	0,95	1	516	67500	280	₺18.900.000
20	153	183	575	0,95	1	1,05	0,95	545	99500	280	₺27.860.000
21	157	183	575	0,95	1	1,05	0,95	545	99500	280	₺27.860.000
21	158	183	575	1,05	0,9	1,05	0,95	542	99000	280	₺27.720.000
22	161	183	575	0,95	1	1,05	0,95	545	99500	280	₺27.860.000
25	172	183	575	1,05	0,9	1,05	0,95	542	99000	280	₺27.720.000
28	182	186	575	0,95	1,15	1,1	0,95	656	122000	280	₺34.160.000
28	183	183	575	0,95	1	1,1	0,95	571	104500	280	₺29.260.000
28	184	183	575	1,05	0,9	1,1	0,95	568	104000	280	₺29.120.000
28	185	186	575	1,05	1	1,1	0,95	631	117500	280	₺32.900.000
30	186	186	575	0,95	1,15	1,1	0,95	656	122000	280	₺34.160.000
30	187	183	575	0,95	1	1,1	0,95	571	104500	280	₺29.260.000
30	188	183	575	1,05	0,9	1,1	0,95	568	104000	280	₺29.120.000
30	189	186	575	1,05	1	1,1	0,95	631	117500	280	₺32.900.000
31	190	186	575	0,95	1,15	1,1	0,95	656	122000	280	₺34.160.000
31	191	183	575	0,95	1	1,1	0,95	571	104500	280	₺29.260.000
31	192	183	575	1,05	0,9	1,1	0,95	568	104000	280	₺29.120.000
31	193	186	575	1,05	1	1,1	0,95	631	117500	280	₺32.900.000
33	199	183	575	0,95	1	1,1	0,95	571	104500	280	₺29.260.000
33	200	183	575	1,05	0,9	1,1	0,95	568	104000	280	₺29.120.000
34	202	186	575	0,95	1,15	1,1	0,95	656	122000	280	₺34.160.000
34	203	183	575	0,95	1	1,1	0,95	571	104500	280	₺29.260.000
34	204	183	575	1,05	0,9	1,1	0,95	568	104000	280	₺29.120.000
34	205	186	575	1,05	1	1,1	0,95	631	117500	280	₺32.900.000
35	206	186	575	0,95	1,15	1,1	0,95	656	122000	280	₺34.160.000
35	207	183	575	0,95	1	1,1	0,95	571	104500	280	₺29.260.000
35	208	183	575	1,05	0,9	1,1	0,95	568	104000	280	₺29.120.000
35	209	186	575	1,05	1	1,1	0,95	631	117500	280	₺32.900.000
36	210	381	575	0,9	1	1,1	0,9	512	195000	280	₺54.600.000
36	211	381	575	1,1	0,9	1,1	0,9	564	214500	280	₺60.060.000
38	215	381	575	1,1	0,9	1,1	0,9	564	214500	280	₺60.060.000
42	218	186	575	0,95	1,15	1,1	0,95	656	122000	280	₺34.160.000
42	219	183	575	0,95	1	1,1	0,95	571	104500	280	₺29.260.000
42	220	183	575	1,05	0,9	1,1	0,95	568	104000	280	₺29.120.000
42	221	186	575	1,05	1	1,1	0,95	631	117500	280	₺32.900.000
44	226	186	575	0,95	1,15	1,1	0,95	656	122000	280	₺34.160.000
44	227	183	575	0,95	1	1,1	0,95	571	104500	280	₺29.260.000
44	228	183	575	1,05	0,9	1,1	0,95	568	104000	280	₺29.120.000
44	229	186	575	1,05	1	1,1	0,95	631	117500	280	₺32.900.000
GELİR YÖNTEMİNE GÖRE TOPLAM DEĞER											**₺1.587.880.000**

