

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ, MERSİNLİ MAHALLESİ,
8601 ADA 2 PARSEL
PROJE
DEĞERLEME RAPORU**

HAZİRAN 2020

2020_GalataProje_030



İçindekiler

1	RAPOR BİLGİLERİ	4
2	ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
3	RAPORDA KULLANILAN KISALTMALAR	7
4	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
4.1	GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE TANIMI.....	8
4.2	GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ.....	9
4.3	GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	9
4.4	GAYRİMENKULÜN İMAR DURUM BİLGİLERİ.....	10
4.5	GAYRİMENKULÜN MEVZUAT UYARINCA ALMIŞ OLDUĞU GEREKLİ İZİN VE BELGELER.....	16
4.6	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR.....	16
4.7	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER.....	16
4.8	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ.....	17
4.9	YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ.....	19
4.10	GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI BİLGİSİ.....	19
5	EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER	20
5.1	DEMOGRAFİK VERİLER.....	20
5.1.1	Küresel Ekonomik Durum.....	20
5.2	ULUSAL EKONOMİK VERİLER.....	21
5.2.1	Türkiye’de Genel Ekonomik Durum.....	21
5.2.2	Faiz Oranları ve Krediler.....	23
5.3	İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ.....	25
5.4	BÖLGE VERİLERİ.....	27
5.4.1	İzmir İli.....	27
5.4.2	Konak İlçesi.....	28
6	GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKİ BİLGİLERİ	29
6.1	GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	29
6.2	GAYRİMENKULÜN TANIMI, FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	30
6.3	GAYRİMENKUL VE/VEYA PROJE İLE İLGİLİ RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	31
6.4	GAYRİMENKULÜN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21’İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	31
6.5	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ).....	31
7	DEĞERLEME TEKNİKLERİ	33
7.1	FİYAT, MALİYET VE DEĞER.....	33
7.2	PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER.....	33
7.2.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	33
7.2.2	Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı.....	34
7.2.3	Maliyet Yaklaşımı.....	34
7.3	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ.....	34
7.3.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	35
7.3.2	Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı.....	57
7.3.3	Direk Kapitalizasyon Yaklaşımı.....	57
7.4	GAYRİMENKULÜN EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ.....	57
7.5	GAYRİMENKULÜN KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ.....	57

7.6	GAYRİMENKULÜN MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARININ DEĞERLEME ANALİZİ	57
7.7	PROJE GELİŞTİRME YAKLAŞIMI.....	57
8	<u>GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</u>	62
8.1	ANALİZ SONUÇLARININ KARŞILAŞTIRILMASI.....	62
8.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	63
8.3	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	63
8.4	GAYRİMENKULLER ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLERİN GAYRİMENKULÜN DEVRİNE ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER	63
8.5	GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	64
8.6	GAYRİMENKULÜN ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ.....	64
8.7	GAYRİMENKULLER ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	64
9	<u>NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ</u>	65
9.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	65
9.2	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	66
10	<u>RAPOR EKLERİ</u>	68

1 RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Türü	:	Bu rapor 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete' de yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)"in 1'inci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporudur.	
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	:	20.04.2020 / 2020S0032	
Değerleme Tarihi	:	15.05.2020	
Rapor Tarihi	:	01.06.2020	
Rapor Numarası	:	2020_GalataProje_030	
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgileri	:	Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.	
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Taşınmazın Arsa Değeri (KDV Hariç)	:	158.450.800,-TL (Yüzellisekizmilyondörtüyüzeğlibinsekizyüz-Türk Lirası)	
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Taşınmazın Arsa Değeri (KDV Dahil)	:	186.971.944,-TL (Yüzseksenaltımilyondokuzyüzyetmişbirbindokuzyüzkırkdört-Türk Lirası)	
Proje Geliştirme Yaklaşımına göre Proje Hasılat Beklentisinin VAKIF GYO'nun Sözleşmeye Esas Şirket Payının Net Bugünkü Değeri (KDV Hariç)	:	212.290.456,-TL (İkiyüzonikimilyonikiyüzdoksanbindörtüyüzeğlibinsekiz-Türk Lirası)	
Proje Geliştirme Yaklaşımına göre Proje Hasılat Beklentisinin VAKIF GYO'nun Sözleşmeye Esas Şirket Payının Net Bugünkü Değeri (KDV Dahil)	:	250.502.738,-TL (İkiyüzeğlibinmilyonbeşyüzikibinyediyüztuzsekiz-Türk Lirası)	
Raporu Hazırlayan Uzmanlar	:	Aybike ANAMUR Gayrimenkul ve Varlık Değerleme SPK Lisans No: 902051 Lisanslı Değerleme Uzmanı	Fatma KOÇ KESEN Ekonomist SPK Lisans No: 402238 Lisanslı Değerleme Uzmanı
	:	Volkan YEDİKARDAŞLAR Harita Mühendisi SPK Lisans No: 402076 Sorumlu Değerleme Uzmanı	

2 ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Şirketin Unvanı	:	Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.
Şirketin Adresi	:	Kozyatağı Mahallesi, Bayar Cad. No:97, Demirkaya İş Merkezi, Daire:11, Kadıköy/İSTANBUL.
Şirketi Tanıtıcı Bilgiler	:	Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 10.07.2013 tarihinde kurulmuş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 13.12.2013 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 05.06.2014 tarihli kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirketin internet adresi www.galatadegerleme.com olup, şirkete ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir
Müşteri Unvanı	:	VAKIF GYO A.Ş.
Müşteri Adresi	:	Şerifali Mahallesi, Bayraktar Bulvarı, Nutuk Sokak, No:4 ÜMRANIYE/İSTANBUL
Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	:	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş; yatırım aracından faydalanabilmek amacıyla finansal araçların çeşitlendirilmesi ve gayrimenkullerin piyasa içinde daha likit olarak kullanılabilmesi amacıyla 12 Ocak 1996 tarihinde kurulmuştur. T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın ortak olduğu Vakıf GYO, 24 Aralık 1996 tarihinde paylarını halka arz etmiş olup %42,58 halka açıklık oranına sahiptir.
Müşteri Talebinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	:	İzmir ili, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 Ada, 2 Parsel numaralı "Arsa" vasıflı ana taşınmazın arsa değeri, projenin net bugünkü değeri ve VAKIF GYO'nun "Arsa Satışı Karşılığında Gelir Paylaşımı Sözleşmesi"ne Esas Şirket Payının Net Bugünkü Değerinin 01.06.2020 tarihi itibarıyla tespitidir. Müşteri Şirket tarafından değerlendirme işlemi için getirilmiş herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Ancak tüm dünyada yayılan Covid-19 nedeni ile değerlendirme konusu taşınmazlara ait kamu kurum incelemeleri yapılamamış olup, raporda müşteriden temin edilen bilgi ve belgeler kullanılmıştır.

Raporun Kapsamı	İzmir ili, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 Ada 2 Parsel üzerinde geliştirilmesi muhtemel projenin mevcut durum değeri, projenin net bugünkü değeri, VAKIF GYO'nun "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi"ne Esas Şirket Payının Net Bugünkü değerinin tespiti ve projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasına yönelik olarak hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporudur.
------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3 RAPORDA KULLANILAN KISALTMALAR

RAPOR'DA KULLANILAN KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Kurul	Sermaye Piyasası Kurulu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Müşteri/Malik	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Galata	Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Hiz. A.Ş.
UDES	Uluslararası Değerleme Standartları
UDU	Uluslararası Değerleme Uygulamaları
UDES KN	Uluslararası Değerleme Standartları Kılavuz Notları
UMS	Uluslararası Muhasebe Standartları
TMS	Türk Muhasebe Standartları
VUK	Vergi Usul Kanunu
TAKS	Taban Alanı Kat Sayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	İnşaat Emsali
H _{max}	Maksimum Yapı Yüksekliği
m ²	Metrekare
İNA	İndirgenmiş Nakit Akımı
DED	Devam Eden Değer
R _f	Risksiz Getiri Oranı
R _p	Risk Primi
B	Beta Katsayısı
%	Yüzde
000	Bin
€	Euro
ABD \$	ABD Doları
ABD\$/TL	15.05.2020 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 6,8993 TL esas alınmıştır.
€/TL	15.05.2020 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 7,4572 TL esas alınmıştır.
İskonto Oranı	15.05.2020 tarihli 2 ve 5 yıllık tahvil getirileri baz alınmış olup, yaklaşık %50 risk primi de ilave edilerek ıskonto oranı %17 olarak kabul edilmiştir.

4 GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

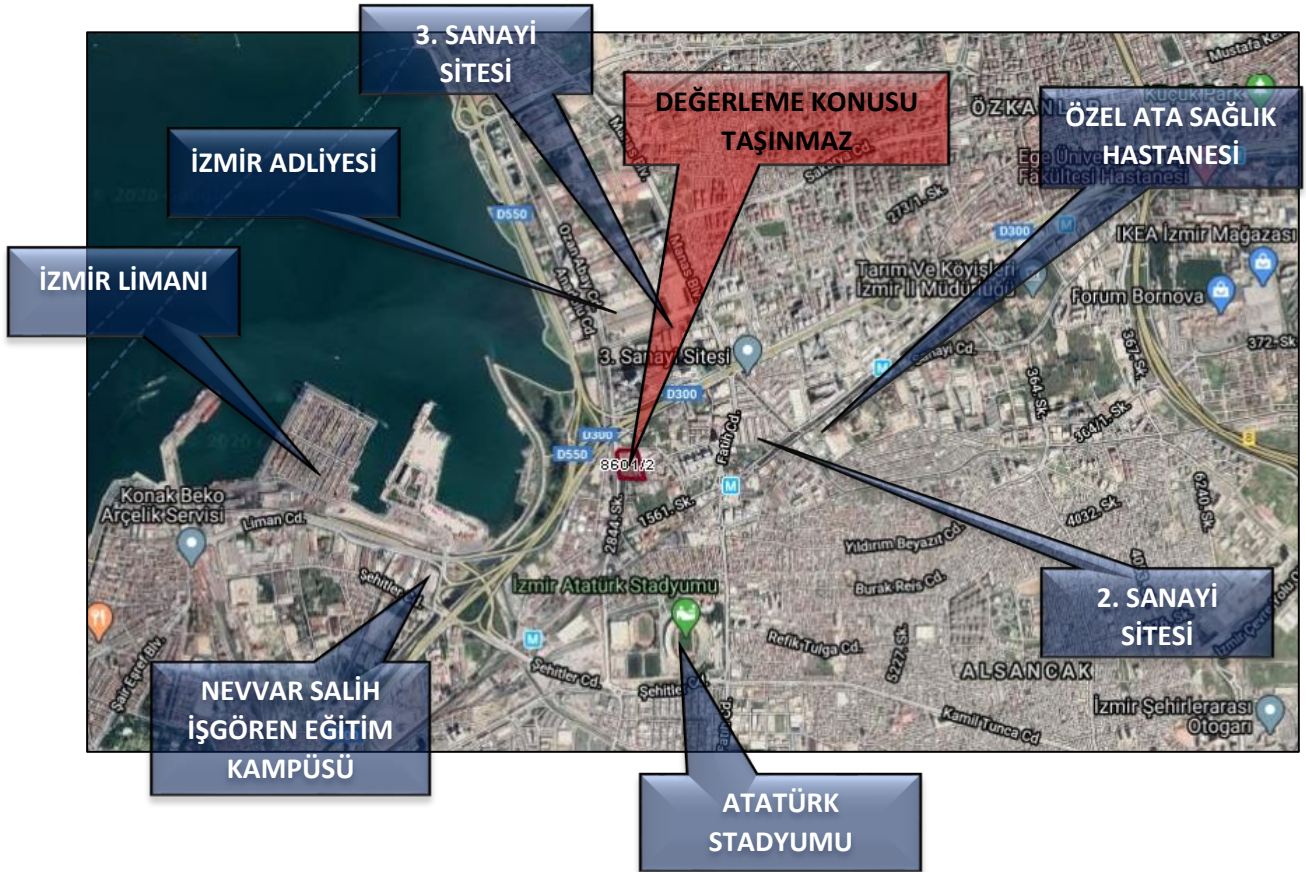
4.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı

Taşınmazın açık adresi; Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 1592. Sokak, 8601 ada, 2 parsel, Konak/İzmir.

Değerlemeye konu taşınmaz, konum itibari ile İzmir'in çekim merkezlerinden birisi olan Konak ilçesi sınırlarında yer almaktadır. İlçenin Kuzeyinde İzmir Körfezi ve Karşıyaka; doğusunda Bornova; güneyinde Buca ve Gaziemir; batısında Balçova İlçesi bulunmaktadır. Konak ilçesi Mersinli Mahallesinde yer alan taşınmaz, Türkiye'nin ikinci olimpik stadyumu olan Atatürk Stadı, gıda çarşısı alanları, sanayi ve ticaret merkezlerine çok yakın mesafede konumlanmaktadır. Mersinli Mahallesi İzmir'in en eski mahallelerinden birisi olup, yerleşim tamamlanmış durumdadır.

Taşınmazın batısında ulaşımın yoğun sağlandığı D-550 ve kuzeyinde D-300 karayolu yer almaktadır. Buradan şehir içi ve şehirlerarası ana arterlere ulaşım kolaylığı bulunmaktadır. Taşınmaz İzmir sahil yoluna yaklaşık 450 m mesafede bulunmakta olup, İzmir Kültür Park'a yaklaşık 2,80 km ve Konak Meydanı'na yaklaşık 4,80 km mesafede yer almaktadır.

Söz konusu taşınmazın bulunduğu bölge, ticari nitelikli yapılar, sanayi yapıları, sağlık kuruluşları, okullar, iş merkezleri ve mesken nitelikli yapıların yoğun olarak bulunduğu bir mevki olmakla birlikte yakın çevresinde çok sayıda kamu kurum ve kuruluşları da bulunmaktadır. Bölgede ağırlıklı olarak büro ve sanayi ağırlıklı ticari üniteler mevcuttur. Kısmen konut nitelikli yapıların da bulunduğu bölgede bahse konu konut nitelikli yapıların da birçoğu ofis-büro olarak kullanılmaktadır.



Konu taşınmazın yakın çevresinde; yeni ve eski genellikle ticari nitelikli yapılar, ATATÜRK Stadyumu, İzmir Adliyesi, İzmir İl Özel İdaresi, İzmir Bölge Adliye Mahkemesi, Çınarlı Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi, Özel Çınarlı Hastanesi, Nevvar Salih İşgören Eğitim Kampüsü, Halkapınar Spor Salonu, Onkomet Özel Onkoloji Merkezi, Tedaş Gediz Bölge Müdürlüğü ve sanayi siteleri yer almaktadır.

Taşınmaz, İzmir merkeze yaklaşık 4,00 km mesafede, Çevre yoluna yaklaşık 3,80 km mesafede yer almaktadır.

Konu Taşınmazdan Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar

Yer	Mesafeler
Konak Meydanı	~ 0,480 km.
Mustafa Kemal Sahil Bulvarı	~ 7,91 km.
Adnan Menderes Havaalanı	~ 15,81 km.

4.2 Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazın tapu bilgilerine aşağıdaki tabloda yer verilmiştir.

ANA TAŞINMAZ	
İli	: İzmir
İlçesi	: Konak
Mahallesi/Köyü	: Mersinli
Pafta No	: 24n2d
Ada No	: 8601
Parsel No	: 2
Yüzölçümü	: 17.703,70 m ²
Niteliği	: Arsa
Cilt / Sayfa No	: 47 / 4614
Edinme Tarihi ve Yevmiye No.	: 08.05.2019 / 11556
Malik	: VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ.

4.3 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

23.03.2020 tarihli Tapu genelgesi doğrultusunda **Covid-19 ile mücadele kapsamında** değerlendirme konusu taşınmaza ait 3 yıllık değişiklikleri gösterir Aktif ve Pasif Kayıtlarını içerecek şekilde Tapu Takyidatı tarafımızdan alınamamış olup, mülk sahibinin bağlı olduğu kuruluş tarafından temin edilmiştir. Ayrıca tarafımızdan aktif kayıtları gösterir takyidat alınmıştır. Takyidat belgeleri eklerde sunulmuştur.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan takyidatlar aşağıda sunulmuştur.

Beyan Bilgisi:

- ✓ *6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Tarih: 03.08.2018)
- ✓ 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Tarih: 18.09.2018)

İrtifak Bilgisi:

- ✓ KROKİDE A HARFİ İLE GÖSTERİLEN KISIMDA TEİAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 8601 ADA 1 PARSEL ALEYHİNE 966,33 M2 İRTİFAK HAKKI VARDIR.

**Konu taşınmaz üzerindeki riskli yapı beyanı konulmuş yapılar yıkılmış olup, yeni yapı için 16.04.2020 tarih 9 sayılı ruhsat düzenlenmiştir.*

4.4 Gayrimenkulün İmar Durum Bilgileri

Ülkemizde ve Dünyada yayılan Covid-19 nedeni ile ilgili Belediyesi'nde arşiv dosya incelemesi yapılamamıştır. Müşteriden temin edilen bilgi ve belgeler üzerinden rapor hazırlanmıştır. Müşteri desteği ile Konak Belediyesi'nden imar durumu ve imar durumunda son 3 yıl içerisinde meydana gelen değişiklikler öğrenilmiş ve raporda sunulmuştur.

Değerlemeye konu olan İzmir ili, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi'nde 8601 ada 2 parselde ki taşınmaza ait imar durumu Konak Belediyesi İmar Arşivi'nde 29.04.2020 tarih ve 32539 sayılı dilekçe ile talep edilmiştir.

Cevaben yazılan 30.04.2020 tarih, 32539 Sayılı yazıda belirtildiği üzere;

- Mersinli Mahalesi 8601 ada 2 parsel İ.B.Ş.B Meclisinin 13.05.2011 tarih ve 05-446 sayılı kararı ile onanan 1/1000 ölçekli Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi (Halkapınar – Salhane Kesimi) Uygulama İmar Planı, İ.B.Ş.B Meclisinin 13.03.2017 tarih 05-270 sayılı ve İ.B.Ş.B Meclisinin 14.04.2017 tarih 05-427 sayılı Plan notu değişikliğine göre tanzim edilmiştir.
- İmar planında **M.İ.A (Merkezi İş Alanı)** ya da **(Metropolitan Aktivite Merkezi)** alanında kalmaktadır.
- **Taks:0,40, Kaks:3,50, Hmaks:serbest yapılaşma şartlarında sahiptir.**
- Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi 1/1000 ölçekli İmar Planı Plan notlarına ve plan notu değişikliği notlarına uyulacaktır.
- Yol ve kanal borcu konusunda İ.B.Ş.B'nin 08.01.2014 tarih ve 23444165-010-5223 sayılı yazısı ile planlı alanlar İmar Yönetmeliğinin 57. Maddesinin 17. Bendi kapsamında değerlendirme yapılması gerekmektedir.
- Parsel üzerinden enerji nakil hattı geçtiğinden, GDZ Elektrik Dağıtım A.Ş.'den izin alınması gerekmektedir.
- Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 18.06.2018 tarihli ve 2772 sayılı yazısına istinaden tanzim edilmiştir.
- Kitle tasdiği gerekir.

Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi 1/1000 ölçekli İmar Planı Plan Notları şu şekildedir:

- **M.İ.A (Merkezi İş Alanı) ya da Metropolitan Aktivite Merkezi:**
 - Bu alanlarda her türlü ticaret, çarşı, büro iş hanı, ticari depolama, banka, sigorta, çok katlı mağaza ve eğlence yerleri, turizm tesis alanları, konut, çok katlı taşıt parkı özel hastane ve özel eğitim (okul), tesisi yer alabilir. Bu kullanımlardan bir ya da bir kaç aynı parsel içinde bulunabilir. **Konut kullanımı yapı inşaat alanının (KAKS/emsal alanının) 1/3'ünden fazla olamaz.**
 - Malikleri aynı olan, aynı kullanım kararı taşıyan imar adalarında ve/veya parsellerinde imar uygulaması tamamlandıktan sonra birlikte projelendirilecek alan sınırı belirlenebilir.
 - Birlikte projelendirilecek alan sınırı içinde, yapılaşma koşulları ve kullanım kararı oranları değişmemek kaydıyla kullanımlar arası transfer yapılabilir, bu durumda bir parselde anılan kullanımların bir ya da bir kaç yer alabilir.
 - Birlikte projelendirilecek alan sınırı içinde, yapı kullanma izin belgesi alındıktan sonra parseller arasında fonksiyon değişikliği yapılamaz. Ancak aynı parsel içerisinde fonksiyonlar arasındaki asgari oranlar değişmemek kaydıyla fonksiyon transferi yapılabilir.
 - Birlikte projelendirilecek alan sınırının belirleneceği 1/1000 ölçekli imar planı değişikliklerinde 1/5000 nazım imar planı değişikliği aranmaz.

