TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

96 MESKEN, 120 OFİS, 5 DÜKKAN, 1 TRAFO DEĞER TESPİTİ
(MİAPORT PROJESİ)

Mersinli Mahallesi 8554 Ada 6 Parsel
Konak/İZMİR

2024OZEL-00130 (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 5.954,27 m² arsa alanlı ARSA vasıflı 8554 ada 6 parselde konumlu arsa üzerinde bulunan kat irtifaklı bağımsız bölümlerin tamamının (120 adet ofis, 5 adet dükkan, 1 adet trafo ve 96 adet konut) günümüz koşullarındaki 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:

Taşınmaz ile ilgili olarak Konak Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye ve incelenen belgeye göre, değerleme konusu taşınmazın yer aldığı parselin 13.05.2011 onay tarihli 1/1000 Ölçekli Alsancak Liman Arkası Halkapınar Salhane Bölgesi (Halkapınar-Salhane Kesimi) Uygulama İmar Planında; (A-8) Ayrık nizamda 8 kat, TAKS:0.40, KAKS:3.50 yapılaşma koşullu "MİA" Merkezi İş Alanında kalmaktadır. "Plan üzerinde yapılaşma nizamı belirlenmiş Mia adalarında yürürlükteki İmar Yönetmeliği'nin parsel büyüklüklerine ilişkin hükümlerine uyulacaktır. Ancak ada ölçeğine gelindiğinde ve/veya minimum 3000 m2 parsel büyüklüğünün sağlandığı durumlarda Taks/Kaks değişmemek kaydıyla yapılaşma nizamı serbest ve Yençok: 150 metre olacaktır." Plan Notu hükmü bulunmaktadır. Taşınmaz belediye sınırları içerisinde kalmaktadır.

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 Yapı Bilgileri:

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul; 8554 Ada, 6 parsel, 5.954,27 m2 yüzölçümlü Arsa vasıflı taşınmaz niteliğindedir. Taşınmaz ile ilgili olarak TKGM Webtapu Sisteminde yapılan incelemelerde taşınmaza ait dosyasında kat irtifakına esas onaylı mimari projesi incelenmiştir. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre serbest nizamda, betonarme çelik yapı tarzında, 2 bodrum + zemin + 33 normal kat olmak üzere 36 katlı olduğu görülmüştür. Yapıda 2 bodrum katta da kapalı otopark, sığınak ve teknik odalar, zemin katta: 5 adet dükkan (218-219-220-221-222 bb), trafo (217 bb), mescit, kapıcı dairesi, çocuk oyun alanı ve konut bloğu girişi, 1 katta; 8 adet mesken (1-8 bb) ve teras çatı açık otopark alanı, 2,…,12. katların her birinde 8'er adet mesken (9-96 bb), 13,…,24. katların her birinde 8'er adet ofis (97-192 bb), 25,…,31. katların her birinde 3'er adet ofis (193-213 bb), 32. katta 2 adet ofis (214-215 bb) ve 1 adet dubleks ofis (216 bb) ve 33. katta 1 adet dubleks ofisin üst katı (216 bb) ve kazan dairesi yer almaktadır. Taşınmazda toplamda 222 adet bağımsız bölüm mevcuttur. Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazların 17. Kata kadar kabasının bittiği, 17.kattan itibaren duvarların örüldüğü, 21. Katta kalıpların söküldüğü ve 22. Kat için beton dökümüne hazırlandığı görülmüştür.

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Yasal ve Mevcut Durum Bilgileri:

Değerleme konusu taşınmazlar inşa halindedir. TKGM Webtapu Sisteminde incelenen kat irtifak projesine göre ana taşınmazda 1+1 plan şemasında 72 adet konut, 2+1 plan şemasında 24 adet konut, 1+1 plan şemasında 72 adet ofis, 2+1 plan şemasında 24 adet ofis, 3+1 plan şemasında 16 adet ofis, 4+1 plan şemasında 7 adet ofis ve 5+1 plan şemasında 1 adet dubleks ofis, 5 adet dükkân ve 1 adet trafo bulunmaktadır. Taşınmazların inşası projesine uygun olarak devam etmektedir.

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Gayrimenkulün Değeri:

Taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan saha araştırması, resmi kurumlarda yapılan çalışma sonucunda elde edilen veriler ile değerlemede kullanılan **"Gelir Analizi"** ve **"Emsal Karşılaştırma"** yöntemleri kullanılarak hesaplama yapılmıştır. Proje inşaat seviyesi %32 olarak tespit edilmiş olup inşaat seviye tablosu Sayfa 105'te verilmiştir. Parsel üzerinde inşa edilen yapıda 96 adet konut, 120 adet ofis, 5 adet dükkan ve 1 adet trafo nitelikli olmak üzere toplam 222 adet bağımsız bölüm inşa edilmektedir. Tapu kayıtlarına göre tüm bağımsız bölümlerin mal sahibi olan MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ile yüklenici firma arasında mal sahibi lehine %45 olacak şekilde kat karşılığı sözleşmesi yapılmıştır. Bu

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

durum dikkate alınarak natamam ve tamamlanmış değerleri verilen bağımsız bölümlerin değerlerinin %45'i mal sahibi olan MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına değerlendirilmiştir.

Projenin genel inşaat seviyesi %32 olup tüm bağımsız bölümlerin inşaat seviyeli toplam değeri 1.504.700.000-TL (Bir milyar beş yüz dört milyon yedi yüz bin Türk Lirası) olarak hesaplanmıştır. Aynı taşınmazların tamamlanması durumundaki değeri ise 2.854.514.000-TL (İki milyar sekiz yüz elli dört milyon beş yüz on dört bin Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

Kat karşılığı inşaat sözleşmesi incelenmiş ve raporun 15. sayfasında 3.2.4. başlıkta belirtilen yüklenici tarafından yapılması gereken maddelere göre yüklenicinin mevcutta ilk 3 maddeyi tamamladığı ve buna karşılık kendi payının %20'sine sahip olmaya hak kazandığı tespit edilmiştir. İlgili kat karşılığı sözleşme bölümü sayfa 117'de verilmiştir. Buna göre yüklenicinin mevcut kat karşılığı oranı %55 * %20 = %11 olarak hesaplandığında malik olan MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ lehine mevcut durumdaki kat karşılığı oranı %89 olarak bulunmuştur. Yukarıda tam hisse değeri belirtilen taşınmazların kat karşılığı anlaşmasına göre mevcut durumda %89 alacaklı olan MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'ne ait tüm taşınmazların %32 inşaat seviyeli değeri **1.339.183.000-TL (Bir milyar üç yüz otuz dokuz milyon yüz seksen üç bin Türk Lirası)** olarak hesaplanmıştır. MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ kat karşılığı hissesine düşen (%45) taşınmazların tamamlanması durumundaki değeri ise **1.284.531.300-TL (Bir milyar iki yüz seksen dört milyon beş yüz otuz bir bin üç yüz Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

Değer	Tam Hisse Değeri (TL)	Mistral A.Ş. Kat Karşılığı Değeri (TL)
%32 Natamam Değer	₺1.504.700.000	**₺1.339.183.000**
Tamam. Durumundaki Değer	₺2.854.514.000	**₺1.284.531.300**

Taşınmazların tamamlanması durumundaki değerleri 107,108…115,116. sayfalarda tablo olarak verilmiştir. Projenin genel inşaat seviyesi ise sayfa 106'da verilmiştir. 217 bağımsız bölüm numaralı trafo nitelikli taşınmazın arsa payı 1/372 olup bu taşınmaza arsa payı + yapı maliyet değeri takdir edilmiştir.

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Satış Kabiliyeti:

Değerleme konusu taşınmazın talep gören bölgede konumlu olması ve üzerinde herhangi bir olumsuz takyidat olmaması dikkate alındığında satış kabiliyetinin 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: ... 3
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 ... 14
3.2.3.Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 15
3.2.4.Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmeler İle İlgili Bilgiler ... 15
4. İMAR VE RUHSAT DURUMU ... 16
4.1 Değerlemesi Yapılan Proje İle İlgili Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi ... 16
5. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ TAPU KÜTÜĞÜNDE VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM, SATIM VE HUKUKİ DURUMA İLİŞKİN BİLGİLER ... 16
6. TÜRKİYE DEMOGRAFİK VERİLER(*) ... 16
7. BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ ve KULLANILAN VERİLER: ... 21
8. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ve ULAŞIMI İLE BELLİ MERKEZLERE UZAKLIĞI ... 27
9. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINDAKİ GELİŞMELER ... 28
10. İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ FAİZ – GELİR ETKİSİ ... 46
11. DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER ... 48
11. 1.Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler: ... 48
11.2.Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler: ... 50
11.3.Gayrimenkulün Fiziksel Özellikleri ... 50
11.4.Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri: ... 51
11.5.Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri: ... 52
11.6.Projeksiyon İşlemine Etki Eden Faktörler ... 55
11.7.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri: ... 56
11.8.Nakit / Gelir Akımları Analizi: ... 57
11.9.Maliyet Oluşumları Analizi: ... 61

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: ... 62
11.11.Değerleme Konusu Taşınmazın Değer Analizi: ... 66
11.12.Değerleme İşlemine Etki Eden Faktörler ... 66
11.13.Emsaller ... 67
11.14.Deprem Risk Bölgesi ... 72
11.15.Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler ... 72
11.16.Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi ... 72
11.17.En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi ... 72
11.18.Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi: ... 72
12. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ... 73
12.1.Farklı Değerleme Yöntemlerinin Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması: ... 73
12.2.Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Yer Almama Neden Ve Gerekçeleri: ... 73
12.3.Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam / Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş: ... 73
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: ... 73
13. SONUÇ ... 74
13.1.Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi ... 74
13.2. Taşınmaz 2020 Yılı İçin Nihai Değer Takdiri ... 74
13.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ... 76
13.4.Raporu Hazırlayanlar ... 76

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-00130**	**RAPOR TARİHİ**	31.12.2024
RAPORUN TÜRÜ	MİAPORT PROJESİNİN (120 ADET OFİS, 5 ADET DÜKKAN, 1 ADET TRAFO VE 96 ADET MESKEN) DEĞER TESPİT RAPORU	**RAPORU HAZIRLAYAN**	MERT YAĞCI
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	İzmir ili, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8554 ada 6 parsel üzerinde inşası devam eden 120 adet ofis, 5 adet dükkan, 1 adet trafo ve 96 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 2023OZEL-00159 nolu 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 1561 Sokak No:7 Konak/İzmir

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN UAVT LİSTESİ											
No	KAPI	UAVT	No	KAPI	UAVT	No	KAPI	UAVT	No	KAPI	UAVT
7	1	5427164305	7	57	5094606406	7	113	5452639098	7	169	5376651229
7	2	5035022507	7	58	5097850001	7	114	5186789581	7	170	5206578154
7	3	5425450771	7	59	5260760938	7	115	5096792642	7	171	5073370156
7	4	5381959260	7	60	5258032019	7	116	5101276482	7	172	5323408004
7	5	5182151604	7	61	5406869205	7	117	5295030539	7	173	5208768779
7	6	5119076312	7	62	5034924638	7	118	5117566744	7	174	5494791741
7	7	5157491704	7	63	5131194788	7	119	5181483198	7	175	5124539197
7	8	5090992388	7	64	5102795381	7	120	5211840466	7	176	5087594783
7	9	5002891512	7	65	5373508307	7	121	5119994464	7	177	5127261401
7	10	5136866067	7	66	5201369443	7	122	5459274832	7	178	5403604357
7	11	5231946970	7	67	5237080626	7	123	5286692339	7	179	5023561748
7	12	5157604520	7	68	5071410418	7	124	5344302442	7	180	5461296716
7	13	5270775926	7	69	5302914048	7	125	5490884078	7	181	5267560489
7	14	5270769176	7	70	5346595316	7	126	5446839879	7	182	5081090317
7	15	5205323800	7	71	5144545653	7	127	5432814969	7	183	5146444954
7	16	5174135987	7	72	5499420130	7	128	5346935835	7	184	5442135934
7	17	5029730453	7	73	5021219216	7	129	5105138258	7	Z1	5326270831
7	18	5153960728	7	74	5405489351	7	130	5215307868	-	7	5184191400
7	19	5316288462	7	75	5308910180	7	131	5423440832	-	7A	5324076321
7	20	5020078738	7	76	5209528776	7	132	5402210370	-	7B	5496371906
7	21	5006065352	7	77	5107107368	7	133	5458874046	-	7C	5108119271
7	22	5012397112	7	78	5361586596	7	134	5340238640	-	7D	5403307803
7	23	5318923314	7	79	5283295706	7	135	5416233806	2	1301	5265091917
7	24	5130697500	7	80	5221695900	7	136	5218004462	2	1302	5109795467
7	25	5195229462	7	81	5388372228	7	137	5025329839	2	1303	5270436370
7	26	5433392502	7	82	5258225837	7	138	5291444619	2	1304	5299099969
7	27	5086846010	7	83	5482813630	7	139	5400814215	2	1305	5092556777
7	28	5354228826	7	84	5098292880	7	140	5375922324	2	1306	5257616226
7	29	5059891100	7	85	5212790413	7	141	5392341565	2	1307	5352985427
7	30	5138972517	7	86	5298456947	7	142	5109866201	2	1308	5059398049
7	31	5210777164	7	87	5277867296	7	143	5299863091	2	1401	5486862120
7	32	5216782663	7	88	5270373300	7	144	5295931678	2	1402	5453552480
7	33	5116370973	7	89	5438054230	7	145	5084237006	2	1403	5375294856
7	34	5122199283	7	90	5433999306	7	146	5058499491	2	1404	5063413297
7	35	5397162164	7	91	5440541679	7	147	5416446564	2	1405	5002893914
7	36	5251861471	7	92	5285424981	7	148	5320681421	2	1406	5180436619
7	37	5367491247	7	93	5246914963	7	149	5403767949	2	1407	5002955465
7	38	5145243464	7	94	5359605952	7	150	5019736031	2	1408	5245948061
7	39	5030901929	7	95	5043940484	7	151	5010278025	2	1501	5441310538
7	40	5139931355	7	96	5303621121	7	152	5374866555	2	1502	5467627690
7	41	5355628032	7	97	5150222437	7	153	5452485112	2	1503	5465824307
7	42	5110224523	7	98	5376074919	7	154	5133317106	2	1504	5244018239
7	43	5489603869	7	99	5461732637	7	155	5275224037	2	1505	5155613622
7	44	5491687900	7	100	5098383200	7	156	5438683715	2	1506	5305439225
7	45	5263425851	7	101	5326132023	7	157	5334071700	2	1507	5056870529
7	46	5377778278	7	102	5100487213	7	158	5292697454	2	1508	5141395326
7	47	5458954947	7	103	5311182629	7	159	5390321502	2	1601	5005275432
7	48	5324455616	7	104	5253830987	7	160	5450302855	2	1602	5012137518
7	49	5138126551	7	105	5020399811	7	161	5236384433	2	1603	5301573209
7	50	5334009429	7	106	5390891520	7	162	5081466079	2	1604	5149821927
7	51	5051590445	7	107	5320194276	7	163	5312131435	2	1605	5202069166
7	52	5241858504	7	108	5124293829	7	164	5451019599	2	1606	5313998238
7	53	5114016362	7	109	5351492243	7	165	5093493491	2	1607	5306149054
7	54	5476666473	7	110	5370332313	7	166	5355003889	2	1608	5272800755
7	55	5486138810	7	111	5458418471	7	167	5062908842			
7	56	5029823019	7	112	5387577850	7	168	5450708804			

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**	8554
Bucağı	-	**Parsel No**	6
Köyü	-	**Niteliği**	ARSA
Mahallesi	MERSİNLİ		
Sokağı	-	**Parsel Alanı(m²)**	5.954,27 m²
Mevkii	-		
Malik (Hisse): MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)			

Bağımsız Bölüm										
Blok	Kat	BB. No	Niteliği	Arsa		Taşınmaz Kimlik No	Cilt No	Sayfa No	Hisse Oranı	Tarih/Yevmiye
				Pay	Payda					
A	1	1	KONUT	1	372	124562158	56	5516	1/1	18.10.2022 / 42980
A	1	2	KONUT	2	372	124562160	56	5517	1/1	18.10.2022 / 42980
A	1	3	KONUT	1	372	124562162	56	5518	1/1	18.10.2022 / 42980
A	1	4	KONUT	1	372	124562163	56	5519	1/1	18.10.2022 / 42980
A	1	5	KONUT	1	372	124562164	56	5520	1/1	18.10.2022 / 42980
A	1	6	KONUT	1	372	124562166	56	5521	1/1	18.10.2022 / 42980
A	1	7	KONUT	2	372	124562168	56	5522	1/1	18.10.2022 / 42980
A	1	8	KONUT	1	372	124562169	56	5523	1/1	18.10.2022 / 42980
A	2	9	KONUT	1	372	124562170	56	5524	1/1	18.10.2022 / 42980
A	2	10	KONUT	2	372	124562172	56	5525	1/1	18.10.2022 / 42980
A	2	11	KONUT	1	372	124562173	56	5526	1/1	18.10.2022 / 42980
A	2	12	KONUT	1	372	124562175	56	5527	1/1	18.10.2022 / 42980
A	2	13	KONUT	1	372	124562176	56	5528	1/1	18.10.2022 / 42980
A	2	14	KONUT	1	372	124562177	56	5529	1/1	18.10.2022 / 42980
A	2	15	KONUT	2	372	124562178	56	5530	1/1	18.10.2022 / 42980
A	2	16	KONUT	1	372	124562179	56	5531	1/1	18.10.2022 / 42980
A	3	17	KONUT	1	372	124562181	56	5532	1/1	18.10.2022 / 42980
A	3	18	KONUT	2	372	124562182	56	5533	1/1	18.10.2022 / 42980
A	3	19	KONUT	1	372	124562183	56	5534	1/1	18.10.2022 / 42980

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										
Blok	Kat	BB. No	Niteliği	Arsa		Taşınmaz Kimlik No	Cilt No	Sayfa No	Hisse Oranı	Tarih/Yevmiye
				Pay	Payda					
A	3	20	KONUT	1	372	124562184	56	5535	1/1	18.10.2022 / 42980
A	3	21	KONUT	1	372	124562185	56	5536	1/1	18.10.2022 / 42980
A	3	22	KONUT	1	372	124562186	56	5537	1/1	18.10.2022 / 42980
A	3	23	KONUT	2	372	124562188	56	5538	1/1	18.10.2022 / 42980
A	3	24	KONUT	1	372	124562189	56	5539	1/1	18.10.2022 / 42980
A	4	25	KONUT	1	372	124562191	56	5540	1/1	18.10.2022 / 42980
A	4	26	KONUT	2	372	124562193	56	5541	1/1	18.10.2022 / 42980
A	4	27	KONUT	1	372	124562194	56	5542	1/1	18.10.2022 / 42980
A	4	28	KONUT	1	372	124562195	56	5543	1/1	18.10.2022 / 42980
A	4	29	KONUT	1	372	124562196	56	5544	1/1	18.10.2022 / 42980
A	4	30	KONUT	1	372	124562197	56	5545	1/1	18.10.2022 / 42980
A	4	31	KONUT	2	372	124562199	56	5546	1/1	18.10.2022 / 42980
A	4	32	KONUT	1	372	124562200	56	5547	1/1	18.10.2022 / 42980
A	5	33	KONUT	1	372	124562201	56	5548	1/1	18.10.2022 / 42980
A	5	34	KONUT	2	372	124562202	56	5549	1/1	18.10.2022 / 42980
A	5	35	KONUT	1	372	124562203	57	5550	1/1	18.10.2022 / 42980
A	5	36	KONUT	1	372	124562204	57	5551	1/1	18.10.2022 / 42980
A	5	37	KONUT	1	372	124562206	57	5552	1/1	18.10.2022 / 42980
A	5	38	KONUT	1	372	124562208	57	5553	1/1	18.10.2022 / 42980
A	5	39	KONUT	2	372	124562209	57	5554	1/1	18.10.2022 / 42980
A	5	40	KONUT	1	372	124562210	57	5555	1/1	18.10.2022 / 42980
A	6	41	KONUT	1	372	124562211	57	5556	1/1	18.10.2022 / 42980
A	6	42	KONUT	2	372	124562213	57	5557	1/1	18.10.2022 / 42980
A	6	43	KONUT	1	372	124562214	57	5558	1/1	18.10.2022 / 42980
A	6	44	KONUT	1	372	124562215	57	5559	1/1	18.10.2022 / 42980
A	6	45	KONUT	1	372	124562216	57	5560	1/1	18.10.2022 / 42980
A	6	46	KONUT	1	372	124562218	57	5561	1/1	18.10.2022 / 42980
A	6	47	KONUT	2	372	124562220	57	5562	1/1	18.10.2022 / 42980
A	6	48	KONUT	1	372	124562222	57	5563	1/1	18.10.2022 / 42980
A	7	49	KONUT	1	372	124562223	57	5564	1/1	18.10.2022 / 42980
A	7	50	KONUT	2	372	124562224	57	5565	1/1	18.10.2022 / 42980
A	7	51	KONUT	1	372	124562227	57	5566	1/1	18.10.2022 / 42980
A	7	52	KONUT	1	372	124562228	57	5567	1/1	18.10.2022 / 42980
A	7	53	KONUT	1	372	124562230	57	5568	1/1	18.10.2022 / 42980
A	7	54	KONUT	1	372	124562232	57	5569	1/1	18.10.2022 / 42980
A	7	55	KONUT	2	372	124562233	57	5570	1/1	18.10.2022 / 42980
A	7	56	KONUT	1	372	124562234	57	5571	1/1	18.10.2022 / 42980
A	8	57	KONUT	1	372	124562235	57	5572	1/1	18.10.2022 / 42980
A	8	58	KONUT	2	372	124562236	57	5573	1/1	18.10.2022 / 42980
A	8	59	KONUT	1	372	124562237	57	5574	1/1	18.10.2022 / 42980
A	8	60	KONUT	1	372	124562239	57	5575	1/1	18.10.2022 / 42980
A	8	61	KONUT	1	372	124562241	57	5576	1/1	18.10.2022 / 42980
A	8	62	KONUT	1	372	124562243	57	5577	1/1	18.10.2022 / 42980

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										
Blok	Kat	BB. No	Niteliği	Arsa		Taşınmaz Kimlik No	Cilt No	Sayfa No	Hisse Oranı	Tarih/Yevmiye
				Pay	Payda					
A	8	63	KONUT	2	372	124562245	57	5578	1/1	18.10.2022 / 42980
A	8	64	KONUT	1	372	124562248	57	5579	1/1	18.10.2022 / 42980
A	9	65	KONUT	1	372	124562251	57	5580	1/1	18.10.2022 / 42980
A	9	66	KONUT	2	372	124562253	57	5581	1/1	18.10.2022 / 42980
A	9	67	KONUT	1	372	124562255	57	5582	1/1	18.10.2022 / 42980
A	9	68	KONUT	1	372	124562257	57	5583	1/1	18.10.2022 / 42980
A	9	69	KONUT	1	372	124562258	57	5584	1/1	18.10.2022 / 42980
A	9	70	KONUT	1	372	124562260	57	5585	1/1	18.10.2022 / 42980
A	9	71	KONUT	1	372	124562264	57	5586	1/1	18.10.2022 / 42980
A	9	72	KONUT	2	372	124562266	57	5587	1/1	18.10.2022 / 42980
A	10	73	KONUT	1	372	124562268	57	5588	1/1	18.10.2022 / 42980
A	10	74	KONUT	2	372	124562270	57	5589	1/1	18.10.2022 / 42980
A	10	75	KONUT	1	372	124562274	57	5590	1/1	18.10.2022 / 42980
A	10	76	KONUT	1	372	124562276	57	5591	1/1	18.10.2022 / 42980
A	10	77	KONUT	1	372	124562278	57	5592	1/1	18.10.2022 / 42980
A	10	78	KONUT	1	372	124562281	57	5593	1/1	18.10.2022 / 42980
A	10	79	KONUT	2	372	124562283	57	5594	1/1	18.10.2022 / 42980
A	10	80	KONUT	1	372	124562285	57	5595	1/1	18.10.2022 / 42980
A	11	81	KONUT	1	372	124562289	57	5596	1/1	18.10.2022 / 42980
A	11	82	KONUT	2	372	124562291	57	5597	1/1	18.10.2022 / 42980
A	11	83	KONUT	1	372	124562293	57	5598	1/1	18.10.2022 / 42980
A	11	84	KONUT	1	372	124562294	57	5599	1/1	18.10.2022 / 42980
A	11	85	KONUT	1	372	124562296	57	5600	1/1	18.10.2022 / 42980
A	11	86	KONUT	1	372	124562299	57	5601	1/1	18.10.2022 / 42980
A	11	87	KONUT	2	372	124562300	57	5602	1/1	18.10.2022 / 42980
A	11	88	KONUT	1	372	124562301	57	5603	1/1	18.10.2022 / 42980
A	12	89	KONUT	1	372	124562303	57	5604	1/1	18.10.2022 / 42980
A	12	90	KONUT	2	372	124562305	57	5605	1/1	18.10.2022 / 42980
A	12	91	KONUT	1	372	124562308	57	5606	1/1	18.10.2022 / 42980
A	12	92	KONUT	1	372	124562310	57	5607	1/1	18.10.2022 / 42980
A	12	93	KONUT	1	372	124562311	57	5608	1/1	18.10.2022 / 42980
A	12	94	KONUT	1	372	124562314	57	5609	1/1	18.10.2022 / 42980
A	12	95	KONUT	2	372	124562316	57	5610	1/1	18.10.2022 / 42980
A	12	96	KONUT	1	372	124562319	57	5611	1/1	18.10.2022 / 42980
A	13	97	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562322	57	5612	1/1	18.10.2022 / 42980
A	13	98	Home Ofis(Ev Ofis)	2	372	124562326	57	5613	1/1	18.10.2022 / 42980
A	13	99	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562328	57	5614	1/1	18.10.2022 / 42980
A	13	100	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562329	57	5615	1/1	18.10.2022 / 42980
A	13	101	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562330	57	5616	1/1	18.10.2022 / 42980
A	13	102	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562333	57	5617	1/1	18.10.2022 / 42980
A	13	103	Home Ofis(Ev Ofis)	2	372	124562334	57	5618	1/1	18.10.2022 / 42980
A	13	104	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562336	57	5619	1/1	18.10.2022 / 42980
A	14	105	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562338	57	5620	1/1	18.10.2022 / 42980