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

DÜKKANLAR İÇİN GELİR YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TABLOSU													
Kat	Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m²)	Birim Kira Değeri (TL/m².Ay)	Teras Alanı (m²)	Teras Kira Birim Değer (TL/m².Ay)	Şerefiye			Birim Kira Değeri (TL/m².Ay)	Teras Kira Birim Değer (TL/m².Ay)	Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Kira Amortismanı (Ay)	Gelir Yöntemine Göre Satış Değeri (TL)
						Cephe	Kat	Alan					
Z	234	85	800	30	267	0,9	1	1,15	828	276,345	78500	240	₺18.840.000
Z	235	99	800	41	267	0,9	1	1,15	828	276,345	93500	240	₺22.440.000
Z	236	100	800	41	267	0,9	1	1,1	792	264,33	90000	240	₺21.600.000
Z	237	101	800	80	267	1	1	1,1	880	293,7	112500	240	₺27.000.000
Z	238	38	800	35	267	1,2	1	1,25	1200	400,5	59500	240	₺14.280.000
Z	239	69	800	0	267	1,1	1	1,2	1056	352,44	73000	240	₺17.520.000
Z	240	73	800	21	267	1,1	1	1,15	1012	337,755	81000	240	₺19.440.000
Z	241	22	800	0	267	1,1	1	1,25	1100	367,125	24000	240	₺5.760.000
Z	242	273	800	50	267	0,9	1	0,9	648	216,27	187500	240	₺45.000.000
Z	243	40	800	0	267	1,1	1	1,25	1100	367,125	44000	240	₺10.560.000
Z	246	214	800	70	267	1,15	1	0,95	874	291,6975	207500	240	₺49.800.000
Z	248	221	800	61	267	0,85	1	0,95	646	215,6025	156000	240	₺37.440.000
1	260	56	800	0	267	1,1	0,8	1,2	844,8	281,952	47500	240	₺11.400.000
1	261	84	800	0	267	1,1	0,8	1,15	809,6	270,204	68000	240	₺16.320.000
1	262	105	800	0	267	1,1	0,8	1,1	774,4	258,456	81500	240	₺19.560.000
1	263	68	800	0	267	1,1	0,8	1,2	844,8	281,952	57500	240	₺13.800.000
1-2	264	1600	800	0	267	1,1	0,7	0,6	369,6	123,354	591500	240	₺141.960.000
Z	266	157	800	50	267	0,9	1	1	720	240,3	125000	240	₺30.000.000
Z	267	325	800	55	267	0,9	1	0,9	648	216,27	222500	240	₺53.400.000
Z	268	476	800	0	267	1,1	1	0,85	748	249,645	356000	240	₺85.440.000
Z	269	63	800	0	267	1,1	1	1,2	1056	352,44	66500	240	₺15.960.000
Z	270	169	800	118	267	1,2	1	1	960	320,4	200000	240	₺48.000.000
Z	271	247	800	70	267	1,1	1	0,95	836	279,015	226000	240	₺54.240.000
Z	272	63	800	0	267	0,8	1	1,2	768	256,32	48500	240	₺11.640.000
Z	273	890	800	350	267	0,85	1	0,75	510	170,2125	513500	240	₺123.240.000
GELİR YÖNTEMİNE GÖRE TOPLAM DEĞER													**₺914.640.000**

11.16.Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkuller üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

11.17.En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bir taşınmazın, fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır. Taşınmazların mevcut kullanım şekilleri en etkin ve verimli kullanım şekli olduğu kanaati ile değerleme yapılmıştır.

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

11.18.Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi:

Değerleme konusu taşınmazlarda müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

12. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

12.1.Farklı Değerleme Yöntemlerinin Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması:

Konu gayrimenkulün değerlemesi "**Emsal Karşılaştırma Analizi"** ve "**Nakit/Gelir Akımları Analizi"** kullanılarak yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlara emsal nitelikte ofis, konut ve dükkan olarak kullanılan ve yakın çevresinde konumlu olan, gerçekleşmiş ve sunumdaki satış fiyatları ve bölgede yüz yüze ve telefon ile yapılan görüşmeler ve internet üzerinden yapılan araştırmalar analiz edilerek taşınmazın değer tespiti yapılmaya çalışılmıştır. "Emsal Karşılaştırma Analizi" ile "Nakit/Gelir Akımları Analizi" uyumlu olduğundan nihai değer takdirinde "Emsal Karşılaştırma Analizi" kullanılmıştır.

12.2.Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Yer Almama Neden Ve Gerekçeleri:

Raporda asgari bilgilerin tamamına yer verilmiştir.

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

Parsel üzerindeki yapı ve ekspertize konu 30 adet konutun, 52 adet ofisin ve 25 adet dükkanın ruhsatlı ve iskanlı olup tüm izin belgelerinin tam olduğu tespit edilmiştir.

12.4.Değerlemesi Yapılan Taşınmazın, Taşınmaz Projesinin Veya Taşınmaza Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş:

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili yapılan resmi ve saha incelemeleri neticesinde taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında herhangi bir engel bulunmadığı görülmüştür.

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

13. SONUÇ

13.1.Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapora konu taşınmazların değer tespiti çalışmasında yukarıda saydığımız tüm olumlu ve olumsuz faktörler, emsal taşınmazlarla mukayesesi, aktif alım-satım piyasa fiyatları gibi tüm faktörler dikkate alınmış ve taşınmazın bugünkü mevcut halleriyle değeri hesaplanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların talep gören bölgede konumlu olmaları, nitelikli yapıda konumlu olmaları ve merkezi konumları dikkate alındığında satış kabiliyetlerinin Satılabilir olabileceği düşünülmektedir.

13.2. Taşınmaz 2024 Yılı İçin Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu taşınmazların pazar değeri, emsal karşılaştırma ve maliyet yaklaşımlarına göre bulunmuştur. Parsel üzerindeki yapının inşa ve mimari özellikleri, yıpranma durumları, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, satış kabiliyeti gibi tüm faktörler dikkate alınmıştır. Bulunduğu bölgeye göre alıcı bulup bulamayacağı gibi tüm faktörler göz önünde bulundurularak, gayrimenkul değerlemesinde kabul görmüş olan "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" bir arada analiz edilerek yapılmıştır. İlgili gelir yaklaşımlarına göre taşınmazların değerleri oldukça yakın değerlerde olması dikkate alınarak emsal karşılaştırma yönteminde çıkan sonuçlar nihai değer olarak dikkate alınmıştır.