- **Planlama Alanının Tamamında Geçerli Yapılaşmaya İlişkin Hükümler:**
 - MİA (Merkezi İş Alanı), Turizm + Ticaret ve Turizm + Ticaret + Kültür alanlarında (özel uygulama alanı hariç) en küçük imar parseli büyüklüğü 5000 m² olacaktır. Ancak önceki plan kararlarının uygulanmış olması veya fiziki engeller nedeniyle 5.000 m² büyüklüğünde parsel oluşturulmaması durumunda, uygulama sonucu oluşacak yeni imar parseli büyüklüğü 3.000 m² den az olamaz.
 - İmar adasının ifrazı sırasında oluşan imar parsellerinin 5.000 m² olarak bölümünden sonra artık parçanın 4.000-5.000 m²'lik dilim arasında kalması durumunda kalan parçanın imar parseli olarak oluşumuna izin verilir.
 - Bir parselde birden fazla yüksek yapı veya yaygın bir binada birden fazla yükselen kuleler yapılması halinde yüksek yapı kütleleri arasındaki en az mesafe 15 metre olup yüksek kütle esas alınarak yükselen her 5 metre için bu mesafeye 0,50 metre ilave edilecektir. Yüksek yapı kütleleri rüzgar akımları ve türbülans etkisi dikkate alınarak konumlandırılacak ve yüksekliğin 150 metreyi aşması halinde Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nden izin alınacaktır.
 - Plan üzerinde yapılaşma nizamı belirlenmiş MİA adalarında yürürlükteki imar yönetmeliğinin parsel büyüklüklerine ilişkin hükümlerine uyulacaktır. Ancak ada ölçeğine gelindiğinde ve 3.000 m² parsel büyüklüğünün sağlandığı durumlarda TAKS/KAKS değişmemek kaydıyla yapılaşma nizamı ve gabari serbesttir.

KONAK BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

İZMİR

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Mülkiyetinde yer alan, İzmir İli Konak İlçesi Mersinli Mahallesi, 8601 ada, 2 parsel için SPK (Sermaye Piyasası Kurulu) mevzuatına uygun olarak hazırlanacak olan gayrimenkul değerlendirme raporunda kullanılmak üzere,

İlgili, 8601 ada, 2 parselin **güncel imar durumunun, imar planlarında meydana gelen son 3 yıla ait değişikliklerini ve söz konusu değişikliklere ait plan ve plan notlarının** verilmesi hususunda,

Gereğini arz ederim. 27.04.2020



Orhan DAL

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.V.

ADRES ;

Şerifali Mahallesi Bayraktar Cad, Nutuk Sokağı No:4,

ÜMRANIYE- İSTANBUL

İletişim

Tlf ; 0530 2023024

T.C.
KONAK BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜD.

Sayı:.....**32539**.....

Tarih: **29 Nisan 2020**

() Makbuzla Ücreti Ödendi.

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne Resmi İmar Durum İstek Yazısı



T.C.
KONAK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 35598559-115.02.01-E.10868
Konu : 8601 ada, 2 parsel

07/05/2020

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

vek.
Sayın ORHAN DAL
Şerifali Mah. Bayraktar Cad.
Nutuk Sok. No: 4
Ümraniye / İSTANBUL

İlgi : Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 29/04/2020 tarihli ve 32539 kurum sayılı yazısı.

İlgi yazınıza konu, İzmir İli, Konak İlçesi, 8601 ada, 2 parselde ait imar durum belgesi ektedir.
Bilgilerinize arz ederim.

e-İmzalıdır

Ali Ulvi DÜLGER
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek: İmar Durum Belgesi (1 adet)

Belgenin Aslı
Elektronik İmzalıdır

08 Mayıs 2020

Zeynep YETEP
Memur

Adres: 9 EYLÜL MEYDANI NO:11 K:3 BASMANE/İZMİR
Telefon: 0232 484 66 15 Faks: 2324893545 e-posta: imarsehircilik@konak.bel.tr
<http://www.konak.bel.tr> Kep Adresi: konakbelediyeباشkanligi@konakbel.hs01.kep.tr

Tuna DALÇAM
Dahili: 1312

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.
Evrak teyidi <http://ebyssorgu.konak.bel.tr> adresinden 0AK2-5KTR-01ZI kodu ile yapılabilir.

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Cevap Yazısı

T.C.
KONAK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

MÜRACAAT SAHİBİ : VAKIF GYO A.Ş.

Sayı : 32539

- * İMAR DURUMUNDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA İLGİLİ YÖNETMELİKLER VE PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR.
* İMAR PLANINDA M.L.A.(MERKEZİ İŞ ALANI) YA DA (METROPOLİTEN AKTİVİTE MERKEZİ) ALANINDA KALMAKTADIR. (0.40/3.50)
* İ.B.Ş.B. MECLİSİNİN 13.05.2011 GÜN VE 05.466 SAYILI KARARI İLE ONANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ ALSANCAK LIMAN ARKASI VE SALHANE BÖLGESİ (HALKAPINAR - SALHANE KESİMİ) UYGULAMA İMAR PLANI, İ.B.Ş.B. MECLİSİNİN 13.03.2017 TARİH 05.270 SAYILI VE İ.B.Ş.B. MECLİSİNİN 14.04.2017 TARİH 05.427 SAYILI PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİNE GÖRE TANZİM EDİLMİŞTİR.
* ALSANCAK LIMAN ARKASI VE SALHANE BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI PLAN NOTLARINA VE PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ NOTLARINA UYULACAKTIR.
* YOL VE KANAL BORCU KONUSUNDA, İ.B.Ş.B.'NİN 08.01.2014 TARİHLİ VE 23444165-010-5223 SAYILI YAZISI İLE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 57. MADDESİNİN 17. BENDİ KAPSAMINDA DEĞERLENDİRME YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.
* PARSEL ÜZERİNDEN ENERJİ NAKİL HATTI GEÇTİĞİNDEN, GDZ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.'DEN İZİN ALINMASI GEREKMEKTEDİR.
* PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 18.06.2018 TARİHLİ VE 2772 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN TANZİM EDİLMİŞTİR.
* KİTLE TASDİĞİ GEREKİR.



İMAR HATTI TALEBİ
İCABETMEKTEDİR.
YIKIM VE HAFRIYAT
İZİNİ ALINMASI
ZORUNLUDUR.

TARİH: 30.04.2020

İMAR DURUMUNU BELİRTEN: T. DALÇAM
İMAR DURUMU SORULAN GAYRİMENKULÜN

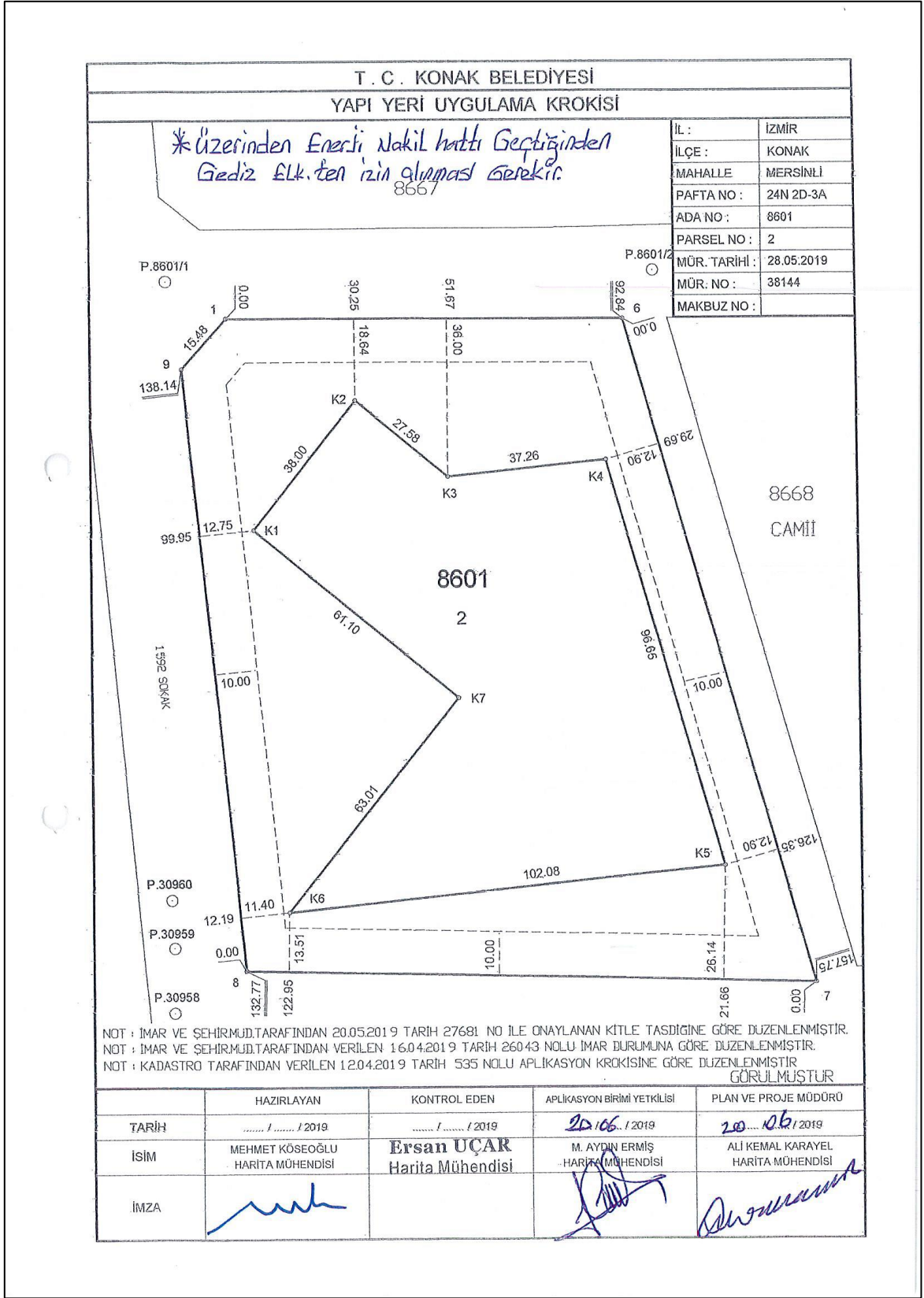
İL : İzmir	MAHALLE :	İnş.Nizamı ve Nisbeti	SERBEST
ASTROLON PAFTA:	KADASTRAL PAFTA:	PLAN NO:	Kat Adedi
L18 a 09 b 1a L18 a 09 b 1d L18 a 09 a 2b L18 a 09 a 2c	---	1030	Bina Yüksekliği
A D A	P A R S E L		Bina Derinliği
8601	2		On Bahçe Mesafesi
İMAR PLANI ONAY TARİHİ : 13.05.2011			Komşu Mesafeler
PARSELASYON PLANI ONAY TARİHİ :			Arka Bahçe Mesafesi
1-Bu imar durumu proje tanziminde esas olanla üzere verilmiştir. 2-İmar planında bir değişiklik olursa her türlü hak iddia edilmez.			Ölçek:
			1/2000
			▲ K

TASDIKLANACEK KİTLEYE GÖRE

Özge GÜNSOR
İMAR DURUMU BİRİM. YETKİLİSİ

Özlem ÖZGÖREN
Mimar
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ V.

Resmî İmar Durum Yazısı



Uygulama Krokisi

4.5 Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Alınmış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Ülkemizde ve Dünyada yayılan Covid-19 nedeni ile ilgili Belediyesi'nde arşiv dosya incelemesi yapılamamıştır. Müşteriden temin edilen bilgi ve belgeler üzerinden rapor hazırlanmıştır.

Değerleme konusu 8601 ada 2 parsel için

- ✓ 20.05.2019 tarih 27681 sayılı ile Kitle Tasdiki
- ✓ *09.04.2020 onay tarihli Mimari Proje
- ✓ 21.02.2020 tarih 3 sayılı İksa Ruhsatı ve
- ✓ 16.04.2020 tarih 9 sayılı 672 bağımsız bölüme ait Yeni Yapı - Yapı Ruhsatı

mevcuttur. Belgeler ekler bölümünde yer almaktadır.

Onaylı mimari proje tarafımızdan mimarlık ofisinde incelenmiş olup, kapalı alan ölçümleri onaylı projenin aynısı olan ve müşteriden temin edilen autocad proje üzerinden yapılmıştır.

4.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Ülkemizde ve Dünyada yayılan Covid-19 nedeni ile ilgili Belediyesi'nde arşiv dosya incelemesi yapılamamıştır. Bu nedenle konu taşınmazın dosyasında yapı tatil tutanağı, mahkeme kararı vb. olumsuz belge olmadığı müşteriden öğrenilmiştir. Ayrıca yerinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma veya inşai faaliyet olmadığı, bu nedenle de durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. olmayacağı anlaşılmıştır.

Parsel üzerinde yer alan "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Tarih: 03.08.2018)" ve "6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Tarih: 18.09.2018)" beyanları ise parsel üzerinde konumlu eski yapılar için olup, 22.05.2019 tarihinde Konak Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü'nün yazısından anlaşıldığı üzere 15.05.2019 tarihinde yapılan kontrolde yıkılmış olduğu görülmüştür.

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

Değerleme konusu taşınmaza ait 05.01.2018 imza tarihli "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İş Sözleşmesi" düzenlenmiş olup, sözleşme ve Şirketin KAP bildirim ekler bölümünde mevcuttur.

05.01.2018'de Şirket KAP Bildirimi:

Şirketimiz gayrimenkul portföyünde yer alan İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 Ada 1 Parsel'de bulunan arsa üzerinde yapılacak olan "İzmir Konak Karma Projesi Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" işi için en uygun teklifi veren İlk İnşaat Taah. San. ve Tic. A.Ş. - Kaf Teknik Yapı İnş. San. ve Tic. Ltd. Şti. İş Ortaklığı ile ana yüklenici sözleşmesi imzalanmıştır.

617.000.000 TL + KDV Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri üzerinden %30 Şirket Payı Gelir Oranı ile 185.100.000 TL + KDV Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri'nin ve Satış Toplam Geliri'nin artması halinde artan toplam gelir üzerinden %30 payın Şirketimize ödenmesi İş Ortaklığı tarafından taahhüt edilmiştir.

Konu sözleşmenin tapuya şerh edilmediği görülmüştür.

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

Değerlemeye konu taşınmaz için son üç yıl içerisinde meydana gelen değişiklikler aşağıda sunulmuştur.

- ✓ 18.01.2019 tarih ve 272496 yevmiye no ile tescil bildirim beyannamesine göre 8669 ada 2 parsel ve 8601 ada 1 parsellerin tevhidini ile 8601 ada 2 parsel oluşmuştur.
- ✓ 07.05.2019 tarih ve 2188830 yevmiye no ile cinsi Zirai Don Binaları ve Depoları Fidanlık ve Pilon Yeri olan 8601 ada 2 parselin yapılan cins değişikliği ile Arsa olarak tescil edildiği tespit edilmiştir.
- ✓ 11.06.2019 tarih ve E.2593257 yevmiye no ile Tescil Bildirim Beyannamesine göre “*Tapuda tescilli krokisinde E1 ile gösterilen binanın 26,96 m²'si yolda kalan kısmı ise bu parselde kalmaktadır. Krokisinde E2 ile gösterilen binanın 31,11 m²'si yolda kalan kısmı ise bu parselde kalmaktadır. Krokisinde E3 ile gösterilen binanın 219,37 m²'si yolda kalan kısmı ise bu parselde kalmaktadır. Krokisinde E4 ile gösterilen binanın tamamı bu parselde kalmaktadır. Krokisinde E5 ile gösterilen 237,38 m²'si yolda kalan kısmı ise bu parselde kalmaktadır. Krokisinde E6 ile gösterilen binanın 22,14 m² si 8603 ada 1 parselde kalan kısmı ise yolda krokisinde E7 ile gösterilen binanın tamamı yol be yeşil alanda kalmaktadır. Krokisinde E8 ile gösterilen binanın tamamı 8603 ada 1 no.lu parselde kalmaktadır. Krokisinde E9 ile gösterilen binanın 141,27 m²'si yolda kalan kısmı ise 8601 ada 1 no.lu parselde krokisinde E10 ile gösterilen trafo binasının tamamı yol ve yeşil alanda kalmaktadır. Bu parselde 13 parselin 11,40 m² tecavüzü vardır. **Şerhine konu olan yapıların zeminde mevcut olmadığı beyan edilmiştir.**” Denilmektedir. Beyan 18.07.2019 tarihinde terkin edilmiştir.*
- ✓ Müşteri tarafından temin edilen Aktif pasif kaydını gösterir takyidat belgesinde görüldüğü üzere:
 - 03.07.2019 tarihinde “MUVAKAT İNŞAAT ŞERHİ:03/12/1985 TARİH 8568 YEVMİYE” beyanı terkin edilmiştir.
 - 18.07.2019 tarihinde “BU PARSELE 13 PARSELİN 11.40 M² TECAVÜZÜ VARDIR.” Beyanı terkin edilmiştir.
 - 16.08.2019 tarihinde “ŞEKİLDE SARI BOYALI 95.94 M² LİK KISMDAN KANALİZASYON GEÇİRMEK ÜZERE 96 PARSEL LEHİNE 97 PARSEL ALEYHİNE İRTİFAK HAKKI VARDIR.” İrtifak bilgisi terkin edilmiştir.
 - 06.03.2020 tarihinde “TEK GENELMÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 561 M² LİK SAHADA HAVAI İRTİFAK (DAİMİ)HAKKI VARDIR.” İrtifak bilgisi terkin edilmiştir.

Taşınmaza ait tescil bildirim beyannamesi görselleri aşağıda yer almaktadır.

eğys-18.01.2019/232496

Kadastro gören yerlerde yapılacak düzeltme ve değişiklik işlemleri için
TESCİL BİLDİRİM (Beyanname)

İli	İlçe	MAHALLE veya KÖYÜ	MEVKİİ
İZMİR	KONAK	MERSİNLİ	

(Düzeltilme - Ayırma) - (Birleştirme) - (Cins Değişikliği) - (İrtifak Hakkı)

Kütük Sa.No.	Pafta No	Ada No	Parcel No	YÜZÖLÇÜMÜ			Cinsi	Sahibi	Diğerinceler ve İşlemin Şekli
				H	m ²	dm ²			
4629	24N-2D	8601	1	1	7773	63	YOL	YAKAF GYO A.Ş.	8609 Ada 2 Parcel ile birleşik, A parsel ada.
8671	24N-2D	8600	2	1	100	00	PİLON	YAKAF GYO A.Ş.	8601 Ada 1 Parcel ile birleşik, A parsel ada.
	24N-2D	8601	A	1	7773	63	YOL	YAKAF GYO A.Ş.	
			B		69	93	YOL	YAKAF GYO A.Ş.	
	24N-2D	8601	A	1	7703	70	YOL	YAKAF GYO A.Ş.	

DÖNER SERMAYE ALI: **MAF**

KADASTRO MÜDÜRÜ
İzmir ve Menteşe
Kadastro Müdürlüğü
Kontrollü A.B. Şifresi
18.01.2019

Bu kısım merkezde doldurulacaktır.				
Geliş Tarihi ve No'su	Tersimatı Yapılmıştır	Klasörüne İşlenmiştir	Tersimatı Kontrol edilmiştir	Klasörü Kontrol edilmiştir

eğys-17.05.2019-218830

Kadastro Gören Yerlerde Yapılacak Düzeltme ve Değişiklik İşlemleri için
TESCİL BİLDİRİM (Beyanname)

İli	İlçe	MAHALLE veya KÖYÜ	MEVKİİ
İZMİR	KONAK	MERSİNLİ	

(Düzeltilme - Ayırma - Hükmen İfraz - Birleştirme - Cins Değişikliği - İrtifak - Hakkı - Yolsterk)

Kütük Sa.No	Pafta No	Ada No	Parcel No	Yüzölçümü			Cinsi	Sahibi	Diğerinceler ve İşlemin Şekli
				Ha	m ²	dm ²			
4614	24N-İld	8601	2	1	7703	70	Ziraat Don binalan ve depo	Yakaf Gayri Menkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	(Cins değişikliği)
4614	24N-İld	8601	2	1	7703	70	ARSARSA	Yakaf Gayri Menkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	

ONAY
Kadastro Müdürü

Zaferan SÖZ
Kadastro Müdürü
Kontrol Mühendisi
17.05.2019

Bu kısım merkezde doldurulacaktır.				
Geliş Tarihi ve No'su	Tersimatı Yapılmıştır	Klasörüne İşlenmiştir	Tersimatı Kontrol edilmiştir	Klasörü kontrol edilmiştir

E.845-11.06.2019-E.2593257

Kroki Yeri

Poligon ve Köşe Koordinatları Açık-Mesafe Bilgileri

Bu kısım merkezde doldurulacaktır.

Geliş Tarihi ve No'su	Tersimat yapılmıştır	Klasörüne işlenmiştir.	Tersimatlı kontrol edilmiştir.	Klasörü kontrol edilmiştir.

