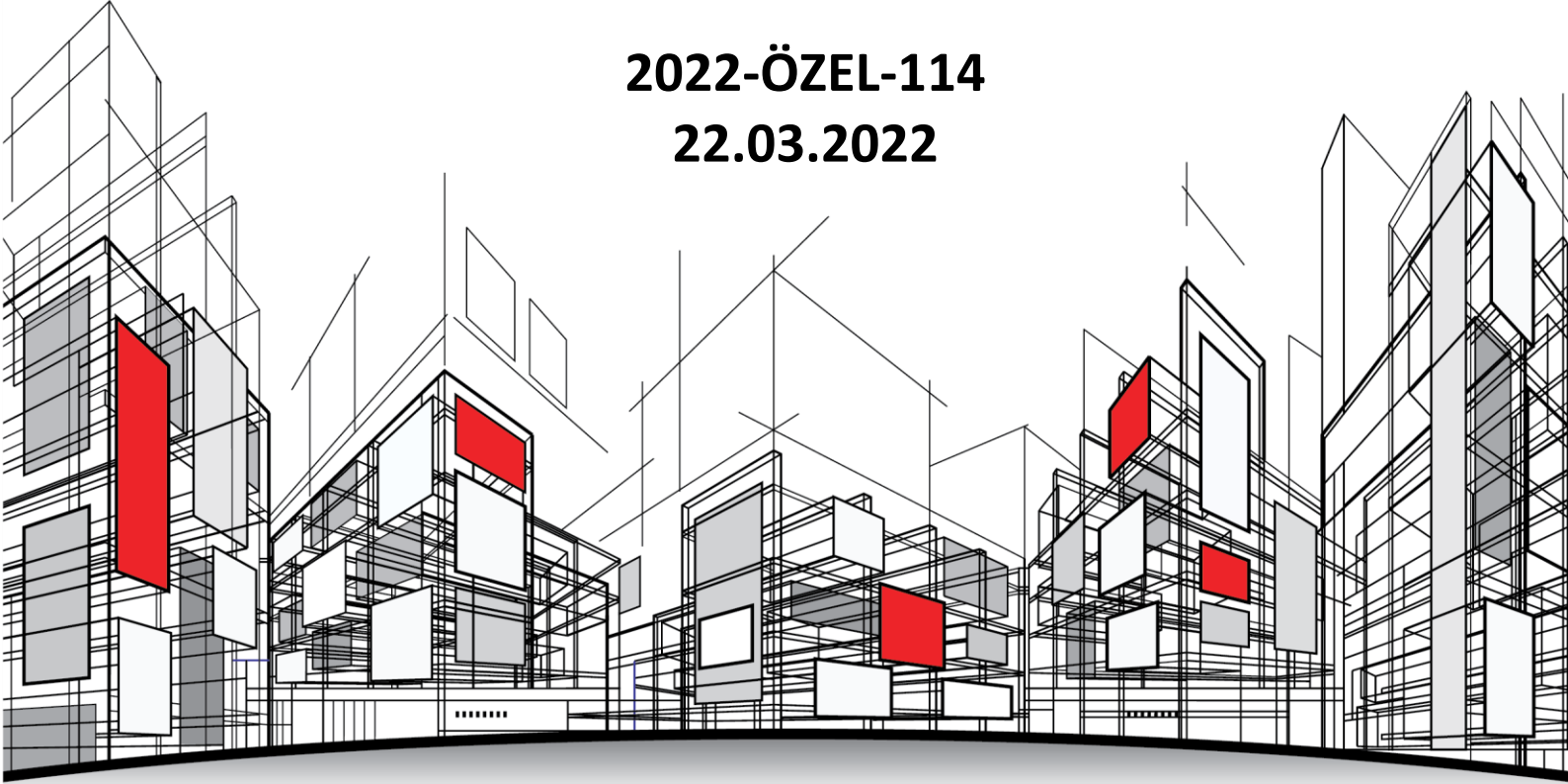


# **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

## **VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**

**İZMİR – KONAK - MERSİNLİ**

**2022-ÖZEL-114  
22.03.2022**



**aden**<sup>®</sup>  
Değerleme

## İÇİNDEKİLER

<b>1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>- 6 -</b>
<b>2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR</b>	<b>- 8 -</b>
<b>3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER</b>	<b>- 10 -</b>
3.1. DÜNYA EKONOMİSİ	- 10 -
3.2. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 11 -
3.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	- 12 -
<b>4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU</b>	<b>- 14 -</b>
4.1. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.2. GAYRİMENKULLERİN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 14 -
4.3. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 14 -
4.4. GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 15 -
4.5. GAYRİMENKULLERİN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 17 -
4.6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 18 -
4.6.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN TANIMI, GAYRİMENKULÜN ARSA VEYA ARAZİ ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 18 -
4.7. GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 19 -
4.8. GAYRİMENKULLERİN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 20 -
<b>5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ</b>	<b>- 24 -</b>
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 24 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 24 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 24 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 25 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 25 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 25 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 25 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 26 -
<b>6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ</b>	<b>- 28 -</b>
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 28 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 28 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 28 -
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 30 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 30 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 54 -
6.4. SWOT ANALİZİ	- 54 -
<b>7. SONUÇ</b>	<b>- 56 -</b>
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 56 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMİYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 56 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 56 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 56 -
<b>8. RAPOR EKLERİ</b>	<b>- 58 -</b>
8.1. DEĞER TABLOSU	- 59 -
8.2. FOTOĞRAFLAR	- 71 -
8.3. İMAR DURUMU	- 73 -
8.4. RESMİ BELGELER	- 76 -

8.5. BDDK YETKİLENDİRME	- 80 -
8.6. SPK LİSTEYE ALINMA	- 81 -
8.7. RICS (ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)	- 82 -
8.8. LİSANS BELGELERİ	- 83 -
8.9. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	- 86 -

## UYGUNLUK BEYANI

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

# **BÖLÜM 1**

## **RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ**



## 1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 07.01.2022/A006
Değerleme Tarihi	: 22.03.2022
Rapor Tarihi	: 25.03.2022
Rapor Numarası	: 2022-ÖZEL-114
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Bu rapor 31.08.2019 Tarihinde Resmî Gazetede Yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına göre hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	: İzmir, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 Ada 2 Parselde kayıtlı 17.703,70 m <sup>2</sup> arsa üzerinde inşa edilecek Karma Projenin değer tespiti (Proje Maliyet Değeri + Mevcut Durum Değeri + Projenin Tamamlanması Durumundaki Hasılat Değeri)
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Değerlemeyi etkileyen olumsuz bir faktörle karşılaşılmamıştır.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre şirketimiz bünyesinde daha önce rapor hazırlanmamıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Değer tespitinde "Pazar Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" yöntemleri kullanılmıştır.
Takdir Edilen Mevcut Durum Pazar Değeri (TL) - KDV Hariç	: 335.750.000-TL ÜçYüzOtuzBeşMilyonYediYüzElliBin-Türk Lirası
Takdir Edilen Mevcut Durum Pazar Değeri (TL) - KDV Dahil	: 396.185.000-TL ÜçYüzDoksanAltmıYüzSeksenBeşBin-Türk Lirası
Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Hasılat Değeri (TL) - KDV Hariç	: 2.376.680.000 İkiMilyarÜçYüzYetmişAltmıYüzSeksenBin-Türk Lirası
Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Hasılat Değeri (TL) - KDV Dahil	: 2.804.482.400 İkiMilyarSekizYüzDörtMilyonDörtYüzSeksenikiBinDörtYüz-Türk Lirası
Projenin Tamamlanması Durumundaki Vakıf GYO ASKGP Sözleşmesi Gereği % 30 Hasılat Payı Değeri (TL) - KDV Hariç	: 713.004.000-TL YediYüzOnÜçMilyonDörtBin-Türk Lirası
Projenin Tamamlanması Durumundaki Vakıf GYO ASKGP Sözleşmesi Gereği % 30 Hasılat Payı Değeri (TL) - KDV Dahil	: 841.344.720-TL SekizYüzKırkBirMilyonÜçYüzKırkDörtBinYediYüzYirmi-Türk Lirası
Projenin Mevcut Mimari Projesine Göre Net Bugünkü Değeri (TL) - KDV Hariç	: 1.397.200.380-TL BirMilyarÜçYüzDoksanYediMilyonikiYüzBinÜçYüzSeksen-Türk Lirası
Projenin Mevcut Mimari Projesine Göre Net Bugünkü Değeri (TL) - KDV Dahil	: 1.648.696.449-TL BirMilyarAltıYüzKırkSekizMilyonAltıYüzDoksanAltmıBinDörtYüzKırkDokuz-Türk Lirası
Projenin Kat İrtifakı Kurularak Tamamlanması Durumunda Bugünkü Toplam Hasılatın Net Değeri (TL)- KDV Hariç	: 2.204.852.295-TL İkiMilyarikiYüzDörtMilyonSekizYüzElliikiBinikiYüzDoksanBeş-Türk Lirası
Projenin Kat İrtifakı Kurularak Tamamlanması Durumunda Bugünkü Toplam Hasılatın Net Değeri (TL)- KDV Dahil	: 2.601.725.709-TL İkiMilyarAltıYüzBirMilyonYediYüzYirmiBeşBinYediYüzDokuz-Türk Lirası
Projenin Kat İrtifakı Kurularak Tamamlanması Durumunda Toplam Hasılatın Bugünkü VAKIF GYO %30 Değeri (TL)- KDV Hariç	: 661.455.689-TL AltıYüzAltmışBirMilyonDörtYüzElliBeşBinAltıYüzSeksenDokuz-Türk Lirası
Projenin Kat İrtifakı Kurularak Tamamlanması Durumunda Toplam Hasılatın Bugünkü VAKIF GYO %30 Değeri (TL)- KDV Dahil	: 780.517.713-TL YediYüzSeksenMilyonBeşYüzOnYediBinYediYüzOnÜç-Türk Lirası
Müşteri Unvanı	: Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Müşteri Adresi	: Şerifali Mahallesi Bayraktar Bulvarı Nutuk Sokak No:4 Ümraniye/İstanbul
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 21 Kadıköy/İstanbul
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	: Poliçe No: 60340000002386 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2022 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Raporu Hazırlayanlar	: Hazırlayan (D.U.): Şefik Ercan KESKİNER 408115 Kontrol Eden (D.U.): Eda GÜNEŞ 915264 Onaylayan (S.D.U.): Mustafa L. MAZMANCI 401823

**KDV Uygulaması ile İlgili Karar:** "2007/13033 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararına İstinaden "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" doğrultusunda KDV oranı %18 olarak varsayılmış, bilgi amaçlı olarak belirtilmiştir.

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

## **BÖLÜM 2**

# **KABULLER - VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR**



## 2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi değer tarihidir. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firması, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Değerlemenin amacı, müşteri bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup, sözleşmede ve raporda belirtilen amaç dışında kullanılması uygun değildir.
- Mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılmıştır.
- Müşteri ve kurumlar tarafından temin edilen bilgiler uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilmeye çalışılmış olup bu bilgilerin sektörel araştırmalarla desteklenerek güvenilir olduğu varsayılmıştır. Ancak temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda kesin bir güvence temin edilememektedir. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- Uygulamalarda yönetmelik ve yasalara tamamıyla uygunluk olduğu varsayılmıştır.
- Buradaki bulgular cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomi ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, Uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir. Döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler sebebiyle ortaya çıkacak farklılıkların takip edilerek gerekli düzeltmelerin uygulanması tavsiye edilmektedir.
- Güncel döviz kurunda meydana gelen artışlar varlıkların değerini etkilemiştir. Bu hususa dikkat edilmelidir.
- Covid-19 salgın hastalığının önlenmesi amacıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüklerinde kısıtlı işlemler yapılmaktadır. Bu bilgilerdeki tapaj hataları ve/veya yorumlardaki farklılıklardan firmamız sorumlu değildir.
- Gayrimenkullerle ilgili herhangi bir hukuki, mali bir problem olmadığı kabul edilmiştir.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.
- Tapunun, bu raporda spesifik olarak ele alınan konular dışında, pazarlanabilir ve ihtiyati haciz ve engellerden, kısıtlamalardan ve irtifak haklarından muaf olduğu kabul edilmektedir.