Binadaki ekspertize konu olan ve olmayan tüm ofis alanlarında, taşınmazların sınırları içinde olan ve gezilemeyen teras olarak belirtilen alanlar taşınmazlar tarafında kullanılmaktadır. Bu alanlar taşınmazların sınırları içinde olması, başka bir bağımsız bölümden veya ortak alandan ulaşılamıyor olması, projede teras olarak belirtilmesi, tüm blokta aynı şekilde kullanım olması gibi nedenler dikkate alınarak yasal ve mevcutta dikkate alınmıştır. Dükkan nitelikli yapıların teras alanları brüt alana dahil edilmemiş olup şerefiye olarak yasal ve mevcut durum değerinde dikkate alınmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi sonucu belirlenen ortalama birim değerler şerefiyelendirme puanları ile çarpılarak taşınmazların m² birim değerleri belirlenmiş ve taşınmazlara bu şekilde değer takdiri yapılmıştır. Taşınmazların konumları, bulunduğu kat, cephe yönleri, manzara durumları ve alanları şerefiye unsurları olarak dikkate alınmıştır. Oluşturulan tablolar raporda verilmiş olup ekspertize konu 30 adet konut, 52 adet ofis ve 25 adet dükkanın yasal ve mevcut toplam değerleri aşağıda verilen tabloda belirtilmiştir.

Nitelik	Toplam Değer (TL)	KDV Dahil Toplam Değer (TL)	Toplam Değer (USD)	KDV Dahil Toplam Değer (USD)	Toplam Değer (EUR)	KDV Dahil Toplam Değer (EUR)
30 Adet Konut	₺762.230.000	₺892.108.000	$21.621.767	₺25.305.946,4611	€ 20.749.760	€ 24.285.357
52 Adet Ofis	₺1.587.600.000	₺1.905.120.000	$45.034.593	$54.041.511	€ 43.218.346	€ 51.862.015
25 Adet Dükkan	₺914.200.000	₺1.097.040.000	$25.932.618	$31.119.142	€ 24.886.755	€ 29.864.106
Toplam Değer	**₺3.264.030.000**	**₺3.894.268.000**	**$92.588.978**	**$110.466.600**	**€ 88.854.861**	**€ 106.011.477**