Kadastro Gören Yerlerde Yapılacak Düzeltme ve Değişiklik İşlemleri için TESCİL BİLDİRİMİ (Beyanname)

İli	İlçesi	Mahalle veya Köyü	Mevkii
İZMİR	KONAK	MERSİNLİ	

— Düzeltme – Ayırma – Hükmen İfraz – Birleştirme – Cins Değişikliği – İrtifak – Haklı – Yolsterk — (MUHDESAT TERKİNİ)

Kütük Sa.No	Pafta No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü Ha² m² dm²	Cinsi	Sahibi	Düğünceler ve İşlemin Şekli
4614	24N-İd	8601	2	1 7703 70	ARSA	Vakıf Gayri Menkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	(Muhdesat terkin)

Tapuda tescilli Krokisinde E1 ile gösterilen binanın 26.96 m2 si yolda kalan kısmı ise bu parselde kalmaktadır. Krokisinde E2 ile gösterilen binanın 31.11m2 si yolda kalan kısmı ise bu parselde kalmaktadır. Krokisinde E3 ile gösterilen binanın 219.37 m2 si yolda kalan kısmı ise bu parselde kalmaktadır. Krokisinde E4 ile gösterilen binanın tamamı bu parselde kalmaktadır. Krokisinde E5 ile gösterilen 237.38m2 si yolda kalan kısmı ise bu parselde kalmaktadır. Krokisinde E6 ile gösterilen binanın 22.14 m2 si 8603 ada 1 nolu parselde kalan kısmı ise yolda. Krokisinde E7 ile gösterilen binanın tamamı yol ve yeşil alanda kalmaktadır. Krokisinde E8 ile gösterilen binanın tamamı 8603 ada 1 nolu parselde kalmaktadır. Krokisinde E9 ile gösterilen binanın 141.27 m2 si yolda kalan kısmı ise 8601 ada 1 nolu parselde. Krokisinde E10 ile gösterilen Trafo binasının tamamı yol ve yeşil alanda kalmaktadır. Bu parselde 13 parselin 11.40 m2 cevazı vardır. Şerhine konu olan yapılar zeminde mevcut değildir.

ONAY
Kadastro Müdürü

E.Ş.Ş.Ş.
İsref HAYAT
Kadastro Müdürü
Kontrol Mühendisi
11.06.2019

Fen Kayıt No	Düzenleyen	Kontrol Eden	Tapu Sicil Müdürlüğü	Paftasına ve Klasörüne	Belediye Encümeni / İdare Kurulu kararını
2019/150					

Onay: Hayati ÖZTÜRK, Fen Kontrol Memuru, Kadastro Mühendisi
Tarih: 10.06.2019
İmza: [Signature]

Değerlemeye konu olan taşınmaz imar durum ile ilgili Mersinli Mahalesi 8601 ada 2 parsel İ.B.Ş.B Meclisinin 13.05.2011 tarih ve 05-446 sayılı kararı ile onanan 1/1000 ölçekli Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi (Halkapınar – Salhane Kesimi) Uygulama İmar Planı, İ.B.Ş.B Meclisinin 13.03.2017 tarih 05-270 sayılı ve İ.B.Ş.B Meclisinin 14.04.2017 tarih 05-427 sayılı Plan notu değişikliğine göre tanzim edilmiştir.

4.9 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerleme konusu taşınmazın yapı denetlemesi Tepekule Star Yapı Denetim Tic. Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

4.10 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Bilgisi

Ülkemizde ve Dünyada yayılan Covid-19 nedeni ile ilgili Belediyesi'nde arşiv dosya incelemesi yapılamamıştır. Ancak konu taşınmaz arsa nitelikli olup, üzerinde enerji verimlilik sertifikası gerektirir bir yapı mevcut değildir.

5 EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1 Demografik Veriler

5.1.1 Küresel Ekonomik Durum

Uluslararası Para Fonu (IMF), Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nun Nisan 2020 sayısını "Büyük Tecrit" başlığı ile yayımlanmıştır. Raporunda, küresel ekonomik büyüme tahmininin bu yıl için %3,3'ten %- 3'e, 2021 için %3,4'ten %5,8'e revize edildiği belirtilmiştir. Raporunda, bu sağlık krizinin ekonomik faaliyet üzerinden ciddi bir etkisi olduğu vurgulanarak, "Salgının bir sonucu olarak küresel ekonominin 2020'de %3 oranında sert bir şekilde küçülmesi öngörülmüş, bu 2008-2009 finansal krizinden çok daha kötü." değerlendirmesinde bulunulmuştur.

Salgının 2020 yılının ikinci yarısında azaldığı ve salgına karşı alınan önlemlerin kademeli olarak kaldırıldığına ilişkin senaryo dikkate alındığında küresel ekonominin toparlanacağına dikkat çekilerek, politika desteklerinin yardımıyla ekonomik faaliyetin normalleşmesi halinde 2021'de %5,8'lik bir büyüme beklendiği aktarılmıştır.

Raporunda, küresel büyüme tahminlerine yönelik büyük bir belirsizlik olduğu belirtilerek, "Birçok ülke, sağlık şoku, iç ekonomik aksamalar, düşen dış talep, sermaye akışının tersine dönmesi ve emtia fiyatlarının çöküşünden oluşan çok katmanlı bir krizle karşı karşıya. Daha kötü bir sonuca dair riskler de baskın bulunuyor." ifadesi kullanılmıştır.

IMF'nin raporuna göre, ABD için büyüme tahmini 2020'de % 2'den % - 5,9'a düşürülürken, 2021 yılı için %1,7'den % 4,7'ye yükseltilmiştir.

Avro Bölgesi için büyüme beklentisi de 2020'de % 1,3'ten % - 7,5'e çekilirken, 2021'de % 1,4'ten %4,7'ye çıkarılmıştır.

Avrupa'nın önde gelen ekonomilerinden Almanya'nın büyüme tahmini bu yıl %1,1'den % -7'ye düşürülürken, 2021'de %1,4'ten %5,2'ye yükseltilmiştir. Avrupa'da Kovid-19 salgınından en çok etkilenen İtalya'nın ise bu yıla ilişkin ekonomik büyüme tahmini % 0,5'ten % - 9,1'e çekilirken, 2021'de %0,7'den % 4,8'e çıkarılmıştır.

İngiltere için 2020 büyüme tahmini %1,4'ten % - 6,5'e düşürülürken, 2021 beklentisi %1,5'ten % 4'e yükseltilmiştir.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin büyüme tahmini ise 2020'de %,4'ten % -1'e çekilirken, 2021'de %4,6'dan %6,6'ya çıkarılmıştır.

Kovid-19 salgınının ortaya çıktığı Çin'de de bu yıla ilişkin ekonomik büyüme beklentisi %6'dan %1,2'ye düşürülürken, 2021'de %5,8'den %9,2'ye yükseltilmiştir.

Türkiye ekonomisinin ise bu yıl %5 daralacağı, 2021'de %5 büyüyeceği öngörülmüştür. Türkiye için enflasyon tahmini de bu yıl ve gelecek yıl için %12 olarak belirlenmiştir. Ülkedeki işsizlik oranının ise bu yıl %17,2, gelecek yıl %15,6 seviyesinde gerçekleşeceği öngörülmüştür.

5.2 Ulusal Ekonomik Veriler

5.2.1 Türkiye’de Genel Ekonomik Durum

Küresel büyümede süregelen yavaşlama 2019 yılı son çeyreğinde gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde eşanlı olarak devam ederken, küresel ekonomi politikalarına ilişkin belirsizlikler son dönemde bir miktar azalmakla birlikte önemini korumuştur. ABD-Çin arasındaki ticaret anlaşmazlıklarının giderilmesine yönelik olumlu gelişmeler; Brexit sürecine ilişkin belirsizliklerin azalması ve küresel para politikalarının büyümeyi destekleyici yönde olması küresel iktisadi faaliyete ilişkin beklentileri olumlu yönde etkilemiştir. Ancak, Orta Doğu ve Kuzey Afrika kaynaklı jeopolitik gerilimlerin Ocak ayıyla birlikte şiddetlenmesi, bazı gelişmekte olan ülkelerde yaşanan toplumsal olaylar, güney yarıküredeki kuraklık ve son günlerde Çin’de başlayan salgın hastalığa ilişkin gelişmeler küresel ekonomik aktivite üzerindeki aşağı yönlü riskler olarak öne çıkmıştır. Bu doğrultuda, gelişmiş ülkelerde büyüme görünümünün önümüzdeki dönemde bir miktar olumluya dönmesi beklenmekle birlikte, ülkelere özgü kırılganlıklar GOÜ (Gelişmekte Olan Ülkeler)’lerde büyüme görünümü üzerinde aşağı yönlü risk oluşturmaya devam etmektedir.

Ekonomik güven endeksi Nisan ayında 51,3 iken, Mayıs ayında %20,4 oranında artarak 61,7 değerine yükseldi. Ekonomik güven endeksindeki artış, tüketici, reel kesim (imalat sanayi), hizmet, perakende ticaret ve inşaat sektörü güven endekslerindeki artışlardan kaynaklandı.

Tüketici güven endeksi bir önceki aya göre Mayıs ayında %8,5 oranında artarak 59,5 değerini, reel kesim güven endeksi bir önceki aya göre %18,0 oranında artarak 73,5 değerini, hizmet sektörü güven endeksi %10,8 oranında artarak 51,1 değerini, perakende ticaret sektörü güven endeksi %5,0 oranında artarak 79,0 değerini, inşaat sektörü güven endeksi %31,1 oranında artarak 58,5 değerini aldı.¹

	Endeks		Bir önceki aya göre değişim oranı (%)	
	Nisan	Mayıs	Nisan	Mayıs
Ekonomik güven endeksi	51,3	61,7	-44,1	20,4
Tüketici güven endeksi	54,9	59,5	-5,8	8,5
Reel kesim güven endeksi	62,3	73,5	-36,8	18,0
Hizmet sektörü güven endeksi	46,1	51,1	-50,1	10,8
Perakende ticaret sektörü güven endeksi	75,2	79,0	-26,0	5,0
İnşaat sektörü güven endeksi	44,7	58,5	-42,2	31,1

Endeks değerleri mevsim etkilerinden arındırılmış değerlerdir.

Dünya Bankası’nın İlkbahar 2020 Avrupa ve Orta Asya Ekonomik Güncelleme raporunda Türkiye’nin 2020’de yüzde 0,5, 2021 ve 2022 yıllarında ise %4 büyüme kaydedeceği öngörüsüne yer verildi.

Raporda, Türkiye’de enflasyonun bu yılın sonunda yüzde 11, gelecek yılın sonunda yüzde 9, 2022 yılında ise yüzde 8,5 seviyesinde olmasının beklendiği belirtildi.

¹ <http://tuikweb.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=33929>

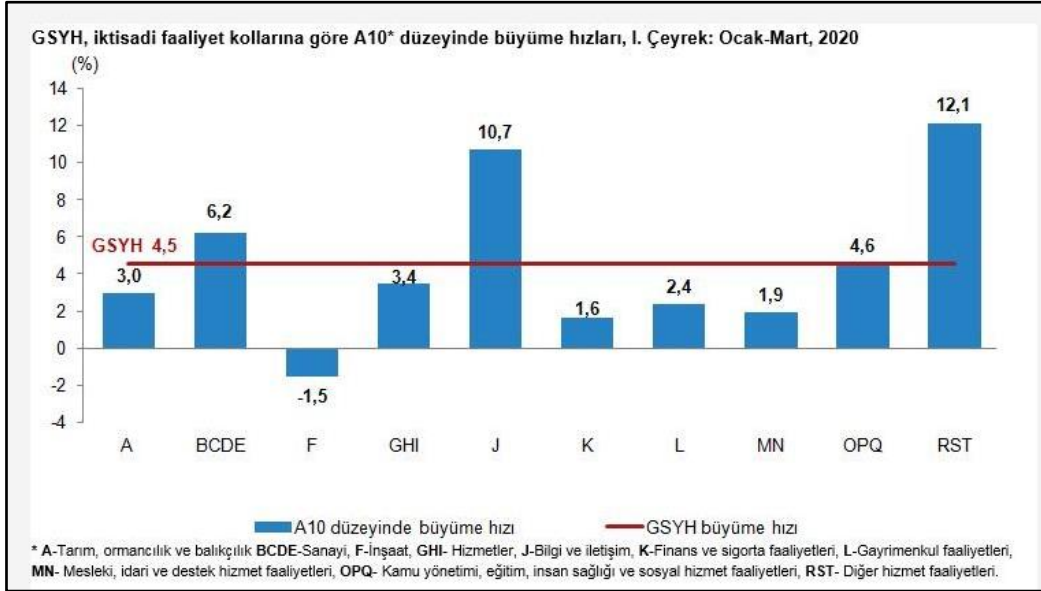
Dünya Bankası raporunda, Türkiye’de cari açığın GSYH’ye oranının 2020’de % 2, 2021’de %3,2, 2022’de +3,4 olarak gerçekleşmesinin öngörüldüğü ifade edildi.

Türkiye’nin geçen yıl özel tüketimdeki ivmelenme ile pozitif bir büyüme kaydettiği ifade edilen raporda, yeni tip koronavirüs (Kovid-19) salgınının büyümede istikrarı ve hanehalkının gelir beklentilerini tehlikeye düşürdüğü öngörüldü.

Raporda, Kovid-19 salgınının kötüleşmesini ve devam eden jeopolitik gerilimleri Türk ekonomisi için büyük riskler olarak sıralanırken, düşük petrol fiyatlarının ülkenin ithalat faturasındaki düşüşü destekleyeceği belirtildi.²

TÜİK tarafından yapılan açıklamalardan görüldüğü üzere; GSYH 2020 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,5 artmıştır. Türkiye ekonomisinde geçtiğimiz yılın ikinci yarısında izlenen toparlanma eğilimi bu yılın ilk çeyreğinde güç kaybederek de olsa sürdü. Mart ayının son iki haftası itibarıyla koronavirüs salgınının ekonomik aktivite üzerindeki ilk etkilerinin görülmeye başlaması büyüme oranının piyasa beklentilerinin altında kalmasında belirleyici oldu. Türkiye ekonomisi zincirlenmiş hacim endeksine göre yılın ilk çeyreğinde geçtiğimiz yılın aynı dönemine kıyasla %4,5 büyüdü.

GSYH’yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2020 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %12,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri %10,7, sanayi %6,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %4,6, hizmetler %3,4, tarım %3,0, gayrimenkul faaliyetleri %2,4, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %1,9 ve finans ve sigorta faaliyetleri %1,6 arttı. İnşaat sektörü ise %1,5 azaldı.



İlk çeyrek büyümesinin öngörülerin altında kalması ikinci çeyrekte Covid-19 salgının etkisine ilişkin karamsar beklentileri destekledi. Bu paralelde, yıllık daralmanın ikinci çeyrekte çift haneli oranlarda gerçekleşebileceği tahmin ediliyor. Yılın ikinci yarısında ise ekonomik aktiviteyi destekleyici yönde alınan önlemlerin ve normalleşme adımlarının etkisiyle büyümenin toparlanma kaydettirmesini bekliyoruz. Olumsuz dış talep koşullarına karşılık petrol başta olmak üzere emtia fiyatlarındaki düşüş

² <https://www.aa.com.tr/tr/ekonomi/dunya-bankasi-turkiye-nin-2020-de-yuzde-0-5-buyumesini-bekliyor/1798472>

net ihracat performansı üzerindeki risklerin görece dengeli olabileceği sinyali veriyor. Bütün dünyada kısıtlayıcı tedbirlerin gevşetilmeye başlanması ve salgının seyrine ilişkin belirsizliklerin sürmesi yurt içinde de önümüzdeki dönemde iktisadi faaliyeti etkileyebilecek önemli faktörler olacaktır.³

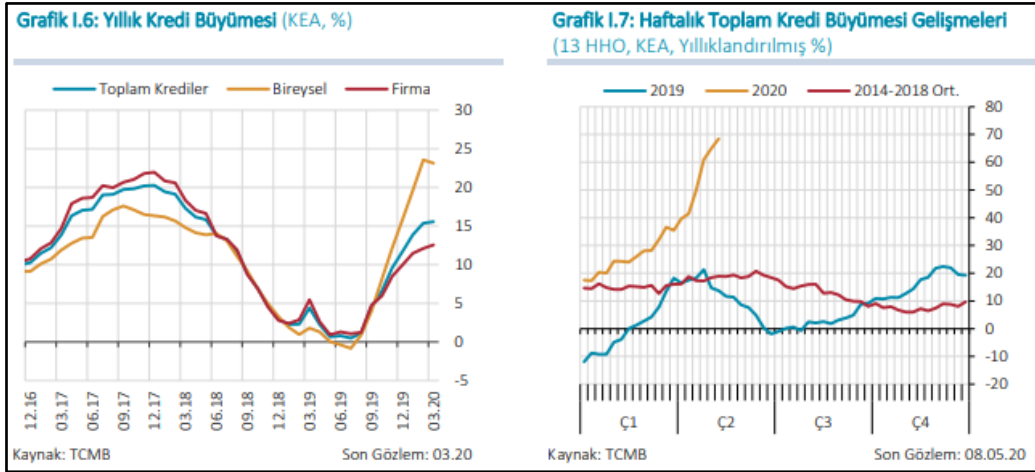
5.2.2 Faiz Oranları ve Krediler

İktisadi faaliyetin 2020 yılı Mart ayı ortasına kadar gücünü koruması, gerileyen kredi faizleri ve destekleyici likidite koşulları kredi büyümesindeki artışta belirleyici olmuştur. Bu dönemde, büyüme oranlarındaki artış, bireysel kredilerde firma kredilerine kıyasla daha yüksek gerçekleşirken, kamu bankaları öncülüğündeki kredi genişlemesine özel bankalar da katılmıştır. Tüketim harcamalarındaki güçlü seyir, istihdam piyasasındaki toparlanma ve düşük faiz oranları ihtiyaç kredileri başta olmak üzere bireysel kredi talebini önemli ölçüde artırmıştır. Nitekim bu gelişmelerin büyüme kompozisyonu, cari denge ve enflasyon üzerindeki etkilerini dengelemek amacıyla, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) tarafından 7 Mart 2020 tarihinde yapılan zorunlu karşılık (ZK) düzenlemesi ile kredi arzının tüketimden ziyade üretim ve verimlilik odaklı sektörlerle yönlendirilmesi amaçlanmıştır. Bu çerçevede, selektif sektörlerle kullanılan kredilerin teşvikten yararlanma kriterlerindeki rolü artırılmıştır.

Kredilerde 2019 yılının son çeyreğinden itibaren bireysel kredilerle başlayan toparlanma, son dönemde TL cinsi ticari krediler öncülüğünde sürmektedir. 2020 yılı Mart ayı ortasından itibaren firmaların artan işletme sermayesi ihtiyacı ve ihtiyati likidite saikiyle oluşan güçlü ticari kredi talebine karşın; sosyal izolasyon süreci, artan belirsizlikler ve zaruri ihtiyaçlara odaklanan harcamalar, hane halkının kredi talebini nispeten zayıflatmıştır. TCMB tarafından alınan tedbirlerin yanında, Hazine destekli Kredi Garanti Fonu (KGF) kefaletli kredi paketlerinin de etkisiyle kredi büyümesi, kamu bankaları öncülüğünde, sektörler ve firma ölçekleri bazında yayılarak sürmüştür.

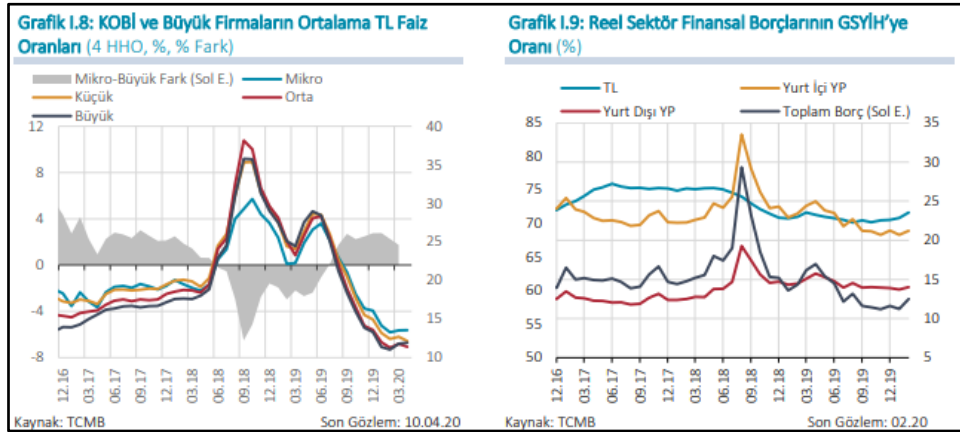
2020 yılı Mart ayının ikinci yarısından itibaren koronavirüs salgını iktisadi faaliyet görünümünü pek çok farklı kanaldan etkilerken, özel sektörün finansmana erişimi üzerinde de baskı oluşturmuştur. Üretim faaliyeti ve tüketim eğiliminin zayıflaması, küresel ticaret ağları ve tedarik zincirinin hasar görmesi, finansal koşullardaki gevşemenin duraklaması ve risk algılamalarının artması kredi kanalı üzerinde risk oluşturmuştur. Ancak bankacılık sektörünün sağlam likidite ve sermaye yapısına ek olarak kamu otoriteleri tarafından alınan zamanlı önlemler, özel sektörün finansmana erişimini kolaylaştırmıştır. TCMB tarafından atılan kapsamlı likidite adımları ve yapılan faiz indirimleri, salgının finansal koşullara olumsuz etkilerini sınırlamış, borçlanma maliyetleri gerilemiştir. Nitekim, yüksek frekanslı göstergeler, 2020 yılı Mart ayından itibaren alınan önlemlerin kredi kanalını desteklediğini ve firmaların nakit ihtiyacı artışı ile ihtiyati likidite talebi kaynaklı kredi büyümesinin hızlandığını göstermektedir. Dönemsel olarak hızlanan kredi artışının, ekonomideki nakit akışının olağan seyrine dönme başlanması ile birlikte önümüzdeki dönemde normalleşmesi öngörülmektedir.