# **BÖLÜM 3**

## **EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER**



### 3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

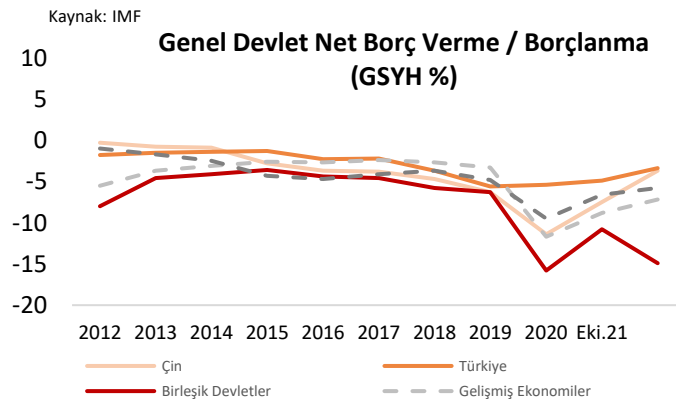
#### 3.1. Dünya Ekonomisi1

IMF ve OECD, Gelişmiş ekonomilerde, enfeksiyonların yeniden canlanmasının ardından, zaten daha yeni başlamış olan toparlanmanın üçüncü çeyrekte yeniden yavaşladığını açıkladı. 2020 yılında tahmini olarak yüzde 3,6 daralan ABD GSYH'sının 2021 yılında yüzde 3,5 artması bekleniyor. Avro bölgesinde, 2020 yılındaki 'deki yüzde 7,4'lük düşüşün ardından, GSYH'nın bu yıl yüzde 3,6 artması bekleniyor. Çin de dahil olmak üzere yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde toplam GSYH'nın 2020 yılında yüzde 2,6'lık bir daralmanın ardından 2021 yılında yüzde 5 büyümesi bekleniyor. Geçen yıl yüzde 2 büyüyen Çin ekonomisinin bu yıl yüzde 7,9 oranında büyümesi bekleniyor. Çin dışındaki yükselen piyasa ve gelişmekte olan ekonomilerin 2020 yılındaki yüzde 5'lik bir daralmanın ardından 2021 yılında yüzde 3,4 oranında büyüyeceği tahmin ediliyor. Düşük gelirli ekonomiler arasında, 2020 yılında yüzde 0,9 daralan faaliyetin 2021 yılında yüzde 3,3 artması bekleniyor.

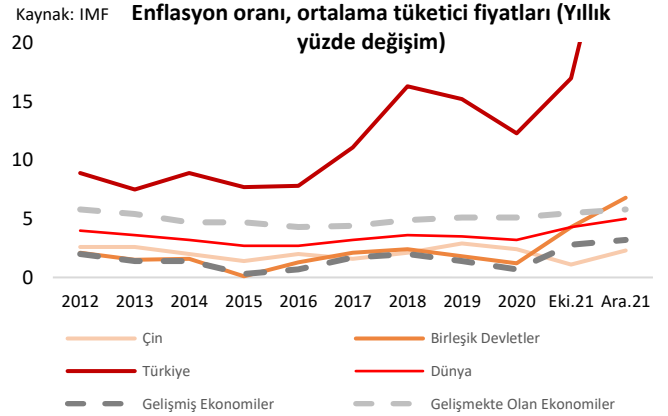
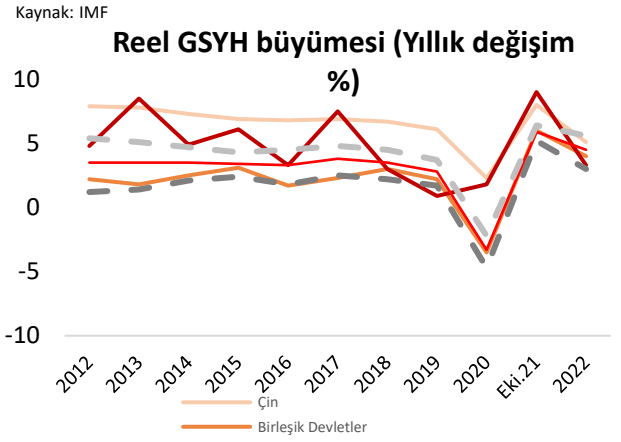
Gelişmiş ekonomilerde ortalama enflasyon, Ekim 2021 itibarıyla, 0,7 artarak gelişmekte olan ekonomilerde ise aynı dönemde 0,4 puan yükselerek yüzde 5,5 olmuştur.

2021 yılı üçüncü çeyreğinde küresel borçluluk 300 trilyon dolara ulaşmıştır. ikinci çeyrekte yüzde 353 olan borcun Gayri Safi Yurt İçi Hasıla'ya (GSYH) oranı 3. Çeyrekte yüzde 365'e ulaştı.

IMF gelişmiş ekonomilerde 2021 yılı büyüme beklentilerini bir önceki rapora göre 0,5 puan yukarıda yüzde 5,6'ya revize etmiştir.



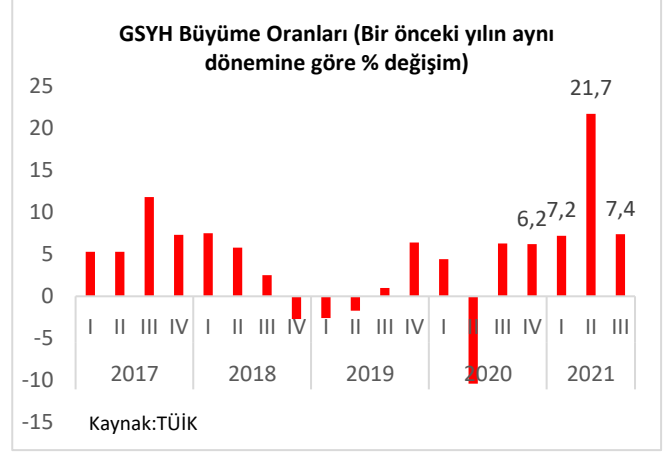
gösterenler gelişmiş ekonomiler olmuştur. 2020 yılında küresel ekonominin salgın öncesi döneme göre yüzde 2 daha aşağıda kalacağı tahmin edilmektedir.



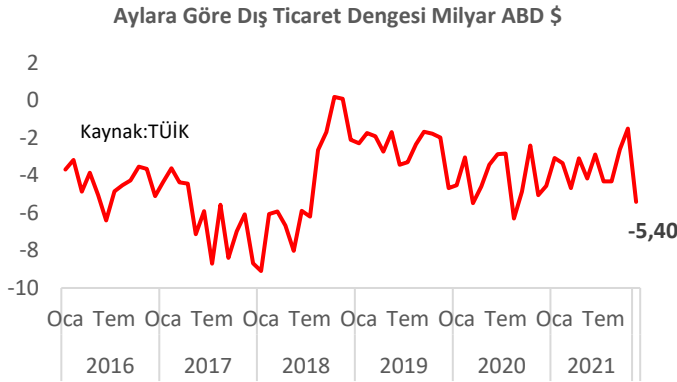
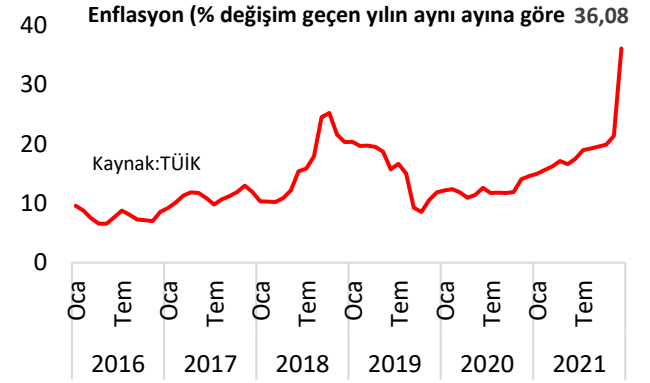
Dünya ticaret hacmi 2020'de yüzde 5,3 düştükten sonra 2021'de yüzde 8 artması ile yükselişe geçmesi beklenmektedir. Bu yıl ihracat Asya'da yüzde 8,4, Avrupa'da yüzde 8,3 oranında artarken, ihracatın Kuzey Amerika'da yüzde 7,7, Afrika'da yüzde 8,1 ve Orta Doğu'da yüzde 12,4 ve Bağımsız Devletler Topluluğu'nda (BDT) yüzde 3,2 yükselmesi beklenmektedir. Dünya Bankası ikinci çeyrek itibari ile küresel ekonominin 2021 yılında yüzde 5,6 oranında büyüme kaydedeceğini öngörmüştür. Büyümede en büyük katkıyı

### 3.2. Türkiye Ekonomisi<sup>1</sup>

GSYH 2021 yılının üçüncü çeyreğinde yüzde 7,4 oranında büyüme kaydetmiştir. Üçüncü çeyrekte tarım sektörü yüzde 5,9 oranında daralırken, sanayi sektörü yüzde 10 ve hizmetler sektörü (inşaat dahil) yüzde 12,5 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın üçüncü çeyreğinde yüzde 2,7 olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 2,4 oranında azalırken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 9,1 ve yüzde 9,6 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı ise 6,8 puan olmuştur. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 5,4 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 1,2 puan katkı vermiştir.



Aralık ayında tüketici fiyatları endeksi geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 36,08 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre artış yüzde 13,58 olarak kaydedilmiştir. Buna göre yıllık tüketici enflasyonu yüzde 36,08 ile Eylül 2002'den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Üretici enflasyonu da yüzde 79,89 ile Şubat 2002'den bu yana en yüksek seviyeyi görmüştür. 2021 yılı Aralık ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, yüzde 28,49 ile ulaştırma, yüzde 16,54 ile ev eşyası, yüzde 15,99 ile gıda ve alkolsüz içecekler olmuştur. İmalat fiyatları Kasım ayında yüzde 9,55 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 53,24 olarak gerçekleşmiştir.



Kasım ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 6,9 artarak 5 milyar 54 milyon dolardan, 5 milyar 402 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2020 Kasım ayında yüzde 76,1 iken, 2021 Kasım ayında yüzde 79,9'a yükselmiştir. Ocak-Kasım döneminde dış ticaret açığı yüzde 13,2 azalarak 45 milyar 329 milyondan, 39 milyar 350 milyona gerilemiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2020 Ocak-Kasım döneminde yüzde 77,0 iken, 2021 yılının aynı döneminde yüzde 83,8'e yükselmiştir. Ekonomik faaliyetlere göre ihracatta, 2021 Kasım ayında imalat

sanayinin payı yüzde 94,0, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı yüzde 3,6, madencilik ve taşocaklığı sektörünün payı yüzde 1,7 olmuştur.

Kasım ayında ihracatta ilk sırayı Almanya almıştır. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 759 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 479 milyon dolar ile Birleşik Krallık, 1 milyar 373 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 215 milyon dolar ile Irak, 1 milyar 124 milyon dolar ile İtalya takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın yüzde 32,3'ünü oluşturmuştur. İthalatta ise Çin ilk sırayı almıştır. Kasım ayında Çin'den yapılan ithalat 3 milyar 38 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 2 milyar 964 milyon dolar ile Rusya, 1 milyar 866 milyon dolar ile Almanya, 1 milyar 189 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 123 milyon dolar ile İtalya izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın yüzde 37,8'ini oluşturmuştur.

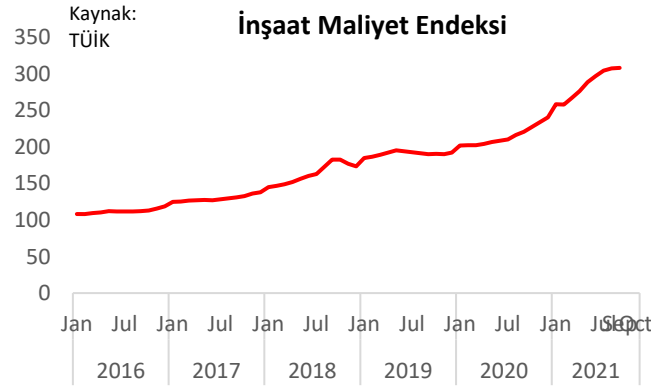
<sup>1</sup> TÜİK, TCMB

### 3.3. Gayrimenkul Sektörü<sup>2</sup>

Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %59,0 artarak 178 bin 814 oldu. Konut satışlarında İstanbul 31 bin 706 konut satışı ve %17,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 17 bin 117 konut satışı ve %9,6 pay ile Ankara, 11 bin 116 konut satışı ve %6,2 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 36 konut ile Hakkari, 65 konut ile Ardahan ve 98 konut ile Bayburt oldu.

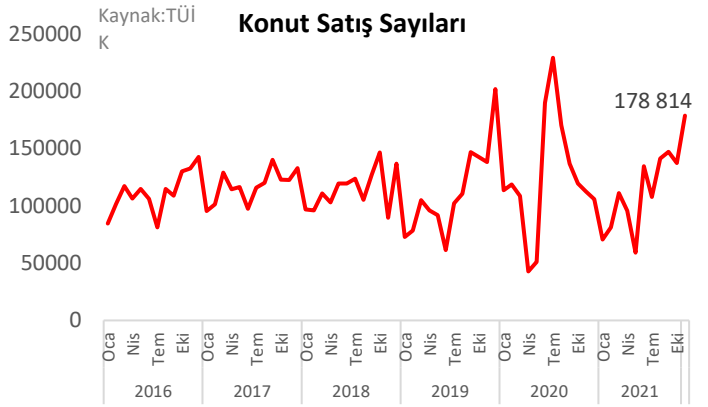
Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %9,2 azalışla 1 milyon 265 bin 353 olarak gerçekleşirken ipotekli konut satışı %55,4 azalışla 249 bin 270, diğer satış türleri ise %58,4 artarak 139 bin 448 olmuştur. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %11,1 azalışla 384 bin 776, ikinci el konut satışları ise %8,3 azalışla 880 bin 577 olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılara yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %48,4 artarak 7 bin 363 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 922 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla bin 917 konut satışı ile Antalya, 428 konut satışı ile Ankara izledi.