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

KONUT NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN DEĞER TABLOSU																
Kat	B.B. No	Alan (m²)	Taşınmaz Değeri			KDV Dahil Taşınmaz Değeri				Aylık Kira Değeri			Sigorta Değeri		
			TL	$	€	KDV	TL	$	€	TL	$	€	TL	$	€
12	8	139	₺21.020.000	$ 596.263	€ 572.216	10%	₺23.122.000	$ 655.889	€ 629.437	₺67.000	$ 1.901	€ 1.824	₺2.960.700	$ 83.985	€ 80.597
13	14	139	₺21.020.000	$ 596.263	€ 572.216	10%	₺23.122.000	$ 655.889	€ 629.437	₺67.000	$ 1.901	€ 1.824	₺2.960.700	$ 83.985	€ 80.597
14	19	140	₺22.400.000	$ 635.409	€ 609.783	10%	₺24.640.000	$ 698.950	€ 670.761	₺71.500	$ 2.028	€ 1.946	₺2.982.000	$ 84.589	€ 81.177
14	20	139	₺21.020.000	$ 596.263	€ 572.216	10%	₺23.122.000	$ 655.889	€ 629.437	₺67.000	$ 1.901	€ 1.824	₺2.960.700	$ 83.985	€ 80.597
15	26	141	₺21.320.000	$ 604.773	€ 580.382	10%	₺23.452.000	$ 665.250	€ 638.421	₺68.000	$ 1.929	€ 1.851	₺3.003.300	$ 85.193	€ 81.757
15	27	79	₺13.760.000	$ 390.322	€ 374.581	10%	₺15.136.000	$ 429.355	€ 412.039	₺44.000	$ 1.248	€ 1.198	₺1.682.700	$ 47.732	€ 45.807
15	30	79	₺13.210.000	$ 374.721	€ 359.608	10%	₺14.531.000	$ 412.193	€ 395.569	₺42.000	$ 1.191	€ 1.143	₺1.682.700	$ 47.732	€ 45.807
16	31	138	₺23.180.000	$ 657.535	€ 631.016	10%	₺25.498.000	$ 723.288	€ 694.118	₺74.000	$ 2.099	€ 2.014	₺2.939.400	$ 83.380	€ 80.018
17	37	138	₺23.180.000	$ 657.535	€ 631.016	10%	₺25.498.000	$ 723.288	€ 694.118	₺74.000	$ 2.099	€ 2.014	₺2.939.400	$ 83.380	€ 80.018
17	38	141	₺22.390.000	$ 635.125	€ 609.510	10%	₺24.629.000	$ 698.638	€ 670.461	₺71.500	$ 2.028	€ 1.946	₺3.003.300	$ 85.193	€ 81.757
18	43	138	₺23.180.000	$ 657.535	€ 631.016	10%	₺25.498.000	$ 723.288	€ 694.118	₺74.000	$ 2.099	€ 2.014	₺2.939.400	$ 83.380	€ 80.018
21	53	197	₺29.790.000	$ 845.037	€ 810.956	20%	₺35.748.000	$ 1.014.044	€ 973.148	₺95.000	$ 2.695	€ 2.586	₺4.196.100	$ 119.029	€ 114.228
23	61	197	₺29.790.000	$ 845.037	€ 810.956	20%	₺35.748.000	$ 1.014.044	€ 973.148	₺95.000	$ 2.695	€ 2.586	₺4.196.100	$ 119.029	€ 114.228
23	62	165	₺24.890.000	$ 706.041	€ 677.567	20%	₺29.868.000	$ 847.249	€ 813.080	₺79.500	$ 2.255	€ 2.164	₺3.514.500	$ 99.694	€ 95.673
23	64	165	₺30.280.000	$ 858.936	€ 824.295	20%	₺36.336.000	$ 1.030.724	€ 989.155	₺96.500	$ 2.737	€ 2.627	₺3.514.500	$ 99.694	€ 95.673
25	69	197	₺29.790.000	$ 845.037	€ 810.956	20%	₺35.748.000	$ 1.014.044	€ 973.148	₺95.000	$ 2.695	€ 2.586	₺4.196.100	$ 119.029	€ 114.228
25	70	165	₺24.890.000	$ 706.041	€ 677.567	20%	₺29.868.000	$ 847.249	€ 813.080	₺79.500	$ 2.255	€ 2.164	₺3.514.500	$ 99.694	€ 95.673
26	74	167	₺26.390.000	$ 748.591	€ 718.400	20%	₺31.668.000	$ 898.309	€ 862.080	₺84.000	$ 2.383	€ 2.287	₺3.557.100	$ 100.902	€ 96.833
27	77	197	₺31.200.000	$ 885.034	€ 849.340	20%	₺37.440.000	$ 1.062.040	€ 1.019.208	₺99.500	$ 2.822	€ 2.709	₺4.196.100	$ 119.029	€ 114.228
27	78	167	₺26.390.000	$ 748.591	€ 718.400	20%	₺31.668.000	$ 898.309	€ 862.080	₺84.000	$ 2.383	€ 2.287	₺3.557.100	$ 100.902	€ 96.833
28	81	197	₺31.200.000	$ 885.034	€ 849.340	20%	₺37.440.000	$ 1.062.040	€ 1.019.208	₺99.500	$ 2.822	€ 2.709	₺4.196.100	$ 119.029	€ 114.228
28	82	167	₺26.390.000	$ 748.591	€ 718.400	20%	₺31.668.000	$ 898.309	€ 862.080	₺84.000	$ 2.383	€ 2.287	₺3.557.100	$ 100.902	€ 96.833
29	85	197	₺31.200.000	$ 885.034	€ 849.340	20%	₺37.440.000	$ 1.062.040	€ 1.019.208	₺99.500	$ 2.822	€ 2.709	₺4.196.100	$ 119.029	€ 114.228
29	86	167	₺26.390.000	$ 748.591	€ 718.400	20%	₺31.668.000	$ 898.309	€ 862.080	₺84.000	$ 2.383	€ 2.287	₺3.557.100	$ 100.902	€ 96.833
30	90	167	₺26.390.000	$ 748.591	€ 718.400	20%	₺31.668.000	$ 898.309	€ 862.080	₺84.000	$ 2.383	€ 2.287	₺3.557.100	$ 100.902	€ 96.833
31	93	197	₺31.200.000	$ 885.034	€ 849.340	20%	₺37.440.000	$ 1.062.040	€ 1.019.208	₺99.500	$ 2.822	€ 2.709	₺4.196.100	$ 119.029	€ 114.228
31	94	167	₺26.390.000	$ 748.591	€ 718.400	20%	₺31.668.000	$ 898.309	€ 862.080	₺84.000	$ 2.383	€ 2.287	₺3.557.100	$ 100.902	€ 96.833
32	97	197	₺31.200.000	$ 885.034	€ 849.340	20%	₺37.440.000	$ 1.062.040	€ 1.019.208	₺99.500	$ 2.822	€ 2.709	₺4.196.100	$ 119.029	€ 114.228
32	98	167	₺26.390.000	$ 748.591	€ 718.400	20%	₺31.668.000	$ 898.309	€ 862.080	₺84.000	$ 2.383	€ 2.287	₺3.557.100	$ 100.902	€ 96.833
33	102	167	₺26.390.000	$ 748.591	€ 718.400	20%	₺31.668.000	$ 898.309	€ 862.080	₺84.000	$ 2.383	€ 2.287	₺3.557.100	$ 100.902	€ 96.833
TOPLAM			₺762.230.000	$ 21.621.767	€ 20.749.760	-	₺892.108.000	$ 25.305.946	€ 24.285.357	₺2.430.000	$ 68.930	€ 66.151	₺102.623.400	$ 2.911.063	€ 2.793.659

Not: 7346 Sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile, arsa ve arazi teslimleri, 150 m² konut tesliminde uygulanan %8 KDV oranının %10'a, işyeri, 150 m² üzeri konut teslimlerinde uygulanan KDV oranı ise %20'ye çıkarılması öngörülmüştür. Bu durum dikkate alınarak KDV oranları belirlenmiştir.