³ https://ekonomi.isbank.com.tr/contentmanagement/Documents/tr08_buyume/2020/GSYH_2020Q1.pdf



TL ticari kredi faiz oranlarındaki düşük seyir, firma ölçeklerinde genele yayılan ticari kredi büyümesini desteklemektedir. TL kredi faizlerindeki düşüş eğilimi mevcut Rapor döneminde devam ederken, küresel risk iştahındaki bozulmayla birlikte ortalama faizler 2020 yılı Mart ayında sınırlı miktarda yükselmiştir. Yüksek frekanslı güncel verilere göre, TCMB faiz indirimleri ve likidite destekleri ile Hazine destekli KGF kefaletli kredi hacminin artması sonucu TL kredi faizlerinde son dönemde bir miktar düşüş görülmüştür.

Reel sektörün toplam finansal borçluluk oranında 2019 yılı ikinci çeyreğinde başlayan gerileme, mevcut Rapor döneminde de devam etmiş, toplam finansal borçlarının Gayri Safi Yurt İçi Hasıla'ya (GSYİH) oranı 2020 yılı Şubat ayı itibarıyla %59 seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevcut Rapor döneminde, iktisadi faaliyetlerdeki canlanma ve reel sektör firmalarının yabancı para (YP) borçlanmasında süregelen azalma sonucu firmaların toplam YP borçlarının GSYİH'ye oranındaki düşüş eğilimi devam etmiş ve 2015 yılı ilk çeyrek seviyelerine yakınsamıştır. Bu dönemde TL cinsi borçların GSYİH'ye oranı ise, kredi talebindeki artışın etkileriyle 2020 yılı Şubat ayı itibarıyla bir miktar yükselmiştir. TCMB'nin, 2019 yılı üçüncü çeyreğinde başlayan politika faiz oranı indirimlerinin yanı sıra, kredi mekanizmasının işlerliğinin ve iktisadi faaliyetlerdeki toparlanmanın desteklenmesi amacıyla uygulanmaya başlanan kredi büyümesi ile ilişkilendirilmiş ZK politikaları da TL firma kredilerindeki canlanmaya katkı vermiştir. Koronavirüs salgını sonucu yavaşlayan iktisadi faaliyetin desteklenmesi ve kredi piyasasının işlerliğini korumak amacıyla uygulanan parasal ve mali tedbirlerin, başta mal ve hizmet ihracatçısı küçük ve orta büyüklükteki işletmeler (KOBİ) olmak üzere genele yaygın olarak reel kesim firmalarının kredi ve nakit akışlarındaki olumsuz etkileri azaltacağı değerlendirilmektedir.⁴



⁴ <https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/c8e5e6c1-307f-4c37-87c2-a76e89dc66c5/Tam+Metin.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-c8e5e6c1-307f-4c37-87c2-a76e89dc66c5-n9vlEZv>

5.3 İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü

Türkiye ekonomisinin büyüme trendi geleneksel olarak inşaat ve emlak piyasası üzerine oturmaktadır. Etkileşim içinde olduğu yan sektörler ile birlikte istihdamda lokomotif role sahiptir. Söz konusu tutarların büyüklüğü nedeniyle finans ile de yakından ilişkilidir. Kredi oranları, güven endeksi ve arz-talep dengesi sektörün dinamiklerini belirlemektedir.

Sektör, 2018 yılının ikinci yarısından bu yana büyümeye önemli oranda negatif katkı vermektedir. Sektör, 2019 yılının ikinci yarısı sonu itibarıyla da bir önceki döneme kıyasla çok sert bir daralma yaşayarak (-%12,7) büyümeyi sınırlamıştır. Diğer yandan, yapısı gereği ekonomik gelişmelere diğer sektörlerden daha duyarlıdır. Ekonomik büyümenin en tempolu yaşandığı 2003-2007 döneminde genel ekonomiden çok daha hızlı büyüyen sektör, 2008-2009 döneminde tam ters tepki vermiştir. Sektör 2010-2014 döneminde de genel ekonomik büyümenin oldukça üzerinde bir performans sergiledikten sonra, 2015 ile birlikte genel ekonomik performansa uygun hareket etmiştir.

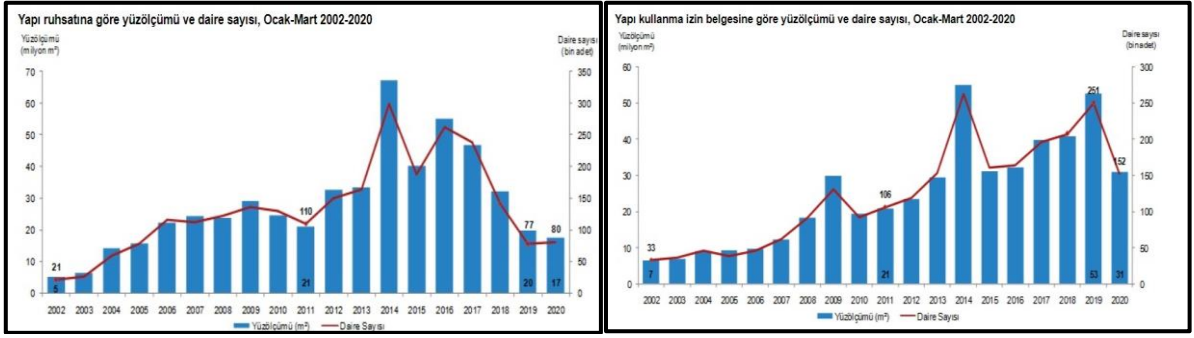
Sektör, 2018 Ç2 - 2019 Ç2 döneminde ortalama %9 küçülmüş olup, 2020 yılı ile birlikte yeniden başlaması beklenen büyüme trendine yükselişe cevap vermesi beklenmektedir.

Öte yandan, sektörün GSYH içinden aldığı paydaki dalgalanma devam etmektedir. Sektör, 2018 yılında GSYH içinden aldığı pay %7,2, 2019 yılında GSYH içinden aldığı pay %5,4 şeklinde gerçekleşmiştir. 2020 yılı ilk çeyreği incelendiğinde GSYH içinden aldığı pay %5,5 seviyelerindedir.

İktisadi faaliyet kolları Kind of economic activity (NACE Rev.2)	Yıl Year	GSYH içindeki pay (%)						Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre değişim oranı (%)				
		Yıllık Annual	Çeyrek				Yıllık Annual	Çeyrek				
			I	II	III	IV		I	II	III	IV	
BCDE- Sanayi BCDE- Industry	2018	22,3	22,2	21,9	21,5	23,6	29,3	24,0	27,3	37,8	27,7	
	2019	22,3	23,5	23,4	20,7	21,9	14,9	23,5	23,0	7,5	8,7	
	2020		23,4					15,7				
C- İmalat sanayi C- Manufacturing	2018	19,0	19,0	18,8	18,4	20,0	29,6	25,6	27,5	38,7	26,7	
	2019	19,0	20,0	20,1	17,5	18,5	14,4	23,0	22,7	6,6	8,3	
	2020		19,9					15,3				
F- İnşaat F- Construction	2018	7,2	7,9	8,4	6,4	6,3	0,4	23,1	11,4	-10,7	-14,0	
	2019	5,4	6,0	5,4	4,9	5,5	-13,2	-10,6	-26,9	-14,8	2,0	
	2020		5,5					5,4				
GHI- Hizmetler GHI- Services	2018	23,4	22,6	23,0	23,7	24,1	25,8	24,7	26,0	32,5	20,6	
	2019	24,0	23,2	23,8	23,9	24,9	17,9	19,5	19,3	12,5	20,9	
	2020		23,5					17,6				
K- Finans ve sigorta faaliyetleri K- Financial and insurance activities	2018	3,0	3,7	3,8	3,1	1,7	11,1	15,5	29,2	36,9	-34,0	
	2019	3,2	3,6	3,9	3,0	2,5	24,1	15,4	18,7	9,8	75,7	
	2020		3,7					17,6				
L- Gayrimenkul faaliyetleri L- Real estate activities	2018	6,8	7,6	6,9	6,2	6,7	13,7	12,7	12,8	13,7	15,4	
	2019	6,7	7,4	6,8	6,2	6,5	13,1	14,5	12,8	11,9	13,2	
	2020		7,2					12,7				

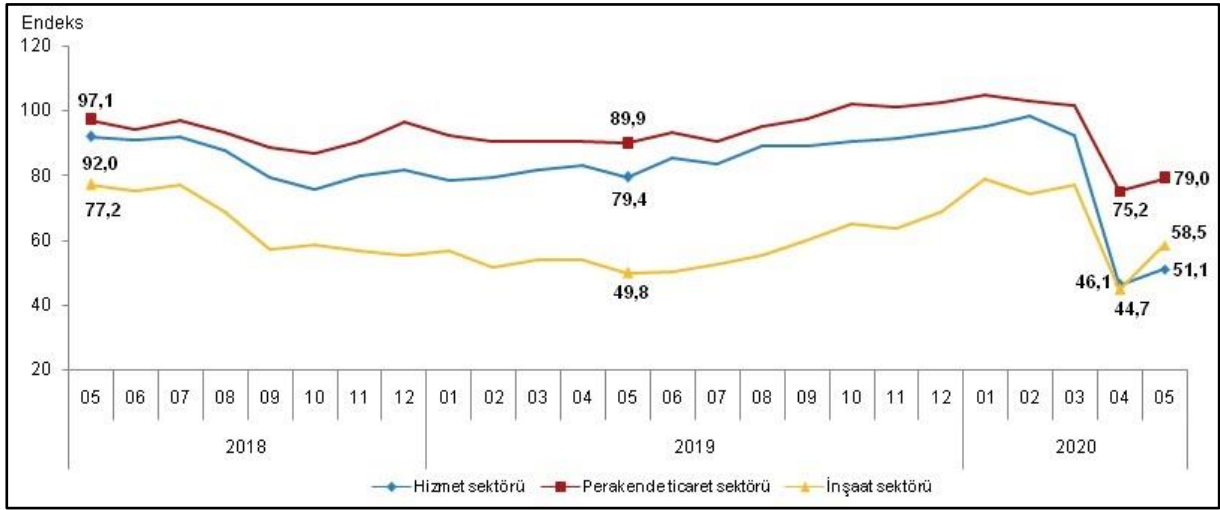
TÜİK Yapı İzin İstatistikleri raporuna göre

- ✓ Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2020 yılının ilk üç ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %1,1 ve daire sayısı % 4,0 artarken, yüzölçümü %11,4 ve değeri %4,0 azaldı.
- ✓ Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2020 yılının ilk üç ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı % 42,6, yüzölçümü %41,1, değeri % 36,6, daire sayısı % 39,3 azaldı.



İnşaat sektörü kredi faiz oranlarında yaşanan yükseliş ve konut satış rakamlarının düşmesi ile frene basmış, çok sayıda yeni konut projesi de rafa kaldırılmıştı. 2019 yılının son yarısında faiz oranlarının düşmeye başlaması ile beraber yeniden konut projeleri için lansman çalışmaları başlatılmış konut sektörü Ocak ayına hızlı çıkış yaparak tüm zamanların satış rekorunu kırmıştı. Ancak bu seferde korana virüs krizi nedeni ile ne yazık ki konut satışları olumsuz etkilendi. Korana virüs nedeni ile yaşanan etki Nisan ve Mayıs aylarında belirgin olurken bu nedenle ikinci rapor verileri sektör açısından daha belirleyici olacak gibi görünüyor.⁵

Mevsim etkilerinden arındırılmış güven endeksi Mayıs ayında bir önceki aya göre; hizmet sektöründe %10,8, perakende ticaret sektöründe %5,0 ve inşaat sektöründe %31,1 arttı.

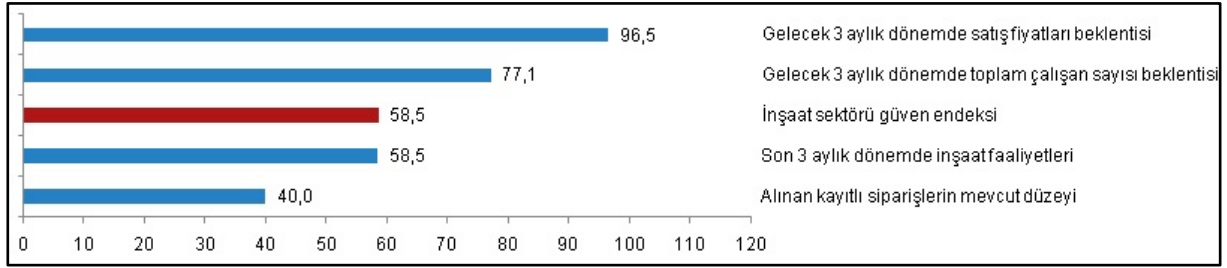


Mevsim etkilerinden arındırılmış inşaat sektörü güven endeksi bir önceki ayda 44,7 iken, Mayıs ayında %31,1 oranında artarak 58,5 değerini aldı. İnşaat sektöründe bir önceki aya göre, gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi alt endeksi %39,9 artarak 77,1 oldu. Alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi alt endeksi ise %16,9 artarak 40,0 değerini aldı.

İnşaat sektöründe Mayıs ayında girişimlerin %18,2'si faaliyetleri kısıtlayan herhangi bir faktörün olmadığını, %81,8'i ise faaliyetlerini kısıtlayan en az bir temel faktör bulunduğunu belirtti. İnşaat sektöründe faaliyetleri kısıtlayan temel faktörlerden; "diğer faktörler" Nisan ayında %50,7 iken Mayıs ayında %47,3, "talep yetersizliği" Nisan ayında %42,4 iken Mayıs ayında %44,8 ve "finansman sorunları" Nisan ayında %39,0 iken Mayıs ayında %39,9 oldu.⁶

⁵ <https://www.emlak365.com/emlak-haberleri/tuik-yapi-izin-istatistikleri-ocak-mart-2020-raporu-yayimlandi-h30753.html>

⁶ <http://tuikweb.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=33918>



5.4 Bölge Verileri

5.4.1 İzmir İli



İzmir, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık üçüncü şehridir. Nüfusu 2019 itibariyle 4.367.251 kişidir. Bu nüfus; 30 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1.297 mahallede yaşamaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 367'dir. Coğrafi olarak Türkiye'nin batısında bulunur ve ilin tamamı Ege Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin yirmi üçüncü büyük ilidir. Etrafı Aydın, Balıkesir, Manisa illeri ve Ege Denizi ve Ege Adaları ile çevrilidir.

İzmir Körfezi çevresinde bulunan şehir, her yıl İzmir Enternasyonal Fuarı'nı düzenleyen önemli bir fuar merkezi ve liman kentidir.

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

İzmir, yatlar ve gemilerle çevrilmiş uzun ve dar bir körfezin başında yer almaktadır. Sahil boyunca palmye, hurma ağaçları ve geniş caddeler bulunmaktadır. İzmir Limanı, Türkiye'nin en büyük yedinci limanıdır.

Yıl	İzmir Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2019	4.367.251	2.174.319	2.192.932
2018	4.320.519	2.152.585	2.167.934
2017	4.279.677	2.133.548	2.146.129
2016	4.223.545	2.104.632	2.118.913
2015	4.168.415	2.078.224	2.090.191
2014	4.113.072	2.050.424	2.062.648
2013	4.061.074	2.027.334	2.033.740
2012	4.005.459	1.999.246	2.006.213
2011	3.965.232	1.979.088	1.986.144
2010	3.948.848	1.985.368	1.963.480

İzmir nüfusu Bir önceki yıla göre 46.732 artmıştır. **İzmir nüfusu 2019** yılına göre **4.367.251**'dir. Bu nüfus, **2.174.319** erkek ve **2.192.932** kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: **%49,79** erkek, **%50,21** kadındır.

Yüzölçümü 12.007 km² olan İzmir ilinde kilometrekareye 364 insan düşmektedir. İzmir nüfus yoğunluğu 364/km²'dir.

5.4.2 Konak İlçesi



Konak, Türkiye'nin İzmir ilinin bir ilçesidir. Kuzeyinde İzmir Körfezi, kuzeydoğusunda 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 ilçe 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 Vapur İskelesi ve Konak Meydanı ile de ünlüdür. Konak sahil yolu, yürüyüş parkurları özellikle hafta sonları bütün İzmirililerle dolup taşar.

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

Yıllara Göre Konak Nüfusu

Yıl	Konak Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2019	351.572	171.491	180.081
2018	356.563	174.066	182.497
2017	363.181	177.539	185.642
2016	370.662	181.407	189.255
2015	375.490	183.293	192.197
2014	380.295	185.612	194.683
2013	385.843	188.368	197.475
2012	390.682	190.959	199.723
2011	397.201	194.489	202.712

Konak nüfusu 2019 yılına göre 351.572. Bu nüfus, 171.491 erkek ve 180.081 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: **%48,78** erkek, **%51,22** kadındır.

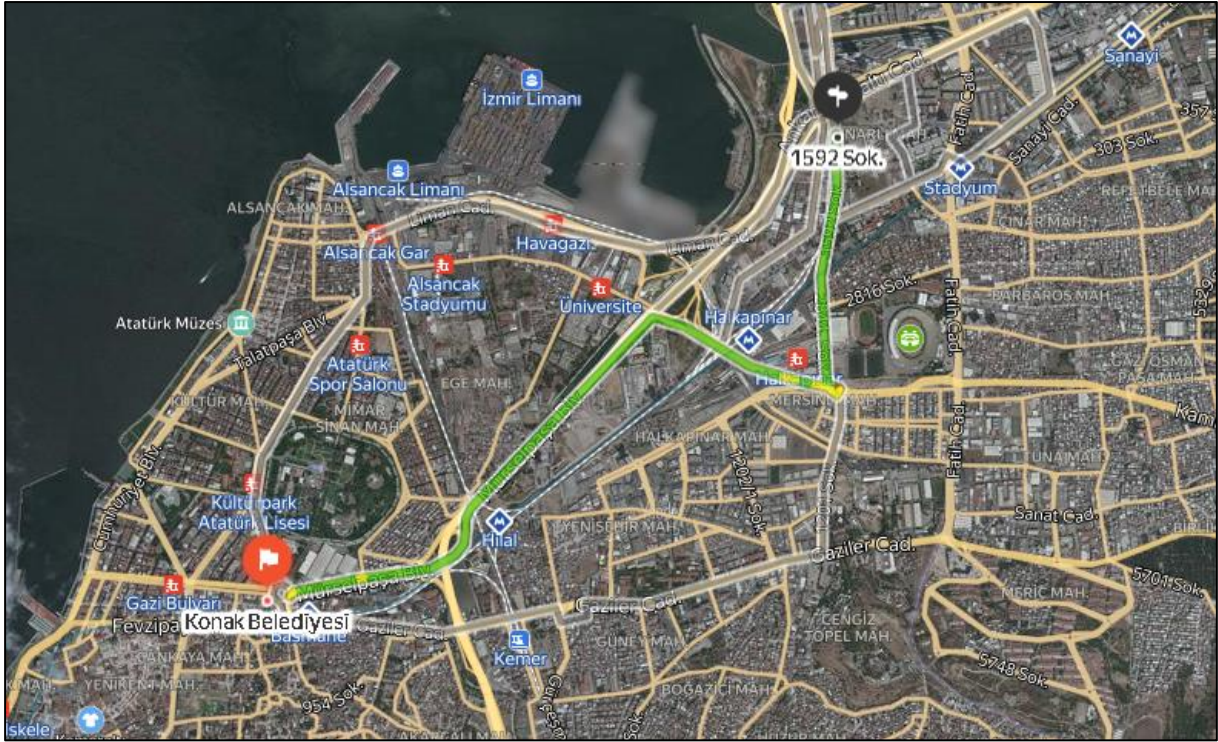
6 GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKİ BİLGİLERİ

6.1 Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Konu parselin açık adresi; Konak İlçesi, Çınarlı Mahallesi, 1592. Sokak, 8601 ada 2 parsel. Konak/İzmir.

Taşınmazın batısında ulaşımın yoğun sağlandığı D-550 ve kuzeyinde D-300 karayolu yer almaktadır. Buradan şehir içi ve şehirlerarası ana arterlere ulaşım kolaylığı bulunmaktadır. Taşınmaz İzmir sahil yoluna yaklaşık 450 m mesafede bulunmakta olup, İzmir Kültür Park'a yaklaşık 2,80 km ve Konak Meydanı'na yaklaşık 4,80 km mesafede yer almaktadır.

Söz konusu taşınmazın bulunduğu bölge, ticari nitelikli yapılar, sanayi yapıları, sağlık kuruluşları, okullar, iş merkezleri ve mesken nitelikli yapıların yoğun olarak bulunduğu bir mevki olmakla birlikte yakın çevresinde çok sayıda kamu kurum ve kuruluşları da bulunmaktadır. Bölgede ağırlıklı olarak büro ve sanayi ağırlıklı ticari üniteler mevcuttur. Kısmen konut nitelikli yapıların da bulunduğu bölgede bahse konu konut nitelikli, yapıların da birçoğu ofis-büro olarak kullanılmaktadır.