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										
Blok	Kat	BB. No	Niteliği	Arsa		Taşınmaz Kimlik No	Cilt No	Sayfa No	Hisse Oranı	Tarih/Yevmiye
				Pay	Payda					
A	14	106	Home Ofis(Ev Ofis)	2	372	124562339	57	5621	1/1	18.10.2022 / 42980
A	14	107	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562342	57	5622	1/1	18.10.2022 / 42980
A	14	108	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562343	57	5623	1/1	18.10.2022 / 42980
A	14	109	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562344	57	5624	1/1	18.10.2022 / 42980
A	14	110	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562346	57	5625	1/1	18.10.2022 / 42980
A	14	111	Home Ofis(Ev Ofis)	2	372	124562348	57	5626	1/1	18.10.2022 / 42980
A	14	112	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562350	57	5627	1/1	18.10.2022 / 42980
A	15	113	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562353	57	5628	1/1	18.10.2022 / 42980
A	15	114	Home Ofis(Ev Ofis)	2	372	124562354	57	5629	1/1	18.10.2022 / 42980
A	15	115	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562355	57	5630	1/1	18.10.2022 / 42980
A	15	116	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562357	57	5631	1/1	18.10.2022 / 42980
A	15	117	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562358	57	5632	1/1	18.10.2022 / 42980
A	15	118	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562361	57	5633	1/1	18.10.2022 / 42980
A	15	119	Home Ofis(Ev Ofis)	2	372	124562365	57	5634	1/1	18.10.2022 / 42980
A	15	120	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562366	57	5635	1/1	18.10.2022 / 42980
A	16	121	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562367	57	5636	1/1	18.10.2022 / 42980
A	16	122	Home Ofis(Ev Ofis)	2	372	124562369	57	5637	1/1	18.10.2022 / 42980
A	16	123	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562371	57	5638	1/1	18.10.2022 / 42980
A	16	124	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562372	57	5639	1/1	18.10.2022 / 42980
A	16	125	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562374	57	5640	1/1	18.10.2022 / 42980
A	16	126	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562375	57	5641	1/1	18.10.2022 / 42980
A	16	127	Home Ofis(Ev Ofis)	2	372	124562377	57	5642	1/1	18.10.2022 / 42980
A	16	128	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562378	57	5643	1/1	18.10.2022 / 42980
A	17	129	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562379	57	5644	1/1	18.10.2022 / 42980
A	17	130	Home Ofis(Ev Ofis)	2	372	124562381	57	5645	1/1	18.10.2022 / 42980
A	17	131	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562382	57	5646	1/1	18.10.2022 / 42980
A	17	132	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562383	57	5647	1/1	18.10.2022 / 42980
A	17	133	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562384	57	5648	1/1	18.10.2022 / 42980
A	17	134	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562385	58	5649	1/1	18.10.2022 / 42980
A	17	135	Home Ofis(Ev Ofis)	2	372	124562387	58	5650	1/1	18.10.2022 / 42980
A	17	136	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562388	58	5651	1/1	18.10.2022 / 42980
A	18	137	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562389	58	5652	1/1	18.10.2022 / 42980
A	18	138	Home Ofis(Ev Ofis)	2	372	124562391	58	5653	1/1	18.10.2022 / 42980
A	18	139	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562393	58	5654	1/1	18.10.2022 / 42980
A	18	140	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562394	58	5655	1/1	18.10.2022 / 42980
A	18	141	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562396	58	5656	1/1	18.10.2022 / 42980
A	18	142	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562397	58	5657	1/1	18.10.2022 / 42980
A	18	143	Home Ofis(Ev Ofis)	2	372	124562399	58	5658	1/1	18.10.2022 / 42980
A	18	144	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562400	58	5659	1/1	18.10.2022 / 42980
A	19	145	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562403	58	5660	1/1	18.10.2022 / 42980
A	19	146	Home Ofis(Ev Ofis)	2	372	124562405	58	5661	1/1	18.10.2022 / 42980
A	19	147	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562406	58	5662	1/1	18.10.2022 / 42980
A	19	148	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562407	58	5663	1/1	18.10.2022 / 42980

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										
Blok	Kat	BB. No	Niteliği	Arsa		Taşınmaz Kimlik No	Cilt No	Sayfa No	Hisse Oranı	Tarih/Yevmiye
				Pay	Payda					
A	19	149	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562408	58	5664	1/1	18.10.2022 / 42980
A	19	150	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562410	58	5665	1/1	18.10.2022 / 42980
A	19	151	Home Ofis(Ev Ofis)	2	372	124562412	58	5666	1/1	18.10.2022 / 42980
A	19	152	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562414	58	5667	1/1	18.10.2022 / 42980
A	20	153	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562417	58	5668	1/1	18.10.2022 / 42980
A	20	154	Home Ofis(Ev Ofis)	2	372	124562418	58	5669	1/1	18.10.2022 / 42980
A	20	155	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562419	58	5670	1/1	18.10.2022 / 42980
A	20	156	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562421	58	5671	1/1	18.10.2022 / 42980
A	20	157	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562422	58	5672	1/1	18.10.2022 / 42980
A	20	158	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562425	58	5673	1/1	18.10.2022 / 42980
A	20	159	Home Ofis(Ev Ofis)	2	372	124562426	58	5674	1/1	18.10.2022 / 42980
A	20	160	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562427	58	5675	1/1	18.10.2022 / 42980
A	21	161	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562428	58	5676	1/1	18.10.2022 / 42980
A	21	162	Home Ofis(Ev Ofis)	2	372	124562430	58	5677	1/1	18.10.2022 / 42980
A	21	163	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562432	58	5678	1/1	18.10.2022 / 42980
A	21	164	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562433	58	5679	1/1	18.10.2022 / 42980
A	21	165	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562434	58	5680	1/1	18.10.2022 / 42980
A	21	166	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562435	58	5681	1/1	18.10.2022 / 42980
A	21	167	Home Ofis(Ev Ofis)	2	372	124562436	58	5682	1/1	18.10.2022 / 42980
A	21	168	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562438	58	5683	1/1	18.10.2022 / 42980
A	22	169	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562439	58	5684	1/1	18.10.2022 / 42980
A	22	170	Home Ofis(Ev Ofis)	2	372	124562441	58	5685	1/1	18.10.2022 / 42980
A	22	171	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562443	58	5686	1/1	18.10.2022 / 42980
A	22	172	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562444	58	5687	1/1	18.10.2022 / 42980
A	22	173	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562446	58	5688	1/1	18.10.2022 / 42980
A	22	174	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562447	58	5689	1/1	18.10.2022 / 42980
A	22	175	Home Ofis(Ev Ofis)	2	372	124562448	58	5690	1/1	18.10.2022 / 42980
A	22	176	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562449	58	5691	1/1	18.10.2022 / 42980
A	23	177	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562451	58	5692	1/1	18.10.2022 / 42980
A	23	178	Home Ofis(Ev Ofis)	2	372	124562453	58	5693	1/1	18.10.2022 / 42980
A	23	179	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562454	58	5694	1/1	18.10.2022 / 42980
A	23	180	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562455	58	5695	1/1	18.10.2022 / 42980
A	23	181	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562456	58	5696	1/1	18.10.2022 / 42980
A	23	182	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562458	58	5697	1/1	18.10.2022 / 42980
A	23	183	Home Ofis(Ev Ofis)	2	372	124562459	58	5698	1/1	18.10.2022 / 42980
A	23	184	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562460	58	5699	1/1	18.10.2022 / 42980
A	24	185	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562461	58	5700	1/1	18.10.2022 / 42980
A	24	186	Home Ofis(Ev Ofis)	2	372	124562462	58	5701	1/1	18.10.2022 / 42980
A	24	187	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562465	58	5702	1/1	18.10.2022 / 42980
A	24	188	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562466	58	5703	1/1	18.10.2022 / 42980
A	24	189	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562467	58	5704	1/1	18.10.2022 / 42980
A	24	190	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562469	58	5705	1/1	18.10.2022 / 42980
A	24	191	Home Ofis(Ev Ofis)	2	372	124562471	58	5706	1/1	18.10.2022 / 42980

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										
Blok	Kat	BB. No	Niteliği	Arsa		Taşınmaz Kimlik No	Cilt No	Sayfa No	Hisse Oranı	Tarih/Yevmiye
				Pay	Payda					
A	24	192	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562472	58	5707	1/1	18.10.2022 / 42980
A	25	193	Home Ofis(Ev Ofis)	3	372	124562474	58	5708	1/1	18.10.2022 / 42980
A	25	194	Home Ofis(Ev Ofis)	3	372	124562475	58	5709	1/1	18.10.2022 / 42980
A	25	195	Home Ofis(Ev Ofis)	5	372	124562476	58	5710	1/1	18.10.2022 / 42980
A	26	196	Home Ofis(Ev Ofis)	3	372	124562477	58	5711	1/1	18.10.2022 / 42980
A	26	197	Home Ofis(Ev Ofis)	3	372	124562478	58	5712	1/1	18.10.2022 / 42980
A	26	198	Home Ofis(Ev Ofis)	5	372	124562483	58	5713	1/1	18.10.2022 / 42980
A	27	199	Home Ofis(Ev Ofis)	3	372	124562484	58	5714	1/1	18.10.2022 / 42980
A	27	200	Home Ofis(Ev Ofis)	3	372	124562486	58	5715	1/1	18.10.2022 / 42980
A	27	201	Home Ofis(Ev Ofis)	5	372	124562488	58	5716	1/1	18.10.2022 / 42980
A	28	202	Home Ofis(Ev Ofis)	3	372	124562489	58	5717	1/1	18.10.2022 / 42980
A	28	203	Home Ofis(Ev Ofis)	3	372	124562491	58	5718	1/1	18.10.2022 / 42980
A	28	204	Home Ofis(Ev Ofis)	5	372	124562492	58	5719	1/1	18.10.2022 / 42980
A	29	205	Home Ofis(Ev Ofis)	3	372	124562493	58	5720	1/1	18.10.2022 / 42980
A	29	206	Home Ofis(Ev Ofis)	3	372	124562494	58	5721	1/1	18.10.2022 / 42980
A	29	207	Home Ofis(Ev Ofis)	5	372	124562495	58	5722	1/1	18.10.2022 / 42980
A	30	208	Home Ofis(Ev Ofis)	3	372	124562498	58	5723	1/1	18.10.2022 / 42980
A	30	209	Home Ofis(Ev Ofis)	3	372	124562500	58	5724	1/1	18.10.2022 / 42980
A	30	210	Home Ofis(Ev Ofis)	5	372	124562501	58	5725	1/1	18.10.2022 / 42980
A	31	211	Home Ofis(Ev Ofis)	3	372	124562503	58	5726	1/1	18.10.2022 / 42980
A	31	212	Home Ofis(Ev Ofis)	3	372	124562505	58	5727	1/1	18.10.2022 / 42980
A	31	213	Home Ofis(Ev Ofis)	5	372	124562508	58	5728	1/1	18.10.2022 / 42980
A	32	214	Home Ofis(Ev Ofis)	3	372	124562509	58	5729	1/1	18.10.2022 / 42980
A	32	215	Home Ofis(Ev Ofis)	3	372	124562510	58	5730	1/1	18.10.2022 / 42980
A	32+33	216	Dubleks Home Ofis	6	372	124562511	58	5731	1/1	18.10.2022 / 42980
A	ZEMİN	217	Trafo	1	372	124562513	58	5732	1/1	18.10.2022 / 42980
B	ZEMİN	218	Dükkan	7	372	124562514	58	5733	1/1	18.10.2022 / 42980
B	ZEMİN	219	Dükkan	9	372	124562515	58	5734	1/1	18.10.2022 / 42980
B	ZEMİN	220	Dükkan	8	372	124562516	58	5735	1/1	18.10.2022 / 42980
B	ZEMİN	221	Dükkan	9	372	124562517	58	5736	1/1	18.10.2022 / 42980
B	ZEMİN	222	Dükkan	9	372	124562519	58	5737	1/1	18.10.2022 / 42980

3.2.2.Tapu Takyidatı

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü sistemi üzerinden müşteri tarafından 10.12.2024 tarih 15.53 - 17.16 saatleri arasında değerleme konusu tüm bağımsız bölümler için alınan TAKBİS Belgelerine göre konu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.
Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek olarak;
- Yönetim Planı : 14/10/2022 (18.10.2022 - 42980)
- Tamamında kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (26.08.2022 - 35326)

218 Nolu Bağımsız Bölüm üzerinde yukarıda belirtilen müşterek takyidatlara ek olarak;
- Eklenti: Depo; Zemin Kat Eklenti Teknik(67,16 m2) 1.Bodrum Eklenti Depo(62,83m2) (18.10.2022 - 42980)

219 Nolu Bağımsız Bölüm üzerinde yukarıda belirtilen müşterek takyidatlara ek olarak;
- Eklenti: Depo; Zemin Kat Eklenti Teknik(104,56 m2) 1.Bodrum Eklenti Depo(66,91 m2) (18.10.2022 - 42980)

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

220 Nolu Bağımsız Bölüm üzerinde yukarıda belirtilen müşterek takyidatlara ek olarak;
- Eklenti: Depo; Zemin Kat Eklenti Teknik(81,89m2) 1.Bodrum Eklenti Depo(58,86m2) (18.10.2022 - 42980)
221 Nolu Bağımsız Bölüm üzerinde yukarıda belirtilen müşterek takyidatlara ek olarak;
- Eklenti: Depo; Zemin Kat Eklenti Teknik(88,35 m2) 1.Bodrum Eklenti Depo(57,67m2) (18.10.2022 - 42980)
222 Nolu Bağımsız Bölüm üzerinde yukarıda belirtilen müşterek takyidatlara ek olarak;
- Eklenti: Depo; Zemin Kat Eklenti Teknik(76,25 m2) 1.Bodrum Eklenti Depo(104,43m2) (18.10.2022 - 42980)

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

Taşınmazların tapu kayıtlarında "Tamamında kat karşılığı inşaat hakkı vardır." beyanı mevcuttur. Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 13.07.2020 tarihli KAP açıklamasında; "Şirketimize ait olan İzmir ili Konak İlçesi Mersinli Mahallesi 8554 ada 6 parsel, 5.954,27 m2 arsanın üzerinde, Yüklenici olarak Doğan Koç İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi tarafından anahtar teslim usülü bir inşaat projesi yapılarak, inşa edilecek yapının %45'lik bölümünün şirketimize ve %55'lik kısmı Yüklenici şirkete ait olacak şekilde bir Kat karşılığı İnşaat Sözleşmesi yapılması için ön protokol imzalanmıştır. Buna göre Yüklenici şirket, ilgili arsa üzerinde geliştireceği projeyi şirketimiz Yönetim Kuruluna sunacaktır ve Yönetim Kurulumuzun onayı olduğunda Yüklenici şirket ile Kat Karşılığı İnşaat sözleşmesi imzalanacaktır." olarak bilgi verilmiştir. İlgili kat karşılığı sözleşmesi incelenmiş olup yüklenicinin %55'lik kısma hak kazanması için yapması gerekenler maddeler halinde aşağıda verilmiştir.

1- %5'i zemin iyileştirme işinin ve temel betonunun dökülmesinin tamamlanmasını takiben,
2- %5'i projenin bodrum katlarının betonarme inşaat kısımlarının tamamlanması ve su basman vizesinin alınmasını takiben,
3- %10'u betonarme imalatlarının 17. Kat dahil tamamlanmasını takiben,
4- %15'i betonarme imalatların çatı kat dahil tamamlanmasını takiben,
5- %10'u inşaata ait iç sıva işlerinin tamamlanmasını takiben,
6- %10'u dış cephe imalatlarının tamamlanmasını takiben,
7- %10'u kapı (daire iç ve dış kapısı), mutfak (dolap, tezgah, evye, armatür ve ankastre ürünler), banyo dolaplarının (dolap, ayna, lavabo, armatür), duşakabin ve duş armatürlerinin tamamlanmasını takiben,
8- %7,5'i binaya ait mekanik cihazların (iklimlendirme ve havalandırma, hidrofor ve pompa sistemlerinin) montajlarının tamamlanmasını takiben,
9- %7,5'i binaya ait tüm asansör mekanik ve elektrik ekipman ve sonlandırma elemanlarının (anahtar, priz, armatür, spot vs..) merdiven kovalarının tamamlanmasını takiben, %10'u arsa sahibi ile yüklenici arasındaki geçici kabul işlemlerinin tamamlanıp teslim tutanağının taraflarca imzalanmasını takiben,
10- %10'u iskan ruhsatının alınması ve peyzaj işlerinin tamamlanması, sözleşmeye göre tüm abonelik ve altyapı getirme işlerinin tamamlanmasını takiben.

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 13.05.2011 onay tarihli 1/1000 Ölçekli Alsancak Liman Arkası Halkapınar Salhane Bölgesi (Halkapınar-Salhane Kesimi) Uygulama İmar Planında; (A-8) Ayrık nizamda 8 kat, TAKS:0.40, KAKS:3.50 yapılaşma koşullu "MİA" Merkezi İş Alanında kalmaktadır. "Plan üzerinde yapılaşma nizamı belirlenmiş Mia adalarında yürürlükteki İmar Yönetmeliği'nin parsel büyüklüklerine ilişkin hükümlerine uyulacaktır. Ancak ada ölçeğine gelindiğinde ve/veya minimum 3000 m2 parsel büyüklüğünün sağlandığı durumlarda Taks/Kaks değişmemek kaydıyla yapılaşma nizamı serbest ve Yençok:150 m olacaktır." Plan Notu hükmü bulunmaktadır. Taşınmaz belediye sınırları içerisinde kalmaktadır.
Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Konak Belediyesinde arşiv incelemesi dosyanın işlemde olması nedeniyle yapılamamıştır. Dosyanın işlemde olması nedeniyle tarafımıza gösterilemeyeceği beyan edilmiştir. Proje üzerinde taşınmaza ait 30.12.2021 tarihli ruhsatname kaşesi olduğu görülmüştür. Taşınmazlardan A Blokta konumlu 120 adet ofis, 96 adet konut, 1 adet kapıcı dairesi, 1 adet ikamet harici alan ve ortak alanlar için düzenlenmiş 30.12.2021 tarih 241/2017 nolu yapı ruhsatı bulunmaktadır. Taşınmazlardan B Blokta konumlu 5 adet dükkan ve ortak alanlar için düzenlenmiş 30.12.2021 tarih 241/2017 nolu yapı ruhsatı bulunmaktadır.

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

Yapı Denetim Şirketi: Mat Yapı Denetim Ltd. Şti.
Adres: Alsancak Mahallesi Kıbrıs Şehitleri Caddesi Nimethan Blok No:18 Konak/İzmir

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.

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

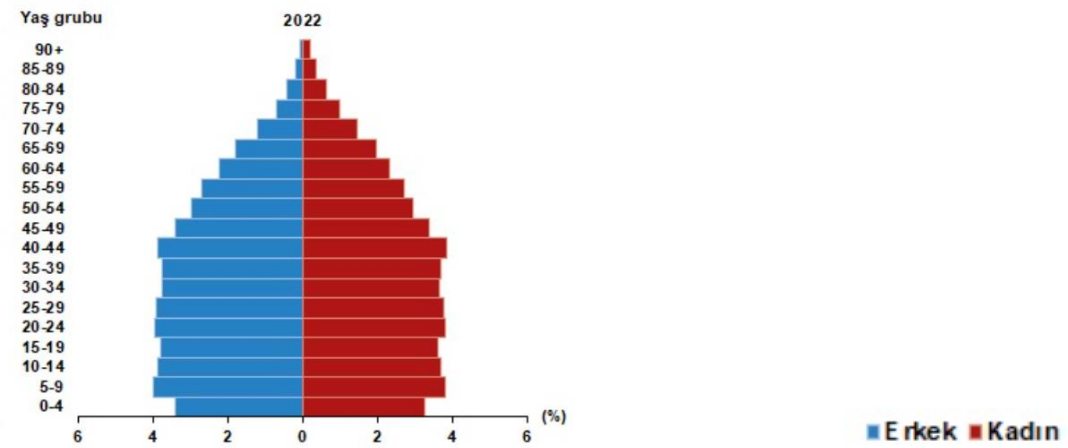
Türkiye'de 2021 yılında %93,2 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2022 yılında %93,4 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,8'den %6,6'ya düştü.

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.

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

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

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.

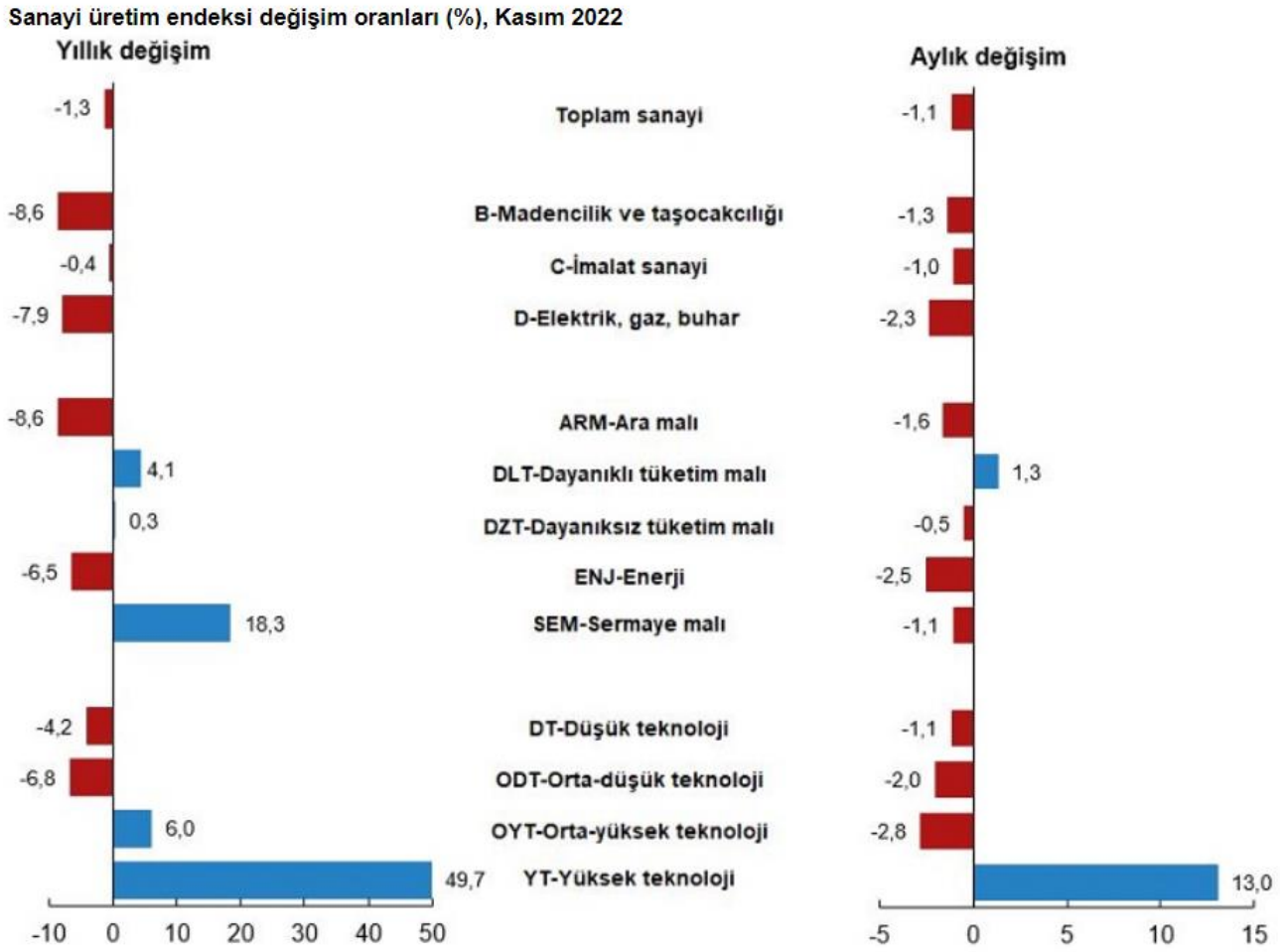
Sanayi Verileri (*)

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 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.