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

OFİS NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN DEĞER TABLOSU													
Kat	B.B. No	Taşınmaz Değeri			%20 KDV Dahil Taşınmaz Değeri			Aylık Kira Değeri			Sigorta Değeri		
		TL	$	€	TL	$	€	TL	$	€	TL	$	€
2	111	₺101.900.000	₺2.890.542	€ 2.773.967	₺122.280.000	₺3.468.651	€ 3.328.760	₺364.000	₺10.325	€ 9.909	₺17.253.000	₺489.407	€ 469.669
5	116	₺14.500.000	₺411.314	€ 394.725	₺17.400.000	₺493.576	€ 473.670	₺52.000	₺1.475	€ 1.416	₺2.044.800	₺58.004	€ 55.664
5	117	₺18.000.000	₺510.596	€ 490.004	₺21.600.000	₺612.716	€ 588.005	₺64.500	₺1.830	€ 1.756	₺2.641.200	₺74.921	€ 71.900
5	118	₺18.900.000	₺536.126	€ 514.504	₺22.680.000	₺643.351	€ 617.405	₺67.500	₺1.915	€ 1.838	₺2.790.300	₺79.151	€ 75.959
5	121	₺19.900.000	₺564.493	€ 541.727	₺23.880.000	₺677.391	€ 650.072	₺71.000	₺2.014	€ 1.933	₺2.641.200	₺74.921	€ 71.900
6	122	₺20.700.000	₺587.186	€ 563.505	₺24.840.000	₺704.623	€ 676.205	₺74.000	₺2.099	€ 2.014	₺2.641.200	₺74.921	€ 71.900
6	124	₺17.600.000	₺499.250	€ 479.115	₺21.120.000	₺599.100	€ 574.938	₺63.000	₺1.787	€ 1.715	₺2.577.300	₺73.109	€ 70.160
6	125	₺18.900.000	₺536.126	€ 514.504	₺22.680.000	₺643.351	€ 617.405	₺67.500	₺1.915	€ 1.838	₺2.790.300	₺79.151	€ 75.959
7	130	₺14.500.000	₺411.314	€ 394.725	₺17.400.000	₺493.576	€ 473.670	₺52.000	₺1.475	€ 1.416	₺2.044.800	₺58.004	€ 55.664
7	131	₺17.600.000	₺499.250	€ 479.115	₺21.120.000	₺599.100	€ 574.938	₺63.000	₺1.787	€ 1.715	₺2.577.300	₺73.109	€ 70.160
7	132	₺18.900.000	₺536.126	€ 514.504	₺22.680.000	₺643.351	€ 617.405	₺67.500	₺1.915	€ 1.838	₺2.790.300	₺79.151	€ 75.959
7	135	₺19.400.000	₺550.309	€ 528.115	₺23.280.000	₺660.371	€ 633.738	₺69.500	₺1.971	€ 1.892	₺2.577.300	₺73.109	€ 70.160
8	138	₺17.600.000	₺499.250	€ 479.115	₺21.120.000	₺599.100	€ 574.938	₺63.000	₺1.787	€ 1.715	₺2.577.300	₺73.109	€ 70.160
8	139	₺18.900.000	₺536.126	€ 514.504	₺22.680.000	₺643.351	€ 617.405	₺67.500	₺1.915	€ 1.838	₺2.790.300	₺79.151	€ 75.959
20	153	₺27.900.000	₺791.424	€ 759.506	₺33.480.000	₺949.709	€ 911.407	₺99.500	₺2.822	€ 2.709	₺3.897.900	₺110.570	€ 106.110
21	157	₺27.900.000	₺791.424	€ 759.506	₺33.480.000	₺949.709	€ 911.407	₺99.500	₺2.822	€ 2.709	₺3.897.900	₺110.570	€ 106.110
21	158	₺27.800.000	₺788.588	€ 756.784	₺33.360.000	₺946.305	€ 908.141	₺99.000	₺2.808	€ 2.695	₺3.897.900	₺110.570	€ 106.110
22	161	₺27.900.000	₺791.424	€ 759.506	₺33.480.000	₺949.709	€ 911.407	₺99.500	₺2.822	€ 2.709	₺3.897.900	₺110.570	€ 106.110
25	172	₺27.800.000	₺788.588	€ 756.784	₺33.360.000	₺946.305	€ 908.141	₺99.000	₺2.808	€ 2.695	₺3.897.900	₺110.570	€ 106.110
28	182	₺34.200.000	₺970.133	€ 931.007	₺41.040.000	₺1.164.160	€ 1.117.209	₺122.000	₺3.461	€ 3.321	₺3.961.800	₺112.382	€ 107.850
28	183	₺29.200.000	₺828.301	€ 794.895	₺35.040.000	₺993.961	€ 953.874	₺104.500	₺2.964	€ 2.845	₺3.897.900	₺110.570	€ 106.110
28	184	₺29.100.000	₺825.464	€ 792.173	₺34.920.000	₺990.557	€ 950.608	₺104.000	₺2.950	€ 2.831	₺3.897.900	₺110.570	€ 106.110
28	185	₺32.900.000	₺933.257	€ 895.618	₺39.480.000	₺1.119.908	€ 1.074.742	₺117.500	₺3.333	€ 3.199	₺3.961.800	₺112.382	€ 107.850
30	186	₺34.200.000	₺970.133	€ 931.007	₺41.040.000	₺1.164.160	€ 1.117.209	₺122.000	₺3.461	€ 3.321	₺3.961.800	₺112.382	€ 107.850
30	187	₺29.200.000	₺828.301	€ 794.895	₺35.040.000	₺993.961	€ 953.874	₺104.500	₺2.964	€ 2.845	₺3.897.900	₺110.570	€ 106.110
30	188	₺29.100.000	₺825.464	€ 792.173	₺34.920.000	₺990.557	€ 950.608	₺104.000	₺2.950	€ 2.831	₺3.897.900	₺110.570	€ 106.110