Ulaşım Haritası

Değerleme konusu taşınmaza Konak Belediyesi'nden ulaşmak için Mürselpaşa Bulvarı üzerinde doğu istikametinde yaklaşık 2.20 km ilerledikten sonra sağ kolda kalan Şehitler Caddesi'ne dönülür. Şehitler Caddesi üzerinde yaklaşık 1 km ilerledikten sonra kavşak üzerinden kuzey yönüne doğru 2844. Sokak yönüne girilerek yaklaşık 620 m ilerlenir. Daha sonra 1592. Sokaka bağlanılır. Sokak içerisinde yaklaşık 600 m ilerledikten sonra değerleme konu taşınmaz sağ kolda yer almaktadır.

6.2 Gayrimenkulün Tanımı, Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz: İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi'nde yer alan 8601 ada 2 parsel 17.704 m² yüzölçümüne sahip "arsa" dır.

Parsel üzerinde yapı ruhsatlarına göre betonarme karkas yapı cinsinde baza ve kulesi şeklinde yapı tasarlanmıştır.

Rapora konu olan taşınmazın yerinde yapılan incelemelerine göre; üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı görülmüş olup, üzeri otsu bitkiler ile örtülüdür. Parsel sınırlarını belirleyici şekilde tahta ve çitler ile çevrilidir. Taşınmaz geometrik olarak dikdörtgen şeklinde olup, düz bir topoğrafyaya sahiptir. Taşınmazın bulunduğu bölgede altyapı çalışmaları devam etmekte olup, kamu hizmetlerinden yararlanmaktadır.

09 Nisan 2020 onaylı mimari projesine göre;

- ✓ 8601 ada 2 parselde; 3 bodrum kat, zemin ve 51 normal kattan oluşmakta olup, toplam 55 katlıdır. Proje genelinde 432 ofis alanı, 189 adet konut alanı ve 50 adet dükkan yer almaktadır. Toplam kapalı alan **128.624,80 m²** dir.
- ✓ Zemin katta cadde mağazaları yer alırken 1. Kat ile 4. Kat arası baza şeklinde, 5. Kat ve üst katlar ise kule olarak tasarlanmıştır.
- ✓ Proje detayları incelendiğinde ise;
 - Bodrum katlarında, toplam 825 adet otopark alanı, sığınak, su deposu vb. ortak alanlar,
 - Zemin katta, 50 adet dükkan alanı, konut ve ofis girişleri vb. ortak alanlar,
 - 1. Katta konut alanları, galeri boşluğu, asansör ve yangın merdiveni vb. ortak alanlar,
 - 2. Katta konut alanları, kapıcı daireleri, galeri boşluğu, asansör ve yangın merdiveni vb. ortak alanlar,
 - 3. Katta konut alanları, çocuk oyun alanı, mescit, galeri boşluğu, asansör ve yangın merdiveni vb. ortak alanlar,
 - 4. Katta konut alanları, galeri boşluğu, asansör ve yangın merdiveni vb. ortak alanlar,
 - 5. Katta konut alanları, galeri boşluğu, tesisat alanı, asansör ve yangın merdiveni vb. ortak alanlar,
 - 6. Kat tesisat katı, asansör ve yangın merdiveni vb. ortak alanlar,
 - 7. Kat ile 15. Kat arasında konut alanları, asansör ve yangın merdiveni vb. ortak alanlar,
 - 16. Kat ile 51. Kat arasında ise ofis alanları, asansör ve yangın merdiveni vb. ortak alanlar tasarlanmıştır.

Not: Söz konusu onaylı mimari proje doğrultusunda henüz kat irtifakı kurulmamıştır.

Değerleme konusu parselde kule ve bazadan oluşması planlanan projenin 16.04.2020 tarihli 9 sayılı yeni yapı ruhsatlarındaki verilere göre; 3 bodrum kat, zemin ve 51 normal kat olmak üzere toplam 55 katlı olup 189 konut (15.817 m²) ve 482 ofis ve işyeri bölümü (35.629,3 m²), 1 ikamet harici (trafo), 5 kapıcı dairesi ve 64.200,9 m² genel ortak alan tanımlıdır. Toplam kapalı alan **116.292,9 m²** dir.⁷

Konu proje için düzenlenmiş onaylı mimari proje ile yeni yapı ruhsatında alanlar birbiri ile örtüşmekte olup, yapı ruhsatında belirtilen alanların balkon, fuaye vb. alanları kapsamadığı düşünülmektedir.

⁷ 09.04.2020 tarihli mimari proje ile 16.04.2020 tarihli yapı ruhsatı uyumlu olup, yapı ruhsatının şaft, asansör boşluğu vb. alanları içermediği düşünülmektedir.

Taşınmaz için ruhsat ve onaylı mimari projesinde belirtilen alanlara göre değerlendirme çalışması hazırlanmıştır.

6.3 Gayrimenkul ve/veya Proje ile İlgili Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için yerinde yapılan incelemelerde arsa üzerinde inşai çalışmaların henüz başlamadığı görülmüştür. 09.04.2020 onaylı mimari proje ve 16.04.2020 tarihli yeni yapı ruhsatlarının alansal olarak birbiriyle uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Mimari proje ve ruhsat doğrultusunda henüz kat irtifakı kurulmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Gayrimenkul için mimari proje ve yeni yapı ruhsatı düzenlenmiş olup, yerinde yapılan incelemeler doğrultusunda proje alanında inşaat başlamadığı belirlenmiştir. Gayrimenkulün 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir bir duruma rastlanmamıştır.

6.5 Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- + Değerlemeye konu olan taşınmaz
 - o İzmir ilinin merkezi bölgesi olan Konak ilçesinde yer alması,
 - o Konum olarak ilçe ve şehir ana arterlerine ve sosyal donatı alanlarına yakın konumda olması,
 - o 8601 ada 2 parselin "Merkezi İş Alanı" lejantında olması,
 - o Çevre yolu vb. ulaşım çeşitliliğinin yer aldığı akslara yakın konumlu olması,
 - o İmar durumunun karma fonksiyonlara izin vermesi,
 - o Yakın çevresinde üniversite, devlet kurumları ve hastanelerin yer alması,
- + Proje Alanı'nda geliştirilen proje için Emsal katsayısı değerinin ve yapılaşma haklarının yüksek olması,
- + Ticari açıdan hareketli sayılabilecek bir bölgede konumlu olması,

Sahip olduğu güçlü yanlardır.

❖ ZAYIF YANLAR

- Proje geliştirilen bölgenin yeni gelişmekte olması
- Ulaşım akslarından ana arter olan D-300 Karayolu'na çok yakın olmasından kaynaklı gürültü faktörünün bulunması,

❖ FIRSATLAR

- Karma kullanımlı proje ile birbiriyle sinerji yaratacak fonksiyonların bir arada geliştirilmesi böylece farklı bir proje konseptinin ortaya çıkması,
- Bölgede az sayıda nitelikli karma projelerin bulunması ile projeye olası talebin yüksek olması
- Bölgede İzmir halkının gayrimenkul yatırımlarına olumlu bakış açısına sahip olması,
- Halkın prestijli gayrimenkul projelerine talep gösterecek olması,

Proje Alanı'nın Pazar koşullarına göre sahip olduğu fırsatlardır.

❖ **TEHDİTLER**

- ! Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıyacak etkileri,
- ! Kredi faizlerinde yaşanan dalgalanmalar,
- ! Dünya genelinde yaşanan Pandemi sürecinden dolayı ülke geneline gayrimenkul sektörüne olan ilginin düşmesi,

Proje Alanı'nda geliştirilen projeyi tehdit eden dış çevreye ait özelliklerdir.

7 DEĞERLEME TEKNİKLERİ

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

7.1 Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

7.2 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.

- **Pazar Değeri**, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- **Pazar Değeri**, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- **Pazar Değeri**'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirilmesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

7.2.2 Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, *Hasılat veya İskonto Oranı* ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılabileceği kabul edilir.

7.2.3 Maliyet Yaklaşımı

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

Sonuç olarak;

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

- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında, konu taşınmazın arsa (mevcut durum) değer tespiti için "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", projenin net bugünkü değerinin ve VAKIF GYO'nun "*Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı*" sözleşmesinden kaynaklı %30'luk hasılat payı değerinin tespitinde ise "Gelirlerin İndirgenmesi (Proje Geliştirme) Yaklaşımı" kullanılmıştır. Kullanılan yöntemlere ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

7.3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede konu taşınmaza benzer nitelikte arsa örnekleri araştırılmış olup aşağıda tablo içerisinde sunulmuştur.

Net Alan (m ²)	İstenen Satış Bedeli (TL)	Pazarlıklı Satış Bedeli (TL)	Pazarlıklı Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Açıklama
3.000	47.000.000	39.950.000	13.317	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede konumlu, Bayraklı ilçesi, Adalet Mahallesi, MİA imarlı, KAKS:3,50 yapılaşma hakkına sahip olan 3.000 m ² yüzölçümlü arsa 47.000.000.-TL bedelle satılmıştır. (Yaklaşık %15 pazarlık payı olacağı bilgisi alınmıştır.)
1.076	8.500.000	7.650.000	7.110	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede konumlu, Bayraklı ilçesi, Mansuroğlu Mahallesi, MİA imarlı, KAKS:3,50 yapılaşma hakkına sahip olduğu beyan edilen 1.076 m ² yüzölçümlü arsa 8.500.000.-TL bedelle satılmıştır. (Yaklaşık %10 pazarlık payı olacağı bilgisi alınmıştır.)
12.000	88.000.000	79.200.000	6.600	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede konumlu, Yeni Kent Merkezi içerisinde yer alan, MİA imarlı, KAKS:3,50 yapılaşma hakkına sahip olduğu beyan edilen 12.000 m ² yüzölçümlü arsa 88.000.000.-TL bedelle satılmıştır. (Yaklaşık %10 pazarlık payı olacağı bilgisi alınmıştır.)
4.500	50.000.000	45.000.000	10.000	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede konumlu, Yeni Kent Merkezi içerisinde yer alan, MİA imarlı, KAKS:4,00 yapılaşma hakkına sahip olduğu beyan edilen 4.500 m ² yüzölçümlü arsa 50.000.000.-TL bedelle satılmıştır. (Yaklaşık %10 pazarlık payı olacağı bilgisi alınmıştır.)



Satışa Konu Örnek Arsa Haritası

Yukarıda yer alan satışa konu arsa örneklerinin incelenmesi doğrultusunda;

- ✓ Bölgede satışa konu arsa arzının kısıtlı olduğu,
- ✓ Bölgede yer alan arsaların m² satış bedellerinin 6.600,-TL/m² ile 13.317,-TL aralığında olduğu,
- ✓ Satışa konu arsaların yüzölçümü, imar durumu ve konumlarının konu taşınmazlara kıyasla farklılar gösterdiği,
- ✓ Satışa konu arsa örneklerinin taşınmaz ile aynı imar lejantına sahip olduğu,
- ✓ Bölgede konu taşınmaza benzer yüzölçüm büyüklüğünde arsa arzının yok denecek kadar az olduğu,

Tespitleri yapılmıştır.

Bölgede yer alan satışa konu örnekler incelenmiş olup, konu taşınmaz ile bire bir örtüşmemesi nedeni ile alan, yapılaşma hakkı, konum ve ruhsat durumuna göre uyumlaştırılarak m² satış bedeli belirlenmiştir.

8601 ADA 2 PARSEL ARSA UYUMLAŞTIRMA TABLOSU					
KRİTERLER	Yüzölçümü, M2	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 4	Örnek 5
YÜZÖLÇÜM (m ²)	17.704	3.000	1.076	12.000	4.500
İSTENEN SATIŞ FİYATI (TL)		47.000.000	8.500.000	88.000.000	50.000.000
İSTENEN BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)		15.667	7.900	7.333	11.111
ÖNGÖRÜLEN PAZARLIK ORANI		-15%	-10%	-10%	-10%
ALAN DÜZELTME KATSAYISI		-10%	-15%	-5%	-10%
YAPILAŞMA HAKKI DÜZELTME KATSAYISI		0%	0%	0%	-5%
KONUM ŞEREFİYESİ DÜZELTME KATSAYISI		0%	7%	5%	5%
RUHSAT FARKI DÜZELTME KATSAYISI		5%	5%	5%	5%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m ²)		12.533	6.873	6.967	9.444
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYATLARIN ORTALAMASI (TL/m²)		8.954			

Yukarıda yer alan uyumlaştırma tablosu doğrultusunda **8601 ada, 2 numaralı parselin** m² satış bedeli ~8.950,-TL olarak belirlenmiştir.


EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	
Arsa Alanı (m ²)	17.704
Birim Alan Değeri (TL)	8.950 ₺
Arsa Değeri (TL)	158.450.800 ₺


Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde değerlendirme konusu **8601 ada, 2 numaralı parselin** adil (rayiç) piyasa arsa değeri **158.450.800,-TL** olarak hesaplanmıştır.


Ayrıca konu taşınmaz için mimari proje ve yapı ruhsatı mevcut olmasına karşın henüz kat irtifakı düzenlenmediği görülmüştür. Ancak bilgi amaçlı olarak Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı doğrultusunda değerlendirme konusu parsel üzerinde inşası muhtemel projede yer alan ve konumlandırılacak olan dükkan, konut ve ofis nitelikli taşınmazların günümüzde tamamlanarak satılması halindeki olası değerleri tespit edilmeye çalışılmıştır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan satışa sunulmuş nitelikli karma projelerde yer alan konut ve ofis değerleri ile bölgede satılık olan dükkân değerleri de incelenmiştir. Pazardan elde edilen prestijli karma proje örnekleri aşağıda sunulmuştur.


Satışı veya İnşaatı Tamamlanan Nitelikli Projeler


MİSTRAL İZMİR		
Konum	HALKAPINAR, İZMİR	
Proje Sahibi	MİSTRAL GYO (MİRAY İNŞAAT)	
İNŞAAT BİLGİLERİ		
Proje Niteliği	Rezidans, Ofis, Cadde Mağaza	
İnşaat Başlangıç-Bitiş	2013-2016 Yaşam başladı	
Arsa Alanı (m ²)	13.923	
İnşaat Alanı (m ²)	117.404	
Bağımsız Birimler	-	
Rezidans	110	
Ofis	153	
Mağaza	38	
Sosyal Tesis	Güvenlik, Açık ve Kapalı Havuz, çocuk oyun alanları,	
Otopark	Kapalı Otopark	
REZİDANS BİLGİLERİ		
Daire Tipleri	1+1,2+1, 3+1	
SATIŞA KONU KONUTLAR**		
	Alan (m ²)*	Fiyat (TL)
1+1	96	1.050.000 ₺
2+1	166	1.700.000 ₺
3+1	195	2.150.000 ₺
<i>*Belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır.Pazarlıklı Fiyatlardır.</i>		
m2 BİRİM SATIŞ BİLGİLERİ		
Birim Fiyatı (TL/m ²)	10.241.-TL - 11.026.-TL aralığında	
OFİS BİLGİLERİ		
Ofis Tipleri	95, 126 ve 183 m ² ofisler	
SATIŞA KONU OFİSLER**		
	Alan (m ²)*	Fiyat (TL)
-	95	1.150.000 ₺
-	126	1.500.000 ₺
-	183	2.300.000 ₺
<i>*Belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır.KDV dahil değildir.Pazarlıklı Fiyatlardır.</i>		
ORTALAMA OFİS SATIŞ BİLGİLERİ		
Birim Fiyatı (TL/m ²)	11.905.-TL - 12.568.-TL aralığında	
Birim Fiyatı (TL/m ²)	12.193 ₺	
DİĞER BİLGİLER		
Özellikler	Karma proje, 5 blok rezidans, 1 blok ofis alanları, blok	
Teslim Şekli	Ofisler; Shell & Core - Rezidans; Dekorasyonlu	
		
*B.E. = Bilgi Edinilemedi		


EGE PERLA		
Konum	HALKAPINAR, İZMİR	
Proje Sahibi	İŞ GYO	
İNŞAAT BİLGİLERİ		
Proje Niteliği	Rezidans, Ofis, Cadde Mağaza,AVM	
İnşaat Başlangıç-Bitiş	2012-2016 Haziran	
Arsa Alanı (m ²)	18.392	
İnşaat Alanı (m ²)	B.E	
Bağımsız Birimler		
Rezidans	111	
Ofis	65	
Mağaza	25000 m ²	
Sosyal Tesis	Açık ve Kapalı yüzme havuzu, sauna, hamam , tam	
Otopark	Kapalı Otopark	
REZİDANS BİLGİLERİ		
Daire Tipleri	72, 83 ve 120 m ² daireler	
SATIŞA KONU KONUTLAR**		
	Alan (m ²)*	Fiyat (TL)
1+1	72	624.000 ₺
1+1	83	723.200 ₺
2+1	120	1.000.000 ₺
	475-538	3.071.000 - 3.291.000
<i>*Belirtilen alanlar proje satışıma esas brüt alanlardır.Pazarlıklı Fiyatlardır.</i>		
M2 BİRİM SATIŞ BİLGİLERİ		
Birim Fiyatı (TL/m ²)	8.333.-TL - 8.713.-TL aralığında	
OFİS BİLGİLERİ		
Ofis Tipleri	93 m ² ,113 m ² ve 184 m ² tipli ofisler	
SATIŞA KONU OFİSLER**		
	Alan (m ²)*	Fiyat (TL)
1+0(Shell & Core)	93	1.050.000 ₺
1+0(Shell & Core)	113	1.286.000 ₺
1+0(Dekorasyonlu)	184	2.150.000 ₺
<i>*Belirtilen alanlar proje satışıma esas brüt alanlardır.Fiyatlara KDV Dahildir.Pazarlıklı</i>		
M2 BİRİM SATIŞ BİLGİLERİ		
Birim Fiyatı (TL/m ²)	11.290.-TL - 11.685.-TL aralığında	
DİĞER BİLGİLER		
Özellikler	Ege Perla 111 adet daire, 65 adet home ofis ve 25.000 m2	
Teslim Şekli	Ofisler;İsteğe göre, Shell & Core ya da Dekorasyonlu	
		
<i>*B.E. = Bilgi Edinilemedi</i>		

FOLKART TIME		
Konum	BORNOVA, İZMİR	
Proje Sahibi	FOLKART YAPI	
İNŞAAT BİLGİLERİ		
Proje Niteliği	Rezidans, Ofis, Cadde Mağaza	
İnşaat Başlangıç-Bitiş	2016- 2018,Eylül	
Arsa Alanı (m ²)	27.400	
İnşaat Alanı (m ²)	120.000	
Bağımsız Birimler		
Rezidans	369	
Ofis	271	
Mağaza	46	
Sosyal Tesis	24 Saat Güvenlik,Kreş, Anaokulu, İlköğretim,	
Otopark	Kapalı Otopark	
REZİDANS BİLGİLERİ		
Daire Tipleri	1+0, 1+1, 2+1, 3+1, Dupleks 3+1, Dupleks 4+1	
2. EL SATIŞA KONU KONUTLAR**		
	Alan (m ²)*	Fiyat (TL)
1+0	37,9	360.000 ₺
1+1	55,4	450.000 ₺
2+1	94,5	680.000 ₺
3+1	142,1	1.200.000 ₺
Dupleks 3+1	203,8	1.600.000 ₺
Dupleks 4+1	255,3	1.950.000 ₺
<i>*Belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır.Pazarlıklı Fiyatlardır.</i>		
M2 BİRİM SATIŞ BİLGİLERİ		
Birim Fiyatı (TL/m ²)	7.196.-TL - 9.499.-TL aralığında	
OFİS BİLGİLERİ		
Ofis Tipleri	A,B ve C tipi olmak üzere 3 Tiptir.	
2. EL SATIŞA KONU OFİSLER**		
	Alan (m ²)*	Fiyat (TL)
Ofis A	66,5	500.000 ₺
Ofis B	89,5	700.000 ₺
Ofis C	128,3	1.100.000 ₺
<i>*Belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır.KDV Dahildir.Pazarlıklı Fiyatlardır.Shell</i>		
M2 BİRİM SATIŞ BİLGİLERİ		
Birim Fiyatı (TL/m ²)	7.519.-TL - 8.574.-TL aralığında	
DİĞER BİLGİLER		
Özellikler	Karma proje 5 bloktan oluşmaktadır. Projede 369 adet	
Teslim Şekli	Ofisler; Shell & Core - Rezidans; Dekorasyonlu	
		