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

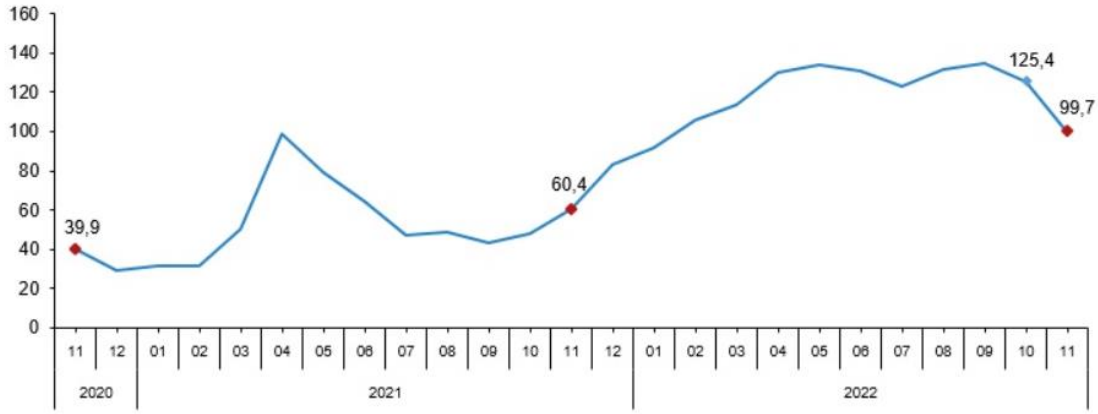


Toplam ciro yıllık %99,7 artmıştır. Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Kasım ayında yıllık %99,7 arttı.

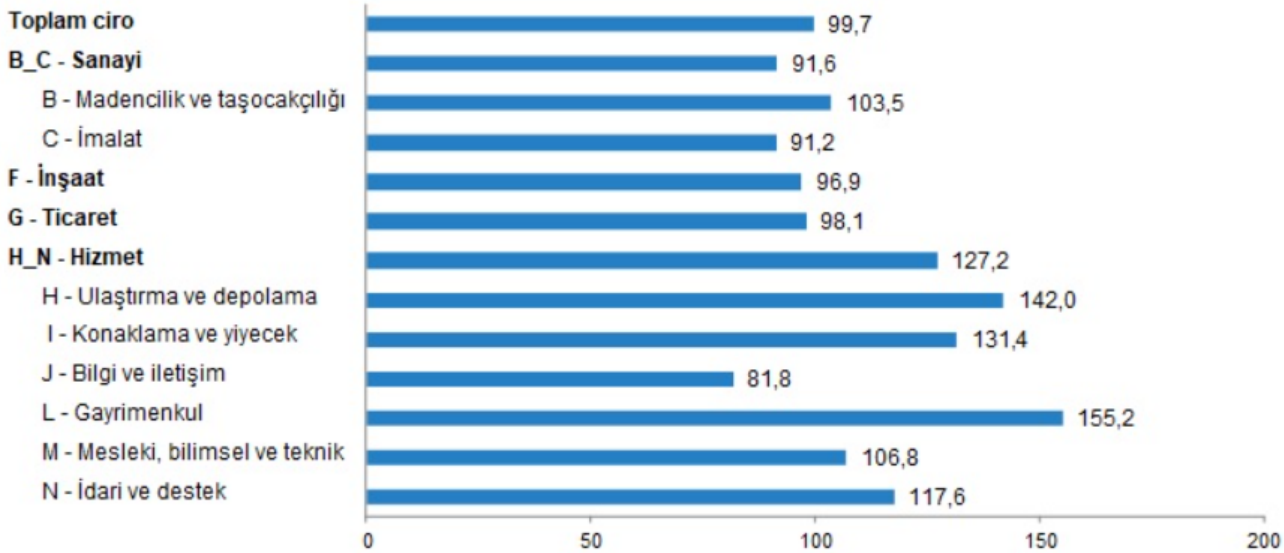
Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2022 yılı Kasım ayında yıllık sanayi sektörü ciro endeksi %91,6, inşaat ciro endeksi %96,9, ticaret ciro endeksi %98,1, hizmet ciro endeksi %127,2 arttı.

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



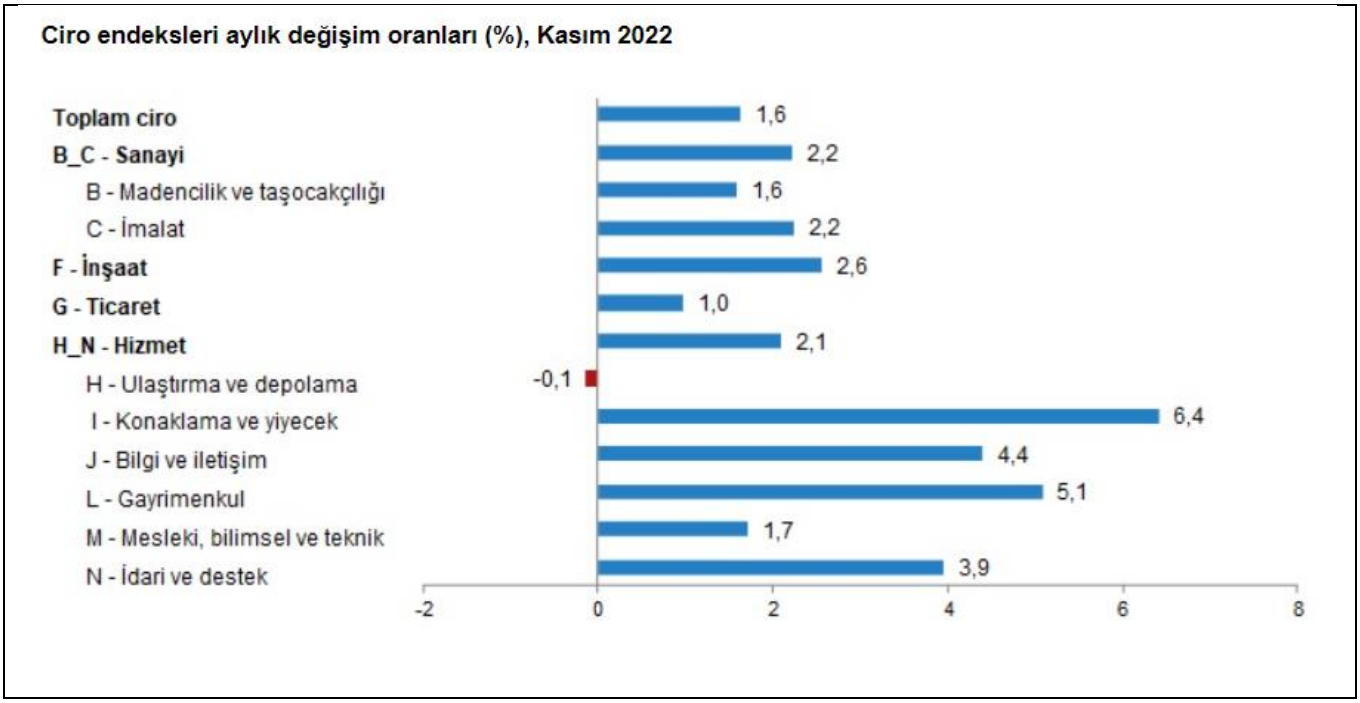
Ciro endeksleri yıllık değişim oranları (%), Kasım 2022



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 etkinliklerine müsait sosyal-kültürel yapısı, 629 kilometrelik kıyı uzunluğu ve bunun 101

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

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 km.dir. 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.

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

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü verilerine göre İzmir İl sınırları içerisinde:
İşletmede olan;

- 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

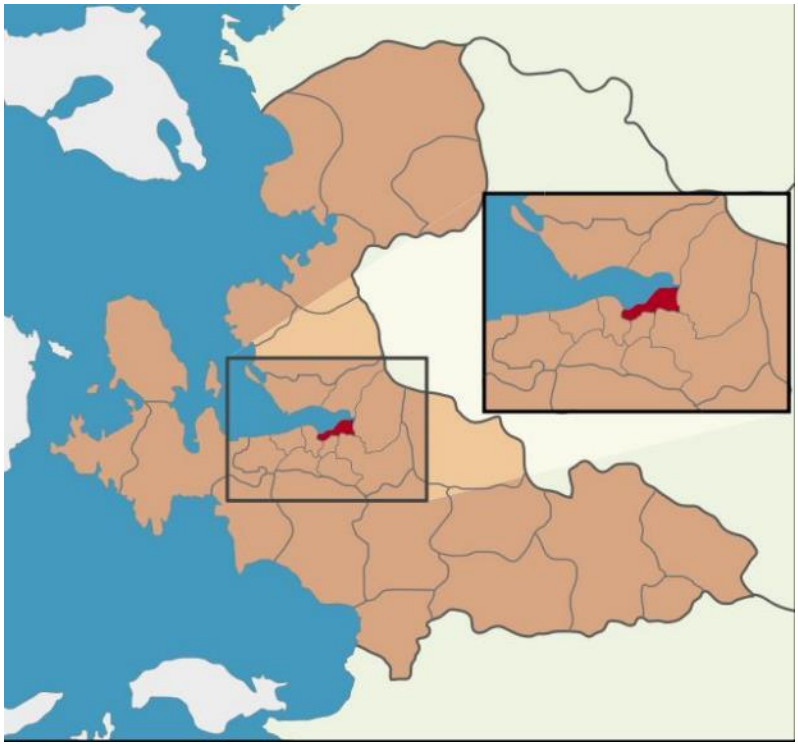
Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

Geçidi'ne kadar uzanır. Bozdağlar en yüksek noktaya Birgi'nin kuzeyinde ulaşır.

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

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

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 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 Çınarlı Mahallesi 1561 Sokak No:7 Konak/İzmir posta adresinde konumludur. Değerlemeye konu taşınmazlara ulaşım için; Halkapınar Metro İstasyonu önünden 1561 Sokak üzerinden kuzeydoğu yönünde ilerlerken 330 m sonra solda konu taşınmazların yer aldığı parsele ulaşılmaktadır. Yapılaşmanın %90 olduğu bölgede, yoğun olarak çok katlı iş yerleri ve plaza tarzı yapılaşmalar, Altınyol Caddesi ve Halkapınar Aktarma Merkezi yer almaktadır. Taşınmaz şehir merkezinde konumlu olup ticaret merkezi olarak gelişen bölgede konumludur. Bölgede çok sayıda benzer nitelikte yapı inşa edilmiş ve edilmektedir. Taşınmazın metro hattı güzergahında olması, toplu ulaşım merkezine yakın konumda olması ve çevreyolu bağlantı yollarına yakın konumda olması nedeniyle talep gören bölgede konumludur.

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

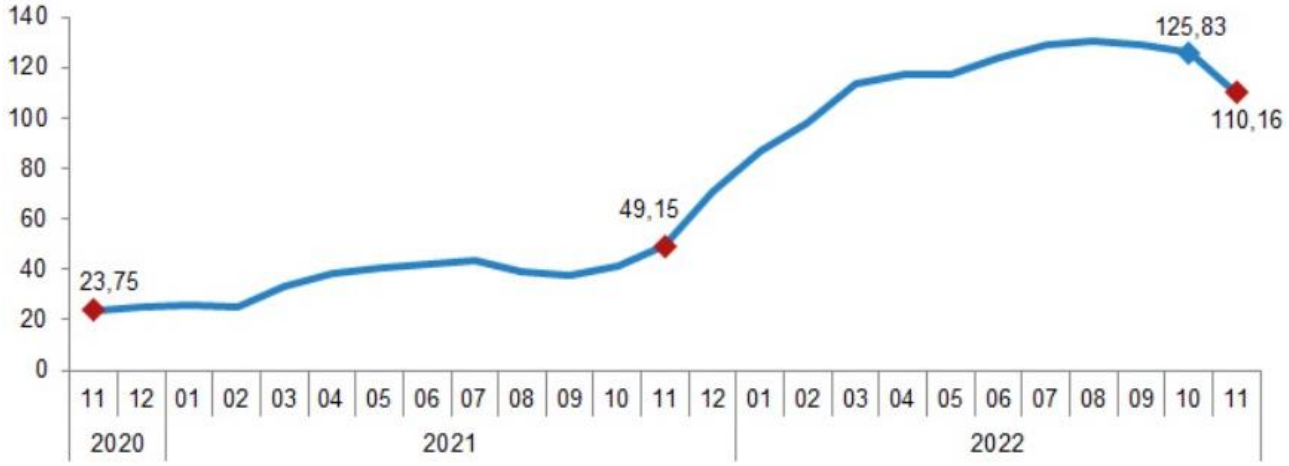
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %101,48, aylık %1,23 arttı. Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,23, bir önceki yılın aynı ayına göre %101,48 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,14, işçilik endeksi %1,52 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %105,94,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

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

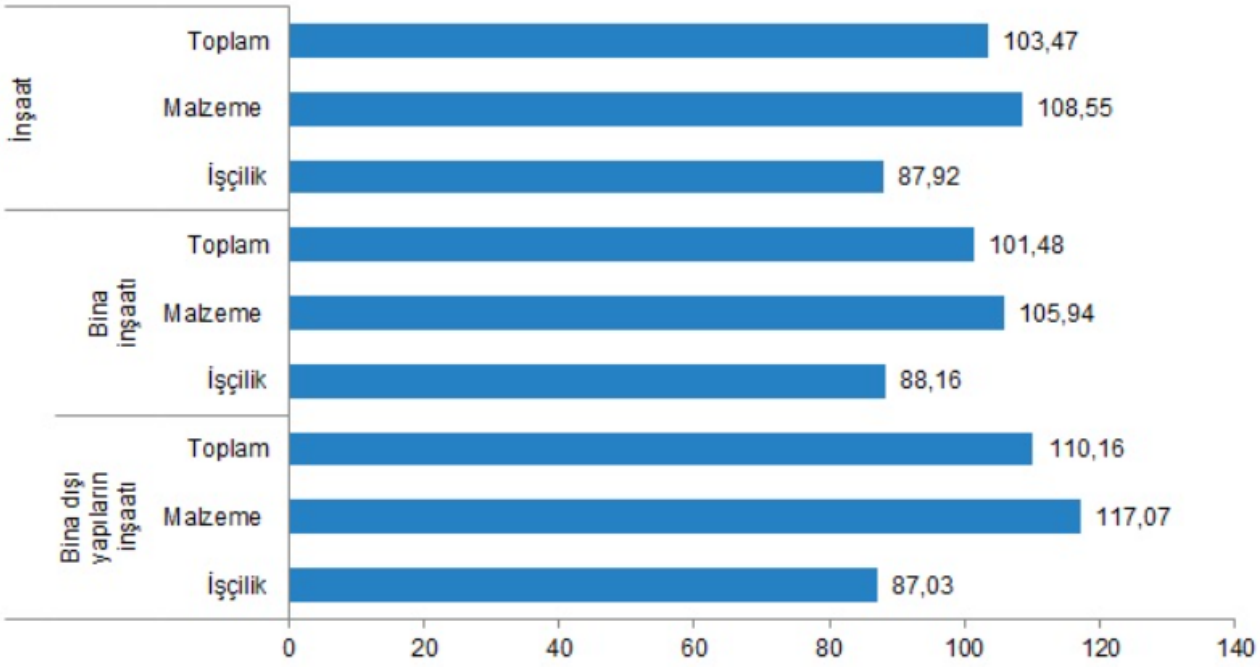
Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

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.

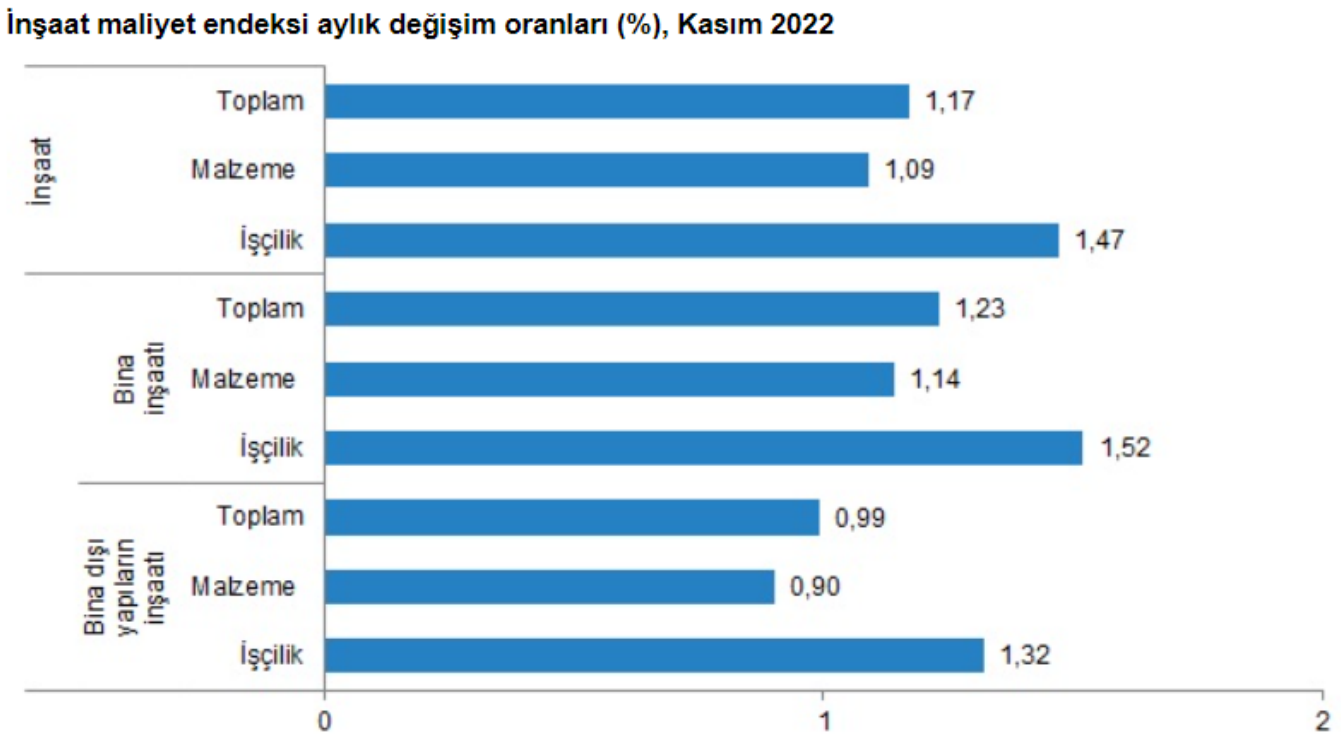
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Kasım 2022



İnşaat maliyet endeksi yıllık 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



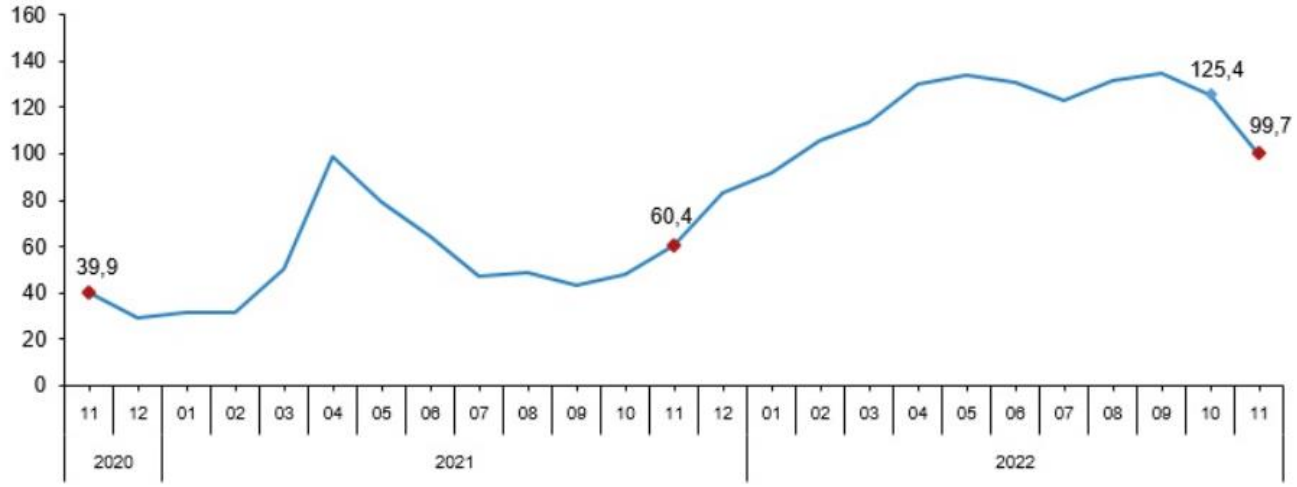
Ciro Endeksleri,
Kasım 2022

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.

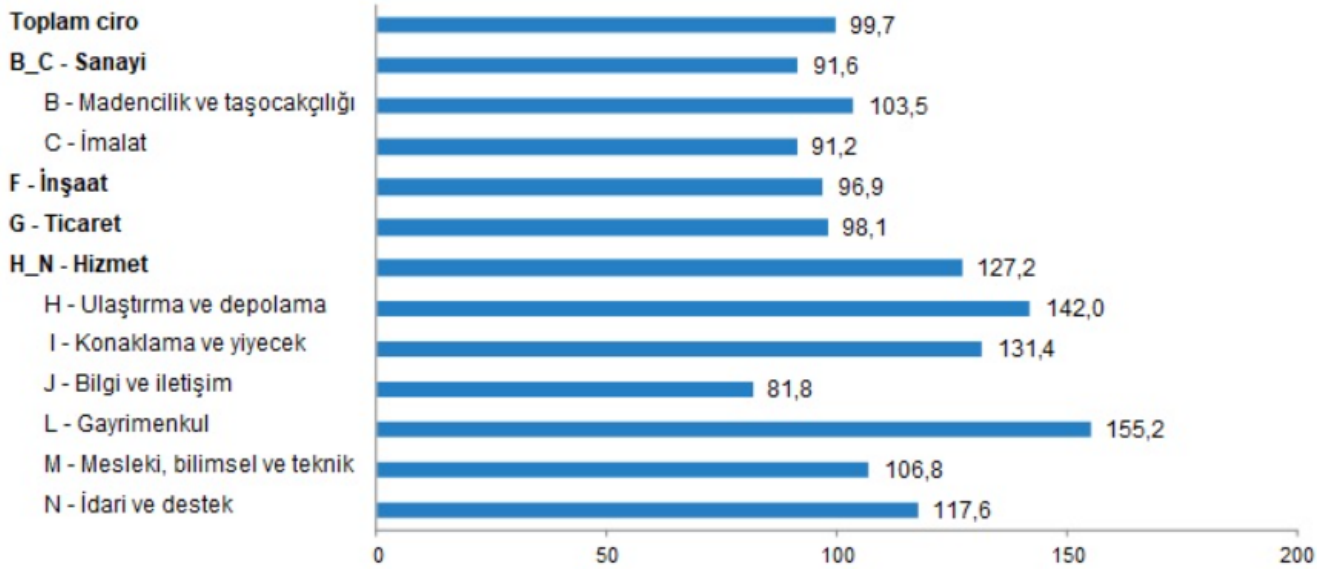
Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2022 yılı Kasım ayında yıllık sanayi sektörü ciro endeksi %91,6, inşaat ciro endeksi %96,9, ticaret ciro endeksi %98,1, hizmet ciro endeksi %127,2 arttı.

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

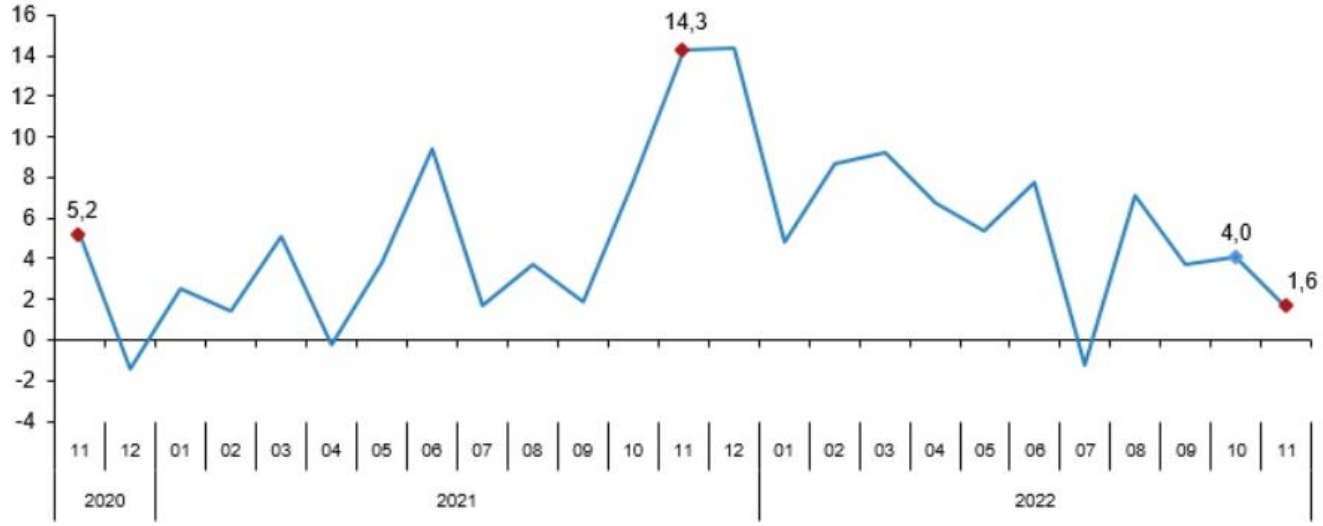


Toplam ciro aylık %1,6 arttı. Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Kasım ayında aylık %1,6 arttı.