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %4,37, bir önceki yılın aynı ayına göre %42,13 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,69, işçilik endeksi %0,98 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,98, işçilik endeksi %22,64 arttı. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %6,04, bir önceki yılın aynı ayına göre %41,24 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %7,69, işçilik endeksi %1,34 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %48,78, işçilik endeksi %22,52 arttı.

KAYNAKÇA: TÜİK



Kasım ayında İran vatandaşları Türkiye'den bin 406 konut satın aldı. İran vatandaşlarını sırasıyla bin 75 konut ile Irak, 836 konut ile Rusya Federasyonu vatandaşları izledi.

İnşaat maliyet endeksi, 2021 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %4,75, bir önceki yılın aynı ayına göre %41,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %6,15, işçilik endeksi %1,06 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,47, işçilik endeksi %22,62 arttı.

# **BÖLÜM 4**

## **GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI**



## 4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU

### 4.1. Gayrimenkullerin Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

Taşınmazın Tapu Bilgileri	
İli: İzmir	Arsa Payı: Tam
İlçesi: Konak	Ana Taşınmaz Niteliği: Arsa
Bucağı: -	Yüzölçümü: 17.703,70 m <sup>2</sup>
Mahallesi: Mersinli	Tapu Tarihi: 11.04.2019
Tapu Cinsi: -	Yevmiye No: 8874
Pafta: -	Cilt No: 47
Ada: 8601	Sayfa No: 4614
Parsel: 2	Koordinat: 38.44323 27.17478
Malik: Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)	

### 4.2. Gayrimenkullerin Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Parsel No	Açıklamalar
8601/2	Taşınmaz topoğrafik açıdan hafif eğimli bir yapıya ve geometrik olarak düzgün olmayan dörtgen formu bir yapıya sahiptir. Parsel sınırları belirgindir. Parsel üzerinde inşai faaliyetler devam etmektedir.

### 4.3. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapu kayıtlarında, rehin bulunmakta olup detaylar aşağıda tablo halinde belirtilmiştir;

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum:	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı - TAKBİS
Ada/Parsel:	8601/2
İnceleme Tarih ve Saati:	08.03.2022 12:55
Beyan Bölümü	- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Tarih:03.08.2018 Yevmiye No:22933) - 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Tarih:18.09.2018 Yevmiye No:26121)
İrtifak Bölümü	- Krokide a harfi ile gösterilen kısımda TEİAŞ Genel Müdürlüğü lehine 8601 ADA 1 parsel aleyhine 966,33 m <sup>2</sup> irtifak hakkı vardır. (Tarih: 06.03.2020 Yevmiye No: 8302)

Değerleme konusu taşınmazlar üzerindeki takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerinin ve hukuki durumunu etkilemediği düşünülmektedir. Taşınmazlar son 3 yıl içerisinde işlem görmemiştir. Ayrıca Konu taşınmaz üzerindeki riskli yapı beyanı konulmuş yapılar yıkılmış olduğu tespit edilmiştir.

#### ➤ Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri ve Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin tapu kayıt belgesi ek halinde verilmiş olup, konu taşınmazlar son 3 yıl içerisinde 11.04.2019 tarihinde tevhid işlemine konu olmuştur.

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

Taşınmazın devredilmesine ilişkin herhangi bir sakıncalı koşul bulunmamaktadır.

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

Arsa üzerinde proje geliştirilmiş olup inşai faaliyetlerin devam ettiği tespit edilmiştir.

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

Ana taşınmaz üst hakkı veya devre mülk hakkına konu değildir.

#### **4.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri**

Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen bilgiye göre, değerlendirme konusu parselin bulunduğu bölgeye İzmir ili, Konak ilçesi, 8601 ada, 2 parsel, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.05.2011 tarih ve 05.446 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi (Halkapınar – Salhane Kesimi) Uygulama İmar Planında; Serbest Nizamda, TAKS:0,40, KAKS:3,50 Yençok: 200 m. yapılaşma koşullu MİA -Merkezi İş Alanında kalmaktadır. 8601 ada, 2 parsel üzerinden Enerji Nakil Hattı geçtiğinden her türlü işlem için Gediz Elektrik Dağıtım A.Ş.' den izin alınması gerekmektedir.





**ALSANCAK LİMAN ARKASI VE SALHANE BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI PLAN NOTLARI ŞU ŞEKİLDEDİR;**

**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 birkaçı 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 birkaçı 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 m<sup>2</sup> olacaktır. Ancak önceki plan kararlarının uygulanmış olması veya fiziki engeller nedeniyle 5.000 m<sup>2</sup> büyüklüğünde parsel oluşturulmaması durumunda, uygulama sonucu oluşacak yeni imar parseli büyüklüğü 3.000 m<sup>2</sup> den az olamaz.
- ✓ İmar adasının ifrazı sırasında oluşan imar parsellerinin 5.000 m<sup>2</sup> olarak bölümünden sonra artık parçanın 4.000-5.000 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup> parsel büyüklüğünün sağlandığı durumlarda TAKS/KAKS değişmemek kaydıyla yapılaşma nizamı ve gabari serbesttir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar imar planı sınırları dışında kalmakta olup son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu parsel üzerinde değerlendirme tarihi itibarıyla satış ofisine ilişkin yapının inşaat faaliyetlerinin devam ettiği, projelendirilen blokların temel seviyesinde inşai faaliyetlere başlandığı tespit edilmiştir.

YAPI RUHSATI				
VERİLİŞ AMACI	BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m <sup>2</sup> )
YENİ YAPI	Ofis, İşyeri ve Mesken	16.04.2020	9	116.292,9
TADİLAT	Ofis, İşyeri ve Mesken	31.12.2021	9/2020	128.987,13

**➤ Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar**

Taşınmazlar için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. bir durum bulunmamaktadır.

**➤ Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/06/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi**

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

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış sözleşme bilgileri aşağıda verilmiştir.

İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 ada, 1 parselde 17.673,63 m<sup>2</sup> yüzölçümlü MİA (Merkezi İş Alanı) lejantında yer alan arsa 57.500.000 TL+KDV bedel karşılığı ile 19 Ağustos 2015<sup>3</sup> tarihinde satın alınmıştır. 8601/1 ada/parsel üzerinde karma kullanımlı bir proje oluşturulması hedeflenerek, "İzmir Konak Karma Projesi" adıyla ve "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" yöntemiyle ana yüklenici ihalesine çıkmış ve en iyi teklifi veren İlk İnşaat ve Kaf Teknik İş Ortaklığı tarafından, arsa satışı karşılığı olarak Vakıf GYO AŞ'ye %30 Şirket Payı Gelir Oranı üzerinden 185.100.000 TL Şirket Payı Geliri taahhüt edilmiştir.

Şirket portföyünde yer alan İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 Ada 1 parselde bulunan arsa üzerinde yapılacak olan İzmir Konak Karma Projesi Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" İşi için en uygun teklifi veren İlk İnşaat Taah. San. ve Tic. A.Ş. – KAF Teknik Yapı İnş. San. ve Tic. LTD. ŞTİ. İş Ortaklığı ile ana yüklenici sözleşmesi imzalanmıştır.

Arsa kuzey komşuluğunda yer alan TEİAŞ arsası, ilgili Belediyeden alınan imar durum belgesindeki tevhid şartına binaen şirket tarafından 04 Nisan 2019 tarihinde satın alınmış, "Tevhid ve Bedelsiz Kamuya Terk" işleminden doğan değişiklikler sebebiyle, 17.703,70 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "8601 ada 2 parsel" olarak tapuya tescil edilmiş ve akabinde parsel üzerindeki riskli yapıların yıkılması suretiyle tapu cinsi "Arsa" vasfına geçmiştir.

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 Şirkete ödenmesi İş Ortaklığı tarafından taahhüt edilmiştir.

Konu sözleşmenin tapuya şerh edilmediği tespit edilmiştir. 8601 ada 1 parselin tevhid sonrası 8601 ada 2 parsel olarak tapuya işlendiği edildiği tespit edilmiştir.

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

Bu çalışmanın konusu, rapor içeriğinde verilen taşınmazlar olup farklı kapsamda çalışma yapılmamıştır.

#### **4.6. Gayrimenkulün Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri**

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

Değerleme konu parsel 8601 ada 2 Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Ana taşınmaz "ARSA" vasıflı olup, 17.703,70 m<sup>2</sup> yüz ölçüme sahiptir.

<sup>3</sup> Kaynak: KAP - VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ 2021 YILI YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

#### 4.7. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri için alınmış Yapı ruhsatlarına, Tadilat ruhsatlarına, Yapı kullanım izinlerine ilişkin bilgiler ile ilgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli tüm İzinlerin alınıp alınmadığına ve Yasal Gerekliliği olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu parsel üzerinde değerlendirme tarihi itibarıyla yapı bulunmamakta ancak temel seviyesinde inşai faaliyetlere başlandığı tespit edilmiştir. 31.12.2021 tarih 9/2020 sayılı 174 adet mesken, 402 adet ofis, Ortak Alana (Kapıcı Dairesi) ve 2 adet ikame harici olmak üzere toplam 578 BB için alınmış yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır.

YAPI RUHSATI				
VERİLİŞ AMACI	BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m <sup>2</sup> )
YENİ YAPI	Ofis, İşyeri ve Mesken	16.04.2020	9	116.292,9
TADILAT	Ofis, İşyeri ve Mesken	31.12.2021	9/2020	128.987,13

Değerleme günü itibarıyla mimari projelerin onaylanmış ve yapı ruhsatları bulunmaktadır. Ancak kat irtifakı henüz tesis edilmemiştir.

- **Gayrimenkulün Tapu Niteliğini, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

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

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

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

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

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

#### 4.8. Gayrimenkullerin Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz İzmir İli, Konak İlçesi, Çınarlı Mahallesi, 1592. Sokak 8601 Ada 2 Parsel numaralı taşınmazdır. Söz konusu taşınmaz İzmir kent merkezi olan Konak ilçesi sınırlarında yer almaktadır. Parselin kuzeyinde İzmir Adliyesi ve 3. Sanayi Sitesi, güneyinde Atatürk Stadyumu ve Halkapınar Metro İstasyonu, batısında İzmir Limanı, Güneybatısında Kültürpark Fuar Alanı ve Medicana Hastanesi yer almaktadır. Konak ilçesinde Mersinli Mahallesi İzmir'deki eski yerleşim yerlerinden olup, son hazırlanan imar planlarında çok katlı yapıların yoğun olduğu, ticari faaliyetlerin merkezi olarak planlanmaya başlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bu bölgede ticari nitelikli yapılar, rezidanslar, sanayi yapıları, sağlık kuruluşları, iş merkezleri ve kamu kuruluşlarının yoğun olduğu bir bölgedir. Konut kullanımı artmakta olup genellikle ofis kullanımı yaygındır. Taşınmaz İzmir merkeze yaklaşık 4 km, çevreyoluna yaklaşık 4 km, İzmir Adnan Menderes Havalimanı'na yaklaşık 17 km mesafede yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmaza ulaşım için 9 Eylül Meydanı referans olarak alınırsa, Mürselpaşa Bulvarı üzerinden Bayraklı istikametine gidilir. Medicana, Folkart Vega ve Mahall Bomonti gibi projeleri geçtikten hemen sonra sağa dönülerek Şehitler Caddesi'ne girilir. Şehitler Caddesi üzerinden güneydoğu istikametinde yaklaşık 870 metre ilerlendikten sonra sola dönülerek 2844 Sokağa girilir. Sokak üzerinde Stadyum kavşağı geçilir ve kuzey yönünde 1592 sokak üzerinde devam edilir. Yaklaşık 700 metre sonra sağ kolda kalan taşınmaza ulaşım sağlanır.