<i>*B.E. = Bilgi Edinilemedi</i>		

İnşaatı veya Satışı Devam Eden Nitelikli Projeler

MAHALLE BOMONTI		
Konum	KONAK, İZMİR	
Proje Sahibi	TÜRKERLER HOLDİNG	
İNŞAAT BİLGİLERİ		
Proje Niteliği	Rezidans, Ofis, Otel, Mağaza	
İnşaat Başlangıç-Bitiş	2016-2021, Haziran	
Arsa Alanı (m ²)	44.966	
İnşaat Alanı (m ²)	B.E.	
Bağımsız Birimler		
Rezidans	595	
Ofis	382	
Mağaza	60	
Sosyal Tesis	Türk Hamamı, Spa merkezi, açık kapalı yüzme	
Otopark	Açık ve Kapalı Otopark	
REZİDANS BİLGİLERİ		
Daire Tipleri	4+1, 5+1 ve 6+1 dubleksler	
2. EL SATIŞA KONU KONUTLAR**		
	Alan (m ²)*	Fiyat (TL)
1+0	50	400.000 ₺
1+1	88	630.000 ₺
2+1	124	850.000 ₺
3+1	180	1.250.000 ₺
Loft	220	1.500.000 ₺
<i>*Belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. Pazarlıklı fiyatlardır.</i>		
M2 BİRİM SATIŞ BİLGİLERİ		
Birim Fiyatı (TL/m ²)	7.159.-TL - 8.000.-TL aralığında	
OFİS BİLGİLERİ		
Ofis Tipleri	Ofisler katlarda yer alan, brüt 116 m ² , kulede yer alanlar brüt 94 m ² , teras ofisleri brüt 230 m ² olduğu	
SATIŞA KONU OFİSLER**		
	Alan (m ²)*	Fiyat (TL)
1. Örnek	94	665.000 ₺
2. Örnek	116	725.000 ₺
3. Örnek	230	1.590.000 ₺
M2 BİRİM SATIŞ BİLGİLERİ		
Birim Fiyatı (TL/m ²)	6.250.-TL - 7.074.-TL aralığında	
DİĞER BİLGİLER		
Özellikler	Karma Proje, konut, ofis ve ticari alanlardan (Cafe,	
Teslim Şekli	Ofisler; Shell & Core - Rezidans; Dekorasyonlu	
		
<i>*B.E. = Bilgi Edinilemedi</i>		

FOLKART VEGA		
Konum	KONAK, İZMİR	
Proje Sahibi	FOLKART YAPI	
İNŞAAT BİLGİLERİ		
Proje Niteliği	konut, ticari alan (dükkan, mağaza)	
İnşaat Başlangıç-Bitiş	2018-2021, Aralık	
Arsa Alanı (m ²)	20.715	
İnşaat Alanı (m ²)	B:E	
Bağımsız Birimler		
Konut	843	
Ticari Alan(Mağaza)	53	
Sosyal Tesis	Fitness, Spa, Sauna, Çocuk Oyun Alanı, Açık-kapalı	
Otopark	Açık & Kapalı Otopark	
REZİDANS BİLGİLERİ		
Daire Tipleri	1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 3+1 dubleks, 4+1 dubleks	
SATIŞA KONU KONUTLAR**		
	Alan (m ²)*	Fiyat (TL)
1+1	55,3	450.000 ₺
2+1	91,1	750.000 ₺
3+1	143	1.200.000 ₺
4+1	176,7	1.500.000 ₺
3+1 dubleks	200,9	1.800.000 ₺
4+1 dubleks	246,5	2.200.000 ₺
<i>*Belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır.Pazarlıklı fiyatlardır.</i>		
M2 BİRİM SATIŞ BİLGİLERİ		
Birim Fiyatı (TL/m ²)	8.137.-TL - 8.960.-TL aralığında	
TİCARİ ALAN BİLGİLERİ		
Ticari Alan Tipleri	111 ve 349 m ² alanlı ticari alanlar	
SATIŞA KONU TİCARİ ALANLAR**		
	Alan (m ²)*	Fiyat (TL)
Dükkan	111	2.800.000 ₺
Dükkan	349	11.180.000 ₺
M2 BİRİM SATIŞ BİLGİLERİ		
Birim Fiyatı (TL/m ²)	25.225.-TL - 32.034.-TL aralığında	
<i>*Belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır.KDV Dahildir.</i>		
DİĞER BİLGİLER		
Özellikler	4 Bloktan oluşmaktadır. 843 adet konut, 53 adet ticari alan hacimlerinden oluşmaktadır.	
Teslim Şekli	Dekorasyonlu	
		
*B.E. = Bilgi Edinilemedi		

EVORA İZMİR		
Konum	KONAK,İZMİR	
Proje Sahibi	TEKNİK YAPI VE HALK GYO	
İNŞAAT BİLGİLERİ		
Proje Niteliği	Rezidans, Dükkan	
İnşaat Başlangıç-Bitiş	B.E-2021,Ekim	
Arsa Alanı (m ²)	35.600	
İnşaat Alanı (m ²)	B.E.	
Bağımsız Birimler		
Rezidans	1.057	
Dükkan	35	
Sosyal Tesis	Sanat Atölyesi, Balo Salonu, VIP hizmetler, Cafe, Toplantı Salonları, Kuru temizleme, Terzi, Kuaför, Lostra, Eczane, Concierge Hizmetleri, Kapalı havuz, Fitness Merkezi,Peyzaj Düzenlemeleri,SPA merkezi, Güvenlik	
Otopark	Açık ve Kapalı Otopark	
REZİDANS BİLGİLERİ		
Daire Tipleri	1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1	
SATIŞA KONU KONUTLAR**		
	Alan (m ²)*	Fiyat (TL)
1+1	56	510.000 ₺
2+1	84	760.000 ₺
3+1	136	1.100.000 ₺
4+1	220	1.820.000 ₺
<i>*Belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır.Fiyatlara KDV dahildir.Pazarlıklı Fiyatlardır.</i>		
M2 BİRİM SATIŞ BİLGİLERİ		
Birim Fiyatı (TL/m ²)	8.088.-TL ile 9.107.-TL aralığında	
DİĞER BİLGİLER		
Özellikler	7 Bloktan oluşmaktadır.Projenin inşaatına henüz başlanmamış olup,satışlar yapılmaktadır.Ofisler Shell and Core, Konutlar Dekorasyonlu olarak teslim edilecektir.	
Teslim Şekli	-	
		
*B.E. = Bilgi Edinilemedi		

ÖZET TABLO										
Sıra	Proje Adı	Arsa Alanı (m ²)	Rezidans / Konut Sayısı	Ofis Sayısı	Mağaza Sayısı	Rezidans / Konut			Ofis	
						Daire Tipleri	Birim Fiyat Aralığı (TL/m ²)	Not	Ofis Tipleri	Birim Fiyat Aralığı (TL/m ²)
1	MAHALL BOMONTİ	44.966	595	382	60	4+1, 5+1 ve 6+1 dubleksler	7.159.-TL & 8.000.-TL	Satış ofisi	Ofisler, katlarda yer alan, brüt 116 m ² , kulede yer alanlar brüt 94 m ² , teras ofisleri brüt 230 m ² olduğu bilgisi alınmıştır.	6.250.-TL & 7.074.-TL
2	FOLKART VEGA	20.715	843	0	53	1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 3+1 dubleks, 4+1 dubleks	8.137.-TL & 8.960.-TL	Satış ofisi	Yok	-
3	EVORA İZMİR	35.600	1.057	0	35	1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1	8.088.-TL & 9.107.-TL	Satış ofisi	Yok	-
4	MİSTRAL İZMİR	13.923	110	153	38	1+1,2+1, 3+1	10.241.-TL & 11.026.-TL	2.el	95, 126 ve 183 m ² ofisler	11.905.-TL & 12.568.-TL
5	EGE PERLA	18.392	111	65	25000 m ²	72, 83 ve 120 m ² daireler	8.333.-TL & 8.713.-TL	2.el	45-120 m ²	11.290.-TL & 11.685.-TL
6	FOLKART TİME	27.400	369	271	46	1+0, 1+1, 2+1, 3+1, Dubleks 3+1, Dubleks 4+1	7.196.-TL & 9.499.-TL	2.el	A, B ve C tipi olmak üzere 3 Tiptir.	-

*B.E.: Bilgi edinilemedi.

Yukarıda bilgileri verilen proje birim fiyatları, projelerin konum, daire - site özellikleri, manzara, inşaat seviyesi ve pazarlanan alan faktörleri bakımından değişiklik göstermektedir.

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde konumlu olan nitelikli karma projelerinde, lüks segmentte konutlar, ofisler ve ticari birimler tasarlanmıştır. İncelenen örnek projelerin 3 adedi satışı veya inşaatı tamamlanan projeler; 3 adedi ise inşaatı veya satışı devam eden karma projelerdir. Konut ve rezidanslar dekorasyonlu teslim edilirken ofisler Shell & Core şeklinde teslim edilmektedir. İncelenen projelerde

- ✓ Konutların birim satış değer aralığı 2. el satışlar için 8.114 – 10.735,-TL/m² seviyelerinde iken sıfır konutlarda 7.155 – 8.925,-TL/m² arasında değişkenlik göstermektedir.
- ✓ Ofislerin 2. El satış değer aralığı 7.971 – 12.193,-TL/m² arasında değişmekte olup, sıfır ofis satışı sadece Mahall Bomonti projesinde bulunmakta ve ortalama satış değeri 6.746.-TL/m²'dir.

Daire tipleri metrekaresi bazında ve müşteri ihtiyaçlarına göre farklılık göstermekle birlikte ağırlıklı olarak 2+1, 3+1 ve 4+1 şeklinde görülmektedir. Ofisler ise farklı ihtiyaçlara yönelik olarak modüler tasarlanmış olup satış tipleri (Kat bazında, yarım kat, stüdyo vb. gibi) alıcıya göre şekillenmektedir.

Araştırma Kapsamında İncelenen Projelerin Krokisi



Bölgede yer alan prestijli konut projeleri incelenmiş olup, konu taşınmazdaki konutların özellikleri ile bire bir örtüşmemesi nedeni ile tercih edilebilirlik, prestijli olması ve konumuna göre uyumlaştırılarak ortalama m² satış bedeli belirlenmiştir.

SATILIK KONUT EMSALLERİ						
KRİTERLER	MAHALL BOMONTİ	FOLKART VEGA	EVORA İZMİR	MİSTRAL İZMİR	EGE PERLA	FOLKART TİME
İSTENEN ORT. BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)	7.155	8.925	8.629	10.735	8.571	8.114
SIFIR - 2. EL	0%	0%	0%	10%	15%	10%
KONUM ŞEREFİYESİ DÜZELTME KATSAYISI	15%	10%	10%	-10%	-10%	0%
TERCİH EDİRLİK, PRESTİJLİ OLMASI	10%	-10%	5%	-25%	0%	0%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m ²)	8.944	8.925	9.923	8.051	9.000	8.925
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYATLARIN ORTALAMASI (TL/m ²)	8.961					

Yukarıda yer alan uyumlaştırma tablosu doğrultusunda konutların ortalama birim m² bedeli **~8.960,-TL** olarak belirlenmiştir. Değerlemeye konu olan taşınmazda geliştirilen konut birimlerinin sahip olacağı farklı manzara kriterleri, kat kriterleri vb. şerefiyelerin olması öngörüldüğü için **8601 ada 2 numaralı parseldeki konut birimlerinin** m² satış bedeli **~7.500,-TL** baz değer olarak ele alınmış şerefiye kriterlerine göre **7.800 – 9.975,-TL** aralığında birim değerler belirlenmiştir.

Bölgede yer alan prestijli ofis alanları geliştirilmiş emsaller projeler incelenmiş olup, konu taşınmazdaki ofislerin özellikleri ile bire bir örtüşmemesi nedeni ile alan büyüklüklerine, konumuna ve kullanım durumuna göre uyumlaştırılarak m² satış bedeli belirlenmiştir.

SATILIK OFİS EMSALLERİ				
KRİTERLER	MAHALL BOMONTİ	MİSTRAL İZMİR	EGE PERLA	FOLKART TİME
İSTENEN ORT. BİRİM SATIŞ FİYATI	6.746	12.193	11.452	7.971
SIFIR - 2. EL	0%	10%	10%	10%
KONUM ŞEREFİYESİ DÜZELTME	15%	-10%	-10%	0%
TERCİH EDİRLİK, PRESTİJLİ OLMASI	10%	-25%	-10%	0%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m ²)	8.432	9.145	10.307	8.768
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYATLARIN ORTALAMASI (TL/m ²)	9.163			

Yukarıda yer alan uyumlaştırma tablosu doğrultusunda ofis alanlarının ortalama birim m² bedeli **~9.160,-TL** olarak belirlenmiştir. Değerlemeye konu olan taşınmazda geliştirilen ofis birimlerinin sahip olacağı katı, konumu, manzarası, görünürlüğü gibi özelliklerle şerefiye kriterleri uygulanacağı öngörülmüş olup **8601 ada 2 numaralı parseldeki ofis birimlerinin** m² satış bedeli **7.750,-TL** baz değer olarak ele alınmış, kat, konum, cephe ve benzeri kriterler doğrultusunda şerefiyeli olarak **8.900 – 10.695,-TL/m²** aralığında birim satış değerleri belirlenmiştir.

SATILIK DÜKKAN ÖRNEKLERİ					
Sırası	Özellikler	Alan, m ²	Satış Değeri, TL	Pazarlıklı Satış Değeri, TL	Pazarlıklı Birim Satış Değeri, TL/m ² /Ay
Örnek 1	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Adalet Sarayının karşısında yer alan Avcılar Exclusive projesinde yer alan boş 300 m ² brüt alanlı dükkan 3.000.000.-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %10 Pazarlık payı bulunmaktadır.)	300	3.000.000	2.700.000	9.000
Örnek 2	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Adalet Sarayının karşısında yer alan Avcılar Exclusive projesinde yer alan boş 100 m ² brüt alanlı dükkan 1.800.000.-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %10 Pazarlık payı bulunmaktadır.)	100	1.800.000	1.620.000	16.200
Örnek 3	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Adalet Sarayının karşısında yer alan Avcılar Exclusive projesinde yer alan boş 58 m ² brüt alanlı dükkan 1.000.000.-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %10 Pazarlık payı bulunmaktadır.)	58	1.000.000	900.000	15.517
Örnek 4	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Adalet Sarayının arkasında yer alan boş 60 m ² asma katlı 60 m ² brüt alanlı dükkan 800.000.-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %5 Pazarlık payı bulunmaktadır.) (Asma Kat payı 60/3=20m ² olup dükkan zemine indirgenmiş alanı 80,-m ² dir)	80	800.000	760.000	9.500
Örnek 5	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Manas Bulvarı üzerinde yer alan TEB Bankası yanındaki köşe konumda 15 m ² asma katlı 25 m ² zemin kat olmak üzere toplam 40,-m ² brüt alanlı kiracılı dükkan 595.000.-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %5 Pazarlık payı bulunmaktadır.) (Asma Kat payı 15/3=5m ² olup dükkan zemine indirgenmiş alanı 30,-m ² dir)	30	595.000	565.250	18.842
Örnek 6	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Manas Bulvarı üzerinde yer alan Lider Centrio yakınındaki 50 m ² brüt alanlı dükkan 570.000.-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %3 Pazarlık payı bulunmaktadır.)	50	570.000	552.900	11.058
Örnek 7	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, FOLKART karşısı 180 m ² bodrum katlı 180 m ² zemin kattan oluşan toplam 360 m ² brüt alanlı dükkan 5.000.000.-TL bedelle satışa sunulmuştur ancak fiyat düşürülmesi yapılacağı bilgisi alınmıştır. (Asma Kat payı 180/3=60 m ² dükkan zemine indirgenmiş alanı 240,-m ² dir)	240	5.000.000	2.000.000	8.333
Örnek 8	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, FOLKART projesi arkasında köşe konumda 120 m ² asma katlı 120 m ² zemin kattan oluşan, toplam 240,-m ² brüt alanlı kiracılı dükkan 1.650.000.-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %3 Pazarlık payı bulunmaktadır.) (Asma Kat payı 120/3=40m ² dükkan zemine indirgenmiş alanı 160,-m ² dir)	160	1.650.000	1.600.500	10.003
Örnek 9	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Mart'ı Tower projesinde zemin kattaki 320 m ² brüt alanlı köşe dükkan 3.500.000.-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %5 Pazarlık payı bulunmaktadır.)	320	3.500.000	3.325.000	10.391

Değerlemeye konu olan taşınmazın bulunduğu mahalle bazında satılık dükkan örnekleri incelenmiştir.

Yukarıda yer alan emsallerin irdelenmesi doğrultusunda;

- ✓ Bölgenin yoğun ve işlek bir merkez olduğu,
- ✓ Bölgeye çok yakın mesafede konumlu yeni boş dükkanların sayısının yok denecek kadar az olduğu,
- ✓ Bölgede yer alan dükkanların genel olarak eski yapılarda yer aldığı,
- ✓ Bölgede yer alan dükkanların m² satış bedellerinin 8.333,-TL/m² ile 18.842,-TL/m² aralığında değişiklik gösterdiği,
- ✓ Dükkanların alanlarının küçüldükçe m² birim değerlerinin büyüdüğü,
- ✓ Reklam kabiliyetine göre m² birim değerlerde değişiklikler yaşandığı
- ✓ Bölgede yer alan satışa konu dükkanların pazarlık paylarının farklılık gösterdiği,

Tespiti yapılmıştır.

Bölgede yer alan satışa konu emsal dükkanlar incelenmiş olup, konu taşınmazdaki ticari alanlarla bire bir örtüşmemesi nedeni ile emsallerin konumuna, reklam kabiliyetine, büyüklüğüne, kullanım durumuna ve karma projede bulunma şerefiyesine göre uyumlaştırılarak m² satış bedeli belirlenmiştir.

KRİTERLER	Yüzölçümü, M2	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4	Örnek 5	Örnek 6	Örnek 7	Örnek 8	Örnek 9
YÜZÖLÇÜM (m ²)	100	300	100	58	80	30	50	240	160	320
İSTENEN SATIŞ FİYATI (TL)		3.000.000	1.800.000	1.000.000	800.000	595.000	570.000	2.000.000	1.650.000	3.500.000
İSTENEN BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²)		10.000	18.000	17.241	10.000	19.833	11.400	8.333	10.313	10.938
ÖNGÖRÜLEN PAZARLIK ORANI		-10%	-10%	-10%	-5%	-5%	-3%	0%	-3%	-5%
ALAN DÜZELTME KATSAYISI		-5%	0%	10%	10%	15%	10%	-5%	0%	-5%
REKLAM KABİLİYETİ		5%	5%	5%	20%	15%	20%	10%	20%	5%
KONUM ŞEREFIYESİ DÜZELTME KATSAYISI		10%	10%	10%	5%	10%	10%	10%	15%	10%
KULLANIM DURUMU (BOŞ-KIRACILI)		0%	0%	0%	0%	-10%	0%	0%	-10%	0%
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m ²)		10.000	18.900	19.828	13.000	24.792	15.618	9.583	12.581	11.484
DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYATLARIN ORTALAMASI (TL/m ²)		15.087								

Yukarıda yer alan uyumlaştırma tablosu doğrultusunda dükkanların ortalama birim m² bedeli ~15.085,-TL olarak belirlenmiştir. Değerlemeye konu olan taşınmazda geliştirilen ticari birimlerin konum, görünürlük, reklam kabiliyeti gibi şerefiye kriterlerine göre farklılaşacağı öngörülerek **ticari birimlerin** m² satış bedeli ~13.500,-TL baz değer olarak ele alınmış ve şerefiye durumuna göre 14.580 – 17.955,-TL aralığında birim değer belirlenmiştir.

7.3.1.1 Şerefiyelendirme Çalışması

Değerleme çalışması sırasında şerefiye oranlarının ve şerefiyelendirilmiş birim satış fiyatlarının hesaplanmasında

- ✓ **Konutlar için; alan faktörü** (6 kademede), **konum faktörü** (2 kademede), **kat faktörü** (3 kademede), **yön faktörü** (12 kademede), **manzara faktörü** (3 kademede), **daire tipi** (3 kademede) olmak üzere 6 ayrı kritere göre bir puanlama yapılmıştır.
- ✓ **Ofisler için; alan faktörü** (4 kademede), **konum faktörü** (2 kademede), **kat faktörü** (7 kademede), **yön faktörü** (8 kademede), **manzara faktörü** (3 kademede), **daire tipi** (2 kademede) olmak üzere 6 ayrı kritere göre bir puanlama yapılmıştır.
- ✓ **Dükkanlar için; alan faktörü** (5 kademede), **konum faktörü** (2 kademede), **cephe sayısı faktörü** (2 kademede), **cephe girişi faktörü** (2 kademede), **cephe genişliği faktörü** (3 kademede) olmak üzere 5 ayrı kritere göre bir puanlama yapılmıştır.

Taşınmazların satışa esas birim değerleri, çevrede satışa konu olan konutların, ofislerin ve dükkanların birim değerleri göz önüne alınarak tespit edilmiştir. Çalışma sonucunda değerlendirme konusu taşınmazların her birinin şerefiyeli değeri belirlenmiştir.

Değerleme çalışması sırasında bağımsız bölümlerin şerefiye oranlarının ve şerefiyelendirilmiş birim satış fiyatlarının düzenlenmesinde onaylı mimari projedeki satılabilir/kiralanabilir alan bilgileri ve kat projeleri incelemeleri (manzara, cephe, yön, vb) sonucu tespit edilen kriterler kullanılmıştır.

Tarafımızca yapılan ve yukarıda detayları verilen emsal araştırmaları neticesinde,

- ✓ **konutların** brüt alanı için baz satış değeri **7.500.-TL/m²**;
- ✓ **ofislerin** brüt alanı için baz satış değeri **7.750.-TL/m²**;
- ✓ **dükkanların** brüt alanı için ise birim **baz** satış değeri **13.500.-TL/m²**

olarak belirlenmiştir.