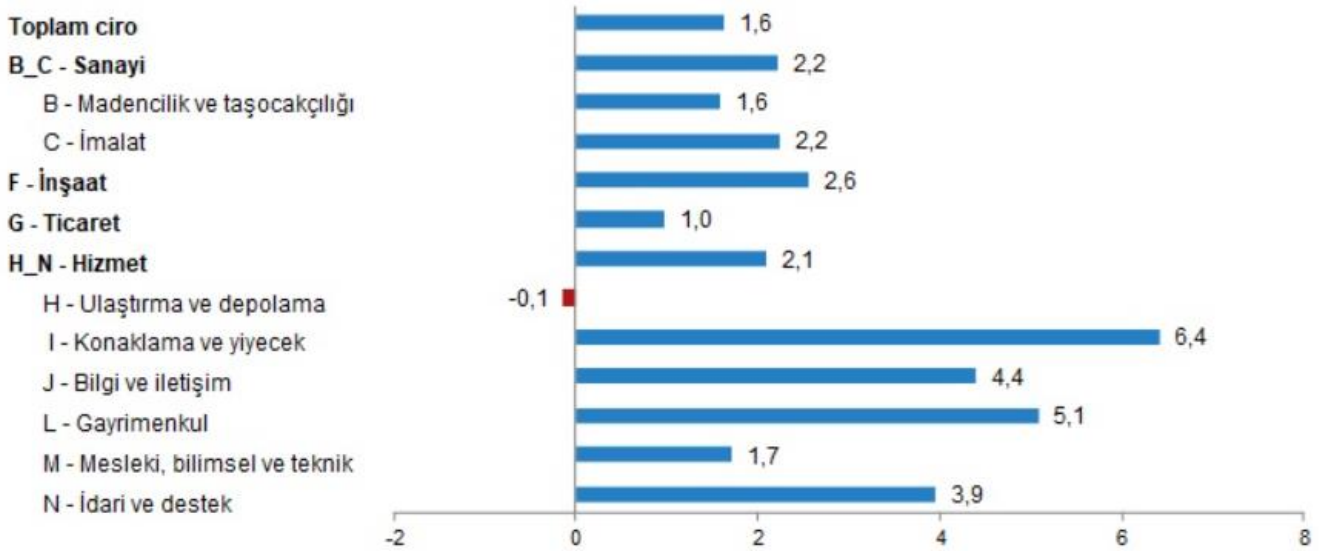
Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2022 yılı Kasım ayında aylık sanayi sektörü ciro endeksi %2,2, inşaat ciro endeksi %2,6, ticaret ciro endeksi %1,0, hizmet ciro endeksi %2,1 arttı.

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

Toplam ciro aylık değişim oranı (%), Kasım 2022



Ciro endeksleri aylık değişim oranları (%), Kasım 2022



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

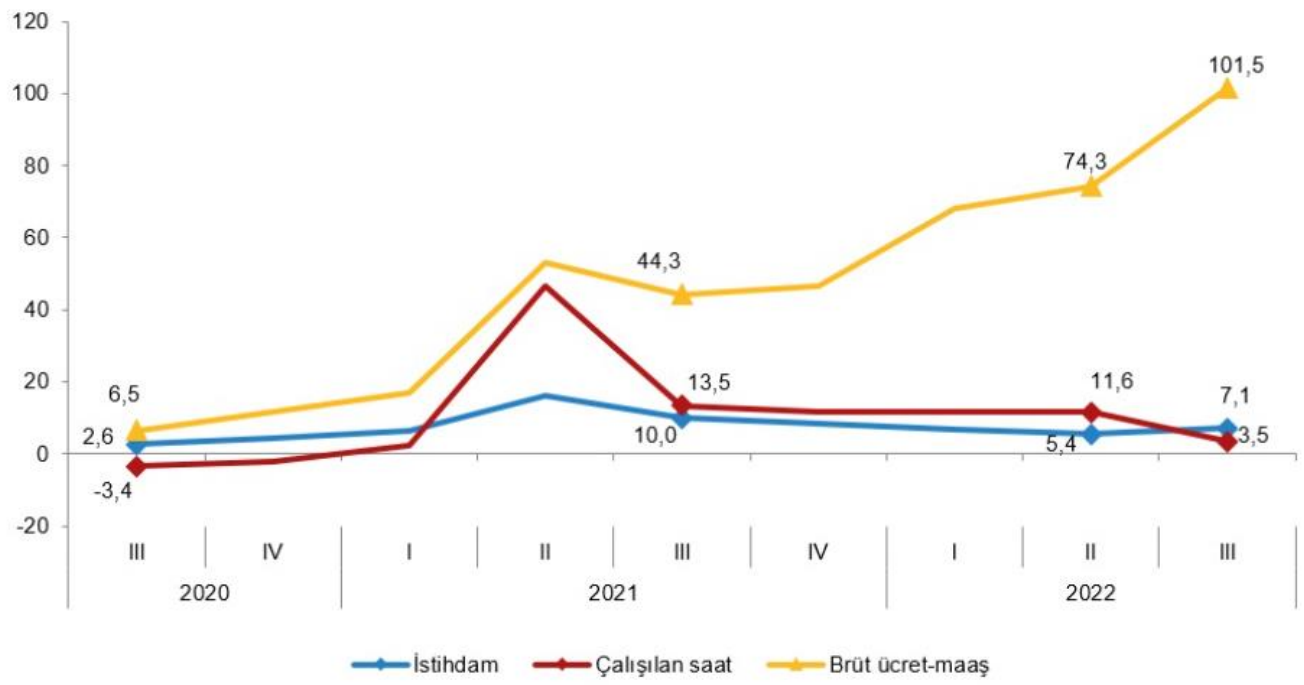
Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

%8,4 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 (%), III. Çeyrek 2022

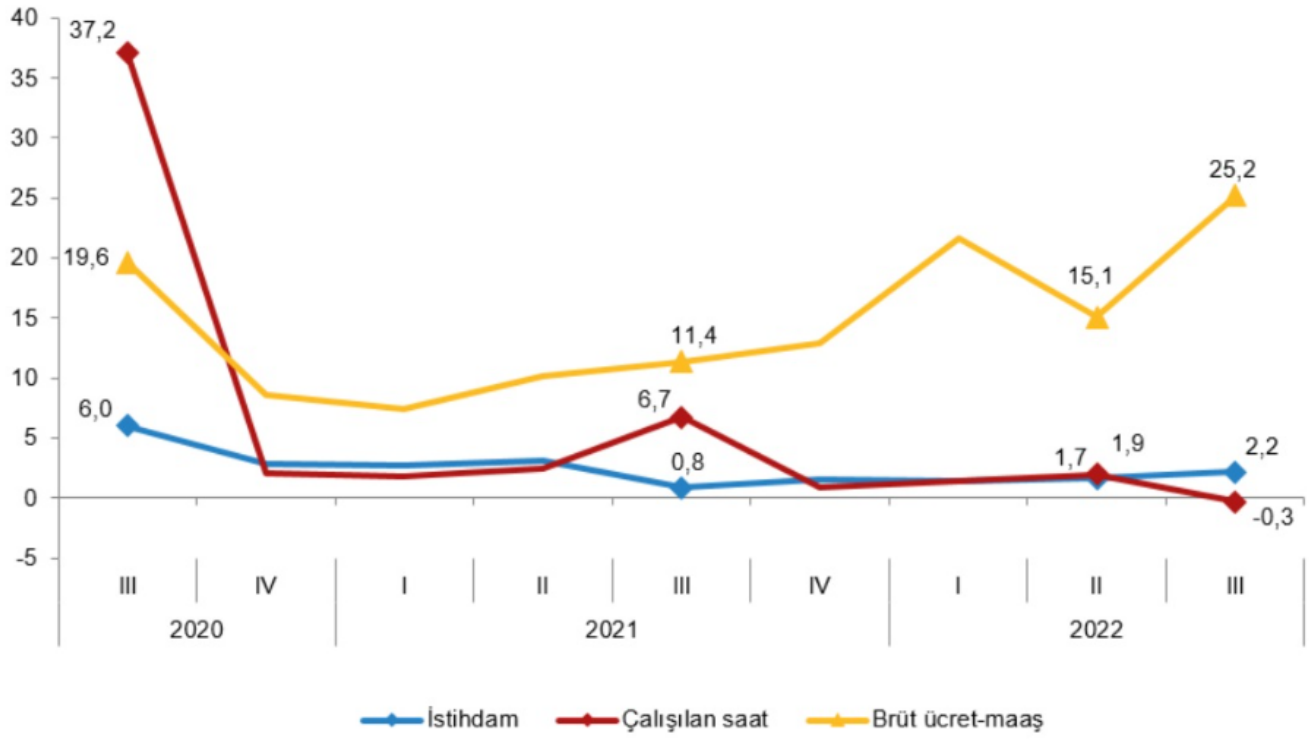


İstihdam endeksi çeyreklik %2,2 arttı. Sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında istihdam endeksi, 2022 yılı llI. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,2 arttı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %1,6 arttı, inşaat sektöründe %4,2 arttı ve ticaret-hizmet sektörlerinde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

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 çeyreklik değişim oranları (%), III. Çeyrek 2022



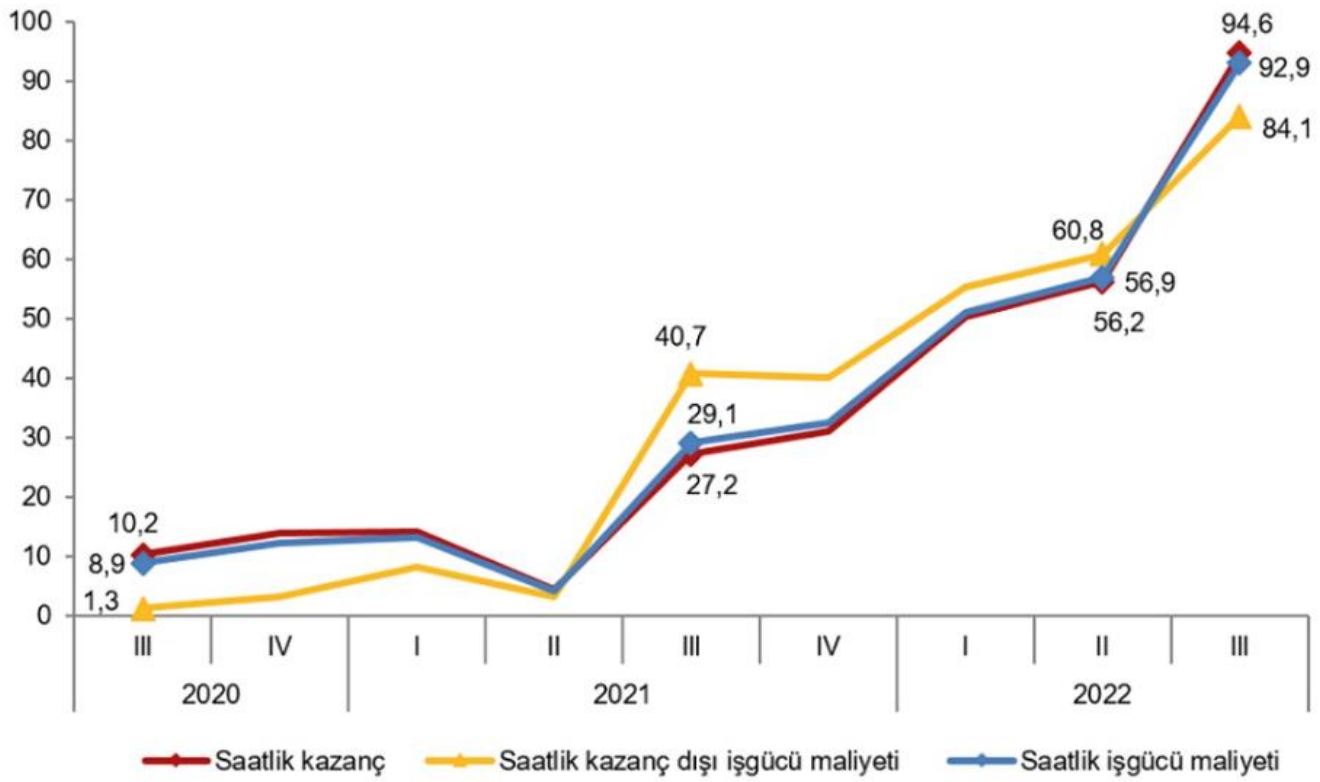
Saatlik işgücü maliyeti endeksi yıllık %92,9 arttı. Sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında saatlik işgücü maliyeti endeksi, 2022 yılı lII. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %92,9 arttı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %90,5, inşaat sektöründe %94,5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



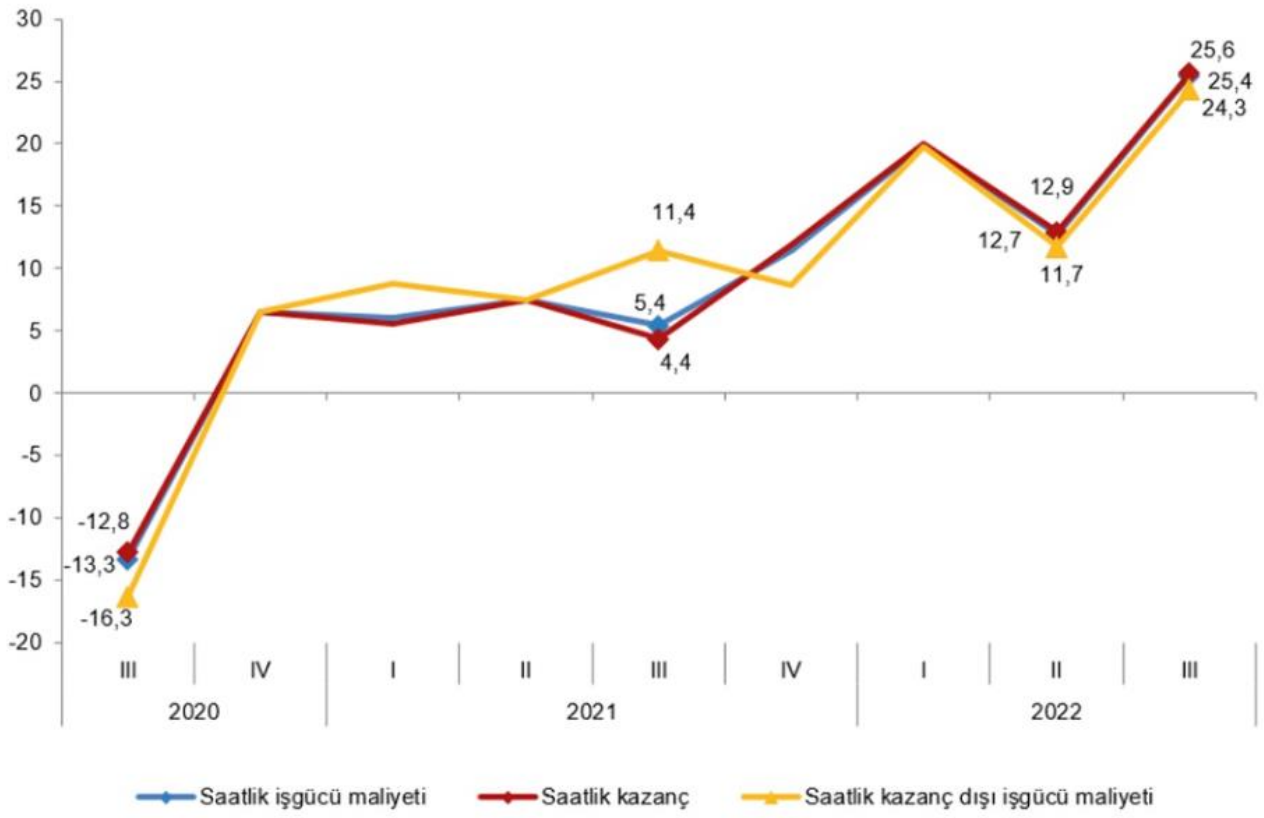
Saatlik işgücü maliyeti endeksi çeyreklik %25,4 arttı. Sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında saatlik işgücü maliyeti endeksi, 2022 yılı llI. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %25,4 arttı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %23,7, inşaat sektöründe %24,3 ve ticaret-hizmet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

Saatlik kazanç endeksi çeyreklik %25,6 arttı. Sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında saatlik kazanç endeksi, 2022 yılı llI. 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 llI. 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]

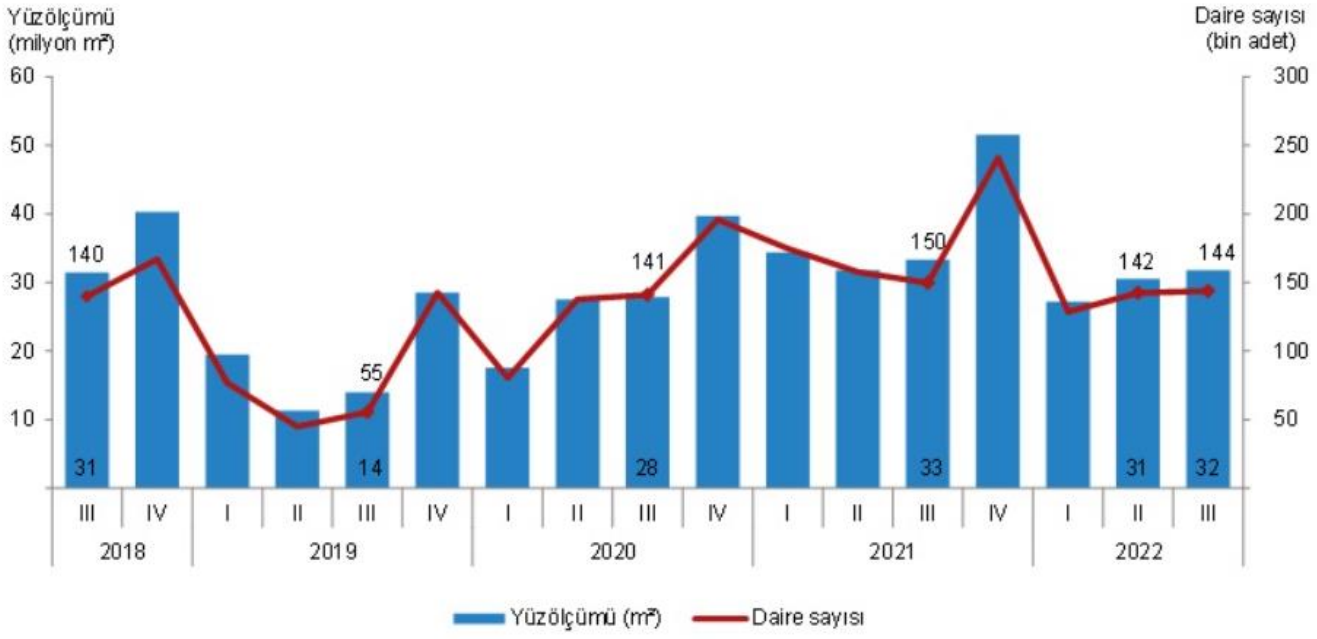
	Arındırılmamış	Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
Gösterge	Endeks	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Çeyreklik değişim (%)
İstihdam	122,6	122,6	7,1	120,9	2,2
Çalışılan saat	106,6	108,3	3,5	107,8	-0,3
Brüt ücret-maaş	596,5	596,5	101,5	577,2	25,2
Saatlik işgücü 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



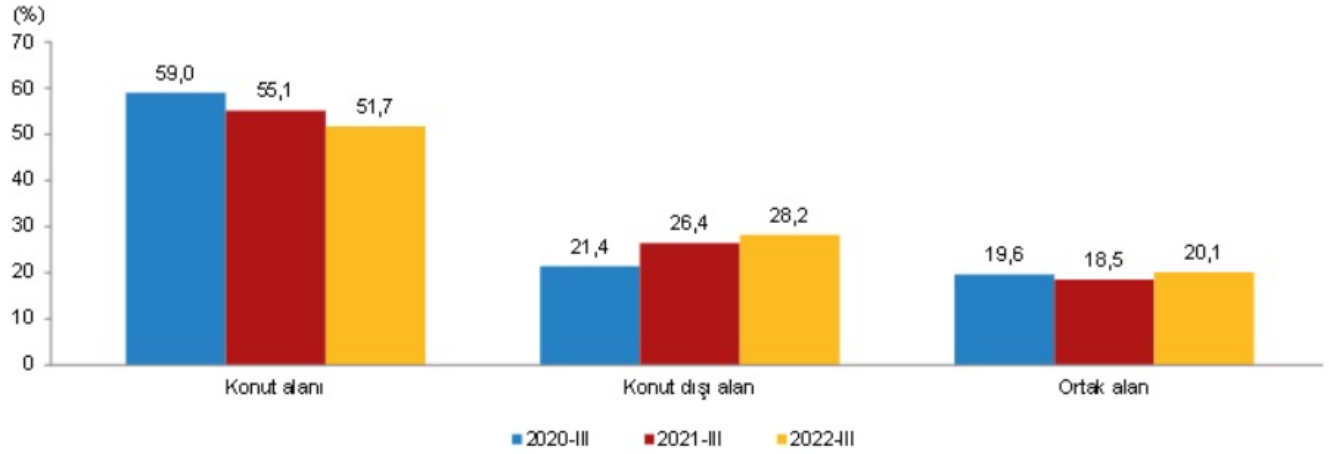
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

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

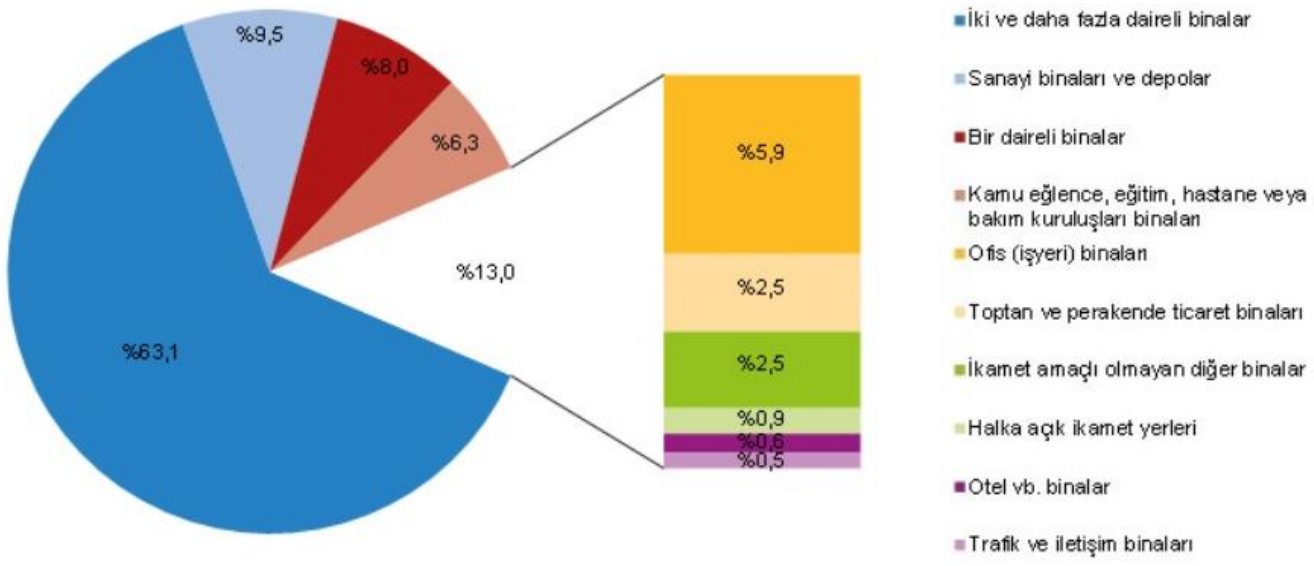
Toplam yüzölçümün %51,7'si konut alanı olarak gerçekleşti. Belediyeler tarafından 2022 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 31,8 milyon m² iken; bunun 16,4 milyon m²'si konut, 9,0 milyon m²'si konut dışı ve 6,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

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

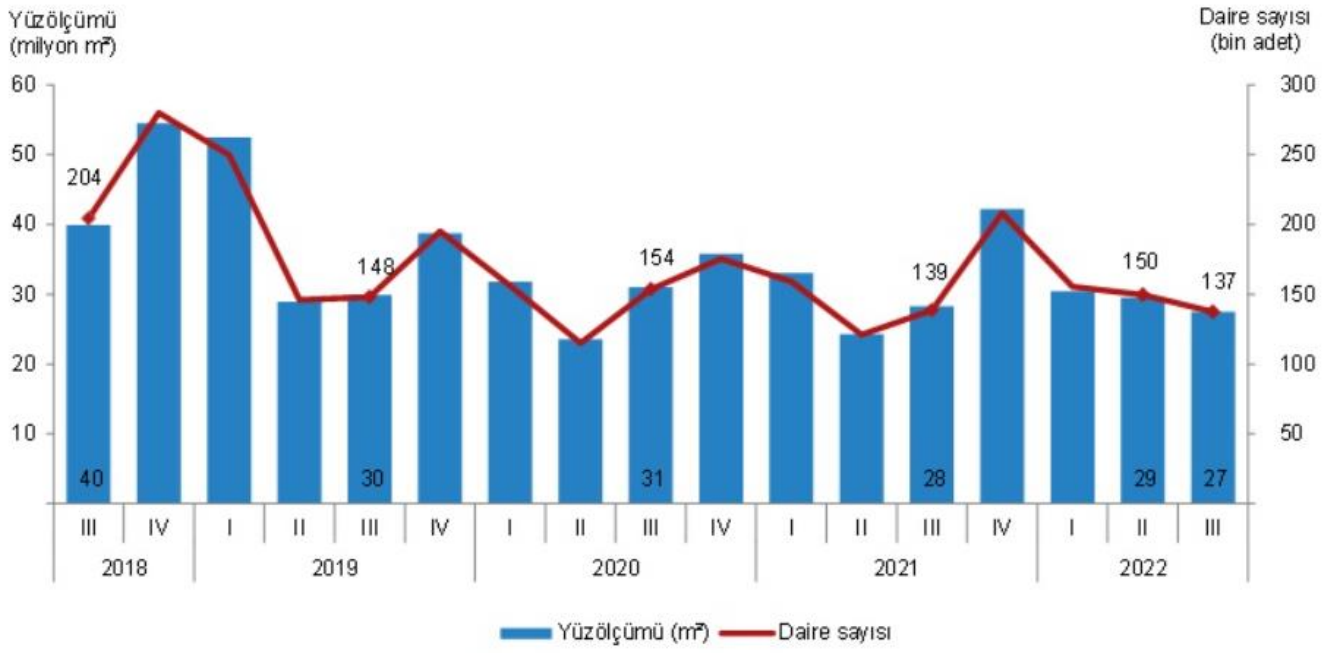


Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

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



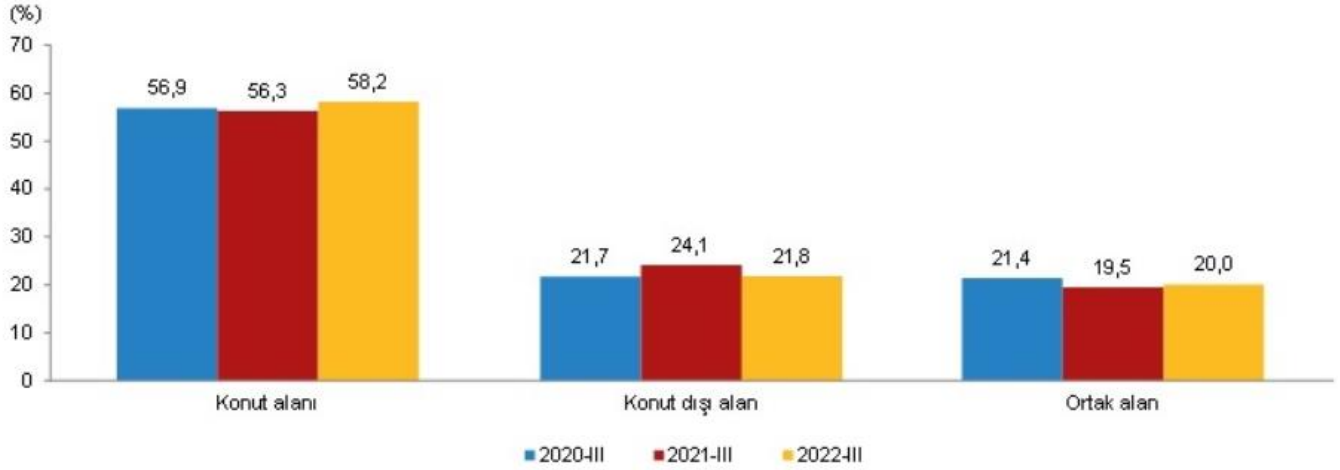
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

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 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.