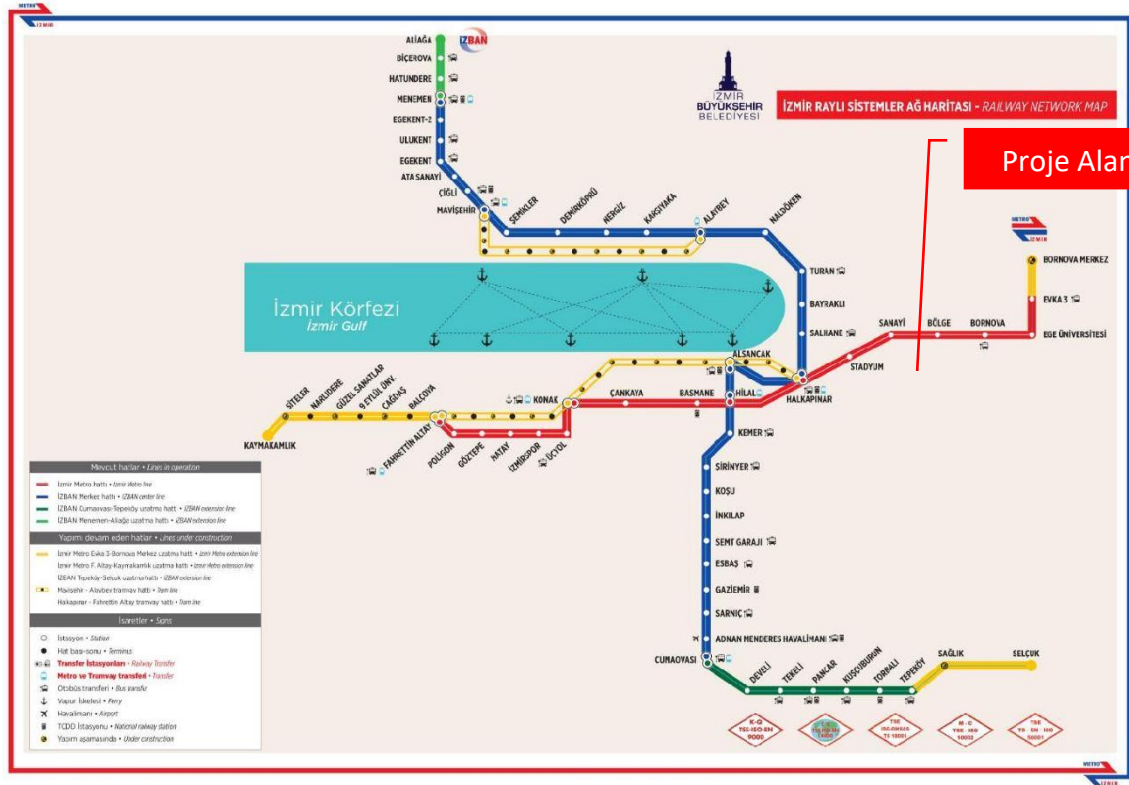
#### Gayrimenkulden Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar

Yer	Mesafe
İzmir Limanı	~ 4,00 m.
İzmir Çevre Yolu	~ 3,80 km.
İzmir Fuar Alanı	~ 5,5 km.
Cumhuriyet Meydanı	~ 6,0 km.
Adnan Menderes Havalimanı	~17,00 km.

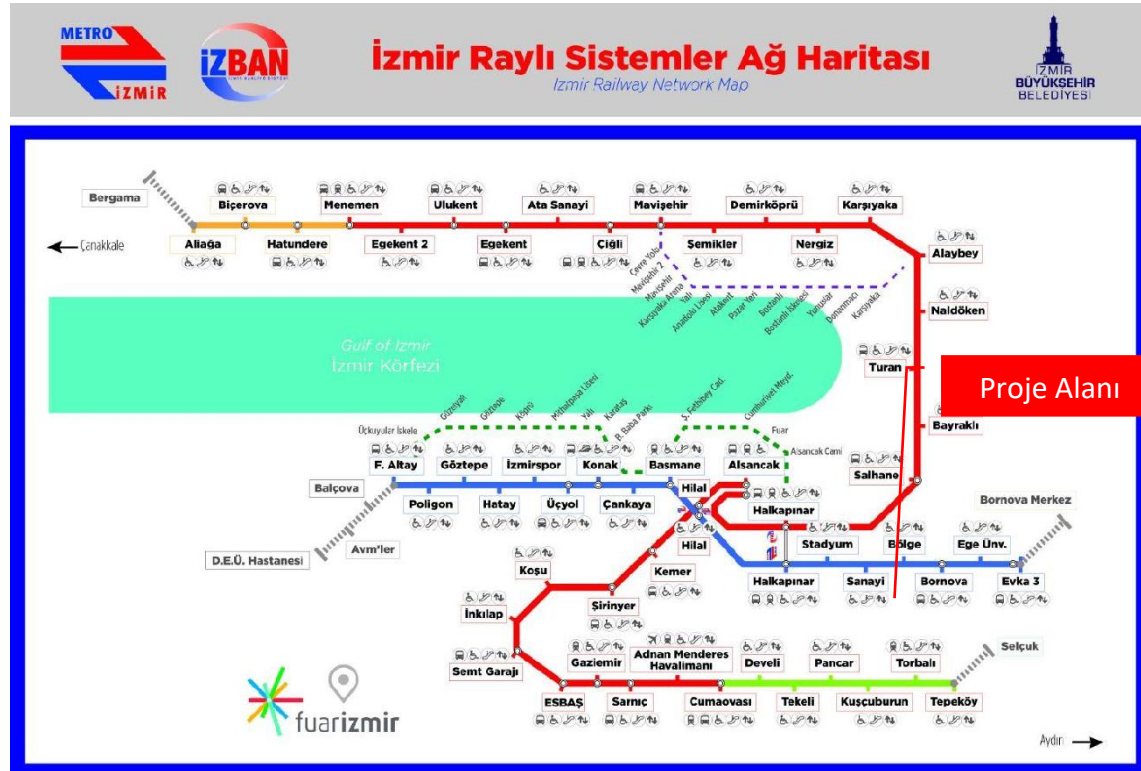




## Proje Alanının Yakın Çevresindeki Mevcut Raylı Sistem Haritaları



## İzban (Banliyö) Hattı

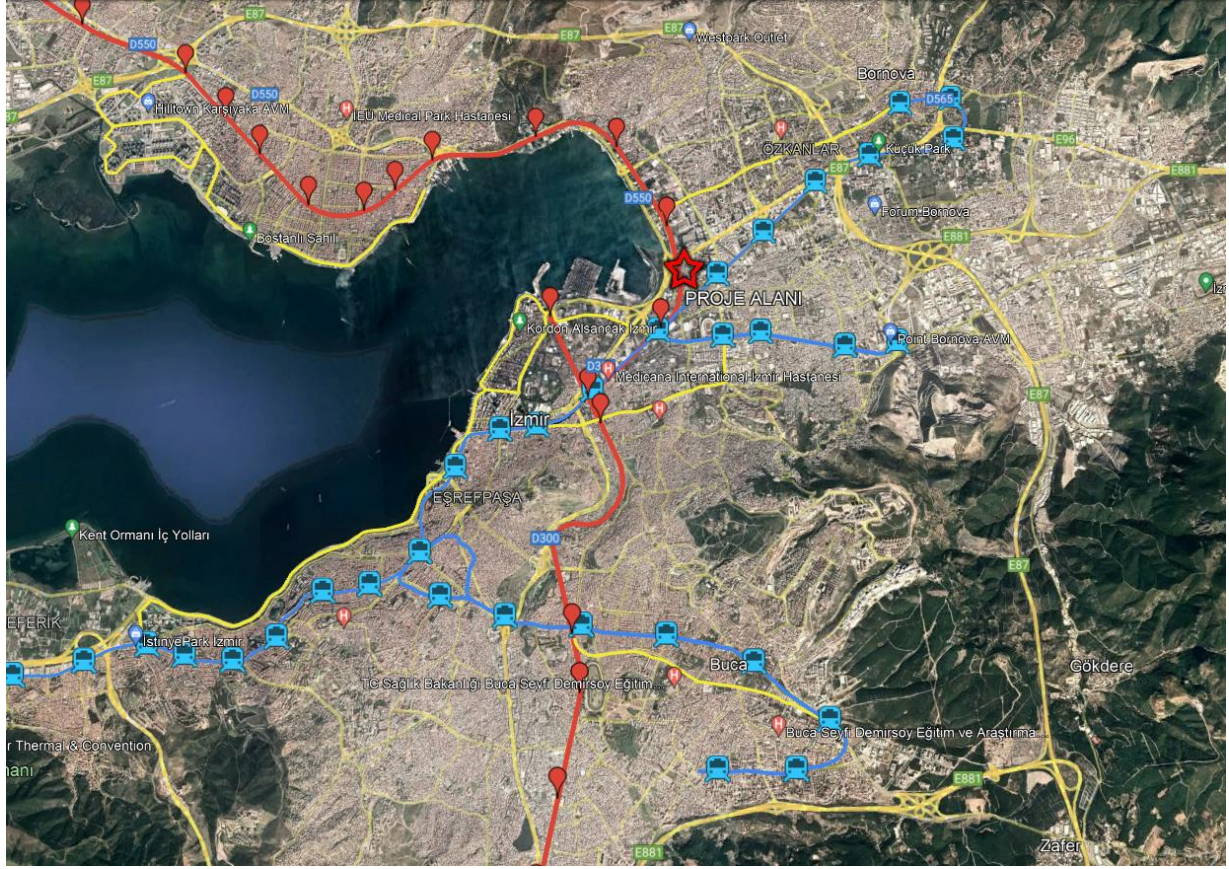


Kaynak: İzmir Büyükşehir Belediyesi Kent Bilgi Sistemi



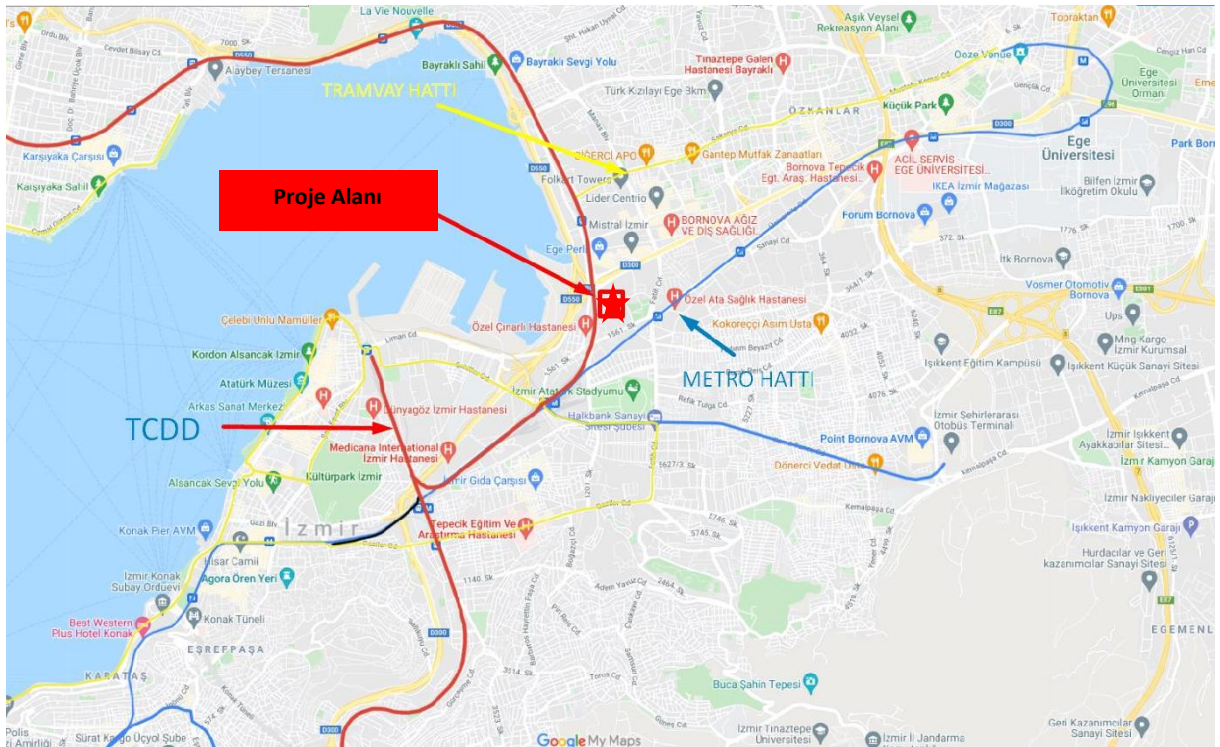
## Proje Alanına Yakın Metro İstasyonları

Proje alanının Stadyum metro istasyonuna olan mesafesi yaklaşık 400 metre mesafededir.



Kaynak: <https://www.google.com/maps/d/viewer?mid=1NDtZTYSAM5HLAop7qJzWZR-Cjc&hl=tr&ll=38.42527479532848%2C27.175878480427333&z=14>

## Proje Alanına Yakın Mesafede Olan Gelecek Raylı Sistem Haritası



## **BÖLÜM 5**

# **DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ**





## 5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

### 5.1. Değer Tanımları

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

#### 5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

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

#### 5.1.2. Pazar Değeri

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

- Pazar Değeri, varlığın uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

- Pazar Değeri, varlığın satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.

- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplariken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.

- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir. Pazar değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.



### 5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

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

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

## 5.2. Değerleme Teknikleri

### 5.2.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

### 5.2.2. Gelir Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlendirilmesi yapılan varlıkların oluşturduğu işletmeye 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, Hasıla 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. Ancak, bazı nakit akışları maddi olmayan varlıklara atfedilebilir ve bunları tesis ve ekipmanın nakit akışına katkısından ayırmak zor olabilir. Genelde tesis ve ekipmanın ayrı ayrı kalemleri için gelir yaklaşımı kullanımı pratik bir uygulama değildir.