Şerefiyelendirme kriterlerinden sonra söz konusu **konutların**;

- minimum birim satış fiyatı: 7.800.-TL/m²
- maksimum birim satış fiyatı: 9.975-TL/m²

Şerefiyelendirme kriterlerinden sonra söz konusu **ofislerin**;

- minimum birim satış fiyatı: 8.913.-TL/m²
- maksimum birim satış fiyatı: 10.695.-TL/m²

Şerefiyelendirme kriterlerinden sonra söz konusu **dükkanların**;

- minimum birim satış fiyatı: 14.580,-TL/m²
- maksimum birim satış fiyatı: 17.955,-TL/m²

olarak takdir edilmiştir.

Konutlarda Şerefiyelendirme Faktörleri

Alan Faktörü

Alan faktöründe küçük m² alana sahip olan dairelerin büyük m² alanlı dairelere göre daha avantajlı olduğu düşünülerek puanlama yapılmıştır. Konu dairelerin alan çeşitliliğinin yoğun olduğu aralıklarda puanlama yapılmıştır. Şerefiye çalışmasında kullanılan puanlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

ALAN	PUAN
180-235M2 ARASI	0,0%
160-180M2 ARASI	2,0%
140-160M2 ARASI	4,0%
120-140M2 ARASI	6,0%
100-120M2 ARASI	8,0%
<100 M2	10,0%

Konum Faktörü

Cephe sayısı, gün ışığından daha fazla yararlanma, ferahlık, **manzara hâkimiyeti** ve etkin iç mekân kullanımı açısından önemlidir. Köşe yani 2 cepheli olmanın, söz konusu nedenlerden dolayı ara dairelere göre daha avantajlı olacağı kabul edilmiş olup, şerefiye çalışmasında kullanılan puanlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

KONUM	PUAN
KÖŞE	5,0%
ARA	0,0%

Kat Faktörü

Bu kriter, ışıktan faydalanma, manzara hâkimiyeti ve çevresel etkilere maruziyet yönünden katların yüksekliği arttıkça, şerefiyesinin daha yüksek olacağı öngörüsüne dayanmaktadır. Projede 1. Kat ile 15. Kat arasında yer alan konut alanlarının üst katlara çıktıkça değer artacağı düşünülerek puanlanmıştır. Şerefiye çalışmasında kullanılan puanlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

KAT	PUAN
1--5	0,0%
6--10	3,0%
11--15	6,0%

Yön Faktörü

Yön kriterinde belirleyici faktör, konutların güneş alabilme ve iklim koşullarından etkilenme kabiliyeti olarak düşünülmüştür. Yön kriterinde dikkat edilen husus; dairelerde önemli yaşam alanı olan salonların hangi yöne cephe aldığıdır. Güneşin konumu, dairelerde ısı ve ışık alma durumunu belirlemektedir. Bu sebeple güney ve güneybatı yönüne bakan konutlar yüksek şerefiyeli, kuzeydoğu yönüne bakan konutlar ise düşük şerefiyeli olarak kabul edilmiştir. Şerefiye çalışmasında kullanılan puanlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

YÖN	PUAN
KUZEYDOĞU	1,0%
KUZEYBATI	3,0%
KUZEYDOĞU-KUZEYBATI	4,0%
DOĞU	4,0%
DOĞU-KUZEYDOĞU	5,0%
GÜNEYBATI	6,0%
GÜNEYDOĞU	7,0%
KUZEYDOĞU-GÜNEYDOĞU	8,0%
GÜNEYBATI-KUZEYBATI	9,0%
DOĞU-GÜNEY	12,0%
GÜNEYDOĞU-GÜNEYBATI	13,0%
GÜNEY-GÜNEYBATI	14,0%

Manzara Faktörü

Değerlemeye konu olan projenin bulunduğu konum itibariyle denize yakınlığı önemli bir kriter oluşturmakta olup 'Körfez Manzara'sının hiç kapanmayacağı kabul edilmiştir. Bu nedenle manzara kriterinde belirleyici faktör, 1592. Sokağa bakan dairelerin 'Deniz Manzaralı', arka sokağa bakan dairelerin 'Şehir Manzaralı', köşe dairelerin ise 'Kısmi Deniz Manzaralı' olacağı kabul edilmiştir. Buna göre şerefiye çalışmasında kullanılan puanlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

MANZARA	PUAN
ŞEHİR	0,0%
KISMİ DENİZ	2,0%
DENİZ	4,0%

Daire Tipi Faktörü

Konut tiplerinde belirleyici faktör, arz-talep durumudur. Bölge genelinde konut tipolojisi için 3+1 tipindeki dairelerin daha tercih edilebilir olduğu gözlemlenmiştir. Değerleme konusu konutların iç bölümlendirmelerine bağlı oda sayıları göz önünde bulundurularak, 3 kademede sıralama yapılmıştır. Şerefiye çalışmasında kullanılan oranlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

DAİRE TİPİ	PUAN
1+1	2,0%
2+1	3,0%
3+1	4,0%

Ham Birim Değer Takdiri

Yukarıda detayları belirtilen kriterlere göre bağımsız bölümlerin şerefiyelendirme çalışması yapılmıştır. Her bir bağımsız bölümün toplam şerefiye oranı belirlenerek ham birim satış değerine yansıtılmıştır. Ham birim satış değeri bloklar ve daire tipleri bazında değişmemekte olup, toplam şerefiye puanları ham birime yansıtıldığında her bir daire için farklı birim fiyatlar elde edilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların onaylı mimari projesindeki net alanlarına kendi ortak alanları ve satılabilir kat ortak alanları eklenerek satılabilir alanları bulunmuş ve toplam satış değeri belirlenmiştir. Yukarıda detayları verilen emsal araştırmaları sonucu dairelerin baz m² satış bedeli 7.500,-TL/m² olarak belirlenmiş ve şerefiyelendirmede baz alınmıştır.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	BİRİM DEĞER (TL)
DAİRE	7.500

Onaylanmış mimari projede yer alan konut nitelikli bağımsız bölümlerin ayrı ayrı değerleri hesaplanmış olup, bağımsız bölüm değerlerini gösterir tablolar raporun ekler kısmında sunulmuştur.

8601 ada 2 parselde yer alan 1. Ve 15. Katlar arasında "Konut" nitelikli bağımsız bölümlerin tamamlanması halindeki hasılat değeri 243.958.000,-TL olarak belirlenmiştir.

Konut Satış Değerleri:

	BRÜT ALAN DEĞERİ	TOPLAM PUAN	PUANLANMIŞ TOPLAM DEĞER	YUVARLANMIŞ SATIŞ DEĞERİ	BİRİM FİYAT DEĞERİ
	(TL)	%	(TL)	(TL)	(TL)
TOPLAM	204.475.251		243.958.704	243.958.000	8.948
MİNİMUM	724.417	4%	869.300	869.000	7.800
MAKSİMUM	1.786.002	33%	2.178.923	2.179.000	9.975

Değerleme konusu projede yer alan 189 adet bağımsız bölümün değerleri

- ✓ Minimum daire değer 869.000,-TL
- ✓ Maksimum daire değeri 2.179.000,-TL
- ✓ Ortalama m² satış değeri 8.948, -TL/m²

Olarak belirlenmiştir.

Ofislerde Şerefiyelendirme Faktörleri

Alan Faktörü

Alan faktöründe küçük m² alana sahip olan ofislerin büyük m² alanlı ofislere göre daha avantajlı olduğu düşünülmüş ve puanlama yapılmıştır. Konu ofislerin alan çeşitliliğinin yoğun olduğu aralıklarda puanlama yapılmıştır. Şerefiye çalışmasında kullanılan puanlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

ALAN	PUAN
140-160M2 ARASI	0,0%
120-140M2 ARASI	2,0%
100-120M2 ARASI	4,0%
<100 M2	6,0%

Konum Faktörü

Konum faktör; cephe sayısı olarak gün ışığından daha fazla yararlanma, ferahlık, **manzara hâkimiyeti** ve etkin iç mekân kullanımı açısından önemlidir. Köşe yani 2 cepheli olmanın, söz konusu kriterlerden dolayı ara ofislere göre daha avantajlı olacağı kabul edilmiş olup, şerefiye çalışmasında kullanılan puanlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

KONUM	PUAN
KÖŞE	5,0%
ARA	0,0%

Kat Faktörü

Bu kriter, ışıktan faydalanma, manzara hâkimiyeti ve çevresel etkilere maruziyet yönünden katların yüksekliği arttıkça, şerefiyesinin daha yüksek olacağı öngörüsüne dayanmaktadır. Projede 16. Kat ile 51. Kat arasında yer alan ofislerin alanlarının üst katlara çıktıkça değer artacağı 25. Kattın üstündeki katların aynı avantaja dolayısıyla aynı değere sahip olacağı düşünülmüş ve puanlanmıştır. Şerefiye çalışmasında kullanılan puanlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

KAT	PUAN
1--5	0,0%
6--10	3,0%
11--15	6,0%
16--20	9,0%
21--25	12,0%
25 ÜSTÜ	15,0%
BODRUM	0,0%

Yön Faktörü

Yön kriterinde belirleyici faktör, konutların güneş alabilme ve iklim koşullarından etkilenme kabiliyeti olarak düşünülmüştür. Yön kriterinde dikkat edilen husus; ofislerde çalışma alanı olan odaların hangi yöne cephe aldığıdır. Güneşin konumu, dairelerde ısı ve ışık alma durumunu belirlemektedir. Bu sebeple güneydoğu ve güneybatı yönüne bakan ofisler yüksek şerefiyeli, kuzeydoğu yönüne bakan ofisler ise düşük şerefiyeli olarak kabul edilmiştir. Şerefiye çalışmasında kullanılan puanlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

YÖN	PUAN
KUZEYDOĞU	1,0%
KUZEYBATI	3,0%
KUZEYDOĞU-KUZEYBATI	4,0%
GÜNEYBATI	6,0%
GÜNEYDOĞU	7,0%
KUZEYDOĞU-GÜNEYDOĞU	8,0%
GÜNEYBATI-KUZEYBATI	9,0%
GÜNEYDOĞU-GÜNEYBATI	13,0%

Manzara Faktörü

Değerlemeye konu olan projenin bulunduğu konum itibariyle denize yakınlığı önemli bir kriter oluşturmakta olup 'Körfez Manzara'sının hiç kapanmayacağı kabul edilmiştir. Bu nedenle manzara kriterinde belirleyici faktör, 1592. Sokağa bakan ofislerin 'Deniz Manzaralı', arka sokağa bakan ofislerin 'Şehir Manzaralı', köşe ofislerin ise 'Kısmi Deniz Manzaralı' olacağı kabul edilmiştir. Buna göre şerefiye çalışmasında kullanılan puanlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

MANZARA	PUAN
ŞEHİR	0,0%
KİSMİ DENİZ	2,0%
DENİZ	4,0%

Ofis Tipi Faktörü

Ofis tiplerinde belirleyici faktör, arz-talep durumudur. Bölge genelinde ofis tipolojisi için 1+1 tipindeki ofislerin daha tercih edilebilir olduğu gözlemlenmiştir. Değerleme konusu ofislerin iç bölümlendirmelerine bağlı oda sayıları göz önünde bulundurularak, 2 kademede sıralama yapılmıştır. Şerefiye çalışmasında kullanılan oranlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

OFİS TİPİ	PUAN
1+1	2,0%
2+1	1,0%

Ham Birim Değer Takdiri

Yukarıda detayları belirtilen kriterlere göre bağımsız bölümlerin şerefiyelendirme çalışması yapılmıştır. Her bir bağımsız bölümün toplam şerefiye oranı belirlenerek ham birim satış değerine yansıtılmıştır. Ham birim satış değeri ofis tipleri bazında değişmemekte olup, toplam şerefiye puanları ham birime yansıtıldığında her bir ofis için farklı birim fiyatlar elde edilmektedir.. Yukarıda detayları verilen emsal araştırmaları sonucu ofislerin baz m² satış bedeli **7.750,-TL/m²** olarak belirlenmiş ve şerefiyelendirmede baz alınmıştır.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	BİRİM DEĞER (TL)
OFİS	7.750

Onaylanmış mimari projede yer alan ofis nitelikli bağımsız bölümlerin ayrı ayrı değerleri hesaplanmış olup, bağımsız bölüm değerlerini gösterir tablolar raporun ekler kısmında sunulmuştur.

8601 ada 2 parselde yer alan 16. Ve 51. Katlar arasında "Ofis" nitelikli bağımsız bölümlerin tamamlanması halindeki toplam hasılat değeri **518.971.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

	BRÜT ALAN DEĞERİ	TOPLAM PUAN	PUANLANMIŞ TOPLAM DEĞER	YUVARLANMIŞ SATIŞ DEĞERİ	BİRİM FİYAT DEĞERİ
	(TL)	%	(TL)	(TL)	(TL)
TOPLAM	406.097.545		518.974.665	518.971.000	9.904
MİNİMUM	635.221	15%	825.788	826.000	8.913
MAKSİMUM	1.251.063	38%	1.676.425	1.676.000	10.695

Değerleme konusu projede yer alan 432 adet bağımsız bölümün değerleri

- ✓ Minimum ofis değeri **826.000,-TL**
- ✓ Maksimum ofis değeri **1.676.000,-TL**
- ✓ Ortalama m² satış değeri **9.904, -TL/m²**

Olarak belirlenmiştir.

Dükkân Şerefiyelendirme Faktörleri

Alan Faktörü

Alan faktöründe küçük m² alana sahip olan dükkânların büyük m² alanlı dükkânlara göre daha avantajlı olduğu düşünülerek puanlama yapılmıştır. Şerefiye çalışmasında kullanılan puanlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

ALAN	PUAN
>300 M2	0,0%
200-300M2 ARASI	3,0%
100-200M2 ARASI	6,0%
80-100M2 ARASI	9,0%
50-80M2 ARASI	12,0%

Giriş Faktörü

Giriş faktörü, zemin katta yer alan dükkanların konumlandıkları cepheye göre caddeden giriş almaları görünürlüklerini ve reklam kabiliyetlerini arttıracığı için cadde girişinin daha avantajlı olacağı kabul edilmiş olup, şerefiye çalışmasında kullanılan puanlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

GİRİŞ	PUAN
CADDE	5,0%
İÇ SOKAK	0,0%

Cephe Genişliği Faktörü

Cephe genişliği, gün işığından daha fazla yararlanma, ferahlık, **reklam kabiliyeti** ve etkin iç mekan kullanımı açısından önemlidir. Mimari projeden esas ölçümler alınarak bir puanlama ve kriter belirleme çalışması yapılmış olup, şerefiye çalışmasında kullanılan puanlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

CEPHE GEN	PUAN
<5 METRE	0,0%
5 - 10 METRE	3,0%
>10 METRE	6,0%

Konum Faktörü

Konum faktörü, cephe sayısı olarak gün işığından daha fazla yararlanma, reklam kabiliyeti ve etkin iç mekân kullanımı açısından önemlidir. Köşe yanı 2 cepheli olmanın, söz konusu kriterlerden dolayı ara dükkanlara göre daha avantajlı olacağı kabul edilmiş olup, şerefiye çalışmasında kullanılan puanlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir

KONUM	PUAN
ARA	0,0%
KÖŞE	5,0%

Cephe Sayısı Faktörü

Cephe sayısı faktörü gün işığından daha fazla yararlanma, reklam kabiliyeti ve etkin iç mekân kullanımı açısından önemlidir. Projenin mimari tasaramından dolayı ara dükkan olup 2 cepheye sahip olan farklı tip dükkanların daha avantajlı olacağı kabul edilmiş olup, şerefiye çalışmasında kullanılan puanlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir

CEPHE SAYISI	PUAN
1	0,0%
2	5,0%

Ham Birim Değer Takdiri

Yukarıda detayları belirtilen kriterlere göre dükkanların şerefiyelendirme çalışması yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazların mimari projesi üzerinden yapılan ölçümler sonucu belirlenen dükkan brüt kapalı (duvardan duvara kullanım alanı) alanları üzerinden dükkanların tek tek ve toplam satış değeri belirlenmiştir. Yukarıda detayları verilen emsal araştırmaları sonucu dükkanların ortalama m² baz birim değer **13.500,-TL/m²** olarak belirlenmiş ve şerefiyelendirmede baz alınmıştır.

BAğIMSIZ BÖLÜM NİTELİğİ	BİRİM DEğER (TL)
DÜKKAN	13.500

Onaylanmış mimari projede yer alan dükkan nitelikli bağımsız bölümlerin ayrı ayrı değerleri hesaplanmış olup, bağımsız bölüm değerlerini gösterir tablolar raporun ekler kısmında sunulmuştur.

8601 ada 2 parselde yer alan zemin katta yer alan "Dükkan" nitelikli bağımsız bölümlerin tamamlanması halindeki toplam hasılat değeri **88.782.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

Dükkan Satış Değerleri:

	BRÜT ALAN DEĞERİ	TOPLAM PUAN	PUANLANMIŞ TOPLAM DEĞER	YUVARLANMIŞ SATIŞ DEĞERİ	BİRİM FİYAT DEĞERİ
	(TL)	%	(TL)	(TL)	(TL)
TOPLAM	76.789.890		88.781.311	88.782.000	15.608
MİNİMUM	539.514	8%	647.417	647.000	14.580
MAKSİMUM	8.798.017	33%	10.205.699	10.206.000	17.955

Değerleme konusu projede yer alan 432 adet bağımsız bölümün değerleri

- ✓ Minimum dükkan değeri **647.000,-TL**
- ✓ Maksimum dükkan değeri **10.206.000,-TL**
- ✓ Ortalama m² satış değeri **15.608, -TL/m²**

Olarak belirlenmiştir.

FONKSİYON	NET BAĞIMSIZ BİRİM ALANI (m ²)	BRÜT BAĞIMSIZ BİRİM ALANI (m ²)	BAĞIMSIZ BİRİM SATIŞ ALANI (m ²)	ORTALAMA BİRİM M2 DEĞERİ	TOPLAM DEĞER
KONUT	17.483,48	20.170,44	27.263,37	8.948,20	243.958.000 ₺
OFİS	33.931,45	38.767,21	52.399,68	9.904,09	518.971.000 ₺
DÜKKAN	4.830,20	5.410,02	5.688,14	15.608,27	88.782.000 ₺
TOPLAM	56.245,13	64.347,67	85.351,19	9.978,90	851.711.000,00

BİLGİ AMAÇLI olarak Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı doğrultusunda

- Projede konumlandırılacak bağımsız bölümlerin tamamlanarak satılması halindeki bugünkü hasılat değeri **851.711.000,-TL**
- Projede konumlandırılacak bağımsız bölümlerin tamamlanarak satılması halindeki Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım sözleşmesi doğrultusunda VAKIF GYO'nun %30'luk hasılat payı değeri **255.513.300,-TL**

Olaçağı kanaatine varılmıştır.

Konu taşınma için henüz kat irtifakı kurulmamış olması nedeni ile bu değer bilgi amaçlı olarak sunulmuştur.

7.3.2 Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı

Değerleme konusu parsel üzerinde geliştirilmekte olan karma projenin henüz inşasına başlanmamış olup, gelir getirmemektedir. Bu nedenle konu projenin değer tespiti “Proje Geliştirme Yaklaşımı” bölümünde detaylı olarak sunulmuştur.

7.3.3 Direk Kapitalizasyon Yaklaşımı

Değerleme konusu gayrimenkuller henüz inşa aşamasında olup, bu nedenle “Direkt Kapitalizasyon” çalışması yapılmamıştır.

7.4 Gayrimenkulün En Verimli Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Değerleme konusu taşınmazın mevcut imar durumu göz önünde bulundurularak “MİA (Merkezi İş Alanı)” kullanım amaçlı geliştirilmesinin “En Etkin Ve Verimli Kullanım”ı temsil edeceği düşünülmektedir.

7.5 Gayrimenkulün Kira Değerinin Tespiti

Değerleme konusu taşınmaz henüz inşa aşamasında olması nedeni ile “Kira Değeri Tespiti” yapılmamıştır.

7.6 Gayrimenkulün Müşterek Veya Bölünmüş Kısımlarının Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz arsa nitelikli olup henüz kar irtifakı kurulmamıştır. Taşınmaz üzerinde onaylı mimari projesi doğrultusunda proje geliştirme yapılmış olup taşınmazların tamamlanması halindeki değerleri raporun proje geliştirme bölümünde detaylı olarak sunulmuştur.

7.7 Proje Geliştirme Yaklaşımı

Proje Geliştirme Yaklaşımında proje bünyesinde yer alan bağımsız bölümlerin inşa edilmesi için gereken inşaat maliyeti ve bağımsız bölümlerin fonksiyonlarına göre satış değerleri dikkate alınarak projenin net bugünkü değeri hesap edilmeye çalışılmıştır. Proje inşaat alanı ve bağımsız bölümlerin satılabilir alan bilgileri Konak Belediyesi İmar Arşivi’nde yer alan onaylı mimari projeden yapılan ölçümler doğrultusunda belirlenmiştir.