30	189	₺32.900.000	₺933.257	€ 895.618	₺39.480.000	₺1.119.908	€ 1.074.742	₺117.500	₺3.333	€ 3.199	₺3.961.800	₺112.382	€ 107.850
31	190	₺34.200.000	₺970.133	€ 931.007	₺41.040.000	₺1.164.160	€ 1.117.209	₺122.000	₺3.461	€ 3.321	₺3.961.800	₺112.382	€ 107.850
31	191	₺29.200.000	₺828.301	€ 794.895	₺35.040.000	₺993.961	€ 953.874	₺104.500	₺2.964	€ 2.845	₺3.897.900	₺110.570	€ 106.110
31	192	₺29.100.000	₺825.464	€ 792.173	₺34.920.000	₺990.557	€ 950.608	₺104.000	₺2.950	€ 2.831	₺3.897.900	₺110.570	€ 106.110
31	193	₺32.900.000	₺933.257	€ 895.618	₺39.480.000	₺1.119.908	€ 1.074.742	₺117.500	₺3.333	€ 3.199	₺3.961.800	₺112.382	€ 107.850
33	199	₺29.200.000	₺828.301	€ 794.895	₺35.040.000	₺993.961	€ 953.874	₺104.500	₺2.964	€ 2.845	₺3.897.900	₺110.570	€ 106.110
33	200	₺29.100.000	₺825.464	€ 792.173	₺34.920.000	₺990.557	€ 950.608	₺104.000	₺2.950	€ 2.831	₺3.897.900	₺110.570	€ 106.110
34	202	₺34.200.000	₺970.133	€ 931.007	₺41.040.000	₺1.164.160	€ 1.117.209	₺122.000	₺3.461	€ 3.321	₺3.961.800	₺112.382	€ 107.850
34	203	₺29.200.000	₺828.301	€ 794.895	₺35.040.000	₺993.961	€ 953.874	₺104.500	₺2.964	€ 2.845	₺3.897.900	₺110.570	€ 106.110
34	204	₺29.100.000	₺825.464	€ 792.173	₺34.920.000	₺990.557	€ 950.608	₺104.000	₺2.950	€ 2.831	₺3.897.900	₺110.570	€ 106.110
34	205	₺32.900.000	₺933.257	€ 895.618	₺39.480.000	₺1.119.908	€ 1.074.742	₺117.500	₺3.333	€ 3.199	₺3.961.800	₺112.382	€ 107.850
35	206	₺34.200.000	₺970.133	€ 931.007	₺41.040.000	₺1.164.160	€ 1.117.209	₺122.000	₺3.461	€ 3.321	₺3.961.800	₺112.382	€ 107.850
35	207	₺29.200.000	₺828.301	€ 794.895	₺35.040.000	₺993.961	€ 953.874	₺104.500	₺2.964	€ 2.845	₺3.897.900	₺110.570	€ 106.110
35	208	₺29.100.000	₺825.464	€ 792.173	₺34.920.000	₺990.557	€ 950.608	₺104.000	₺2.950	€ 2.831	₺3.897.900	₺110.570	€ 106.110
35	209	₺32.900.000	₺933.257	€ 895.618	₺39.480.000	₺1.119.908	€ 1.074.742	₺117.500	₺3.333	€ 3.199	₺3.961.800	₺112.382	€ 107.850
36	210	₺54.700.000	₺1.551.645	€ 1.489.067	₺65.640.000	₺1.861.974	€ 1.786.881	₺195.000	₺5.531	€ 5.308	₺8.115.300	₺230.202	€ 220.918
36	211	₺60.100.000	₺1.704.824	€ 1.636.069	₺72.120.000	₺2.045.789	€ 1.963.282	₺214.500	₺6.085	€ 5.839	₺8.115.300	₺230.202	€ 220.918
38	215	₺60.100.000	₺1.704.824	€ 1.636.069	₺72.120.000	₺2.045.789	€ 1.963.282	₺214.500	₺6.085	€ 5.839	₺8.115.300	₺230.202	€ 220.918
42	218	₺34.200.000	₺970.133	€ 931.007	₺41.040.000	₺1.164.160	€ 1.117.209	₺122.000	₺3.461	€ 3.321	₺3.961.800	₺112.382	€ 107.850
42	219	₺29.200.000	₺828.301	€ 794.895	₺35.040.000	₺993.961	€ 953.874	₺104.500	₺2.964	€ 2.845	₺3.897.900	₺110.570	€ 106.110
42	220	₺29.100.000	₺825.464	€ 792.173	₺34.920.000	₺990.557	€ 950.608	₺104.000	₺2.950	€ 2.831	₺3.897.900	₺110.570	€ 106.110
42	221	₺32.900.000	₺933.257	€ 895.618	₺39.480.000	₺1.119.908	€ 1.074.742	₺117.500	₺3.333	€ 3.199	₺3.961.800	₺112.382	€ 107.850
44	226	₺34.200.000	₺970.133	€ 931.007	₺41.040.000	₺1.164.160	€ 1.117.209	₺122.000	₺3.461	€ 3.321	₺3.961.800	₺112.382	€ 107.850
44	227	₺29.200.000	₺828.301	€ 794.895	₺35.040.000	₺993.961	€ 953.874	₺104.500	₺2.964	€ 2.845	₺3.897.900	₺110.570	€ 106.110
44	228	₺29.100.000	₺825.464	€ 792.173	₺34.920.000	₺990.557	€ 950.608	₺104.000	₺2.950	€ 2.831	₺3.897.900	₺110.570	€ 106.110
44	229	₺32.900.000	₺933.257	€ 895.618	₺39.480.000	₺1.119.908	€ 1.074.742	₺117.500	₺3.333	€ 3.199	₺3.961.800	₺112.382	€ 107.850
TOPLAM		₺1.587.600.000	₺45.034.593	€ 43.218.346	₺1.905.120.000	₺54.041.511	€ 51.862.015	₺5.671.000	₺160.866	€ 154.378	₺212.403.600	₺6.025.138	€ 5.782.144