### 5.2.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerlendirme konusu varlığın aynısını yeniden üretmenin maliyeti olabilir. Bir varlığın satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından katlanılan maliyetlerin varlığın ikame maliyeti olarak kullanılması durumunda Pazar fiyatlarındaki değişiklikler, enflasyon/deflasyon veya diğer etkenler nedeniyle son dönemde katlanılmamışsa değerlendirme tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmeleri/bir eşdeğere endekslenmeleri gerekmektedir.

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

#### **Sonuç olarak;**

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

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

Varlığın, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabilirliğini 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.

## **BÖLÜM 6**

# **DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ**



## 6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

### 6.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

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

Konu taşınmazlar için yapılan analizler sonucunda, bulunduğu bölge, çevresel etkiler, mevcut imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı “mevcut imar durumu ile uyumlu kullanımı” olarak belirlenmiş olup, tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

### 6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; gayrimenkul değerlerinin tespiti “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı ve “Gelir Yaklaşımı” yöntemleri kullanılmıştır. Kullanılan yöntemle ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

#### 6.2.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

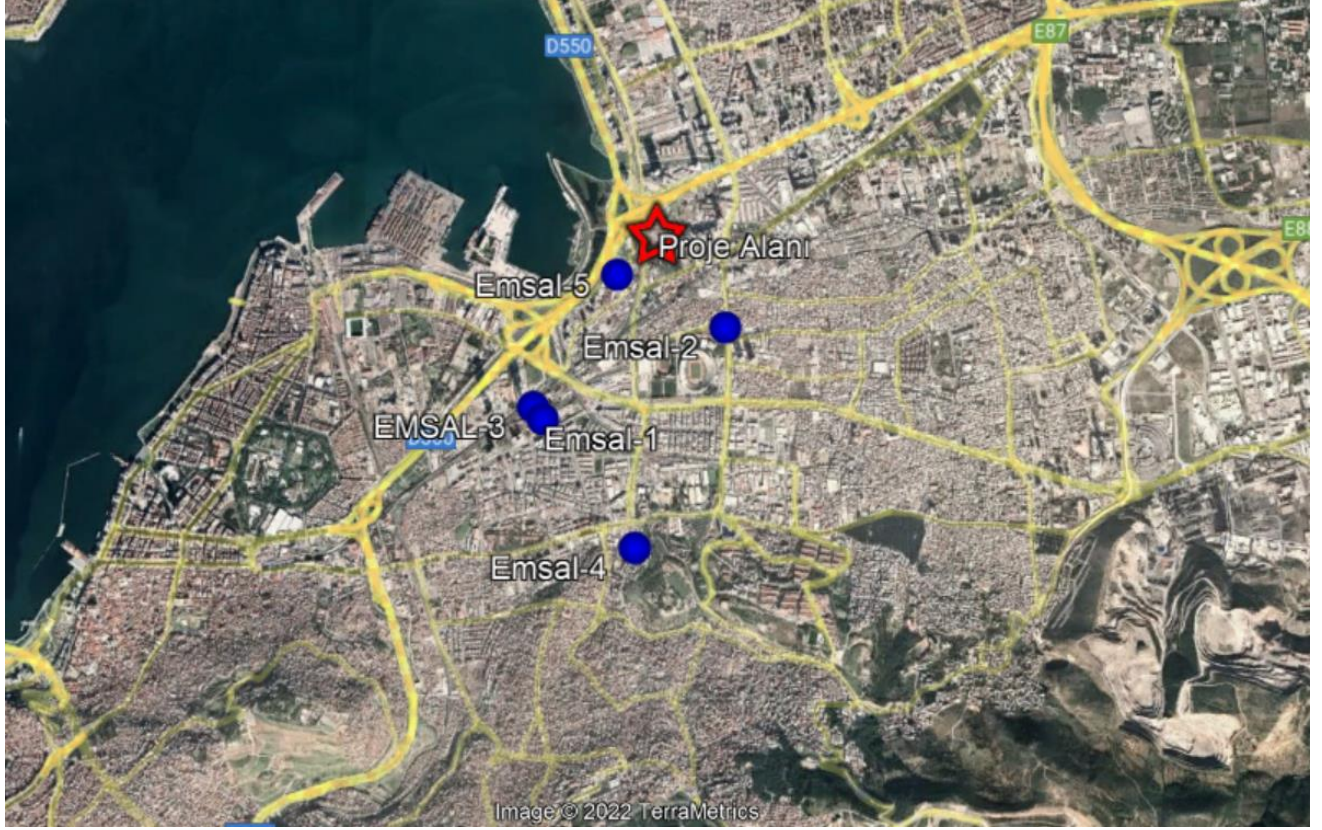
Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. “Pazar Yaklaşımı” ile benzer mülkiyet yapısına sahip satışa konu taşınmazlar araştırılmıştır.

No	Açıklama	İmar Lejantı	Alan (m <sup>2</sup> )	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Pazarlık Payı Düşülmüş Değer (TL)	Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )
1	Değerlemeye konu taşınmaz ile yakın konumlu ticari+konut imarlı 185 m <sup>2</sup> alana sahip arsa 4.000.000 TL bedel ile satılıktır.	Ticari + Konut	185	4.000.000	21.622	3.750.000	20.270
2	Değerlemeye konu taşınmaz ile yakın konumlu ticari+konut imarlı 6.000 m <sup>2</sup> alana sahip hisseli arsa 90.000.000 TL bedel ile satılıktır.	Ticari + Konut	6.000	90.000.000	15.000	80.000.000	13.333
3	Değerlemeye konu taşınmaz ile yakın konumlu ticari+konut imarlı 4312 m <sup>2</sup> alana sahip müstakil parsel 45.000.000 TL bedel ile satılıktır.	Ticari + Konut	4.312	45.000.000	10.436	42.000.000	9.740
4	Değerlemeye konu taşınmaz ile yakın konumlu turizm+ticari 799 m <sup>2</sup> alana sahip müstakil parsel 11.500.000 TL bedel ile satılıktır.	Turizm + Ticari	799	11.500.000	14.393	10.000.000	12.516

#### KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	20.270	13.333	9.740	12.516
Arsa Alanı Şerefiyesi (%)	-15%	-5%	-5%	-15%
İmar Lejantı Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	5%
Yapılaşma Hakkı Şerefiyesi (%)	0%	0%	10%	0%
Konum Şerefiyesi (%)	0%	35%	60%	60%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	17.230	17.100	16.286	17.872
<b>Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m<sup>2</sup>)</b>			<b>17.000</b>	

### Satışa Konu Arsalarla İlişkin Harita



**Sonuç;** Değerleme konusu taşınmazlara değer takdiri için bölgede gayrimenkul alım/satım işi ile ilgilenen emlak komisyoncuları ile görüşülmüştür. Bölgede yapılan araştırmalarda emsal gayrimenkuller için talep edilen m<sup>2</sup> birim satış değerlerinin yaklaşık **9.500 - 19.500-TL/m<sup>2</sup>** aralığında olduğu tespit edilmiştir. Parsellerin yüzölçümü, yola cephesi, konumu, şekli, eğimi ve kullanım durumu, hisseli olup-olmama durumuna göre m<sup>2</sup> değerlerinin değerlemeye konu gayrimenkul için değerlendirilmiştir. Satışa konu taşınmazlar arsa alanı olarak değerlendirme konusu taşınmaza oranla oldukça küçüktür. Ancak değerlendirme tarihi itibarıyla benzer büyüklüğe sahip taşınmaz bulunmamaktadır. Satışa konu taşınmazlardan 1 no.lu taşınmazlar konut imarlı olup konu taşınmaza oranla düşük şerefiyeye sahiptir. 2-3-4-5 no.lu taşınmazlar ise benzer imar lejantına sahiptir. Satışa konu tüm taşınmazların konum şerefiyesi özellikle 4 nolu taşınmazın konum şerefiyesi düşüktür. Değer belirlenirken değerlendirme konusu gayrimenkul, emsal arsalar ile karşılaştırılmış, pazarlık payı ve mevcut piyasa koşulları dikkate alınarak piyasa değeri oluşturulmuştur.

Arsa Değeri	Pazar Değeri
Taşınmazın Alanı (m <sup>2</sup> )	17.703,70
Yaklaşık m <sup>2</sup> Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	17.000
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	300.962.900
<b>Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)</b>	<b>300.963.000</b>

Değerleme konusu parsellerin “Pazar Yaklaşımı” yöntemi ile hesaplanan toplam arsa değerleri; **300.963.000 TL** dir.



### 6.2.2. Maliyet Yaklaşımı

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

Yapı Adı	Kapalı Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet	Yapım Maliyeti (TL)	Toplam Yapım Maliyeti (TL)	Tamamlanma Oranı (%)	Pazar Değeri (TL)
KONUT	18.030,18	7.500	135.226.350			
OFİS (Home Ofis)	32.488,14	7.500	243.661.050			
TİCARET	5.978,47	4.500	26.903.115	695.751.875	5%	34.787.594
ORTAK ALAN (KAPICI DAİRESİ)	100,00	4.000	400.000			
İKAMET HARİCİ	100,00	4.000	400.000			
ORTAK ALAN	72.290,34	4.000	289.161.360			
<b>Toplam Bina Değeri (TL)</b>	<b>128.987,13</b>			<b>695.751.875</b>		<b>34.787.000</b>

\*Projedeki konut ve ofislerin anahtar teslim, dükkanların ise teslim şeklinin sheel&core şeklinde olacağı varsayılmıştır.  
\*\* Yapının Çevre Şehircilik Bakanlığının yayınladığı yapı sınıfında 5A'ya karşılık gelmekte olup bu maliyete alt yapı projendirme çevresel düzenlemeler zemin iyileştirme vb. maliyet kalemleri eklenmiştir.  
\*\*\* Müşteriden alınan bilgiler doğrultusunda ana yüklenicinin Ofis nitelikli bağımsız bölümlerin inşaatının Home Ofis tefrişatı kapsamında sonlandıracağından, Konut ve Ofis (Home Ofis) birim maliyetleri benzer kabul edilmiştir.

### TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ

#### Gayrimenkul Değer Tablosu

Arsa Değeri (TL)	300.963.000
Bina Değeri (TL)	34.787.000
<b>Toplam Gayrimenkul Değeri (TL)</b>	<b>335.750.000</b>

### 6.2.3. Gelir Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirilmesi yapılan varlığa ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. Bu yaklaşım, Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi ve Nakit Akımları Analizi Yöntemi olmak üzere 2 temel metodolojiyi destekler.

#### ➤ Direkt Kapitalizasyon Analizi

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

#### ➤ Nakit Akımları Analizi

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

➤ **Sektör Analizi**

**Proje Alanı Çevresi Pazar Araştırması**

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

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

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

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

✓ **Konut Sektörü**

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

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

**ÇALIŞMA KAPSAMINDA İNCELENEN BÖLGELER**





**Bayraklı Bölgesi****Bayraklı İlçesi Nitelikli Konut Projelerine İlişkin Özet Tablo**

BAYRAKLI BÖLGESİ KONUT SEKTÖR RAPORU ÖZET TABLOSU													
No	Proje Adı	Firma	İlçe	Toplam Konut /Rezidans Sayısı	Konut Tipleri	Oda Sayısı	Projedeki Brüt Alan Aralığı (m <sup>2</sup> )		2. El Konut Satış Fiyatı Aralığı (TL)		2. El Birim Satış Fiyatı Aralığı/ Satış Ofisi Birim Satış Fiyatı Aralığı (TL/m <sup>2</sup> )		İlk Teslim Şekli
							Min.	Maks.	Min.	Maks.	Min.	Maks.	
1	Park 35	Asiltürk İnşaat	Bayraklı	112	Daire	3 + 1, 4 + 1	150	150	4.000.000	4.000.000	26.667	26.667	Anahtar Teslim + Ankastreli
2	Folkart Towers	Folkart İnşaat	Bayraklı	198	Daire	1 + 1, 2 + 1, 3 + 1	53	140	1.440.000	3.850.000	27.170	27.500	Anahtar Teslim + Ankastreli + Bulaşık Makinesi
3	Ege Perla	İş GYO	Bayraklı	111	Daire	1 + 1, 2 + 1, 3 + 1, 4 + 1, 5 + 1	50	92	2.150.000	3.900.000	42.391	43.000	Anahtar Teslim + Ankastreli
4	Lobi Parlas	Avcılar İnşaat	Bayraklı	185	Home Ofis, Loft	1 + 1	45	55	1.050.000	1.120.000	20.364	23.333	Anahtar Teslim + Ankastreli
5	Ontan Bayraklı	Ontan İnşaat	Bayraklı	261	Daire	1 + 1, 2 + 1	45	45	950.000	1.100.000	21.111	24.444	Anahtar Teslim + Ankastreli
6	Mistral İzmir	Mistral Yapı Gayrimenkul	Bayraklı	110	Daire	1 + 1, 2 + 1, 3 + 1, 4 + 1	162	162	9.000.000	9.000.000	55.556	55.556	Anahtar Teslim + Ankastreli
<b>TOPLAM</b>				<b>977</b>									

No	Proje Adı	Firma	İlçe	Toplam Konut /Rezidans Sayısı	Konut Tipleri	Oda Sayısı	Projedeki Brüt Alan Aralığı (m <sup>2</sup> )		Satış Ofisi Konut Fiyatı Aralığı (TL) (KDV Hariç)		Satış Ofisi Birim Satış Fiyatı Aralığı (TL/m <sup>2</sup> ) (KDV Hariç)		Teslim Şekli
							Min.	Maks.	Min.	Maks.	Min.	Maks.	
1	Biva 17	Biva Mimarlık	Bayraklı	96	Daire	2 + 1, 3 + 1	135	140	2.450.000	2.500.000	17.857	18.148	Anahtar Teslim + Ankastreli
2	Avcılar Exclusive	Avcılar İnşaat	Bayraklı	159	Daire	3 + 1, 4 + 1, 5 + 1	100	195	2.975.000	7.500.000	29.750	38.462	Anahtar Teslim + Ankastreli
<b>TOPLAM</b>				<b>255</b>									

Bayraklı ilçesinde yapılan detaylı araştırmalar sonucunda, mevcut durumda tamamlanmış nitelikli konut projelerinin az sayıda olduğu, geliştirilen karma kullanımlı projelerinin inşaatının veya satış sürecinin devam etmekte olduğu tespit edilmiştir. Bayraklı ilçesinde yer alan mevcut durumdaki projelerde birim m<sup>2</sup> satış fiyatlarının **20.364 - 55.556 TL/m<sup>2</sup>** aralığında, inşaatı veya satışı devam eden projelerin ise KDV'den arındırılmış birim satış fiyatlarının **17.857 – 38.462 TL/m<sup>2</sup>** aralığında değiştiği belirlenmiştir.