PROJE VERİLERİ	
Parsel Yüzölçümü, m ²	17.703,70
TOPLAM İNŞAAT ALANI, m²	128.654,80
Ofis İnşaat Alanı, m ²	52.399,68
Ticari İnşaat Alanı, m ²	5.688,14
Konut İnşaat Alanı, m ²	27.263,37
Genel Ortak Alan İnşaat Alanı, m ²	43.303,61

Yukarıdaki tabloda belediye onaylı mimari projede belirtilen kapalı alanlar, fonksiyon, nitelik doğrultusunda ayrıştırılmıştır.

Konu parsel üzerinde inşa edilen projede konumlandırılan;

- ✓ Ofis alanları için m² birim maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda **2.750,-TL/m²**
- ✓ Dükkan alanları için m² birim maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda **2.250,-TL/m²**
- ✓ Konut alanları için m² birim maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda **2.850,-TL/m²**
- ✓ Ortak alanlar için m² birim maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda **1.500,-TL/m²**

Belirlenmiş ve aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

İNŞAAT MALİYETİ			
ÜNİTE	YAPI BİRİM MALİYET (TL/m ²)	YAPI ALANI (m ²)	YAPI İNŞAAT MALİYET (TL)
Ofis Alanı, m ²	2.750	52.399,68	144.099.129
Dükkan Alanı, m ²	2.250	5.688,14	12.798.315
Konut Alanı, m ²	2.850	27.263,37	77.700.595
Ortak Alan - Otopark Alanı, m ²	1.500	43.303,61	64.955.415
Toplam Maliyet	2.328	128.654,80	299.553.454

Hesaplamalar sonucunda 128.654,80 m² yapı alanı için; m² birim inşaat maliyeti **2.328,-TL/m²**, toplam yapı inşaat maliyeti ise **299.553.454,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Projenin üstyapı inşaat maliyetinin yanı sıra, projelendirme, hafriyat, çevre düzenleme, satış ve pazarlama gibi diğer maliyetleri de öngörülmüş ve aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Üst yapı inşaat maliyetlerinin toplam maliyetin %80'i olacağı, diğer %20'lik kısmın ise diğer maliyetleri kapsayacağı düşünülmüştür.

DİĞER MALİYETLER			
MALİYET KALEMİ	YAPI MALİYET ORANLARI (%)	YAPI ALANI (m ²)	YAPI TOPLAM MALİYET (TL)
ÜST YAPI MALİYETİ	80%		299.553.454
PROJELENDİRME MALİYETİ	3%	128.654,80	11.233.255
HAFRİYAT VE ALT YAPI MALİYETİ	7%	128.654,80	26.210.927
ÇEVRESEL DÜZENLEMELER	4%	128.654,80	14.977.673
ZEMİN İYİLEŞTİRME MALİYETİ	5%	128.654,80	18.722.091
SATIŞ VE PAZARLAMA MALİYETİ	1%	128.654,80	3.744.418
PROJE TOPLAM İNŞAAT MALİYET	100%	128.654,80	374.441.818

Diğer maliyetlerin dağıtılmasının ardından projenin %100 tamamlanması için gerekli toplam maliyeti **374.441.818,-TL** olarak öngörülmüştür.

MALİYET DAĞILIMI					
ÜNİTE	ALAN (m ²)	ÜST YAPI MALİYETİ (TL)	MALİYET ORANI (%)	PAÇAL MALİYET (TL)	PAÇAL BİRİM MALİYET (TL/m ²)
Ofis Alanı, m ²	52.399,68	144.099.129	48,10%	180.123.911	3.438
Dükkan Alanı, m ²	5.688,14	12.798.315	4,27%	15.997.894	2.813
Konut Alanı, m ²	27.263,37	77.700.595	25,94%	97.125.744	3.563
Ortak Alan - Otopark Alanı, m ²	43.303,61	64.955.415	21,68%	81.194.269	1.875
TOPLAM MALİYET	128.654,80	299.553.454,18	100%	374.441.817,72	2.910,44

Hesaplamalara göre projenin paçal birim maliyeti ~**2.910,44-TL/m²** olarak belirlenmiştir.

Projenin inşaatının 2022 yılsonunda tamamlanacağı varsayılmış olup, yıllar itibari ile tamamlanma oranları ve tamamlanan kısım maliyetleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Proje başlangıcı 20.05.2020 olup ilerleyen yıllarda sırası ile %25, %50 ve %25 olarak hesaplamalara dahil edilmiştir.

YILLAR	20.05.2020	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	TOPLAM
İnşaat Tamamlanma Oranı, %	0,00%	25,00%	50,00%	25,00%	100,00%
İnşaat Maliyeti, TL	374.441.818	419.374.836	469.699.816	526.063.794	
Yıllara Göre İnşaat Maliyeti, TL	0	104.843.709	234.849.908	131.515.949	471.209.566

Belediye onaylı mimari projede belirtilen konut, ofis ve dükkân nitelikli bağımsız birimlerin net m² alanlarına kendi ortak alanları ve genel ortak alanlar eklenerek satılabilir/kiralanabilir alanlar tespit edilmiştir. Konu bağımsız bölümlerin fonksiyon bazlı satış alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

KABULLER	
Satılabilir Ofis Alan, m ²	52.400
Ofis m ² Satış Bedeli, TL	9.250
Satılabilir Dükkan Alan, m ³	5.688
Dükkan m ² Satış Bedeli, TL	15.000
Satılabilir Konut Alan, m ²	27.263
Konut m ² Satış Bedeli, TL	9.000
Maliyet Artış Oranı, %	12,00%
Satış Fiyatı Artış Oranı, %	15,00%

Yukarıdaki tabloda detayları görüldüğü üzere, toplam satılabilir alan **85.351 m²** olup, fonksiyon bazlı dağılımı yukarıda tabloda sunulmuştur.

Proje maliyetlerinin her yıl %12, satış gelirlerinin ise %15 oranında artacağı varsayılmıştır.

Konu projede konumlandırılacak olan konut, ofis ve dükkânlar için yıllar itibari ile m² satış bedelleri, satış oranı ve satış geliri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

YILLAR	20.05.2020	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	21.12.2024
Ofis m ² Satış Bedeli TL	0	9.250	10.638	12.233	14.068	16.178
Yıllara Göre Satış Oranı, %	0%	0%	15%	30%	25%	30%
Yıllara Göre Satılabilir Ofis Kapalı Alan, m ²	0	0	7.860	15.720	13.100	15.720
Yıllara Göre Ofis Satış Geliri, TL	0	0	83.610.245	192.303.562	184.290.914	254.321.461
Dükkan m ² Satış Bedeli TL	0	15.000	17.250	19.838	22.813	26.235
Yıllara Göre Satış Oranı, %	0%	0%	0%	40%	40%	20%
Yıllara Göre Satılabilir Dükkan Kapalı Alan, m ²	0	0	0	2.275	2.275	1.138
Yıllara Göre Dükkan Satış Geliri, TL	0	0	0	45.135.391	51.905.700	29.845.777
Konut m ² Satış Bedeli TL	0	9.000	10.350	11.903	13.688	15.741
Yıllara Göre Satış Oranı, %	0%	0%	20%	30%	20%	30%
Yıllara Göre Satılabilir Konut Kapalı Alan, m ²	0	0	5.453	8.179	5.453	8.179
Yıllara Göre Konut Satış Geliri, TL	0	0	56.435.169	97.350.667	74.635.511	128.746.257

Ofislerin satışlarına proje inşa halindeyken 2021 yılında başlanacak olup, inşaatın tamamlanmasının ardından 2024 yılında satışların tamamlanacağı varsayılmıştır. Dükkanların satışlarına ise projenin

tamamlanmasının ardından 2022 yılında başlanacak olup, 2024 yılında satışların tamamlanacağı varsayılmıştır. Konutların satışlarına ise projenin tamamlanmasının ardından 2021 yılında başlanacak olup, 2024 yılında satışların tamamlanacağı varsayılmıştır. Projedeki konut, ofis ve dükkanların satışının 2024 yılında ~4,5 yıl içerisinde tamamlanacağı varsayılmıştır.

Finansal Varsayımlar

İndirgeme Oranı	17,0%
2 Yıllık Tahvil Getiri Oranı, %	9,18%
5 Yıllık Tahvil Getiri Oranı, %	12,46%
Ortalama Tahvil Getiri Oranı, %	10,82%
Risk Prim Oranı, %	6,18%
Kupon Dönemi	6 Ay

15.05.2020 tarihinde, T.C. Hazinesi Devlet Tahvillerinden, 2 ve 5 yıllık vadeli getirileri dikkate alınmıştır.

Yukarıda yer alan veriler ve varsayımlar doğrultusunda oluşturulan Nakit Akış Projeksiyonu aşağıda sunulmuştur.

NAKİT AKIŞ PROJEKSİYONU		1	2	3	4	5
YILLAR	20.05.2020	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	21.12.2024
PROJE OFİS SATIŞ GELİRİ (TL)	0	0	83.610.245	192.303.562	184.290.914	254.321.461
PROJE DÜKKAN SATIŞ GELİRİ (TL)	0	0	0	45.135.391	51.905.700	29.845.777
PROJE KONUT SATIŞ GELİRİ (TL)	0	0	56.435.169	97.350.667	74.635.511	128.746.257
PROJE İNŞAAT MALİYETİ (TL)	0	-104.843.709	-234.849.908	-131.515.949	0	0
NET NAKİT AKŞLARI (EBITDA)	0	-104.843.709	-94.804.494	203.273.672	310.832.125	412.913.496
İndirgeme Oranı	17,00%					
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	343.041.089					
NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	49.721.144					

Sonuç olarak yukarıda sunulan pazar araştırmaları ve varsayımlar doğrultusunda **Net Bugünkü Proje değeri 343.041.089,-TL** hesaplanmıştır.

Konu taşınmazlar için takdir edilen değer; yapı ruhsatına uyumlu olan onaylanmış mimari proje ve ekleri doğrultusunda belirlenmiş olup farklı bir projenin uygulanması durumunda belirlenecek değerlerin de farklılaşabileceği dikkate alınmalıdır.

VAKIF GYO'nun 05.01.2018 imza tarihli "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İşi Sözleşmesi" doğrultusunda "**Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı olarak %30**"dur. Bu bilgi doğrultusunda VAKIF GYO'nun hasılat payı değerini gösterir çalışma aşağıda sunulmuştur.

YILLAR	20.05.2020	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	21.12.2024
Proje Toplam Geliri, TL	0	0	140.045.414	334.789.620	310.832.125	412.913.496
İndirgeme Oranı	17,00%					
GELİRLERİN NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	707.634.853					
VAKIF GYO'nun Sözleşmeye Esas Şirket Payı Asgari Geliri	212.290.456					

Sonuç olarak Proje Geliştirme Yaklaşımı doğrultusunda VAKIF GYO ile Yüklenici arasında yapılan "**Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İşi Sözleşmesi**" ne göre

- ✓ Projenin hasılatının net bugünkü değeri **707.634.853,-TL**
- ✓ VAKIF GYO **Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Payı (%30) net bugünkü değeri 212.290.456,-TL** Olarak hesaplanmıştır.

8 GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1 Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması

Değerleme çalışmasında, konu taşınmazın arsa (mevcut durum) değer tespiti için “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, projenin net bugünkü değerinin ve VAKIF GYO’nun “Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” sözleşmesinden kaynaklı %30’luk hasılat payı değerinin tespitinde ise “Gelirlerin İndirgenmesi (Proje Geliştirme) Yaklaşımı” kullanılmıştır. Kullanılan yöntemlere ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

UDS. 105’de belirtildiği üzere “10.4. Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dâhilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirilmesini gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.” denilmektedir.

USD’in 10.3. maddesinde belirtildiği gibi “Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
- olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
- her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- yöntem (ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.” denilmekte olup, yapılan incelemeler ve analizler sonucu konu taşınmazın niteliği göz önünde bulundurularak uygun yöntemler kullanılmıştır.

Değerleme çalışmaları doğrultusunda konu taşınmazların gerçeğe uygun değeri belirlenmeye çalışılacak olup, UFRS 13’de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde, arsa değeri takdir edilmiştir. Ayrıca **BİLGİ AMAÇLI** olarak değerlendirme konusu parsel üzerinde geliştirilmekte olan projede konumlu bağımsız bölümlerin tamamlanarak bugün itibari ile tamamlanarak satılması halindeki değerleri (proje hasılat değeri) hesaplanmıştır. Projede konumlu olan ofis ve dükkanların özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmaları sonucunda gayrimenkulün değeri tespit edilmeye çalışılmıştır.

Proje Geliştirme Yaklaşımı doğrultusunda ise konu parseller üzerinde kat irtifakına esas onaylı mimari projesi esas alınarak projenin geliştirileceği varsayılmış olup, proje maliyeti ve proje gelirleri hesaplanarak projenin net bugünkü değeri hesaplanmıştır. Ayrıca VAKIF GYO'nun 05.01.2018 imza tarihli "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İş Sözleşmesi" doğrultusunda VAKIF GYO'nun Sözleşmeye Esas Şirket Payının Net Bugünkü Değeri hesaplanmıştır.

Sonuç olarak,

- ✓ **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı doğrultusunda** taşınmazın arsa değeri **158.450.800,-TL**
- ✓ **Proje Geliştirme Yaklaşımı doğrultusunda**
 - Projenin net bugünkü değeri **343.041.089,-TL**
 - Projenin hasılatının net bugünkü değeri **707.634.853,-TL**
 - Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım sözleşmesi doğrultusunda VAKIF GYO'nun Sözleşmeye Esas Şirket Payının Net Bugünkü Değeri **212.290.456,-TL**
- ✓ Henüz kat irtifakının kurulmamış olması nedeni ile **BİLGİ AMAÇLI** olarak **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı doğrultusunda**
 - Projede konumlandırılacak bağımsız bölümlerin tamamlanarak satılması halindeki bugünkü hasılat değeri **851.711.000,-TL**
 - Projede konumlandırılacak bağımsız bölümlerin tamamlanarak satılması halindeki Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım sözleşmesi doğrultusunda VAKIF GYO'nun %30'luk hasılat payı değeri **255.513.300,-TL**

Olacağı kanaatine varılmıştır.

8.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak asgari bilgilerden raporda yer almayan herhangi bilgi mevcut değildir.

8.3 Gayrimenkul ile İlgili Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul için yasal gerekler yerine getirilmiş olup, mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcuttur.

8.4 Gayrimenkuller Üzerindeki Takyidat Ve İpoteklerin Gayrimenkulün Devrine Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüşler

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde yer alan ve raporun ilgili bölümünde detaylı olarak belirtilen takyidatlar incelenmiş olup, takyidatların gayrimenkulün değerini veya devrini olumsuz olarak etkilemediği tespit edilmiştir.

8.5 Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaz III.48-1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği” doğrultusunda incelenmiş olup;

- ✓ Tebliğin “Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar” başlıklı 22. Maddesinin c) bendinde belirtildiği üzere “Portföyllerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.” Denilmekte olup, konu taşınmazın takyidat kayıtlarından anlaşıldığı üzere taşınmazlar üzerinde değeri ve devri engelleyen herhangi bir kayıt bulunmamakta olduğu ve tapu kayıtları doğrultusunda GYO portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı,
- ✓ Aynı maddenin ç) bendinde belirtildiği üzere “Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler.” Denilmekte olup, konu taşınmaz için mimari projesinin düzenlenerek yapı ruhsatının alınmış olması nedeni ile GYO portföyüne “proje” olarak alınabileceği,
- ✓ Aynı maddenin d) bendinde belirtildiği üzere “Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.” Denilmekte olup, konu taşınmaz için tüm yasal izinlerinin alınmış, inşaaata başlamak için tüm yasal gerekliliğin yerine getirilmiş olduğu tespit edilmiş olup, konu taşınmazın yasal belgeler doğrultusunda GYO portföyüne alınabileceği

Belirlenmiştir.

8.6 Gayrimenkulün Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair incelemeye yapılmış olup, taşınmaz için mimari proje hazırlanarak yapı ruhsatı düzenlendiği tespit edilmiştir.

8.7 Gayrimenkuller Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu parseller üzerinde üst hakkı bulunmamaktadır.

9 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmaz; İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi 8601 Ada 2 parsel 17.704 m² yüzölçümlü “arsa” nitelikli taşınmazdır.

Konak Belediyesi yazılı imar durum yazısına göre; taşınmaz imar durumu Mersinli Mahallesi 8601 ada 2 parsel İ.B.Ş.B Meclisinin 13.05.2011 tarih ve 05-446 sayılı kararı ile onanan 1/1000 ölçekli Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi (Halkapınar – Salhane Kesimi) Uygulama İmar Planı, İ.B.Ş.B Meclisinin 13.03.2017 tarih 05-270 sayılı ve İ.B.Ş.B Meclisinin 14.04.2017 tarih 05-427 sayılı Plan notu değişikliğine göre tanzim edilmiştir. İmar planında M.İ.A (Merkezi İş Alanı) ya da (Metropolitan Aktivite Merkezi) alanında kalmakta olup Taks:0,40, Kaks:3,50, H_{maks}: serbest yapılaşma şartlarında kalmaktadır.

İşbu değerlendirme çalışmasında parselde kule ve bazadan oluşması planlanan projenin 16.04.2020 tarihli 9 sayılı yeni yapı ruhsatlarındaki verilere göre; 3 bodrum kat, zemin ve 51 normal kattan oluşan toplam 55 katlı, 189 konut (15.817 m²) ve 482 ofis ve işyeri bölümü (35.629,3 m²), 1 ikamet harici (trafo), 5 kapıcı dairesi ve 64.200,9 m² genel ortak alan tanımlıdır. Toplam kapalı alan 116.292,9 m²'dir.

Taşınmaz ruhsat ve onaylı mimari projesinde belirtilen alanlara göre değerlendirme çalışması hazırlanmıştır.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde, arsa değeri takdir edilmiştir. Ayrıca **BİLGİ AMAÇLI** olarak değerlendirme konusu parsel üzerinde geliştirilmekte olan projede konumlu bağımsız bölümlerin tamamlanarak bugün itibari ile tamamlanarak satılması halindeki değerleri (proje hasılat değeri) hesaplanmıştır. Projede konumlu olan ofis ve dükkanların özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmaları sonucunda gayrimenkulün değeri tespit edilmeye çalışılmıştır.

Proje Geliştirme Yaklaşımı doğrultusunda ise konu parseller üzerinde kat irtifakına esas onaylı mimari projesi esas alınarak projenin geliştirileceği varsayılmış olup, proje maliyeti ve proje gelirleri hesaplanarak projenin net bugünkü değeri hesaplanmıştır. Ayrıca VAKIF GYO'nun 05.01.2018 imza tarihli “Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İş Sözleşmesi” doğrultusunda VAKIF GYO'nun Sözleşmeye Esas Şirket Payının Net Bugünkü değeri hesaplanmıştır.

9.2 Nihai Değer Takdiri

İş bu rapor; İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi 8601 Ada 2 parsel üzerinde geliştirilmesi muhtemel yer alması planlanan 672 adet bağımsız bölümlü karma projenin pazar değerinin takdiri amacı ile hazırlanmıştır.

Değerleme çalışmasında, konu taşınmazın arsa (mevcut durum) değer tespiti için “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, projenin net bugünkü değerinin ve VAKIF GYO’nun “Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi” ne Esas Şirket payının net bugünkü değeri tespitinde ise “Gelirlerin İndirgenmesi (Proje Geliştirme) Yaklaşımı” kullanılmıştır. Kullanılan yöntemlere ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

➤ **Değerleme konusu taşınmazın:**

- Arsa piyasa değeri **KDV hariç 158.450.800,-TL**
- Arsa piyasa değeri **KDV dahil 186.971.944,-TL**

- VAKIF GYO’nun “Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı **Sözleşmesi**” ne Esas Şirket Payının Net Bugünkü Değeri KDV hariç **212.290.456,-TL**
- VAKIF GYO’nun “Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı **Sözleşmesi**” ne Esas Şirket Payının Net Bugünkü Değeri **KDV dahil 250.502.738,-TL**

Olarak belirlenmiştir.

Aybike ANAMUR
Gayrimenkul Varlık Değerleme
SPK Lisans No: **902051**
Lisanslı Değerleme Uzmanı

Fatma KOÇ KESEN
Ekonomist
SPK Lisans No: **402238**
Lisanslı Değerleme Uzmanı

Volkan YEDİKARDAŞLAR
Harita Mühendisi
SPK Lisans No: **402076**
Sorumlu Değerleme Uzmanı

BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve ağıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuğların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerekleştiğimizi;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme uzmanı olarak mülkü incelediğimizi beyan ederiz.

10 RAPOR EKLERİ

1. Bağımsız Bölüm Değerlerini Gösterir Tablolar
2. Taşınmaz Mahal Fotoğrafları
3. Tapu Örneği
4. Güncel Takyidat (Aktif kayıt)
5. Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. Tarafından Alınan Aktif Pasif (Takyidat) Kayıt
6. Projeye Ait Görseller
7. Yapı Ruhsatları
8. Yıkım Evrakı Ve Kitle Tasdik Onayı
9. Konak Belediyesi İmar Durum Yazısı
10. Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım İşİ Sözleşmesi
11. Lisanslar – Mesleki Tecrübe Belgeleri
12. Değerleme Uzmanlarına Ait Özgeçmişler