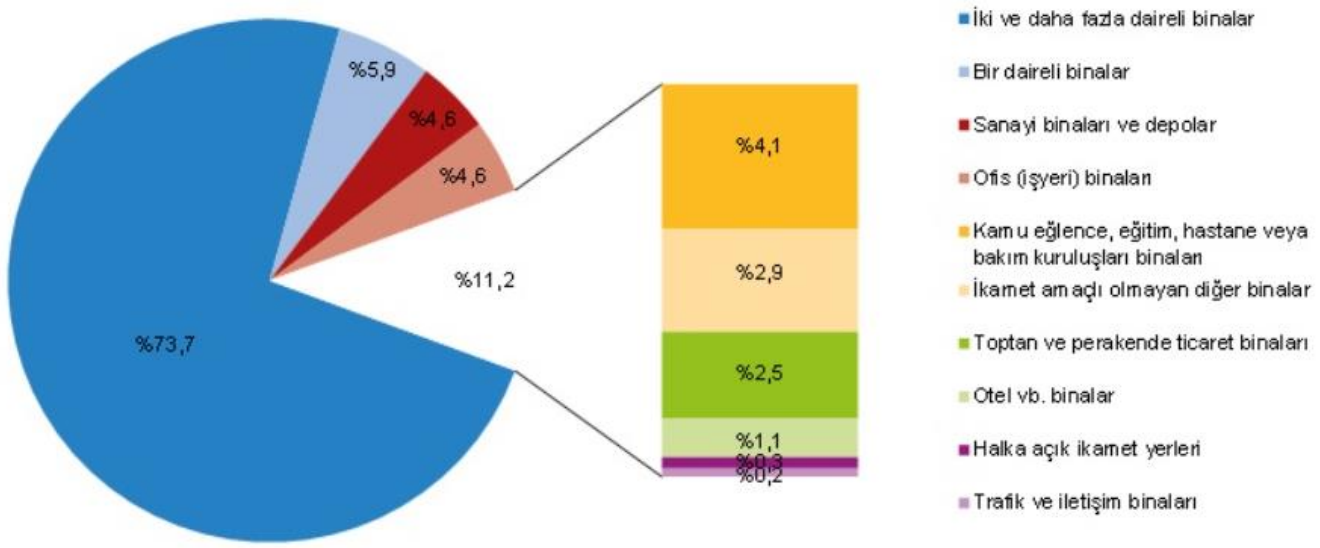
Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

Yapı kullanma izin 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.

Konut Satış İstatistikleri

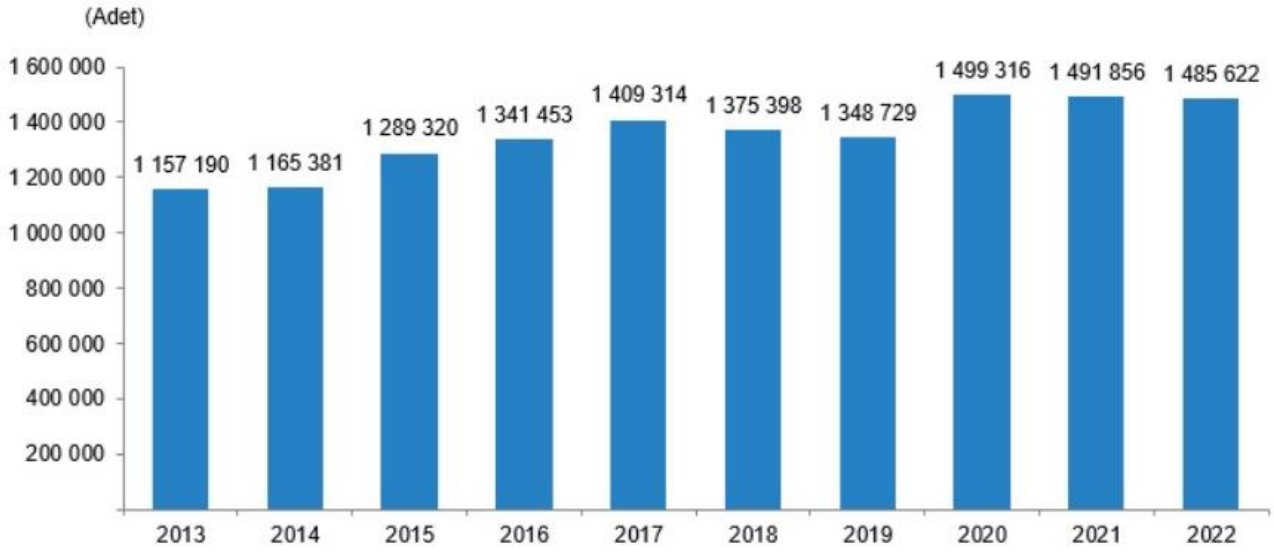
Aralık 2022

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.

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 satışı, 2013-2022

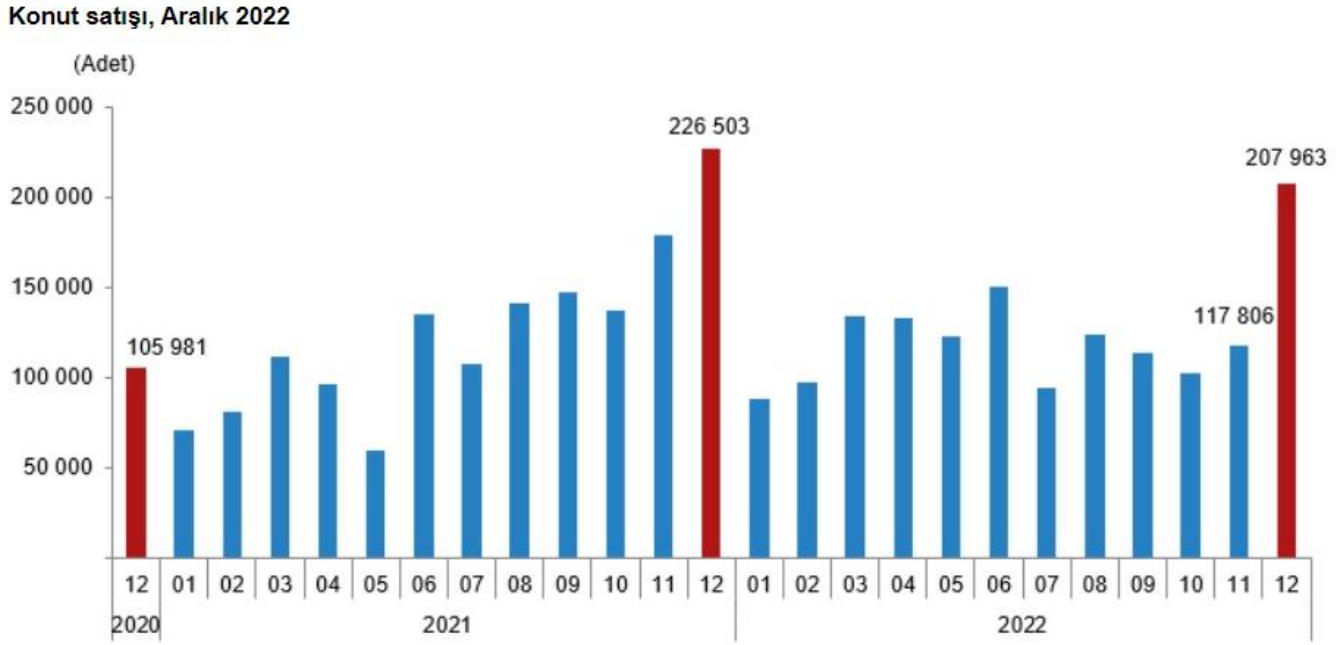


Türkiye genelinde Aralık ayında 207 bin 963 konut satıldı. Türkiye genelinde konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8,2 azalarak 207 bin 963 oldu. Konut satışlarında İstanbul 36 bin 744 konut satışı ve %17,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 16 bin 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

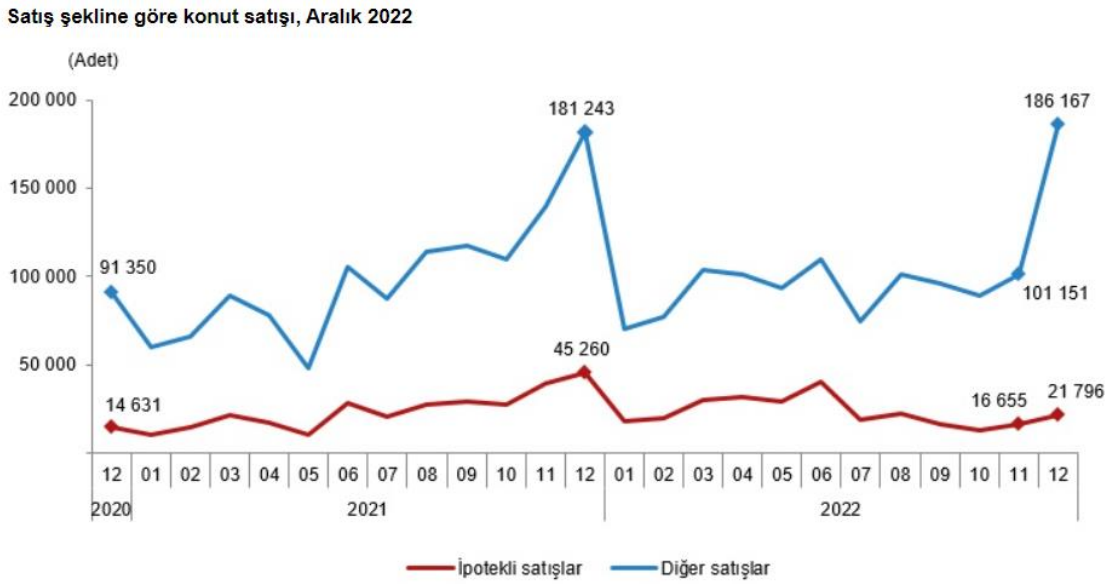
	Aralık			Ocak - Aralık		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	**207 963**	**226 503**	**-8,2**	**1 485 622**	**1 491 856**	**-0,4**
İpotekli satış	21 796	45 260	-51,8	280 320	294 530	-4,8
Diğer satış	186 167	181 243	2,7	1 205 302	1 197 326	0,7
Satış durumuna göre 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.

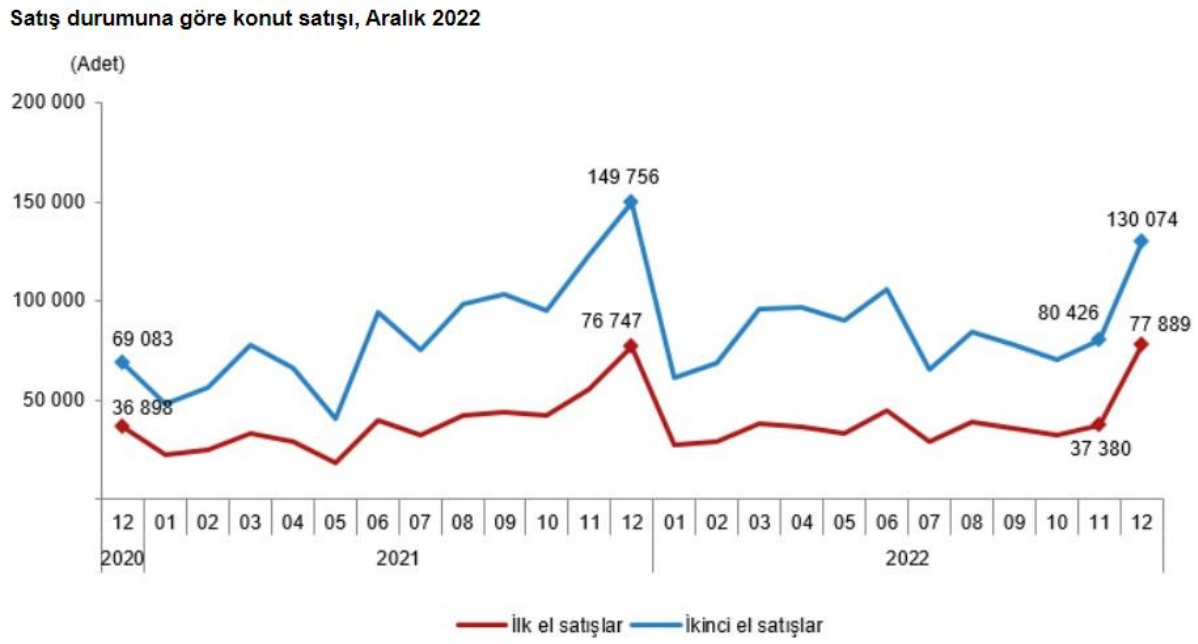
Diğer satış türleri sonucunda 186 bin 167 konut el değiştirdi. Türkiye genelinde diğer konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,7 artarak 186 bin 167 oldu. 2022 yılında gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yıla göre %0,7 artışla 1 milyon 205 bin 302 oldu. Toplam konut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

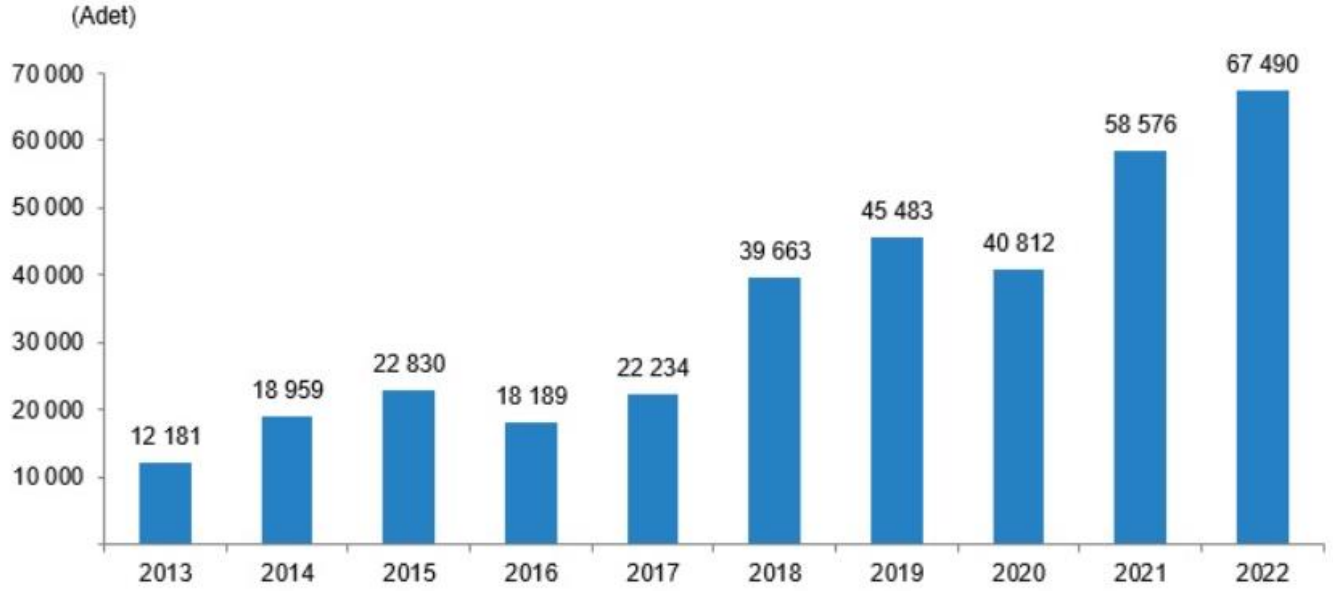
İkinci el konut satışlarında 130 bin 74 konut el değiştirdi. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %13,1 azalış göstererek 130 bin 74 oldu. İkinci el konut satışları 2022 yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,5 azalışla 1 milyon 25 bin 543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

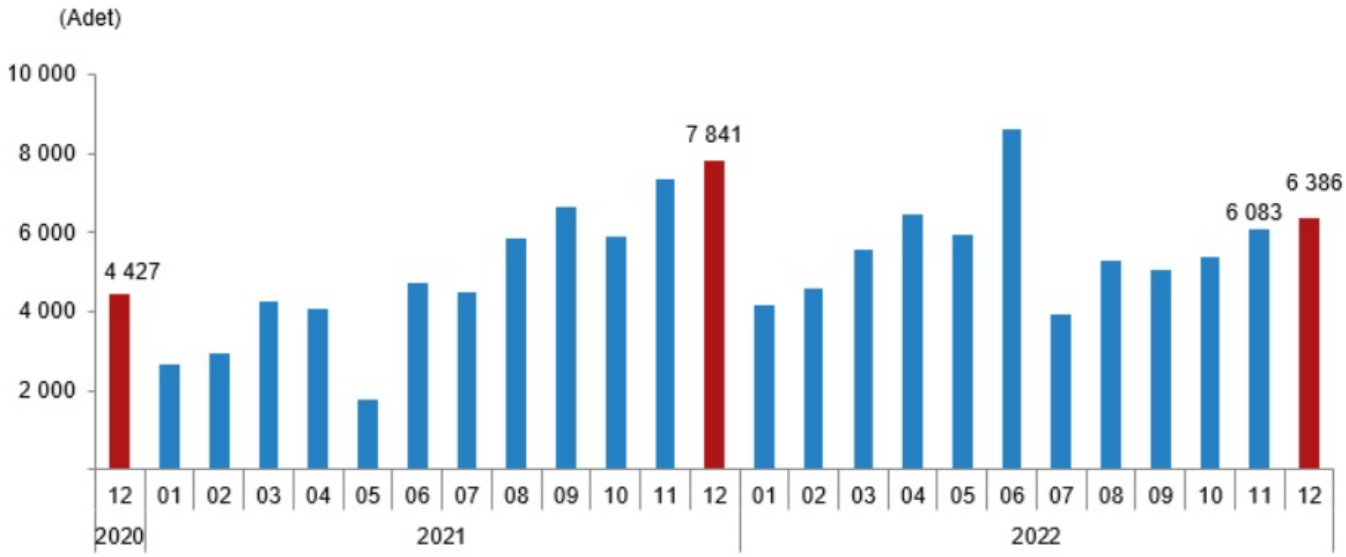
Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
E-mail: mavi@mavidegerleme.com
Web: www.mavidegerleme.com
Telefon : +90(232) 435 90 60
Faks: 0(232) 435 91 60

Yabancılara yapılan konut satışı, 2013-2022



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

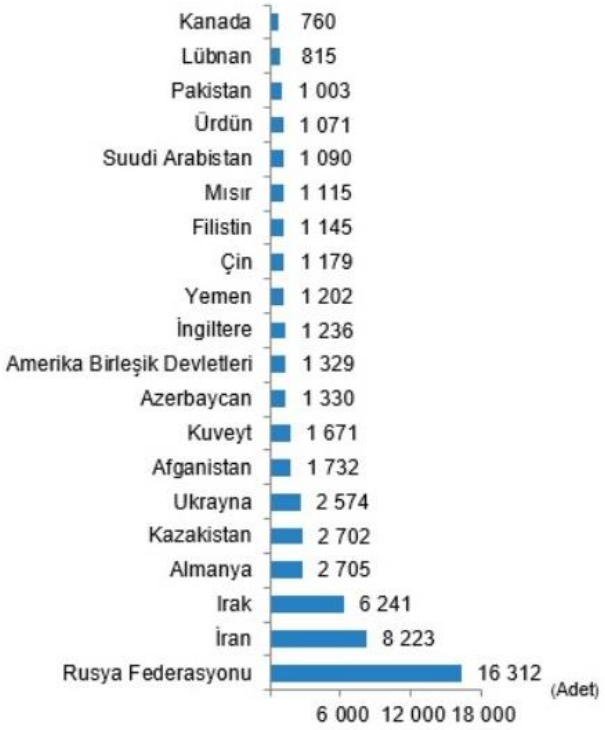


Uyruklara göre 2022 yılında en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı. Rusya Federasyonu vatandaşları 2022 yılında Türkiye'den 16 bin 312 konut satın aldı. Rusya Federasyonu'nu 8 bin 223 konut ile İran vatandaşları ve 6 bin 241 konut ile Irak vatandaşları izledi.

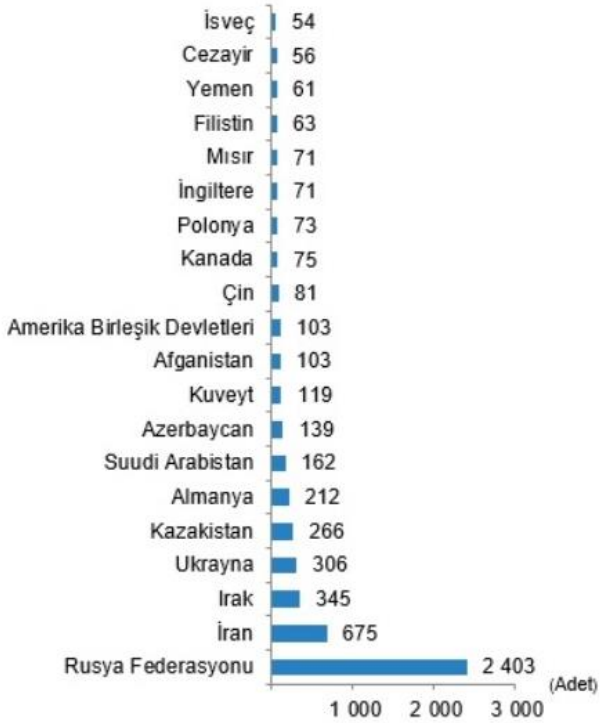
Aralık ayında ise Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 2 bin 403 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 675 konut ile İran, 345 konut ile Irak vatandaşları izledi.

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

Uyruklara göre konut satışı, ilk 20 ülke, 2022



Uyruklara göre konut satışı, ilk 20 ülke, Aralık 2022



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.

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

10. İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ FAİZ – GELİR ETKİSİ

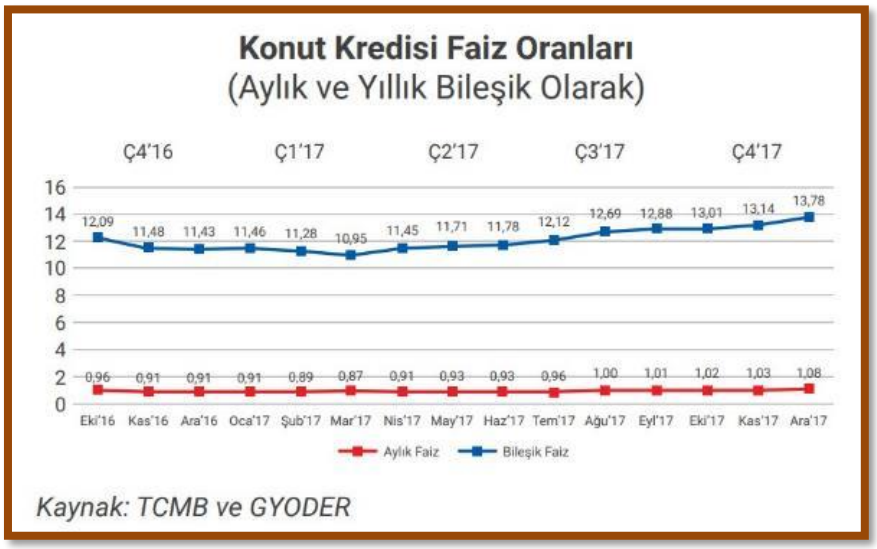
Makroekonomik bir değişken olarak ele aldığımız faiz kısaca, 'paranın maliyeti veya kirası' olarak adlandırılabilir. Faiz; risk primi, genel dış ve iç ekonomik şartlar ile enflasyon, beklentiler gibi pek çok unsurdan etkilenebilir. Kaynak ihtiyacında olanlar ile kaynak fazlası olanlardan elde ettikleri 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.