**Bornova İlçesi Nitelikli Konut Projelerine İlişkin Özet Tablo**

<b>BORNOVA BÖLGESİ KONUT SEKTÖR RAPORU ÖZET TABLOSU</b>													
No	Proje Adı	Firma	İlçe	Toplam Konut /Rezidans Sayısı	Konut Tipleri	Oda Sayısı	Projedeki Brüt Alan Aralığı (m <sup>2</sup> )		2. El Konut Satış Fiyatı Aralığı (TL)		2. El Birim Satış Fiyatı Aralığı/ Satış Ofisi Birim Satış Fiyatı Aralığı (TL/m <sup>2</sup> )		İlk Teslim Şekli
							Min.	Maks.	Min.	Maks.	Min.	Maks.	
1	Folkart Life Bornova	Folkart İnşaat	Bornova	828	Daire	1 + 0, 1 + 1, 2 + 1, 3 + 1, 4 + 1	34	130	950.000	5.000.000	27.941	38.462	Anahtar Teslim + Ankastreli
2	Goldiva Güney	Diva İnşaat	Bornova	108	Daire	1 + 1, 2 + 1, 3 + 1, 4 + 1	98,79	200,01	Satışta daire bulunmamaktadır				Anahtar Teslim + Ankastreli
3	Cadde Teras	Avcılar İnşaat	Bornova	257	Home Ofis, Teraslı Daire	1 + 0, 1 + 1, 2 + 1	45	100	1.250.000	2.000.000	20.000	27.778	Anahtar Teslim + Ankastreli
4	Goldiva Kuzey	Diva İnşaat	Bornova	192	Daire	2 + 1, 3 + 1	95	95	1.850.000	1.850.000	19.474	19.474	Anahtar Teslim + Ankastreli
5	Avcılar Life	Avcılar İnşaat	Bornova	50	Daire	2 + 1, 3 + 1	65	74	1.500.000	1.500.000	20.270	23.077	Anahtar Teslim + Ankastreli
6	My Via Bornova	Dayı Mimarlık	Bornova	112	Daire	1 + 1	55	55	Satışta daire bulunmamaktadır				Anahtar Teslim
7	Plaza Nova	Yaman Grup	Bornova	67	Daire, Dupleks Daire	1 + 1, 2 + 1	52	104	Satışta daire bulunmamaktadır				Anahtar Teslim + Ankastreli
8	My Via Bahçe	Gözde Grubu/ Ontan İnşaat	Bornova	340	Daire, Dupleks Daire, Studio	1 + 0, 1 + 1, 2 + 1	55	90	955.000	1.400.000	15.556	17.364	Anahtar Teslim + Ankastreli
9	My Via 414	Gözde Grubu & Ontan İnşaat & MŞB İnşaat	Bornova	268	Daire, Studio	1 + 0, 1 + 1, 2 + 1, 3 + 1	40	48	900.000	1.210.000	22.500	25.208	Anahtar Teslim + Ankastreli
10	Elitpark Bornova Evleri	Teknoen Yapı Mühendislik	Bornova	34	Daire	3 + 1, 4 + 1	156	224	Satışta daire bulunmamaktadır				Anahtar Teslim + Ankastreli
<b>TOPLAM</b>				<b>2.256</b>									

No	Proje Adı	Firma	İlçe	Toplam Konut /Rezidans Sayısı	Konut Tipleri	Oda Sayısı	Projedeki Brüt Alan Aralığı (m <sup>2</sup> )		Satış Ofisi Konut Fiyatı Aralığı (TL) (KDV Hariç)		Satış Ofisi Birim Satış Fiyatı Aralığı (TL/m <sup>2</sup> ) (KDV Hariç)		Teslim Şekli
							Min.	Maks.	Min.	Maks.	Min.	Maks.	
1	Passa Nova Bornova	Lotus İnşaat	Bornova	250	Daire	1 + 1, 2 + 1, 3 + 1	40	191	795.000	6.000.000	19.875	31.414	Anahtar Teslim + Ankastreli
2	Altınorman İzmir Bornova	Gürtaş İnşaat	Bornova	1187	Daire	1 + 1, 2 + 1	52	87	1.522.800	2.556.000	29.285	29.379	Anahtar Teslim + Ankastreli
3	Avcılar Lusso Bornova	Avcılar İnşaat	Bornova	70	Daire	3 + 1, 4+1, 5+1, 7+2, 9+2	150	550	6.750.000	19.950.000	36.273	45.000	Anahtar Teslim + Ankastreli
4	Galata Rezidans Bornova	Galata Danışmanlık Ltd.Şti.	Bornova	140	Daire	1+1, 2 + 1, 3 + 1	47	110	1.664.000	4.500.000	35.404	40.909	Anahtar Teslim + Ankastreli
5	Nüans Deluxe Bornova	Nüans Yapı	Bornova	114	Daire	2+1, 3+1,4+1	110	219	3.200.000	5.500.000	25.114	29.091	
<b>TOPLAM</b>				<b>1.761</b>									

Bornova ilçesinde yapılan detaylı araştırmalar sonucunda, bölgede kentsel dönüşüm projeleri sonucu lüks konut stoğunun arttığı ve projelerin ilçe merkezinden bu alanlara doğru kaydığı tespit edilmiştir. Bornova ilçesinde yer alan mevcut durumdaki projelerde birim m<sup>2</sup> satış fiyatlarının **15.556 – 38.462 TL/m<sup>2</sup>** aralığında, inşaatı veya satışı devam eden projelerin ise KDV'den arındırılmış birim satış fiyatlarının **19.875 – 45.000 TL/m<sup>2</sup>** aralığında değiştiği belirlenmiştir. En yüksek daire birim m<sup>2</sup> satış değeri **45.000 TL/m<sup>2</sup>** olup, Avcılar Lusso Bornova projesine ait villa tipi daireye ait m<sup>2</sup> birim değeridir.



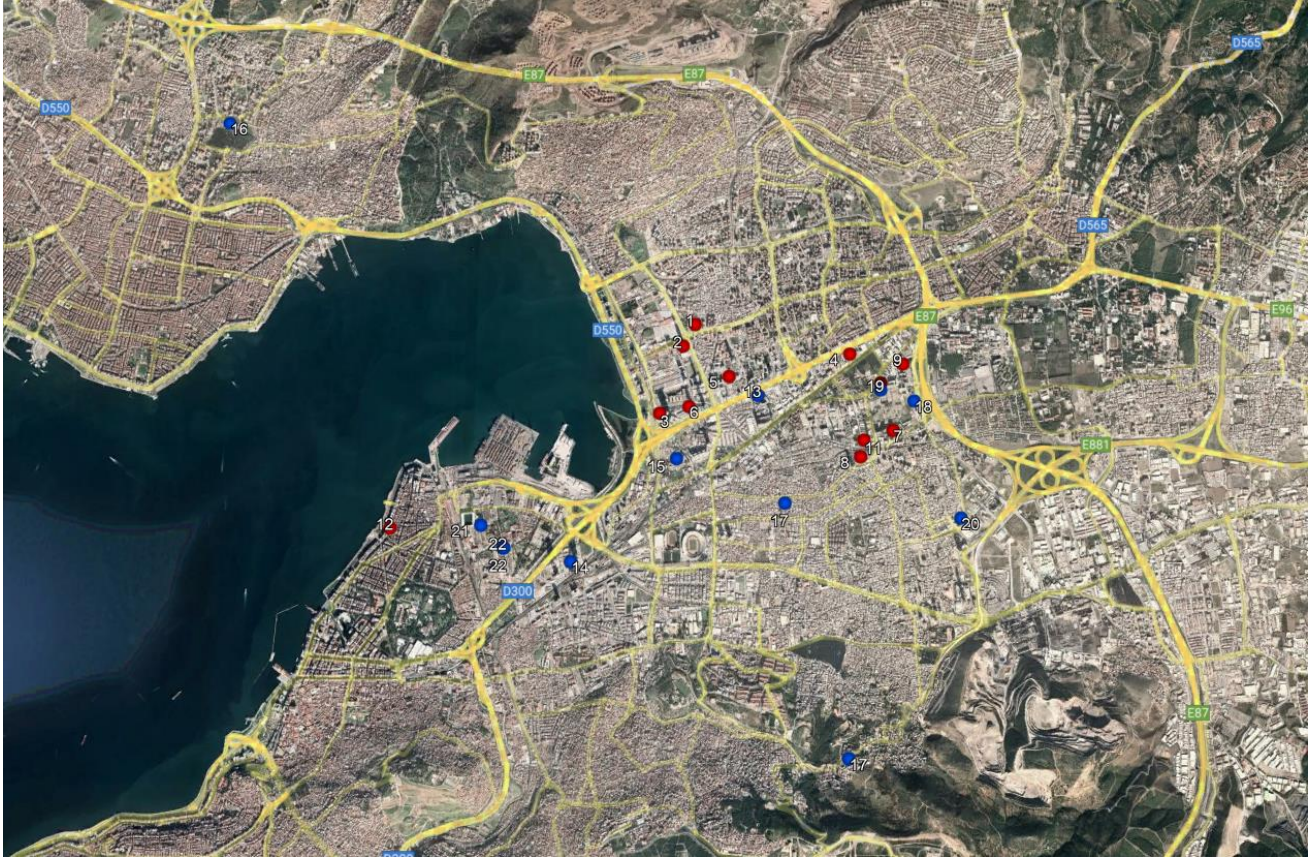
## Konak Bölgesi

### Konak İlçesinde Yer Alan Nitelikli Konut Projelerine İlişkin Özet Tablo

KONAK BÖLGESİ KONUT SEKTÖR RAPORU ÖZET TABLOSU													
No	Proje Adı	Firma	İlçe	Toplam Konut /Rezidans Sayısı	Konut Tipleri	Oda Sayısı	Projedeki Brüt Alan Aralığı (m <sup>2</sup> )		2. El Konut Satış Fiyatı Aralığı (TL)		2. El Birim Satış Fiyatı Aralığı/ Satış Ofisi Birim Satış Fiyatı Aralığı (TL/m <sup>2</sup> )		İlk Teslim Şekli
							Min.	Maks.	Min.	Maks.	Min.	Maks.	
1	Port Rezidans	Kar İnşaat	Konak	72	Dubleks Daire, Rezidans	1 + 1, 2 + 1, 3 + 1, 4 + 1	100	100	Satışta Daire Bulunmamaktadır				Anahtar Teslim
2	Kordon Kule Rezidans	Megapol Grup	Konak	18	Rezidans	2 + 1, 3 + 1	97	365	Satışta Daire Bulunmamaktadır				Anahtar Teslim
3	Punta Residence	Birlik İnşaat Sanayi A.Ş.	Konak	30	Rezidans	2 + 1, 3 + 1, 4 + 1	140	320	Satışta Daire Bulunmamaktadır				Anahtar Teslim
4	Aksoy Residence	Erdil İnşaat	Konak	66	Rezidans	1 + 1, 2 + 1, 3 + 1	76	270	Satışta Daire Bulunmamaktadır				Anahtar Teslim
5	Gürel Tower Residence	Gürel Endüstri A.Ş.	Konak	102	Rezidans	1 + 1, 2 + 1, 3 + 1	70	140	Satışta Daire Bulunmamaktadır				Anahtar Teslim
<b>TOPLAM</b>				<b>288</b>									