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

DÜKKAN NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN DEĞER TABLOSU														
Kat	B.B. No	Taşınmaz Değeri			%20 KDV Dahil Taşınmaz Değeri			Aylık Kira Değeri			Sigorta Değeri		
		TL	$	€	TL	$	€	TL	$	€	TL	$	€
Z	234	₺18.600.000	₺527.616	€ 506.337	₺22.320.000	₺633.139	€ 607.605	₺78.500	₺2.227	€ 2.137	₺1.810.500	₺51.357	€ 49.286
Z	235	₺21.900.000	₺621.225	€ 596.171	₺26.280.000	₺745.471	€ 715.406	₺93.500	₺2.652	€ 2.545	₺2.108.700	₺59.816	€ 57.404
Z	236	₺21.100.000	₺598.532	€ 574.393	₺25.320.000	₺718.239	€ 689.272	₺90.000	₺2.553	€ 2.450	₺2.130.000	₺60.421	€ 57.984
Z	237	₺25.300.000	₺717.671	€ 688.728	₺30.360.000	₺861.206	€ 826.473	₺112.500	₺3.191	€ 3.063	₺2.151.300	₺61.025	€ 58.564
Z	238	₺13.200.000	₺374.437	€ 359.336	₺15.840.000	₺449.325	€ 431.203	₺59.500	₺1.688	€ 1.620	₺809.400	₺22.960	€ 22.034
Z	239	₺18.000.000	₺510.596	€ 490.004	₺21.600.000	₺612.716	€ 588.005	₺73.000	₺2.071	€ 1.987	₺1.469.700	₺41.690	€ 40.009
Z	240	₺19.300.000	₺547.473	€ 525.393	₺23.160.000	₺656.967	€ 630.472	₺81.000	₺2.298	€ 2.205	₺1.554.900	₺44.107	€ 42.328
Z	241	₺6.000.000	₺170.199	€ 163.335	₺7.200.000	₺204.239	€ 196.002	₺24.000	₺681	€ 653	₺468.600	₺13.293	€ 12.756
Z	242	₺45.200.000	₺1.282.164	€ 1.230.454	₺54.240.000	₺1.538.597	€ 1.476.545	₺187.500	₺5.319	€ 5.104	₺5.814.900	₺164.948	€ 158.296
Z	243	₺10.900.000	₺309.194	€ 296.725	₺13.080.000	₺371.033	€ 356.070	₺44.000	₺1.248	€ 1.198	₺852.000	₺24.168	€ 23.194
Z	246	₺49.100.000	₺1.392.793	€ 1.336.622	₺58.920.000	₺1.671.352	€ 1.603.946	₺207.500	₺5.886	€ 5.649	₺4.558.200	₺129.300	€ 124.085
Z	248	₺37.100.000	₺1.052.396	€ 1.009.953	₺44.520.000	₺1.262.875	€ 1.211.943	₺156.000	₺4.425	€ 4.247	₺4.707.300	₺133.529	€ 128.144
1	260	₺11.700.000	₺331.888	€ 318.503	₺14.040.000	₺398.265	€ 382.203	₺47.500	₺1.347	€ 1.293	₺1.192.800	₺33.836	€ 32.471
1	261	₺16.800.000	₺476.557	€ 457.337	₺20.160.000	₺571.868	€ 548.804	₺68.000	₺1.929	€ 1.851	₺1.789.200	₺50.753	€ 48.706
1	262	₺20.100.000	₺570.166	€ 547.171	₺24.120.000	₺684.199	€ 656.605	₺81.500	₺2.312	€ 2.219	₺2.236.500	₺63.442	€ 60.883
1	263	₺14.200.000	₺402.804	€ 386.559	₺17.040.000	₺483.364	€ 463.870	₺57.500	₺1.631	€ 1.565	₺1.448.400	₺41.086	€ 39.429
1-2	264	₺146.200.000	₺4.147.177	€ 3.979.921	₺175.440.000	₺4.976.612	€ 4.775.905	₺591.500	₺16.779	€ 16.102	₺34.080.000	₺966.729	€ 927.741
Z	266	₺29.600.000	₺839.647	€ 805.784	₺35.520.000	₺1.007.577	€ 966.941	₺125.000	₺3.546	€ 3.403	₺3.344.100	₺94.860	€ 91.035
Z	267	₺53.700.000	₺1.523.279	€ 1.461.845	₺64.440.000	₺1.827.935	€ 1.754.214	₺222.500	₺6.312	€ 6.057	₺6.922.500	₺196.367	€ 188.447
Z	268	₺88.000.000	₺2.496.249	€ 2.395.575	₺105.600.000	₺2.995.498	€ 2.874.690	₺356.000	₺10.098	€ 9.691	₺10.138.800	₺287.602	€ 276.003
Z	269	₺16.400.000	₺465.210	€ 446.448	₺19.680.000	₺558.252	€ 535.738	₺66.500	₺1.886	€ 1.810	₺1.341.900	₺38.065	€ 36.530
Z	270	₺45.400.000	₺1.287.837	€ 1.235.899	₺54.480.000	₺1.545.405	€ 1.483.079	₺200.000	₺5.673	€ 5.444	₺3.599.700	₺102.111	€ 97.993
Z	271	₺53.800.000	₺1.526.116	€ 1.464.567	₺64.560.000	₺1.831.339	€ 1.757.481	₺226.000	₺6.411	€ 6.152	₺5.261.100	₺149.239	€ 143.220
Z	272	₺12.000.000	₺340.398	€ 326.669	₺14.400.000	₺408.477	€ 392.003	₺48.500	₺1.376	€ 1.320	₺1.341.900	₺38.065	€ 36.530
Z	273	₺120.600.000	₺3.420.995	€ 3.283.026	₺144.720.000	₺4.105.194	€ 3.939.632	₺513.500	₺14.566	€ 13.979	₺18.957.000	₺537.743	€ 516.056
TOPLAM		₺914.200.000	₺25.932.618	€ 24.886.755	₺1.097.040.000	₺31.119.142	€ 29.864.106	₺3.811.000	₺108.105	€ 103.745	₺120.089.400	₺3.406.511	€ 3.269.126