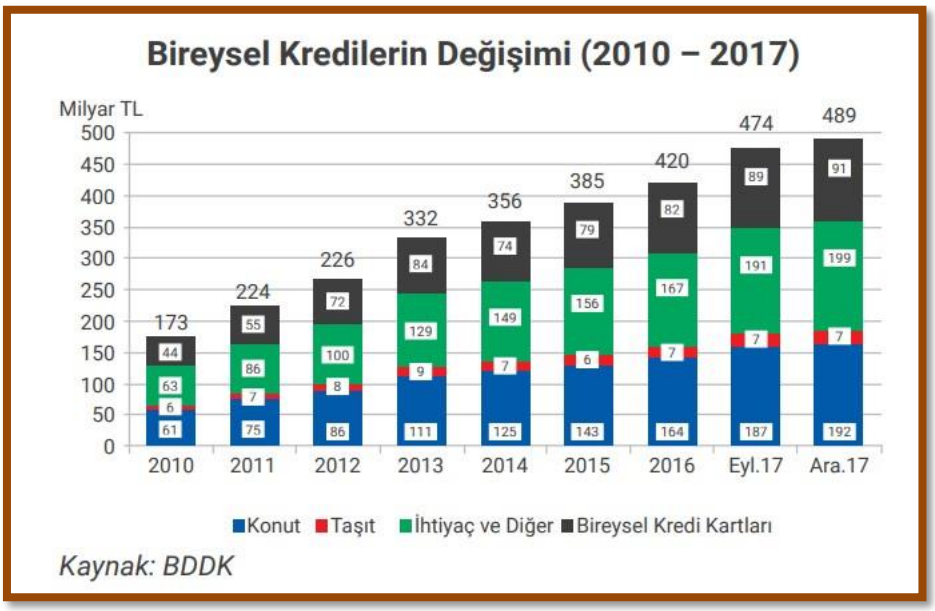
2017 yılının ilk yarısında, finansal sistemi destekleyici makro ihtiyati politikalar ile kamu maliyesi tedbir ve teşvikleri sayesinde, kredi büyümesindeki canlanma devam etmiştir. Finansal istikrar açısından önem arz eden ve kredi büyümesinin iktisadi faaliyet ve toplam taleple ilişkisini özetleyen bir 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.

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

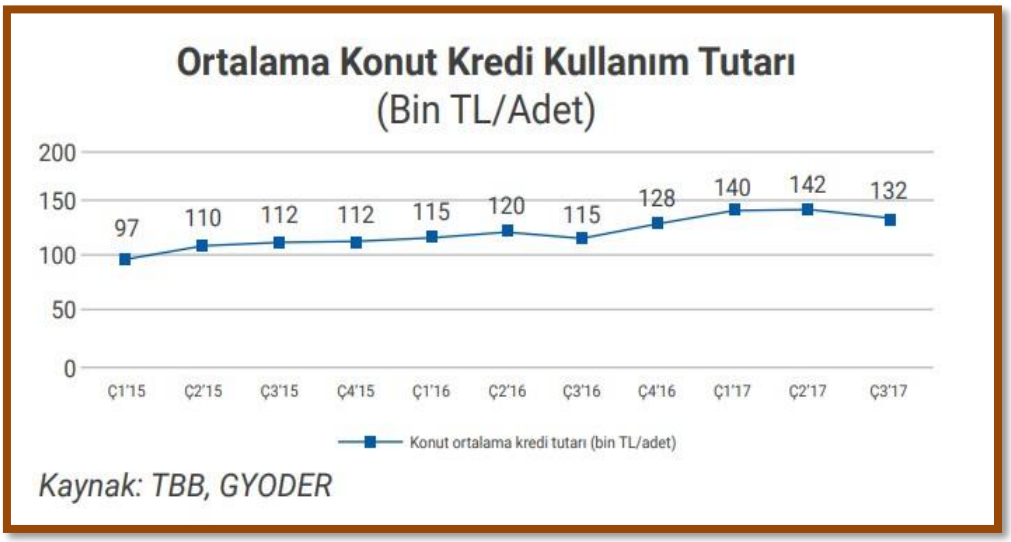


Kredi talebi makroekonomik şartlar ile genel risk beklentilerinden oldukça etkilenmektedir. Özelikle bu durum konut, taşıt, ihtiyaç kredileri ile kredi kartı ile yapılan harcamalarda kendini göstermektedir. Şubat 2018'de açıklanan 2017 yılına ait bireysel kredilerin gelişimine göre konut kredileri tutarı 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.



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.

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



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 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

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

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 taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul; 8554 Ada 6 parsel, 5.954,27 m² yüzölçümlü Arsa vasıflı taşınmaz niteliğindedir. Taşınmaz ile ilgili olarak TKGM Webtapu Sisteminde yapılan incelemelerde taşınmaza ait dosyasında kat irtifakına esas onaylı mimari projesi incelenmiştir. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre serbest nizamda, betonarme çelik yapı tarzında, 2 bodrum + zemin + 33 normal kat olmak üzere 36 katlı olduğu görülmüştür. Yapıda 2 bodrum katta da kapalı otopark, sığınak ve teknik odalar, zemin katta: 5 adet dükkan (218-219-220-221-222 bb), trafo (217 bb), mescit, kapıcı dairesi, çocuk oyun alanı ve konut bloğu girişi, 1 katta; 8 adet mesken (1-8 bb) ve teras çatı açık otopark alanı, 2,…,12. katların her birinde 8'er adet mesken (9-96 bb), 13,…,24. katların her birinde 8'er adet ofis (97-192 bb), 25,…,31. katların her birinde 3'er adet ofis (193-213 bb), 32. katta 2 adet ofis (214-215 bb) ve 1 adet dubleks ofis (216 bb) ve 33. katta 1 adet dubleks ofisin üst katı (216 bb) ve kazan dairesi yer almaktadır. Taşınmazda toplamda 222 adet bağımsız bölüm mevcuttur. Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazın 17.katında kadar kaba inşaatının bittiği görülmüştür.

TKGM Webtapu Sisteminde incelenen kat irtifak projesine göre ana taşınmazda 1+1 plan şemasında 72 adet konut bulunmaktadır. Salon+mutfak, oda, banyo ve balkon hacimlerinden oluşmaktadırlar. Taşınmazlar 55,66 m² ve 56,23 m² alanlıdırlar.
TKGM Webtapu Sisteminde incelenen kat irtifak projesine göre ana taşınmazda 2+1 plan şemasında 24 adet konut bulunmaktadır. Salon+mutfak, 2 oda, 2 banyo ve balkon hacimlerinden oluşmaktadırlar. Taşınmazlar 92,94 m² alanlıdırlar.
TKGM Webtapu Sisteminde incelenen kat irtifak projesine göre ana taşınmazda 1+1 plan şemasında 72 adet ofis bulunmaktadır. ofis+mutfak, ofis, banyo ve balkon hacimlerinden oluşmaktadırlar. Taşınmazlar 55,66 m² ve 56,23 m² alanlıdırlar.
TKGM Webtapu Sisteminde incelenen kat irtifak projesine göre ana taşınmazda 2+1 plan şemasında 24 adet konut bulunmaktadır. Ofis+mutfak, 2 Ofis, 2 banyo ve balkon hacimlerinden oluşmaktadırlar. Taşınmazlar 92,94 m² alanlıdırlar.
TKGM Webtapu Sisteminde incelenen kat irtifak projesine göre ana taşınmazda 3+1 plan şemasında 16 adet ofis bulunmaktadır. Salon, mutfak, 3 oda, 2 banyo ve 2 balkon hacimlerinden oluşmaktadırlar. Taşınmazlar 153,36 m² ve 156,84 m² alanlıdırlar.
TKGM Webtapu Sisteminde incelenen kat irtifak projesine göre ana taşınmazda 4+1 plan şemasında 7 adet ofis bulunmaktadır. Salon, mutfak, 4 oda, giyinme odası, 3 banyo ve 2 balkon hacimlerinden oluşmaktadırlar. Taşınmazlar 207,89 m² alanlıdırlar.
TKGM Webtapu Sisteminde incelenen kat irtifak projesine göre ana taşınmazda 5+1 plan şemasında 1 adet ofis bulunmaktadır. Alt kat; Salon, mutfak, 3 oda, giyinme odası, 2 banyo ve 2 balkon hacimlerinden, üst kat; 2 oda, giyinme odası, merdiven kovası, hol, 2 banyo, havuz, balkon, teknik alan ve teras oluşmaktadırlar. Taşınmaz 362,63 m² + 157,08 m² teras alanlıdır.
TKGM Webtapu Sisteminde incelenen kat irtifak projesine göre ana taşınmazda 5 adet dükkan bulunmaktadır. Dükkan yapıları dükkan, wc ve dükkana ait teknik alan hacimlerinden oluşmakta olup

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 katta konumludurlar. Bodrum katta dükkanlara ait dükkanlardan bağımsız depo alanları bulunmaktadır. 218 Bağımsız Bölüm numaralı dükkan 214,38 m² alanlı 64,44 m² depo alanlıdır. 219 Bağımsız Bölüm numaralı dükkan 260,5 m² alanlı 68,14 m² depo alanlıdır. 220 Bağımsız Bölüm numaralı dükkan 223,63 m² alanlı 59,51 m² depo alanlıdır. 221 Bağımsız Bölüm numaralı dükkan 219,7 m² alanlı 58,78 m² depo alanlıdır. 222 Bağımsız Bölüm numaralı dükkan 319,18 m² alanlı 106,22 m² depo alanlıdır.
TKGM Webtapu Sisteminde incelenen kat irtifak projesine göre ana taşınmazda 11 m² alanlı 217 bağımsız bölüm numaralı trafo nitelikli bağımsız bölüm bulunmaktadır.
Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazların 17. Kata kadar kabasının bittiği, 17.kattan itibaren duvarların örüldüğü, 21. Katta kalıpların söküldüğü ve 22. Kat için beton dökümüne hazırlandığı görülmüştür. Taşınmazlar %32 inşaat seviyelidir.

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 resmî 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,

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

- 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.

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.

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

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, **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.

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 1 adet arsanın benzer nitelikte arsa emsalleri dikkate alınarak, 5 adet dükkan yapısının değerleri bölgedeki benzer nitelikte dükkan emsalleri dikkate alınarak, 96 adet mesken yapısının değerleri bölgedeki benzer nitelikte mesken emsalleri dikkate alınarak ve 120 adet ofis yapısının değerleri bölgedeki benzer nitelikte ofis emsalleri dikkate emsal karşılaştırma yöntemine göre değerlendirilerek değer tespitinde bulunulmuştur. Bağımsız bölümlerin inşaat seviyeli değerleri ve tamamlanması durumundaki günümüz değerleri verilmiştir.

Proje geliştirme yaklaşımı

Arsa ve arazi nitelikli yapıların değerlemelerinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmakta birlikte bu yönteme ek olarak genellikle gelir getirmeyen veya geliri sınırlı olan arsa arazi gibi gayrimenkullerin değerlendirilmesinde kullanılır. Özellikle imar durumu ve yapılaşma koşulları net olan arsalar gibi bu tarz gayrimenkullerde değeri belirlemek için kullanılan en uygun yaklaşımdır.
Özellikle arsa değerlemelerinde emsal karşılaştırma yöntemine ek olarak değerin sağlamasının yapılması adına proje geliştirme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntem ile imar durumuna ve yapılaşma koşullarına göre parsel üzerinde inşa edilebilecek yapı alanına ulaşılır. Yapı alanının toplam inşaat maliyeti bulunur. Tamamlanan yapının mevcut piyasa koşullarında ne kadar bir fiyat ile satış görebileceği hesaplanır. Benzer mülklerin kat karşılığı oranı belirlenir. Çok sabit bir oran olmamakla birlikte genellikle müteahhit karı (ort.~%20-30) kabul edilmekle birlikte rantın yüksek olan bölgelerde bu oran %50'leri aşabilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın arsası için proje geliştirme yaklaşımına göre 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.

Değerleme konusu konut, ofis ve dükkan nitelikli taşınmazlar tamamlandığı zaman kira getirisi olacak 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.

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

11.6.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 yapı inşa edilecek olması, - Manzara avantajı, - Ana artere yakın konumlu olması, - Talep gören bölgede konumlu olması,	- Alıcı kitlesinin sınırlı olması, - Natamam olması, - Deprem bölgesinde olması,
Fırsatlar	**Tehditler**
- Bölgenin iş merkezi olarak gelişmekte olması,	- Global ekonomik krizin etkileri,

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

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

Konu gayrimenkulün değerlemesinde "**Proje Geliştirme Yöntemi"** kullanılmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgeye en yakın konumda yeni mesken, ofis ve dükkan emsalleri bulunmuştur. TKGM Webtapu Sisteminde taşınmaza ait onaylı kat irtifak projesi bulunmaktadır. Proje geliştirme yöntemi uygulanmasında kat irtifak projesi esas alınmıştır. Kat irtifak projesine göre ~32.954 m² inşaat alanı, ~6.245 m² satılabilir konut alanı, ~10.544 m² satılabilir ofis alanı, 1.237 m² dükkan ve ~357 m² dükkan depo alanı bulunmaktadır. Parsel üzerinde satış vaadi bulunan kat karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmaktadır. Arsa sahipleri olan Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Yüklenici firma olan Doğan Koç İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti Ticari İşletmesi arasında 28.09.2020 tarihli 67911 sayılı sözleşme bulunmaktadır. Sözleşmeye göre inşa edilecek olan yapının %45'si Arsa sahiplerine, %55'i yükleniciye aittir. Yapılan proje geliştirme tablosuna göre taşınmazın arsa değeri ~870.000.000-TL olarak bulunmuştur.

PROJE GELİŞTİRME TABLOSU

Kat Karşılığı	45%
Arsa Alanı (m2)	5954,27
EMSAL	
TAKS	
Ruhsat Alanı (m2)	32953,95

Yapı Br Mal.(TL/m2)
35.000,00
Proje Maliyeti (TL)
1.153.388.250,00

Daire Toplam Değeri		
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
16789	1	150.000 ₺
Daire Toplam Değeri (TL)		
2.518.350.000 ₺		

Toplam Ciro (TL)		2.759.565.000,00
Arsa Sahibine Düşen Değeri (TL)		1.241.804.250,00
Proje Süresi (ay)		18,00
Proje Riski (%) (TL)	10%	124.180.425,00
Finansman Maliyeti(%)(TL)	20%	248.360.850,00
Arsa Değeri (TL)		869.262.975,00
Arsa m2 birim Fiyatı (TL/m2)		**145.989,85**

Dükkan (Konut + Ticari)		
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
1237	1	195.000 ₺
Dükkan Toplam Değeri (TL)		
241.215.000 ₺		

Kat Karşılığı Yönteminde Karlılık Oranı

Müteahhite maliyet (TL)	1.153.388.250,00
Müteahhit Geliri (TL)	1.517.760.750,00
Kar /Zarar (TL)	**364.372.500,00**
Karlılık Oranı	31,59%

Arsa Satın Alınması Suretiyle Karlılık Oranı

Arsa bedeli (TL)	869.262.975,00
İnşaat (proje) maliyeti (TL)	1.153.388.250,00
Toplam proje bedeli (TL)	2.022.651.225,00
Müteahit karı (TL)	**736.913.775,00**
Karlılık Oranı	36,43%

Notlar:
1) Yalnıca açık sarı renkli alanlara değer giriniz.
2) 'Proje Riski' alanına olası beklenmeyen giderler için bir oran giriniz. (1 yıllık süreler için %5-%15 arası olabilir)
3) 'Finansman Maliyeti' alanına 0% ya da proje süresine bağlı olarak banka kredi faiz oranlarını girebilirsiniz.

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 konut, ofis ve dükkan nitelikli taşınmazlar tamamlandığı zaman kira getirisi olacak 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 ve ofis nitelikli yapılar için kira çarpanı 280 ay, dükkan nitelikli yapılar için kira çarpanı 240 ay olarak dikkate alınmıştır. Bu durum dikkate alınarak gelir yaklaşımına göre değer tespitinde bulunulmuştur.

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TABLOSU (%32 İNŞAAT SEVİYELİ)											
B.B. No	Brüt Alan (m²)	Tamam. Durum Değeri (TL)	Arsa				Yapı		Tamamlanmış Şerefiye (TL)	İnşaat Seviyesi (%)	Gelir Yöntemine Göre İnşaat Seviyeli Değer (TL)
			Pay	Payda	Arsa Birim Değer (TL/m²)	Arsa Payı Değeri (TL)	Birim Maliyet (TL/m²)	Tamam. Yapı Maliyeti (TL)			
1	56,23	₺7.490.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺3.183.240	32%	₺3.990.000
2	92,94	₺10.650.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺2.719.681	32%	₺6.590.000
3	55,66	₺6.730.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺2.443.190	32%	₺3.740.000
4	55,36	₺6.690.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺2.413.690	32%	₺3.730.000
5	55,36	₺6.690.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺2.413.690	32%	₺3.730.000
6	55,66	₺6.730.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺2.443.190	32%	₺3.740.000
7	92,94	₺10.130.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺2.199.681	32%	₺6.420.000
8	56,23	₺7.140.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺2.833.240	32%	₺3.880.000
9	56,23	₺8.370.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺4.063.240	32%	₺4.270.000
10	92,94	₺11.900.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺3.969.681	32%	₺6.990.000
11	55,66	₺7.510.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺3.223.190	32%	₺3.990.000
12	55,36	₺7.470.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺3.193.690	32%	₺3.980.000
13	55,36	₺7.470.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺3.193.690	32%	₺3.980.000
14	55,66	₺7.510.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺3.223.190	32%	₺3.990.000
15	92,94	₺11.320.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺3.389.681	32%	₺6.800.000
16	56,23	₺7.980.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺3.673.240	32%	₺4.140.000
17	56,23	₺9.290.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺4.983.240	32%	₺4.560.000
18	92,94	₺13.220.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺5.289.681	32%	₺7.410.000
19	55,66	₺8.340.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.053.190	32%	₺4.260.000
20	55,36	₺8.300.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.023.690	32%	₺4.250.000
21	55,36	₺8.300.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.023.690	32%	₺4.250.000
22	55,66	₺8.340.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.053.190	32%	₺4.260.000
23	92,94	₺12.580.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺4.649.681	32%	₺7.210.000
24	56,23	₺8.860.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺4.553.240	32%	₺4.430.000
25	56,23	₺9.790.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺5.483.240	32%	₺4.720.000
26	92,94	₺13.930.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺5.999.681	32%	₺7.640.000
27	55,66	₺8.790.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.503.190	32%	₺4.400.000
28	55,36	₺8.740.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.463.690	32%	₺4.390.000
29	55,36	₺8.740.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.463.690	32%	₺4.390.000
30	55,66	₺8.790.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.503.190	32%	₺4.400.000
31	92,94	₺13.250.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺5.319.681	32%	₺7.420.000
32	56,23	₺9.330.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺5.023.240	32%	₺4.580.000
33	56,23	₺10.280.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺5.973.240	32%	₺4.880.000
34	92,94	₺14.630.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺6.699.681	32%	₺7.860.000
35	55,66	₺9.230.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.943.190	32%	₺4.540.000
36	55,36	₺9.180.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.903.690	32%	₺4.530.000
37	55,36	₺9.180.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.903.690	32%	₺4.530.000
38	55,66	₺9.230.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.943.190	32%	₺4.540.000
39	92,94	₺13.920.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺5.989.681	32%	₺7.640.000
40	56,23	₺9.800.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺5.493.240	32%	₺4.730.000

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

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TABLOSU (%32 İNŞAAT SEVİYELİ)											
B.B. No	Brüt Alan (m²)	Tamam. Durum Değeri (TL)	Arsa				Yapı		Tamamlanmış Şerefiye (TL)	İnşaat Seviyesi (%)	Gelir Yöntemine Göre İnşaat Seviyeli Değer (TL)
			Pay	Payda	Arsa Birim Değer (TL/m²)	Arsa Payı Değeri (TL)	Birim Maliyet (TL/m²)	Tamam. Yapı Maliyeti (TL)			
41	56,23	₺10.280.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺5.973.240	32%	₺4.880.000
42	92,94	₺14.630.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺6.699.681	32%	₺7.860.000
43	55,66	₺9.230.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.943.190	32%	₺4.540.000
44	55,36	₺9.180.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.903.690	32%	₺4.530.000
45	55,36	₺9.180.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.903.690	32%	₺4.530.000
46	55,66	₺9.230.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.943.190	32%	₺4.540.000
47	92,94	₺13.920.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺5.989.681	32%	₺7.640.000
48	56,23	₺9.800.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺5.493.240	32%	₺4.730.000
49	56,23	₺10.280.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺5.973.240	32%	₺4.880.000
50	92,94	₺14.630.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺6.699.681	32%	₺7.860.000
51	55,66	₺9.230.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.943.190	32%	₺4.540.000
52	55,36	₺9.180.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.903.690	32%	₺4.530.000
53	55,36	₺9.180.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.903.690	32%	₺4.530.000
54	55,66	₺9.230.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.943.190	32%	₺4.540.000
55	92,94	₺13.920.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺5.989.681	32%	₺7.640.000
56	56,23	₺9.800.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺5.493.240	32%	₺4.730.000
57	56,23	₺10.280.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺5.973.240	32%	₺4.880.000
58	92,94	₺14.630.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺6.699.681	32%	₺7.860.000
59	55,66	₺9.230.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.943.190	32%	₺4.540.000
60	55,36	₺9.180.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.903.690	32%	₺4.530.000
61	55,36	₺9.180.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.903.690	32%	₺4.530.000
62	55,66	₺9.230.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.943.190	32%	₺4.540.000
63	92,94	₺13.920.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺5.989.681	32%	₺7.640.000
64	56,23	₺9.800.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺5.493.240	32%	₺4.730.000
65	56,23	₺10.280.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺5.973.240	32%	₺4.880.000
66	92,94	₺14.630.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺6.699.681	32%	₺7.860.000
67	55,66	₺9.230.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.943.190	32%	₺4.540.000
68	55,36	₺9.180.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.903.690	32%	₺4.530.000
69	55,36	₺9.180.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.903.690	32%	₺4.530.000
70	55,66	₺9.230.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.943.190	32%	₺4.540.000
71	92,94	₺13.920.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺3.252.900	₺8.328.390	32%	₺6.040.000
72	56,23	₺9.800.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺1.968.050	₺3.154.531	32%	₺6.320.000
73	56,23	₺10.280.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺5.973.240	32%	₺4.880.000
74	92,94	₺14.630.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺6.699.681	32%	₺7.860.000
75	55,66	₺9.230.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.943.190	32%	₺4.540.000
76	55,36	₺9.180.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.903.690	32%	₺4.530.000
77	55,36	₺9.180.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.903.690	32%	₺4.530.000
78	55,66	₺9.230.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.943.190	32%	₺4.540.000
79	92,94	₺13.920.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺5.989.681	32%	₺7.640.000
80	56,23	₺9.800.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺5.493.240	32%	₺4.730.000
81	56,23	₺9.780.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺5.473.240	32%	₺4.720.000
82	92,94	₺14.630.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺6.699.681	32%	₺7.860.000
83	55,66	₺8.780.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.493.190	32%	₺4.400.000
84	55,36	₺8.730.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.453.690	32%	₺4.380.000
85	55,36	₺8.730.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.453.690	32%	₺4.380.000
86	55,66	₺8.780.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.493.190	32%	₺4.400.000
87	92,94	₺13.920.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺5.989.681	32%	₺7.640.000
88	56,23	₺9.320.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺5.013.240	32%	₺4.570.000
89	56,23	₺9.780.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺5.473.240	32%	₺4.720.000
90	92,94	₺14.630.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺6.699.681	32%	₺7.860.000
91	55,66	₺8.780.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.493.190	32%	₺4.400.000
92	55,36	₺8.730.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.453.690	32%	₺4.380.000
93	55,36	₺8.730.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.453.690	32%	₺4.380.000
94	55,66	₺9.230.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.943.190	32%	₺4.540.000