No	Proje Adı	Firma	İlçe	Toplam Konut /Rezidans Sayısı	Konut Tipleri	Oda Sayısı	Projedeki Brüt Alan Aralığı (m <sup>2</sup> )		Satış Ofisi Konut Fiyatı Aralığı (TL) (KDV Hariç)		Satış Ofisi Birim Satış Fiyatı Aralığı (TL/m <sup>2</sup> ) (KDV Hariç)		Teslim Şekli
							Min.	Maks.	Min.	Maks.	Min.	Maks.	
1	Folkart Vega	Folkart yapı	Konak	843	Daire	1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1	60	437	500.000	5.000.000	8.333	11.442	
2	Mahall Bomonti İzmir	Türkerler Holding A.Ş.	Konak	470	Daire, Studio	1 + 0, 1 + 1, 1,5 + 1, 2 + 1, 3 + 1, 5 + 1	155	236	3.300.000	5.100.000	21.290	21.610	Anahtar Teslim + Ankastreli + Beyaz Eşyalı
3	Evora İzmir	Teknik Yapı	Konak	825	Daire, Rezidans	2+1, 3+1, 4+1,5+1, 6+1	68	138	1.975.000	4.050.000	29.044	29.348	
4	Allsancak	Pekintaş Yapı-Burakcan İnşaat	Konak	1069	Daire	1+1, 2+1, 3+1, 4+1	56	234	880.000	3.700.000	15.714	15.812	
<b>TOPLAM</b>				<b>3.207</b>									

Bölgede Alsancak ve çevresinde yer alan 2005 – 2011 yılları arasında inşa edilen The Port Residence, Punta Residence, Kordon Kule Residence, Aksoy Residence, Gürel Residence gibi rezidans projeleri bulunmaktadır. Konak ilçesinde yer alan mevcut durumdaki projelerde birim m<sup>2</sup> satış fiyatlarına ulaşamamış olup inşaatı veya satışı devam eden en yüksek birim satış değerine sahip Evora İzmir projesinin ise KDV'den arındırılmış birim satış fiyatlarının yaklaşık **29.050-29.350 TL/m<sup>2</sup>** aralığında değiştiği belirlenmiştir.



### Konut Fonksiyonu

Son yıllarda İstanbul'da olduğu gibi İzmir'de de rezidansların alışveriş merkezi ve ofisle birlikte kullanıldığı projelerin hız kazandığı görülmektedir.

Bölgede bulunan Ege Perla, Mistral İzmir, Mahall Bomonti, Evora İzmir gibi rezidans projeleri incelendiğinde nitelikli rezidans fiyatlarının deniz manzarasına bağlı olmakla birlikte yaklaşık **20.000 TL/m<sup>2</sup>- 55.000 TL/m<sup>2</sup>** (KDV'den arındırılmış) aralığında değiştiği görülmektedir. Mistral İzmir projesi 55.000 TL/m<sup>2</sup> ile en yüksek birim satış fiyatına sahip proje olarak ortaya çıkmaktadır.

Ancak; yukarıda yer alan projeler baz alındığında Ege Perla projesinin daire brütü, Mistral ve Mahal Bomonti projelerinin ise kat brütü üzerinden satış yaptıkları hususu önem arz etmektedir.

**Sonuç olarak;** gayrimenkulün bulunduğu bölgede geliştirilecek konut / rezidans fonksiyonunun Bayraklı bölgesi piyasasına benzer olacağı düşünülmektedir. Proje alanında yükseklik serbestliğinin olması ve denize yakın konumlu projelerin rezidans tercih ederek manzara unsurunu değerlendirmesi, proje alanında da benzer bir fonksiyon geliştirilmesinin tercihlerde öne çıkacağı öngörülmektedir.

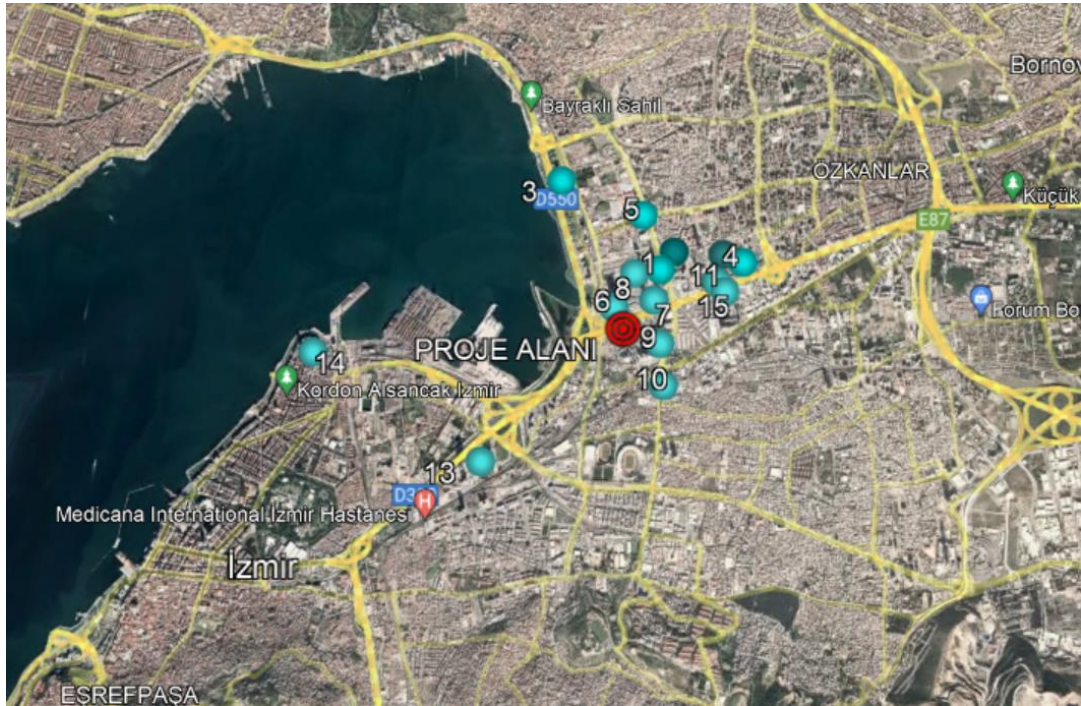


✓ **Ofis Sektörü**

Çalışma kapsamında baz alınan ofis projelerine ait detaylı bilgileri aşağıda verilmiştir:

Proje Adı	Geliştirici/Yüklenici	Konumu	Faaliyete Geçiş Tarihi	Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Toplam Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> )	Brüt Ofis Alan Aralığı (m <sup>2</sup> )	Birim Satış Fiyat Aralığı (TL/m <sup>2</sup> )		
							Min	Max	
<b>Mevcut Ofis Projeleri</b>									
1	Sunucu&Martı Plaza	Megapol Group	Bayraklı	2010	34.100	26.000	62 - 370	-	-
2	İnce Plaza	Topuz Yapı Endüstri Ltd. Şti	Salhane	2011	11.000	10.000	84 - 192	-	-
3	Megapol Tower	Megapol Group	Bayraklı	2012	31.250	14.485	579 - 805	-	-
4	Bayraklı Tower	Megapol Group-Miray İnşaat	Bayraklı	2012	44.304	23.690	84 - 1.030	-	-
5	Folkart Towers	Folkart Yapı Sanayi AŞ	Bayraklı	2014	103.500	52.900	65-1.050	15.823	42.233
6	Ege Perla	İş GYO	Bayraklı	2015	124.592	10.007	91 - 425	27.731	29.935
7	Mistral İzmir	Mistral Yapı Gayrimenkul	Bayraklı	2016	115.000	44.650	65-950	28.030	45.000
8	Novus Ventus	Şehrin Yapı	Bayraklı	2017	45.000	25.650	90-670	20.238	20.238
9	Atek Adress	Atek Yapı	Bayraklı	2015	23.000	18.510	70-982	-	-
10	Çiçek Plaza	Çiçek Kardeşler İnşaat	Bayraklı	2016	20.000	14.400	42-138	-	-
11	Gümüş Plaza	Gümüş İnşaat	Bayraklı	2015	10.000	5.749	45-90	13.509	18.182
12	Verapol Plaza	Verapol İnşaat	Bayraklı	2015	-	4.130	82-125	15.600	17.045
13	Mahall Bomonti İzmir	Türkerler Holding A.Ş.	Konak	2019	267.000	91.283	35-500	-	-
14	Punta Rezidans	Birlik İnşaat A.Ş.	Konak	2005	30.000	17.000	160	46.875	46.875
15	Folkart Time	Folkart Yapı Sanayi A.Ş.	Bornova	2018	120.000	39.150	50-2.250	25.610	40.000

\* KDV HARİÇ FİYATLARDIR.



Ofis projeleri şehir merkezinde yapıların ekonomik ömürlerinin bitmesi, gerekli alanların olmaması sebebiyle yeni bölgelere yönelmiştir. Merkezi İş Alanı olarak belirlenen Bayraklı Bölgesi ofis projelerinin yoğun olarak yükseldiği bölge olarak karşımıza çıkmaktadır.

Bölgede yer alan ofislerde minimum ve maksimum satış değerlerinin **13.500-47.000 TL/m<sup>2</sup>** aralığında değiştiği gözlemlenmiştir.

### ✓ İzmir Konak Caddesi Perakendeciliği Sektörü

Konak; İzmir'in en önemli cadde perakendeciliği yapılan bölgelerden biri olarak göze çarpmaktadır. Bölgenin konumu itibari ile de, proje alanına yakınlığı proje alanı içerisinde yaratılacak olan sinerji açısından oldukça önemli olduğu düşünülmektedir.

Konak ilçesi içerisinde yer alan; Atatürk Caddesi (1. Kordon), Cumhuriyet Caddesi (2. Kordon), Kıbrıs Şehitleri Caddesi ile Gül Sokak perakendeciliği açısından en popüler ve ticari yoğunluğun en yüksek olduğu cadde ve sokaklar olarak ön plana çıkmaktadır.

#### • Kıbrıs Şehitleri Caddesi

İzmir'in en popüler caddeleri arasında yer alan, kuzey-güney doğrultusunda, yaklaşık 750 m. uzunluğundaki, araç trafiğine kapalı olan caddede üzerinde genellikle 6-7 kattan oluşan bitişik nizam yapılaşması görülen, 15 - 20 yaş aralığında olan yapılar yer almaktadır.

Binaların zemin katlarında ağırlıklı olarak restoranlar, kafeler, barlar, kitapçılar ve günlük ihtiyaçların karşılandığı mağazalar yer almakta olup, üst katlarında ise avukatlar, muhasebeciler, sigortacılar ve doktorlar tarafından kullanılan özel muayenehanelerin ve büroların yer aldığı tespit edilmiştir.



Pizza pizza, Kahve Durağı, HD İskender, Pizza Tomato, Burger King, Karçıçeği Pide, Bay Döner, Mc Donalds, ÖzSüt, Bolulu Hasan Usta, Pasaport Pizza gibi yeme-içme mekanları, Koton, Flormar gibi perakende satış markaları, Finansbank, Garanti Bankası, Halk Bankası, Akbank gibi bankalar ile Kipa ve Tansaş gibi süpermarketler bulunmaktadır.

Araç trafiğine kapalı olan bu cadde üzerinde yoğun bir yaya sirkülasyonu vardır. Cadde perakendeciliği açısından incelendiğinde merkezi konumu, deniz kenarına yakınlığı, ana ulaşım akslarına yakınlığından kaynaklanan erişilebilirliği, ticari ve sosyal fonksiyonların bir arada toplanmış olması gibi sebeplerden ötürü Kıbrıs Şehitleri Caddesi İzmir'in en yoğun caddelerindedir.

Kıbrıs Şehitleri Caddesi				
Aylık Birim Kira Değeri				
Alan (m <sup>2</sup> )	Kira Değeri (TL/ay)	100 m <sup>2</sup> 'den Küçük ise Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	100-200m <sup>2</sup> ise Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	200 m <sup>2</sup> 'den büyük ise Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)
60	15.000	250		
150	22.500		150	
35	5.000	143		
80	30.000	375		
550	85.000			155
110	23.000		209	
200	50.000		250	
65	15.000	231		
	<b>Ortalama</b>	<b>250</b>	<b>203</b>	<b>155</b>

Kıbrıs Şehitleri Caddesi				
Birim Satış Değeri				
Alan (m <sup>2</sup> )	Kira Değeri (TL/ay)	100 m <sup>2</sup> 'den Küçük ise Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	100-200m <sup>2</sup> ise Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	200 m <sup>2</sup> 'den büyük ise Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)
25	1.700.000	68.000		
125	6.000.000		48.000	
180	4.900.000		27.222	
100	3.000.000		30.000	
240	20.000.000			83.333
35	2.150.000	61.429		
	<b>Ortalama</b>	<b>64.714</b>	<b>35.074</b>	<b>83.333</b>

Söz konusu cadde üzerinde yer alan satışa ve kiraya konu gayrimenkuller için talep edilen en yüksek birim kira ve satış değerlerine sahip olan caddedir.