Nitelik	Toplam Değer (TL)	KDV Dahil Toplam Değer (TL)	Toplam Değer (USD)	KDV Dahil Toplam Değer (USD)	Toplam Değer (EUR)	KDV Dahil Toplam Değer (EUR)
30 Adet Konut	₺762.230.000	₺892.108.000	$21.621.767	₺25.305.946,4611	€ 20.749.760	€ 24.285.357
52 Adet Ofis	₺1.587.600.000	₺1.905.120.000	$45.034.593	$54.041.511	€ 43.218.346	€ 51.862.015
25 Adet Dükkan	₺914.200.000	₺1.097.040.000	$25.932.618	$31.119.142	€ 24.886.755	€ 29.864.106
Toplam Değer	**₺3.264.030.000**	**₺3.894.268.000**	**$92.588.978**	**$110.466.600**	**€ 88.854.861**	**€ 106.011.477**

•Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır.
•Değerlemede ± % 15 yanılma payı mevcuttur.
•30.12.2024 tarihi itibarı ile 1 USD= 35.2529-TL, 1 Euro = 36.7344-TL

13.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Yöntemi

Nihai Değer Tablosu				
Nitelik	**Emsal Yönt. Göre Mevcut Değer (TL)**	**Gelir Yönt. Göre Mevcut Değer (TL)**	**Secilen Değerleme Yöntemi**	**Nihai Mevcut Durum Değeri (TL)**
30 Adet Konut	₺762.230.000	₺765.460.000	Emsal Yöntemi	₺762.230.000
52 Adet Ofis	₺1.587.600.000	₺1.587.880.000	Emsal Yöntemi	₺1.587.600.000
25 Adet Dükkan	₺914.200.000	₺914.640.000	Emsal Yöntemi	₺914.200.000
Toplam Değer (TL)	**₺3.264.030.000**	**₺3.267.980.000**	**Toplam Değer (TL)**	**₺3.264.030.000**

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

13.4.Raporu Hazırlayanlar

Nuri Onur GÜVEN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 409912

Volkan KÜTÜK
Denetmen
SPK Lisans No: 403907

Murat BARIŞCAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401386

Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60