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

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TABLOSU (%32 İNŞAAT SEVİYELİ)											
B.B. No	Brüt Alan (m²)	Tamam. Durum Değeri (TL)	Arsa				Yapı		Tamamlanmış Şerefiye (TL)	İnşaat Seviyesi (%)	Gelir Yöntemine Göre İnşaat Seviyeli Değer (TL)
			Pay	Payda	Arsa Birim Değer (TL/m²)	Arsa Payı Değeri (TL)	Birim Maliyet (TL/m²)	Tamam. Yapı Maliyeti (TL)			
95	92,94	₺13.920.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺5.989.681	32%	₺7.640.000
96	56,23	₺9.800.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺5.493.240	32%	₺4.730.000
97	56,23	₺9.680.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺5.373.240	32%	₺4.690.000
98	92,94	₺13.870.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺5.939.681	32%	₺7.620.000
99	55,66	₺8.690.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.403.190	32%	₺4.370.000
100	55,36	₺8.640.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.363.690	32%	₺4.360.000
101	55,36	₺8.640.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.363.690	32%	₺4.360.000
102	55,66	₺8.690.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.403.190	32%	₺4.370.000
103	92,94	₺13.190.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺5.259.681	32%	₺7.400.000
104	56,23	₺9.230.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺4.923.240	32%	₺4.540.000
105	56,23	₺9.680.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺5.373.240	32%	₺4.690.000
106	92,94	₺13.870.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺5.939.681	32%	₺7.620.000
107	55,66	₺8.690.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.403.190	32%	₺4.370.000
108	55,36	₺8.640.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.363.690	32%	₺4.360.000
109	55,36	₺8.640.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.363.690	32%	₺4.360.000
110	55,66	₺8.690.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.403.190	32%	₺4.370.000
111	92,94	₺13.190.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺5.259.681	32%	₺7.400.000
112	56,23	₺9.230.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺4.923.240	32%	₺4.540.000
113	56,23	₺9.680.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺5.373.240	32%	₺4.690.000
114	92,94	₺13.870.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺5.939.681	32%	₺7.620.000
115	55,66	₺8.690.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.403.190	32%	₺4.370.000
116	55,36	₺8.640.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.363.690	32%	₺4.360.000
117	55,36	₺8.640.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.363.690	32%	₺4.360.000
118	55,66	₺8.690.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.403.190	32%	₺4.370.000
119	92,94	₺13.190.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺5.259.681	32%	₺7.400.000
120	56,23	₺9.230.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺4.923.240	32%	₺4.540.000
121	56,23	₺9.680.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺5.373.240	32%	₺4.690.000
122	92,94	₺13.870.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺5.939.681	32%	₺7.620.000
123	55,66	₺8.690.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.403.190	32%	₺4.370.000
124	55,36	₺8.640.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.363.690	32%	₺4.360.000
125	55,36	₺8.640.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.363.690	32%	₺4.360.000
126	55,66	₺8.690.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.403.190	32%	₺4.370.000
127	92,94	₺13.190.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺5.259.681	32%	₺7.400.000
128	56,23	₺9.230.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺4.923.240	32%	₺4.540.000
129	56,23	₺9.680.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺5.373.240	32%	₺4.690.000
130	92,94	₺13.870.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺5.939.681	32%	₺7.620.000
131	55,66	₺8.690.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.403.190	32%	₺4.370.000
132	55,36	₺8.640.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.363.690	32%	₺4.360.000
133	55,36	₺8.640.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.363.690	32%	₺4.360.000
134	55,66	₺8.690.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.403.190	32%	₺4.370.000
135	92,94	₺13.190.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺5.259.681	32%	₺7.400.000
136	56,23	₺9.230.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺4.923.240	32%	₺4.540.000
137	56,23	₺9.680.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺5.373.240	32%	₺4.690.000
138	92,94	₺13.870.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺5.939.681	32%	₺7.620.000
139	55,66	₺8.690.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.403.190	32%	₺4.370.000
140	55,36	₺8.640.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.363.690	32%	₺4.360.000
141	55,36	₺8.640.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.363.690	32%	₺4.360.000
142	55,66	₺8.690.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.403.190	32%	₺4.370.000
143	92,94	₺13.190.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺5.259.681	32%	₺7.400.000
144	56,23	₺9.230.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺4.923.240	32%	₺4.540.000
145	56,23	₺9.680.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺5.373.240	32%	₺4.690.000
146	92,94	₺13.870.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺5.939.681	32%	₺7.620.000
147	55,66	₺8.690.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.403.190	32%	₺4.370.000
148	55,36	₺8.640.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.363.690	32%	₺4.360.000

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

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TABLOSU (%32 İNŞAAT SEVİYELİ)											
B.B. No	Brüt Alan (m²)	Tamam. Durum Değeri (TL)	Arsa				Yapı		Tamamlanmış Şerefiye (TL)	İnşaat Seviyesi (%)	Gelir Yöntemine Göre İnşaat Seviyeli Değer (TL)
			Pay	Payda	Arsa Birim Değer (TL/m²)	Arsa Payı Değeri (TL)	Birim Maliyet (TL/m²)	Tamam. Yapı Maliyeti (TL)			
149	55,36	₺8.640.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.363.690	32%	₺4.360.000
150	55,66	₺8.690.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.403.190	32%	₺4.370.000
151	92,94	₺13.190.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺5.259.681	32%	₺7.400.000
152	56,23	₺9.230.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺4.923.240	32%	₺4.540.000
153	56,23	₺9.680.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺5.373.240	32%	₺4.690.000
154	92,94	₺13.870.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺5.939.681	32%	₺7.620.000
155	55,66	₺8.690.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.403.190	32%	₺4.370.000
156	55,36	₺8.640.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.363.690	32%	₺4.360.000
157	55,36	₺8.640.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.363.690	32%	₺4.360.000
158	55,66	₺8.690.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.403.190	32%	₺4.370.000
159	92,94	₺13.190.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺5.259.681	32%	₺7.400.000
160	56,23	₺9.230.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺4.923.240	32%	₺4.540.000
161	56,23	₺9.680.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺5.373.240	32%	₺4.690.000
162	92,94	₺13.870.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺5.939.681	32%	₺7.620.000
163	55,66	₺8.690.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.403.190	32%	₺4.370.000
164	55,36	₺8.640.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.363.690	32%	₺4.360.000
165	55,36	₺8.640.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.363.690	32%	₺4.360.000
166	55,66	₺8.690.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.403.190	32%	₺4.370.000
167	92,94	₺13.190.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺5.259.681	32%	₺7.400.000
168	56,23	₺9.230.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺4.923.240	32%	₺4.540.000
169	56,23	₺9.680.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺5.373.240	32%	₺4.690.000
170	92,94	₺13.870.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺5.939.681	32%	₺7.620.000
171	55,66	₺8.690.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.403.190	32%	₺4.370.000
172	55,36	₺8.640.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.363.690	32%	₺4.360.000
173	55,36	₺8.640.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.363.690	32%	₺4.360.000
174	55,66	₺8.690.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.403.190	32%	₺4.370.000
175	92,94	₺13.190.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺5.259.681	32%	₺7.400.000
176	56,23	₺9.230.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺4.923.240	32%	₺4.540.000
177	56,23	₺9.680.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺5.373.240	32%	₺4.690.000
178	92,94	₺13.870.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺5.939.681	32%	₺7.620.000
179	55,66	₺8.690.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.403.190	32%	₺4.370.000
180	55,36	₺8.640.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.363.690	32%	₺4.360.000
181	55,36	₺8.640.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.363.690	32%	₺4.360.000
182	55,66	₺8.690.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.403.190	32%	₺4.370.000
183	92,94	₺13.190.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺5.259.681	32%	₺7.400.000
184	56,23	₺9.230.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺4.923.240	32%	₺4.540.000
185	56,23	₺9.680.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺5.373.240	32%	₺4.690.000
186	92,94	₺13.870.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺5.939.681	32%	₺7.620.000
187	55,66	₺8.690.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.403.190	32%	₺4.370.000
188	55,36	₺8.640.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.363.690	32%	₺4.360.000
189	55,36	₺8.640.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.363.690	32%	₺4.360.000
190	55,66	₺8.690.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.403.190	32%	₺4.370.000
191	92,94	₺13.190.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺5.259.681	32%	₺7.400.000
192	56,23	₺9.230.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺4.923.240	32%	₺4.540.000
193	153,36	₺22.270.000	3	372	₺146.114	₺7.016.129	₺35.000	₺5.367.600	₺9.886.271	32%	₺11.900.000
194	156,84	₺20.610.000	3	372	₺146.114	₺7.016.129	₺35.000	₺5.489.400	₺8.104.471	32%	₺11.370.000
195	207,89	₺27.850.000	5	372	₺146.114	₺11.693.548	₺35.000	₺7.276.150	₺8.880.302	32%	₺16.860.000
196	153,36	₺22.270.000	3	372	₺146.114	₺7.016.129	₺35.000	₺5.367.600	₺9.886.271	32%	₺11.900.000
197	156,84	₺20.610.000	3	372	₺146.114	₺7.016.129	₺35.000	₺5.489.400	₺8.104.471	32%	₺11.370.000
198	207,89	₺27.850.000	5	372	₺146.114	₺11.693.548	₺35.000	₺7.276.150	₺8.880.302	32%	₺16.860.000
199	153,36	₺22.270.000	3	372	₺146.114	₺7.016.129	₺35.000	₺5.367.600	₺9.886.271	32%	₺11.900.000
200	156,84	₺20.610.000	3	372	₺146.114	₺7.016.129	₺35.000	₺5.489.400	₺8.104.471	32%	₺11.370.000
201	207,89	₺27.850.000	5	372	₺146.114	₺11.693.548	₺35.000	₺7.276.150	₺8.880.302	32%	₺16.860.000
202	153,36	₺22.270.000	3	372	₺146.114	₺7.016.129	₺35.000	₺5.367.600	₺9.886.271	32%	₺11.900.000

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

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TABLOSU (%32 İNŞAAT SEVİYELİ)											
B.B. No	Brüt Alan (m²)	Tamam. Durum Değeri (TL)	Arsa				Yapı		Tamamlanmış Şerefiye (TL)	İnşaat Seviyesi (%)	Gelir Yöntemine Göre İnşaat Seviyeli Değer (TL)
			Pay	Payda	Arsa Birim Değer (TL/m²)	Arsa Payı Değeri (TL)	Birim Maliyet (TL/m²)	Tamam. Yapı Maliyeti (TL)			
203	156,84	₺20.610.000	3	372	₺146.114	₺7.016.129	₺35.000	₺5.489.400	₺8.104.471	32%	₺11.370.000
204	207,89	₺27.850.000	5	372	₺146.114	₺11.693.548	₺35.000	₺7.276.150	₺8.880.302	32%	₺16.860.000
205	153,36	₺22.270.000	3	372	₺146.114	₺7.016.129	₺35.000	₺5.367.600	₺9.886.271	32%	₺11.900.000
206	156,84	₺20.610.000	3	372	₺146.114	₺7.016.129	₺35.000	₺5.489.400	₺8.104.471	32%	₺11.370.000
207	207,89	₺27.850.000	5	372	₺146.114	₺11.693.548	₺35.000	₺7.276.150	₺8.880.302	32%	₺16.860.000
208	153,36	₺22.270.000	3	372	₺146.114	₺7.016.129	₺35.000	₺5.367.600	₺9.886.271	32%	₺11.900.000
209	156,84	₺20.610.000	3	372	₺146.114	₺7.016.129	₺35.000	₺5.489.400	₺8.104.471	32%	₺11.370.000
210	207,89	₺27.850.000	5	372	₺146.114	₺11.693.548	₺35.000	₺7.276.150	₺8.880.302	32%	₺16.860.000
211	153,36	₺22.270.000	3	372	₺146.114	₺7.016.129	₺35.000	₺5.367.600	₺9.886.271	32%	₺11.900.000
212	156,84	₺20.610.000	3	372	₺146.114	₺7.016.129	₺35.000	₺5.489.400	₺8.104.471	32%	₺11.370.000
213	207,89	₺27.850.000	5	372	₺146.114	₺11.693.548	₺35.000	₺7.276.150	₺8.880.302	32%	₺16.860.000
214	153,36	₺22.270.000	3	372	₺146.114	₺7.016.129	₺35.000	₺5.367.600	₺9.886.271	32%	₺11.900.000
215	156,84	₺20.610.000	3	372	₺146.114	₺7.016.129	₺35.000	₺5.489.400	₺8.104.471	32%	₺11.370.000
216	416,88	₺47.520.000	6	372	₺146.114	₺14.032.258	₺35.000	₺14.590.800	₺18.896.942	32%	₺24.750.000
217	11	₺2.724.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺385.000	₺290	32%	₺2.460.000
218	278,82	₺41.600.000	7	372	₺146.114	₺16.370.968	₺35.000	₺9.758.700	₺15.470.332	32%	₺24.440.000
219	328,64	₺50.080.000	9	372	₺146.114	₺21.048.387	₺35.000	₺11.502.400	₺17.529.213	32%	₺30.340.000
220	283,14	₺43.040.000	8	372	₺146.114	₺18.709.677	₺35.000	₺9.909.900	₺14.420.423	32%	₺26.500.000
221	278,48	₺42.290.000	9	372	₺146.114	₺21.048.387	₺35.000	₺9.746.800	₺11.494.813	32%	₺27.850.000
222	425,4	₺62.420.000	9	372	₺146.114	₺21.048.387	₺35.000	₺14.889.000	₺26.482.613	32%	₺34.290.000
TOPLAM DEĞER (TL)											**₺1.476.350.000**

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 arsa emsalleri elde edilmiştir. Yapılan incelemeler sonucunda mesken ve ofis güncel m² birim satış değerinin alan büyükleri ve manzara avantajlarına göre 140.000 - 150.000-TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiş olup ortalama mesken/ofis birim değerleri ~150.000-TL/m² olarak dikkate alınmıştır. Dükkan güncel m² birim satış değerinin 190.000 - 200.000-TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiş olup dükkanların ortalama m² birim değeri 195.000-TL/m² olarak dikkate alınmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TABLOSU (%32 İNŞAAT SEVİYELİ)											
B.B. No	Brüt Alan (m²)	Tamam. Durum Değeri (TL)	Arsa				Yapı		Tamamlanmış Şerefiye (TL)	İnşaat Seviyesi (%)	Emsal Yöntemine Göre İnşaat Seviyeli Değer (TL)
			Pay	Payda	Arsa Birim Değer (TL/m²)	Arsa Payı Değeri (TL)	Birim Maliyet (TL/m²)	Tamam. Yapı Maliyeti (TL)			
1	56,23	₺7.720.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺3.413.240	32%	₺4.060.000
2	92,94	₺10.970.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺3.039.681	32%	₺6.690.000
3	55,66	₺6.930.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺2.643.190	32%	₺3.810.000
4	55,36	₺6.890.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺2.613.690	32%	₺3.800.000
5	55,36	₺6.890.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺2.613.690	32%	₺3.800.000
6	55,66	₺6.930.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺2.643.190	32%	₺3.810.000
7	92,94	₺10.440.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺2.509.681	32%	₺6.520.000
8	56,23	₺7.360.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺3.053.240	32%	₺3.950.000
9	56,23	₺8.620.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺4.313.240	32%	₺4.350.000
10	92,94	₺12.260.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺4.329.681	32%	₺7.100.000
11	55,66	₺7.740.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺3.453.190	32%	₺4.070.000
12	55,36	₺7.700.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺3.423.690	32%	₺4.050.000
13	55,36	₺7.700.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺3.423.690	32%	₺4.050.000
14	55,66	₺7.740.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺3.453.190	32%	₺4.070.000
15	92,94	₺11.670.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺3.739.681	32%	₺6.920.000
16	56,23	₺8.220.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺3.913.240	32%	₺4.220.000
17	56,23	₺9.570.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺5.263.240	32%	₺4.650.000
18	92,94	₺13.620.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺5.689.681	32%	₺7.540.000
19	55,66	₺8.600.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.313.190	32%	₺4.340.000
20	55,36	₺8.550.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.273.690	32%	₺4.330.000
21	55,36	₺8.550.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.273.690	32%	₺4.330.000
22	55,66	₺8.600.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.313.190	32%	₺4.340.000
23	92,94	₺12.960.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺5.029.681	32%	₺7.330.000
24	56,23	₺9.130.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺4.823.240	32%	₺4.510.000
25	56,23	₺10.080.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺5.773.240	32%	₺4.820.000
26	92,94	₺14.350.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺6.419.681	32%	₺7.770.000
27	55,66	₺9.050.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.763.190	32%	₺4.490.000
28	55,36	₺9.000.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.723.690	32%	₺4.470.000
29	55,36	₺9.000.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.723.690	32%	₺4.470.000
30	55,66	₺9.050.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.763.190	32%	₺4.490.000
31	92,94	₺13.650.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺5.719.681	32%	₺7.550.000
32	56,23	₺9.610.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺5.303.240	32%	₺4.670.000
33	56,23	₺10.590.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺6.283.240	32%	₺4.980.000
34	92,94	₺15.070.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺7.139.681	32%	₺8.000.000
35	55,66	₺9.510.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺5.223.190	32%	₺4.630.000
36	55,36	₺9.460.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺5.183.690	32%	₺4.620.000
37	55,36	₺9.460.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺5.183.690	32%	₺4.620.000
38	55,66	₺9.510.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺5.223.190	32%	₺4.630.000
39	92,94	₺14.340.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺6.409.681	32%	₺7.770.000
40	56,23	₺10.100.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺5.793.240	32%	₺4.820.000

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 DEĞER TABLOSU (%32 İNŞAAT SEVİYELİ)											
B.B. No	Brüt Alan (m²)	Tamam. Durum Değeri (TL)	Arsa				Yapı		Tamamlanmış Şerefiye (TL)	İnşaat Seviyesi (%)	Emsal Yöntemine Göre İnşaat Seviyeli Değer (TL)
			Pay	Payda	Arsa Birim Değer (TL/m²)	Arsa Payı Değeri (TL)	Birim Maliyet (TL/m²)	Tamam. Yapı Maliyeti (TL)			
41	56,23	₺10.590.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺6.283.240	32%	₺4.980.000
42	92,94	₺15.070.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺7.139.681	32%	₺8.000.000
43	55,66	₺9.510.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺5.223.190	32%	₺4.630.000
44	55,36	₺9.460.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺5.183.690	32%	₺4.620.000
45	55,36	₺9.460.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺5.183.690	32%	₺4.620.000
46	55,66	₺9.510.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺5.223.190	32%	₺4.630.000
47	92,94	₺14.340.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺6.409.681	32%	₺7.770.000
48	56,23	₺10.100.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺5.793.240	32%	₺4.820.000
49	56,23	₺10.590.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺6.283.240	32%	₺4.980.000
50	92,94	₺15.070.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺7.139.681	32%	₺8.000.000
51	55,66	₺9.510.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺5.223.190	32%	₺4.630.000
52	55,36	₺9.460.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺5.183.690	32%	₺4.620.000
53	55,36	₺9.460.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺5.183.690	32%	₺4.620.000
54	55,66	₺9.510.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺5.223.190	32%	₺4.630.000
55	92,94	₺14.340.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺6.409.681	32%	₺7.770.000
56	56,23	₺10.100.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺5.793.240	32%	₺4.820.000
57	56,23	₺10.590.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺6.283.240	32%	₺4.980.000
58	92,94	₺15.070.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺7.139.681	32%	₺8.000.000
59	55,66	₺9.510.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺5.223.190	32%	₺4.630.000
60	55,36	₺9.460.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺5.183.690	32%	₺4.620.000
61	55,36	₺9.460.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺5.183.690	32%	₺4.620.000
62	55,66	₺9.510.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺5.223.190	32%	₺4.630.000
63	92,94	₺14.340.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺6.409.681	32%	₺7.770.000
64	56,23	₺10.100.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺5.793.240	32%	₺4.820.000
65	56,23	₺10.590.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺6.283.240	32%	₺4.980.000
66	92,94	₺15.070.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺7.139.681	32%	₺8.000.000
67	55,66	₺9.510.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺5.223.190	32%	₺4.630.000
68	55,36	₺9.460.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺5.183.690	32%	₺4.620.000
69	55,36	₺9.460.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺5.183.690	32%	₺4.620.000
70	55,66	₺9.510.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺5.223.190	32%	₺4.630.000
71	92,94	₺14.340.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺3.252.900	₺8.748.390	32%	₺6.180.000
72	56,23	₺10.100.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺1.968.050	₺3.454.531	32%	₺6.410.000
73	56,23	₺10.590.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺6.283.240	32%	₺4.980.000
74	92,94	₺15.070.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺7.139.681	32%	₺8.000.000
75	55,66	₺9.510.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺5.223.190	32%	₺4.630.000
76	55,36	₺9.460.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺5.183.690	32%	₺4.620.000
77	55,36	₺9.460.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺5.183.690	32%	₺4.620.000
78	55,66	₺9.510.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺5.223.190	32%	₺4.630.000
79	92,94	₺14.340.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺6.409.681	32%	₺7.770.000
80	56,23	₺10.100.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺5.793.240	32%	₺4.820.000
81	56,23	₺10.070.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺5.763.240	32%	₺4.810.000
82	92,94	₺15.070.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺7.139.681	32%	₺8.000.000
83	55,66	₺9.040.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.753.190	32%	₺4.480.000
84	55,36	₺8.990.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.713.690	32%	₺4.470.000
85	55,36	₺8.990.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.713.690	32%	₺4.470.000
86	55,66	₺9.040.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.753.190	32%	₺4.480.000
87	92,94	₺14.340.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺6.409.681	32%	₺7.770.000
88	56,23	₺9.600.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺5.293.240	32%	₺4.660.000
89	56,23	₺10.070.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺5.763.240	32%	₺4.810.000
90	92,94	₺15.070.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺7.139.681	32%	₺8.000.000
91	55,66	₺9.040.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.753.190	32%	₺4.480.000
92	55,36	₺8.990.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.713.690	32%	₺4.470.000
93	55,36	₺8.990.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.713.690	32%	₺4.470.000
94	55,66	₺9.510.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺5.223.190	32%	₺4.630.000

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 DEĞER TABLOSU (%32 İNŞAAT SEVİYELİ)											
B.B. No	Brüt Alan (m²)	Tamam. Durum Değeri (TL)	Arsa				Yapı		Tamamlanmış Şerefiye (TL)	İnşaat Seviyesi (%)	Emsal Yöntemine Göre İnşaat Seviyeli Değer (TL)
			Pay	Payda	Arsa Birim Değer (TL/m²)	Arsa Payı Değeri (TL)	Birim Maliyet (TL/m²)	Tamam. Yapı Maliyeti (TL)			
95	92,94	₺14.340.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺6.409.681	32%	₺7.770.000
96	56,23	₺10.100.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺5.793.240	32%	₺4.820.000
97	56,23	₺9.970.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺5.663.240	32%	₺4.780.000
98	92,94	₺14.290.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺6.359.681	32%	₺7.750.000
99	55,66	₺8.950.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.663.190	32%	₺4.450.000
100	55,36	₺8.910.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.633.690	32%	₺4.440.000
101	55,36	₺8.910.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.633.690	32%	₺4.440.000
102	55,66	₺8.950.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.663.190	32%	₺4.450.000
103	92,94	₺13.590.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺5.659.681	32%	₺7.530.000
104	56,23	₺9.510.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺5.203.240	32%	₺4.630.000
105	56,23	₺9.970.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺5.663.240	32%	₺4.780.000
106	92,94	₺14.290.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺6.359.681	32%	₺7.750.000
107	55,66	₺8.950.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.663.190	32%	₺4.450.000
108	55,36	₺8.910.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.633.690	32%	₺4.440.000
109	55,36	₺8.910.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.633.690	32%	₺4.440.000
110	55,66	₺8.950.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.663.190	32%	₺4.450.000
111	92,94	₺13.590.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺5.659.681	32%	₺7.530.000
112	56,23	₺9.510.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺5.203.240	32%	₺4.630.000
113	56,23	₺9.970.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺5.663.240	32%	₺4.780.000
114	92,94	₺14.290.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺6.359.681	32%	₺7.750.000
115	55,66	₺8.950.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.663.190	32%	₺4.450.000
116	55,36	₺8.910.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.633.690	32%	₺4.440.000
117	55,36	₺8.910.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.633.690	32%	₺4.440.000
118	55,66	₺8.950.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.663.190	32%	₺4.450.000
119	92,94	₺13.590.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺5.659.681	32%	₺7.530.000
120	56,23	₺9.510.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺5.203.240	32%	₺4.630.000
121	56,23	₺9.970.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺5.663.240	32%	₺4.780.000
122	92,94	₺14.290.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺6.359.681	32%	₺7.750.000
123	55,66	₺8.950.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.663.190	32%	₺4.450.000
124	55,36	₺8.910.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.633.690	32%	₺4.440.000
125	55,36	₺8.910.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.633.690	32%	₺4.440.000
126	55,66	₺8.950.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.663.190	32%	₺4.450.000
127	92,94	₺13.590.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺5.659.681	32%	₺7.530.000
128	56,23	₺9.510.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺5.203.240	32%	₺4.630.000
129	56,23	₺9.970.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺5.663.240	32%	₺4.780.000
130	92,94	₺14.290.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺6.359.681	32%	₺7.750.000
131	55,66	₺8.950.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.663.190	32%	₺4.450.000
132	55,36	₺8.910.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.633.690	32%	₺4.440.000
133	55,36	₺8.910.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.633.690	32%	₺4.440.000
134	55,66	₺8.950.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.663.190	32%	₺4.450.000
135	92,94	₺13.590.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺5.659.681	32%	₺7.530.000
136	56,23	₺9.510.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺5.203.240	32%	₺4.630.000
137	56,23	₺9.970.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺5.663.240	32%	₺4.780.000
138	92,94	₺14.290.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺6.359.681	32%	₺7.750.000
139	55,66	₺8.950.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.663.190	32%	₺4.450.000
140	55,36	₺8.910.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.633.690	32%	₺4.440.000
141	55,36	₺8.910.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.633.690	32%	₺4.440.000
142	55,66	₺8.950.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.663.190	32%	₺4.450.000
143	92,94	₺13.590.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺5.659.681	32%	₺7.530.000
144	56,23	₺9.510.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺5.203.240	32%	₺4.630.000
145	56,23	₺9.970.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺5.663.240	32%	₺4.780.000
146	92,94	₺14.290.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺6.359.681	32%	₺7.750.000
147	55,66	₺8.950.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.663.190	32%	₺4.450.000
148	55,36	₺8.910.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.633.690	32%	₺4.440.000

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 DEĞER TABLOSU (%32 İNŞAAT SEVİYELİ)											
B.B. No	Brüt Alan (m²)	Tamam. Durum Değeri (TL)	Arsa				Yapı		Tamamlanmış Şerefiye (TL)	İnşaat Seviyesi (%)	Emsal Yöntemine Göre İnşaat Seviyeli Değer (TL)
			Pay	Payda	Arsa Birim Değer (TL/m²)	Arsa Payı Değeri (TL)	Birim Maliyet (TL/m²)	Tamam. Yapı Maliyeti (TL)			
149	55,36	₺8.910.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.633.690	32%	₺4.440.000
150	55,66	₺8.950.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.663.190	32%	₺4.450.000
151	92,94	₺13.590.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺5.659.681	32%	₺7.530.000
152	56,23	₺9.510.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺5.203.240	32%	₺4.630.000
153	56,23	₺9.970.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺5.663.240	32%	₺4.780.000
154	92,94	₺14.290.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺6.359.681	32%	₺7.750.000
155	55,66	₺8.950.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.663.190	32%	₺4.450.000
156	55,36	₺8.910.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.633.690	32%	₺4.440.000
157	55,36	₺8.910.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.633.690	32%	₺4.440.000
158	55,66	₺8.950.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.663.190	32%	₺4.450.000
159	92,94	₺13.590.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺5.659.681	32%	₺7.530.000
160	56,23	₺9.510.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺5.203.240	32%	₺4.630.000
161	56,23	₺9.970.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺5.663.240	32%	₺4.780.000
162	92,94	₺14.290.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺6.359.681	32%	₺7.750.000
163	55,66	₺8.950.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.663.190	32%	₺4.450.000
164	55,36	₺8.910.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.633.690	32%	₺4.440.000
165	55,36	₺8.910.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.633.690	32%	₺4.440.000
166	55,66	₺8.950.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.663.190	32%	₺4.450.000
167	92,94	₺13.590.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺5.659.681	32%	₺7.530.000
168	56,23	₺9.510.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺5.203.240	32%	₺4.630.000
169	56,23	₺9.970.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺5.663.240	32%	₺4.780.000
170	92,94	₺14.290.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺6.359.681	32%	₺7.750.000
171	55,66	₺8.950.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.663.190	32%	₺4.450.000
172	55,36	₺8.910.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.633.690	32%	₺4.440.000
173	55,36	₺8.910.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.633.690	32%	₺4.440.000
174	55,66	₺8.950.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.663.190	32%	₺4.450.000
175	92,94	₺13.590.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺5.659.681	32%	₺7.530.000
176	56,23	₺9.510.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺5.203.240	32%	₺4.630.000
177	56,23	₺9.970.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺5.663.240	32%	₺4.780.000
178	92,94	₺14.290.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺6.359.681	32%	₺7.750.000
179	55,66	₺8.950.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.663.190	32%	₺4.450.000
180	55,36	₺8.910.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.633.690	32%	₺4.440.000
181	55,36	₺8.910.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.633.690	32%	₺4.440.000
182	55,66	₺8.950.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.663.190	32%	₺4.450.000
183	92,94	₺13.590.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺5.659.681	32%	₺7.530.000
184	56,23	₺9.510.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺5.203.240	32%	₺4.630.000
185	56,23	₺9.970.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺5.663.240	32%	₺4.780.000
186	92,94	₺14.290.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺6.359.681	32%	₺7.750.000
187	55,66	₺8.950.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.663.190	32%	₺4.450.000
188	55,36	₺8.910.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.633.690	32%	₺4.440.000
189	55,36	₺8.910.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.937.600	₺4.633.690	32%	₺4.440.000
190	55,66	₺8.950.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.948.100	₺4.663.190	32%	₺4.450.000
191	92,94	₺13.590.000	2	372	₺146.114	₺4.677.419	₺35.000	₺3.252.900	₺5.659.681	32%	₺7.530.000
192	56,23	₺9.510.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺1.968.050	₺5.203.240	32%	₺4.630.000
193	153,36	₺22.950.000	3	372	₺146.114	₺7.016.129	₺35.000	₺5.367.600	₺10.566.271	32%	₺12.110.000
194	156,84	₺21.230.000	3	372	₺146.114	₺7.016.129	₺35.000	₺5.489.400	₺8.724.471	32%	₺11.560.000
195	207,89	₺28.690.000	5	372	₺146.114	₺11.693.548	₺35.000	₺7.276.150	₺9.720.302	32%	₺17.130.000
196	153,36	₺22.950.000	3	372	₺146.114	₺7.016.129	₺35.000	₺5.367.600	₺10.566.271	32%	₺12.110.000
197	156,84	₺21.230.000	3	372	₺146.114	₺7.016.129	₺35.000	₺5.489.400	₺8.724.471	32%	₺11.560.000
198	207,89	₺28.690.000	5	372	₺146.114	₺11.693.548	₺35.000	₺7.276.150	₺9.720.302	32%	₺17.130.000
199	153,36	₺22.950.000	3	372	₺146.114	₺7.016.129	₺35.000	₺5.367.600	₺10.566.271	32%	₺12.110.000
200	156,84	₺21.230.000	3	372	₺146.114	₺7.016.129	₺35.000	₺5.489.400	₺8.724.471	32%	₺11.560.000
201	207,89	₺28.690.000	5	372	₺146.114	₺11.693.548	₺35.000	₺7.276.150	₺9.720.302	32%	₺17.130.000
202	153,36	₺22.950.000	3	372	₺146.114	₺7.016.129	₺35.000	₺5.367.600	₺10.566.271	32%	₺12.110.000

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 DEĞER TABLOSU (%32 İNŞAAT SEVİYELİ)											
B.B. No	Brüt Alan (m²)	Tamam. Durum Değeri (TL)	Arsa				Yapı		Tamamlanmış Şerefiye (TL)	İnşaat Seviyesi (%)	Emsal Yöntemine Göre İnşaat Seviyeli Değer (TL)
			Pay	Payda	Arsa Birim Değer (TL/m²)	Arsa Payı Değeri (TL)	Birim Maliyet (TL/m²)	Tamam. Yapı Maliyeti (TL)			
203	156,84	₺21.230.000	3	372	₺146.114	₺7.016.129	₺35.000	₺5.489.400	₺8.724.471	32%	₺11.560.000
204	207,89	₺28.690.000	5	372	₺146.114	₺11.693.548	₺35.000	₺7.276.150	₺9.720.302	32%	₺17.130.000
205	153,36	₺22.950.000	3	372	₺146.114	₺7.016.129	₺35.000	₺5.367.600	₺10.566.271	32%	₺12.110.000
206	156,84	₺21.230.000	3	372	₺146.114	₺7.016.129	₺35.000	₺5.489.400	₺8.724.471	32%	₺11.560.000
207	207,89	₺28.690.000	5	372	₺146.114	₺11.693.548	₺35.000	₺7.276.150	₺9.720.302	32%	₺17.130.000
208	153,36	₺22.950.000	3	372	₺146.114	₺7.016.129	₺35.000	₺5.367.600	₺10.566.271	32%	₺12.110.000
209	156,84	₺21.230.000	3	372	₺146.114	₺7.016.129	₺35.000	₺5.489.400	₺8.724.471	32%	₺11.560.000
210	207,89	₺28.690.000	5	372	₺146.114	₺11.693.548	₺35.000	₺7.276.150	₺9.720.302	32%	₺17.130.000
211	153,36	₺22.950.000	3	372	₺146.114	₺7.016.129	₺35.000	₺5.367.600	₺10.566.271	32%	₺12.110.000
212	156,84	₺21.230.000	3	372	₺146.114	₺7.016.129	₺35.000	₺5.489.400	₺8.724.471	32%	₺11.560.000
213	207,89	₺28.690.000	5	372	₺146.114	₺11.693.548	₺35.000	₺7.276.150	₺9.720.302	32%	₺17.130.000
214	153,36	₺22.950.000	3	372	₺146.114	₺7.016.129	₺35.000	₺5.367.600	₺10.566.271	32%	₺12.110.000
215	156,84	₺21.230.000	3	372	₺146.114	₺7.016.129	₺35.000	₺5.489.400	₺8.724.471	32%	₺11.560.000
216	416,88	₺48.960.000	6	372	₺146.114	₺14.032.258	₺35.000	₺14.590.800	₺20.336.942	32%	₺25.210.000
217	11	₺2.724.000	1	372	₺146.114	₺2.338.710	₺35.000	₺385.000	₺290	32%	₺2.460.000
218	278,82	₺43.950.000	7	372	₺146.114	₺16.370.968	₺35.000	₺9.758.700	₺17.820.332	32%	₺25.200.000
219	328,64	₺52.900.000	9	372	₺146.114	₺21.048.387	₺35.000	₺11.502.400	₺20.349.213	32%	₺31.240.000
220	283,14	₺45.470.000	8	372	₺146.114	₺18.709.677	₺35.000	₺9.909.900	₺16.850.423	32%	₺27.270.000
221	278,48	₺44.680.000	9	372	₺146.114	₺21.048.387	₺35.000	₺9.746.800	₺13.884.813	32%	₺28.610.000
222	425,4	₺65.960.000	9	372	₺146.114	₺21.048.387	₺35.000	₺14.889.000	₺30.022.613	32%	₺35.420.000
TOPLAM DEĞER (TL)											**₺1.504.700.000**

11.11.Değerleme Konusu Taşınmazın Değer Analizi:

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

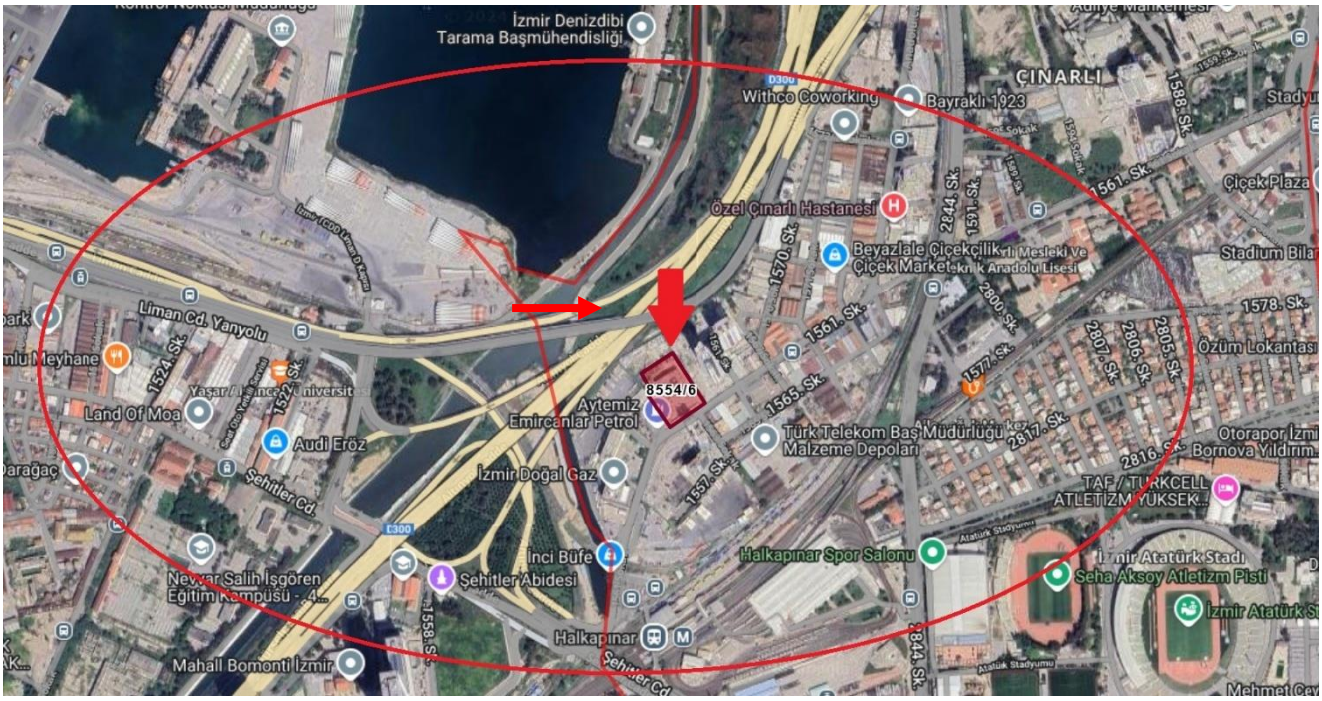
11.12.Değerleme İşlemine Etki Eden Faktörler

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, - Natamam olması, - Deprem bölgesinde olması,

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

11.13.Emsaller

EMSALLER



<u>SATILIK KONUT EMSALLERİ</u>

<u>Emsal 1</u>
Daha iyi konumda olan Mistral Tower'da 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 * 0,90 Şerefiye = 150.000-TL/m²) Coldwel Banker 0 532 788 83 28**

<u>Emsal 2:</u>
Daha iyi konumda olan Mistral Tower'da 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 * 0,90 Şerefiye = 146.813-TL/m²)**
Realty Word 0 532 286 02 86

<u>Emsal 3:</u>
Daha iyi konumda olan Mistral Tower'da 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 * 0,90 Şerefiye = 146.845-TL/m²)**
Alesta Via 0 536 352 22 22

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 4:
Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda (İnci Towers), 18. katta, konumlu 75 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 55 m² alanlı olduğu düşünülen meskenin pazarlıklı olarak 9.000.000-TL fiyat ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Benzer şerefiyelidir.
(163.636 TL/m2 * 0,90 Pazarlık = 147.273-TL/m²) İnci Rent 0 544 617 22 44

Emsal 5:
Daha iyi konumda olan Folkart Towers'da, 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 * 0,90 Şerefiye = 140.558-TL/m²) My Point 0 507 237 86 15**

Emsal 6:
Daha iyi konumda olan Folkart Towers'da, 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 * 0,90 Şerefiye = 140.870-TL/m²) Coldwel Banker 0 534 746 30 46**

SATILIK OFİS EMSALLERİ

Emsal 7:
Daha iyi konumda olan 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 * 0,85 Şerefiye = 147.826-TL/m²)FTCU 0 554 933 50 91

Emsal 8:
Daha iyi konumda olan 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 * 0,85 Şerefiye= 146.558-TL/m²) Mesken Ofis Gayrimenkul 0 532 506 35 64

Emsal 9:
Daha iyi konumda olan 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 * 0,85 Şerefiye = 150.218-TL/m²) Ankanos Gayrimenkul 0 533 024 38 88

Emsal 10:
Folkart Towers'da, 20 katta, konumlu 160 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 110 m² alanlı olduğu düşünülen ofisin pazarlıklı olarak 17.750.000-TL fiyat ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Konum olarak düşük şerefiyelidir.
(161.364 TL/m2 * 0,90 Pazarlık = 145.228-TL/m²) Realty 0 506 696 53 16

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 11:
Folkart Towers'da, 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 * 0,95 Pazarlık = 140.861-TL/m²) Forrent Gayrimenkul 0 532 063 78 78 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. Emsal taşınmaza göre kısmen yüksek şerefiyelidir.
(237.500 TL/m2 * 0,90 Pazarlık * 0,90 Şerefiye = 192.375-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 = 195.000-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

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. Emsal taşınmaza göre kısmen yüksek şerefiyelidir.
(228.571 TL/m2 * 0,90 Pazarlık * 0,95 Şerefiye = 195.428-TL/m²)
Towerlife Gayrimenkul 0 554 586 90 91

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 KONUT EMSALLERİ

Emsal 18:
Mistral Tower da 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. **(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 Perla da 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

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. Kısmen yüksek şerefiyelidir.
(585.94-TL/m².Ay * 0,95 Pazarlık * 0,95 Şerefiye = 528,81-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. Kısmen yüksek şerefiyelidir. **(600.00-TL/m².Ay * 0,95 Pazarlık * 0,95 Şerefiye = 542-TL/m².Ay) Esta Emlak 0 533 276 78 50**

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 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. Kısmen yüksek şerefiyelidir. **(583.33-TL/m².Ay * 0,95 Pazarlık * 0,95 Şerefiye = 526-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. Kısmen yüksek şerefiyelidir. **(1.000,00-TL/m2.Ay * 0,85 Pazarlık * 0,90 Şerefiye = 765-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.
(769,23-TL/m2.Ay * 0,95 Pazarlık = 730,77-TL/m².Ay)
Starkey 0 544 494 61 41

Emsal 30:
Taşınmaza yakım zemin katında konumlu, ~152 m² alanlı olduğu beyan edilen dükkânın 150.000-TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Kısmen yüksek şerefiyelidir.
(986,84-TL/m2.Ay * 0,90 Pazarlık * 0,90 Şerefiye = 800-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 140.000 - 150.000-TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiş olup ortalama mesken/ofis birim değerleri ~150.000-TL/m² olarak dikkate alınmıştır. Dükkan güncel m² birim satış değerinin 190.000 - 200.000-TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiş olup dükkanların ortalama m² birim değeri 190.000-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

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

unsurları olarak dikkate alınmıştır. Mesken aylık kira birim değerlerinin 515-550-TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiş olup ortalama olarak 520-TL/m² alınmıştır. Ofis aylık kira birim değerlerinin 525-550-TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiş olup ortalama olarak 520-TL/m² alınmıştır. Dükkan aylık kira birim değerlerinin 730-800-TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiş olup ortalama olarak 750-TL/m² alınmıştır. Bölgede ofisler ve meskenler için ortalama kira çarpanı 280 Ay, 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 ☐

11.15.Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

Kira değeri araştırması yapılmamıştır. Taşınmazlar inşaat seviyeli olup henüz kira kabiliyetleri bulunmamaktadır.

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. Parsel üzerindeki yapının inşaatının tamamlanarak bağımsız bölümlerin ofis, mesken ve dükkan olarak kullanılması en etkin ve verimli kullanım şekli olacaktır.

11.18.Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi:

Değerleme konusu taşınmazda müşterek ve bölünmüş kısmı 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

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, mesken ve dükkan olarak kullanılan ve taşınmaz 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" yakın değer aralığında olduğundan nihai değer takdirinde "Emsal Geliştirme Yöntemi" 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:

Konak Belediyesi Arşiv incelemesi dosyanın işlemde olması nedeniyle yapılamamıştır. Ancak belediye yetkilisi ile yapılan görüşmede taşınmazların ruhsatlarının geçerli olduğu ve taşınmazlar üzerinde herhangi bir zapt, cezai işlem ve yıkım kararının olmadığı tarafımıza beyan 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 taşınmazların bugünkü mevcut halleriyle değeri hesaplanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın talep gören bölgede konumlu olması ve üzerinde herhangi bir olumsuz takyidat olmaması dikkate alındığında satış kabiliyetinin 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.

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin arsa paylarının değer takdirinde proje geliştirme yöntemi kullanılmıştır. Parsel üzerindeki tüm bağımsız bölümlerin değer tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" yöntemleri kullanılmıştır. Parsel üzerindeki inşaatın kaba halde 22. Kat seviyesinde olduğu görülmüştür. Genel inşaat seviyesi %32 belirlenmiş olup bağımsız bölümlere inşaat seviyeli ve tamamlanması durumdaki muhtemel değerler takdir edilmiştir. Kat karşılığı inşaat sözleşmesi incelenmiş ve raporun 15. sayfasında 3.2.4. başlıkta belirtilen yüklenici tarafından yapılması gereken maddelere göre yüklenicinin mevcutta ilk 3 maddeyi tamamladığı ve buna karşılık kendi payının %20'sine sahip olmaya hak kazandığı tespit edilmiştir. Buna göre yüklenicinin mevcut kat karşılığı oranı %55 * %20 = %11 olarak hesaplandığında malik olan MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ lehine mevcut durumdaki kat karşılığı oranı %89 olarak bulunmuştur.

Kat karşılığı sözleşmesinde tapu maliki MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ lehine %45 hak mevcut olup tamamlanmış toplam hasılat bu oranda pay edilmiştir. Mevcut inşaat seviyeli değer ise yukarıda hesaplanan %89 oranı dikkate alınmıştır. İlgili değer tabloları sonraki sayfada verilmiştir.

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

TAM HİSSE VE MİSTRAL A.Ş. KAT KARŞILIĞI HİSSE DEĞER TABLOSU						
Değer	Tam Hisse Değeri			Mistral A.Ş. Kat Karşılığı Değeri		
	TL	USD	EURO	TL	USD	EURO
%32 Natamam Değer	₺1.504.700.000	₺42.683.013	₺40.961.605	**₺1.339.183.000**	₺37.987.882	₺36.455.829
Tamam. Durumundaki Değer	₺2.854.514.000	₺80.972.459	₺77.706.836	**₺1.284.531.300**	₺36.437.607	₺34.968.076

KDV DAHİL TAM HİSSE VE MİSTRAL A.Ş. KAT KARŞILIĞI HİSSE DEĞER TABLOSU						
KDV Dahil Değer	KDV Dahil Tam Hisse Değeri			KDV Dahil Mistral A.Ş. Kat Karşılığı Değeri		
	TL	USD	EURO	TL	USD	EURO
%32 Natamam Değer	₺1.754.602.000	₺49.771.849	₺47.764.548	**₺1.561.595.780**	₺44.296.945	₺42.510.447
Tamam. Durumundaki Değer	₺3.325.552.800	₺94.334.163	₺90.529.662	**₺1.496.498.760**	₺42.450.373	₺40.738.348

TAMAMLANMIŞ DURUM DEĞERLERİ KDV GÖSTERİM TABLOSU					
Değer	Tam Hisse Değeri (TL)	Mistral A.Ş. %45 Kat Karşılığı Değeri (TL)	KDV (%)	KDV Dahil Tam Hisse Değeri (TL)	KDV Dahil Mistral A.Ş. %45 Kat Karşılığı Değeri (TL)
96 Adet Konut	₺998.640.000	₺449.388.000	10,00%	₺1.098.504.000	₺494.326.800
120 Adet Ofis	₺1.600.190.000	₺720.085.500	20,00%	₺1.920.228.000	₺864.102.600
5 Adet Dükkan	₺252.960.000	₺113.832.000	20,00%	₺303.552.000	₺136.598.400
1 Adet Trafo	₺2.724.000	₺1.225.800	20,00%	₺3.268.800	₺1.470.960
Toplam Değer (TL)	₺2.854.514.000	**₺1.284.531.300**		₺3.325.552.800	**₺1.496.498.760**

%32 İNŞAAT SEVİYELİ DEĞERLER KDV GÖSTERİM TABLOSU					
Değer	Tam Hisse Değeri (TL)	Mistral A.Ş. %89 Kat Karşılığı Değeri (TL)	KDV (%)	KDV Dahil Tam Hisse Değeri (TL)	KDV Dahil Mistral A.Ş. %89 Kat Karşılığı Değeri (TL)
96 Adet Konut	₺510.380.000	₺454.238.200	10,00%	₺561.418.000	₺499.662.020
120 Adet Ofis	₺844.120.000	₺751.266.800	20,00%	₺1.012.944.000	₺901.520.160
5 Adet Dükkan	₺147.740.000	₺131.488.600	20,00%	₺177.288.000	₺157.786.320
1 Adet Trafo	₺2.460.000	₺2.189.400	20,00%	₺2.952.000	₺2.627.280
Toplam Değer (TL)	₺1.504.700.000	**₺1.339.183.000**		₺1.754.602.000	**₺1.561.595.780**

Taşınmazların tamamlanması durumundaki değerleri 107,108,…,115,116. sayfalarda tablo olarak verilmiştir. Projenin gelen inşaat seviye tablosu ise sayfa 106'de verilmiştir. Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değeri **2.854.514.000-TL (İki milyar sekiz yüz elli dört milyon beş yüz on dört bin Türk Lirası)** olarak bulunmuştur. Projenin mevcut %32 inşaat seviyeli değeri **1.504.700.000-TL (Bir milyar beş yüz dört milyon yedi yüz bin Türk Lirası)** olarak bulunmuştur.

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'ne ait tüm taşınmazların %32 inşaat seviyeli değeri **1.339.183.000-TL (Bir milyar üç yüz otuz dokuz milyon yüz seksen üç bin Türk Lirası)** olarak hesaplanmıştır. Aynı MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ kat karşılığı hissesine düşen taşınmazların tamamlanması durumundaki değeri ise **1.284.531.300-TL (Bir milyar iki yüz seksen dört milyon beş yüz otuz bir bin üç yüz Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

SİGORTA DEĞER TABLOSU					
Değer	Toplam İnşaat Alanı (m²)	Sigorta Birim Değeri (TL/m²)	Sigorta Değeri		
			TL	USD	EURO
Tamam. Durumu	32953,95	₺35.000	₺1.153.388.250	₺32.717.542	₺31.398.042
%32 Natamam Durum	32953,95	₺11.200	₺369.084.240	₺10.469.614	₺10.047.374

•Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır.
•Değerlemede ± % 15 yanılma payı mevcuttur.
•30.12.2023 tarihi itibarı ile 1 USD= 35.2529-TL, 1 Euro = 36.7344-TL

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

13.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Emsal Karşılaştırma ve Gelir Yöntemi

Taşınmazların arsa değer tespitinde emsal karşılaştırma ve gelir yöntemleri kullanılmıştır. Aşağıda tabloları verilen yöntemlerde değerlerin birbirine yakın aralıkta olması dikkate alınarak değerlemede emsal karşılaştırma yönteminin kullanılmıştır.

Nihai Değer Tablosu				
Nitelik	**Emsal Yöntemine Göre Değer (TL)**	**Gelir Yöntemine Göre Değer (TL)**	**Secilen Değerleme Yöntemi**	**Seçilen Değerleme Yöntemine Göre Oluşan Nihai Değer (TL)**
%32 İnşaat Seviyeli Değer	₺1.504.700.000	₺1.476.320.000	Emsal Yöntemi	**₺1.504.700.000**
Tamam. Durumundaki Değer	₺2.854.514.000	₺2.764.464.000	Emsal Yöntemi	**₺2.854.514.000**

13.4.Raporu Hazırlayanlar

MERT YAĞCI
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 905367

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