- **Atatürk Caddesi (1. Kordon)**

İzmir'in en meşhur caddesi olan aynı zamanda Kordon olarak da bilinen Atatürk Caddesi, Konak ilçesinin ticari yoğunluğu en yüksek olan caddelerinden biridir.

Alsancak Mahallesi'nde konumlanan caddeyi Konak Pier Alışveriş Merkezi'nden başlayıp kuzeye doğru uzanan sahil yolunda kuzey-güney doğrultusundaki çift yönlü araç trafiğinden daha çok yayalar tarafından kullanmakta olup, ayrıca üzerinde bir bisiklet yolu bulunmaktadır. Cadde üzerinde Konak Pier Alışveriş Merkezi'nden Cumhuriyet Meydanı'na kadar olan kısımda caddenin batı kesiminde park ve rekreasyon alanları, doğu kesiminde yoğunlukla çeşitli bankalar ve Ege Bölgesi Sanayi Odası, İzmir Ticaret Odası gibi kamu kuruluşların yanında, birkaç kafe ve bar türü işletmeler yer almaktadır. Cumhuriyet Meydanı'ndan, caddenin Kıbrıs Şehitleri Caddesi ile kesiştiği kısma kadar sahil şeridi boyunca batısında deniz ve rekreasyon alanları, doğusunda kafe, restoran ve bar gibi işletmeler bulunmaktadır. Yolun, Talatpaşa Bulvarı, Şair Eşref Bulvarı ve Ziya Gökalp Bulvarı ile kesiştiği Vahap Özaltay Meydanı'na kadar olan devamında ise başta cadde perakendeciliği olmak üzere; cadde, tamamen farklı nitelikler göstermektedir.



Bitişik nizam tarzda inşa edilmiş, 6-7 kattan oluşan yapıların zemin katları işyeri, normal katları ise konut ve ofis olarak kullanılmaktadır. Cadde üzerinde yer alan dükkanların birim kira değerleri caddeye olan cephe uzunlukları, konumları, büyüklükleri ve bahçe kullanım alanlarına (restoran için uygun olması durumunda) bağlı olarak değişiklik göstermektedir.

Bitişik nizam tarzda inşa edilmiş, 6-7 kattan oluşan yapıların zemin katları işyeri, normal katları ise konut ve ofis olarak kullanılmaktadır. Cadde üzerinde yer alan dükkanların birim kira değerleri caddeye olan cephe uzunlukları, konumları, büyüklükleri ve bahçe kullanım alanlarına (restoran için uygun olması durumunda) bağlı olarak değişiklik göstermektedir.

Caddenin özellikle yaz aylarında yerli ve yabancı turistler tarafından yoğun olarak tercih edildiği tespit edilmiştir.

Birinci Kordon üzerinde Kahve Durağı, Kahve Diyarı, ÖzSüt gibi marka kafeler ile Garanti, İş Bankası, Halk Bankası ve Akbank bulunmaktadır.

Atatürk Caddesi				
Aylık Birim Kira Değeri				
Alan (m <sup>2</sup> )	Kira Değeri (TL/ay)	100 m <sup>2</sup> 'den Küçük ise Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	100-200m <sup>2</sup> ise Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	200 m <sup>2</sup> 'den büyük ise Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)
220	60.000			272,73
307	35.000			114,01
100	25.000		250,00	
255	60.000			235,29
300	33.000			110,00
220	40.000			181,82
200	15.000			75,00
240	36.000			150,00
60	7.500	125,00		
320	20.000			62,50
180	45.000		250,00	
200	62.000		310,00	
160	40.000		250,00	
500	30.000			60,00
340	30.000			88,24
130	26.000		200,00	
190	60.000		315,79	
350	35.000			100,00
	<b>Ortalama</b>	<b>125,00</b>	<b>262,63</b>	<b>131,78</b>

Atatürk Caddesi				
Birim Satış Değeri				
Alan (m <sup>2</sup> )	Kira Değeri (TL/ay)	100 m <sup>2</sup> 'den Küçük ise Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	100-200m <sup>2</sup> ise Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	200 m <sup>2</sup> 'den büyük ise Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)
200	8.150.000		40.750	
200	4.900.000		24.500	
392	14.500.000			36.990
90	20.000.000	222.222		
90	12.000.000	133.333		
250	4.900.000			19.600
50	4.950.000	99.000		
300	10.000.000			33.333
	<b>Ortalama</b>	<b>151.519</b>	<b>32.625</b>	<b>29.974</b>

- **Gül Sokak**

Dr. Mustafa Enver Bey Caddesi ile Vasıf Çınar Bulvarı arasında yer alan, yaklaşık 250 m. uzunluğunda, trafiğe kapalı, içinde lüks markaları, kafe ve restoranları barındıran, İzmir'in en popüler sokaklarından birisidir.

Sokağın yakın çevresinde yer alan sokaklarda da kafe, restoran ve barlar bulunmaktadır. Sokakta Haskahve Evi, Jocelyne Pastanesi, Starbucks, Abbas Waffle gibi markalaşmış yeme içme mekanları ile Sevil Mağazalar, L'occitane İzmir, Tergan Deri Ürünleri, Anate Garen, Aspar, Marks & Spencer gibi parakende mağazalarının yanında TEB, Garanti ve Türk Ekonomi Bankası gibi bankalar yer almaktadır.



- **Cumhuriyet Bulvarı**

Atatürk Caddesi'nin (1. Kordon) paralelinde konumlu, 2. Kordon olarak da geçen Cumhuriyet Bulvarı; yaklaşık 1,6 km. uzunluğa sahip, araç trafiğinin kuzey-güney istikametinde seyrettiği bir bulvardır. 2. Kordon'un Cumhuriyet Meydanı - Gündoğdu Meydanı arasında kalan yaklaşık 1 km.'lik parçası önemli bir ulaşım aksı olmasına paralel olarak, önemli bir ticaret aksı da oluşturmaktadır.

Bulvarı oluşturan 6-7 katlı bitişik nizam binaların üst katlarının genellikle ofis ile doktor muayenahaneleri, hukuk ve mali müşavirlik büroları olarak, zemin katlarında ise çeşitli yeme-içme mekanları, kurumsal markalar ve bankacılığın yoğunlaştığı tespit edilmiştir.

Bulvar üzerinde Abbas Waffle, Chicky Döner, Bolulu Hasan Usta, Dominos Pizza, Starbucks, Burger King gibi markalaşmış yeme-içme mekanları ile Ziraat Bankası, TEB, HSBC Bank, Yapı ve Kredi, İş Bankası, Halk Bankası, Akbank, FibaBank, Finans Bankası, Vakıf Bank, Tekstil Bankası, Bank Mellat, Garanti Bankası ve Şekerbank gibi bankalar yer almaktadır.





<b>Cumhuriyet Bulvarı</b>				
<b>Aylık Birim Kira Değeri</b>				
Alan (m <sup>2</sup> )	Kira Değeri (TL/ay)	100 m <sup>2</sup> 'den Küçük ise Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	100-200m <sup>2</sup> ise Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	200 m <sup>2</sup> 'den büyük ise Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)
105	15.000		143	
45	11.000	244		
85	12.000	141		
130	35.000		269	
35	11.000	314		
110	8.000		73	
	<b>Ortalama</b>	<b>233</b>	<b>162</b>	

<b>Cumhuriyet Bulvarı</b>				
<b>Birim Satış Değeri</b>				
Alan (m <sup>2</sup> )	Kira Değeri (TL/ay)	100 m <sup>2</sup> 'den Küçük ise Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	100-200m <sup>2</sup> ise Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	200 m <sup>2</sup> 'den büyük ise Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)
115	7.250.000		63.043	
60	1.680.000	28.000		
65	2.050.000	31.538		
60	1.680.000	28.000		
110	6.000.000		54.545	
45	4.100.000	91.111		
120	7.250.000		60.417	
140	7.250.000		51.786	
65	1.600.000	24.615		
	<b>Ortalama</b>	<b>40.653</b>	<b>57.448</b>	

İzmir ili, Konak ilçesinde nitelikli caddeler üzerinde en yüksek mağaza birim kira ve satış değerinin Kıbrıs Şehitleri Caddesinde bulunan mağazalarda olduğu tespit edilmiştir. Yapılan araştırmalar neticesinde caddelerin birim satış değerinin ve aylık birim kira değerinin mağazanın konumlu olduğu bölgedeki yaya yoğunluğu, caddeye olan cephesi ve alan büyüklüğü kriterlerine göre farklılık gösterdiği bilgisi edinilmiştir.

### Konak - Fevzipaşa Bulvarı

<b>Fevzipaşa Bulvarı</b>				
<b>Aylık Birim Kira Değeri</b>				
Alan (m <sup>2</sup> )	Kira Değeri (TL/ay)	100 m <sup>2</sup> 'den Küçük ise Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	100-200m <sup>2</sup> ise Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	200 m <sup>2</sup> 'den büyük ise Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)
270	32.000			118,52
180	17.000		94	
150	13.000		87	
285	45.000			158
	<b>Ortalama</b>		<b>91</b>	<b>138</b>

<b>Fevzipaşa Bulvarı</b>				
<b>Birim Satış Değeri</b>				
Alan (m <sup>2</sup> )	Kira Değeri (TL/ay)	100 m <sup>2</sup> 'den Küçük ise Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	100-200m <sup>2</sup> ise Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	200 m <sup>2</sup> 'den büyük ise Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)
64	3.230.000	50.469		
	<b>Ortalama</b>	<b>50.469</b>		

**Konak - Gazi Bulvarı**

<b>Gazi Bulvarı</b>				
<b>Aylık Birim Kira Değeri</b>				
Alan (m <sup>2</sup> )	Kira Değeri (TL/ay)	100 m <sup>2</sup> 'den Küçük ise Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	100-200m <sup>2</sup> ise Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	200 m <sup>2</sup> 'den büyük ise Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)
307	28.500			93
600	40.000			67
160	19.500		122	
	<b>Ortalama</b>		<b>122</b>	<b>80</b>

<b>Gazi Bulvarı</b>				
<b>Birim Satış Değeri</b>				
Alan (m <sup>2</sup> )	Kira Değeri (TL/ay)	100 m <sup>2</sup> 'den Küçük ise Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	100-200m <sup>2</sup> ise Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	200 m <sup>2</sup> 'den büyük ise Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)
150	2.050.000		13.667	
	<b>Ortalama</b>		<b>13.667</b>	



Yukarıda bahsi geçen bilinirliği yüksek caddelerin yanı sıra yeni gelişim aksları olan Bayraklı ve Bornova bölgelerinde yer alan caddeler de çalışma kapsamında incelenmiştir.



### Bornova

Mustafa Kemal Caddesi				
Aylık Birim Kira Değeri				
Alan (m <sup>2</sup> )	Kira Değeri (TL/ay)	100 m <sup>2</sup> 'den Küçük ise Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	100-200m <sup>2</sup> ise Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	200 m <sup>2</sup> 'den büyük ise Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)
110	20.000		182	
200	17.500		88	
	<b>Ortalama</b>		<b>135</b>	

Mustafa Kemal Caddesi				
Birim Satış Değeri				
Alan (m <sup>2</sup> )	Kira Değeri (TL/ay)	100 m <sup>2</sup> 'den Küçük ise Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	100-200m <sup>2</sup> ise Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	200 m <sup>2</sup> 'den büyük ise Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)
60	6.500.000	108.333		
46	1.800.000	39.130		
58	1.850.000	31.897		
200	4.500.000		22.500	
	<b>Ortalama</b>	<b>59.787</b>	<b>22.500</b>	

### Bornova

Sakarya Caddesi				
Aylık Birim Kira Değeri				
Alan (m <sup>2</sup> )	Kira Değeri (TL/ay)	100 m <sup>2</sup> 'den Küçük ise Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	100-200m <sup>2</sup> ise Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	200 m <sup>2</sup> 'den büyük ise Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)
40	7.500	188		
35	4.500	129		
260	15.000			58
100	10.000		100	
	<b>Ortalama</b>	<b>158</b>	<b>100</b>	<b>58</b>

Sakarya Caddesi				
Birim Satış Değeri				
Alan (m <sup>2</sup> )	Kira Değeri (TL/ay)	100 m <sup>2</sup> 'den Küçük ise Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	100-200m <sup>2</sup> ise Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	200 m <sup>2</sup> 'den büyük ise Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)
50	1.950.000	39.000		
	<b>Ortalama</b>	<b>39.000</b>		

**Bornova**

<b>Haşim İşcan Caddesi</b>				
<b>Birim Satış Değeri</b>				
Alan (m <sup>2</sup> )	Kira Değeri (TL/ay)	100 m <sup>2</sup> 'den Küçük ise Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	100-200m <sup>2</sup> ise Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	200 m <sup>2</sup> 'den büyük ise Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)
240	1.700.000			7.083
	Ortalama			7.083

**Bornova**

<b>Süvari Caddesi</b>				
<b>Aylık Birim Kira Değeri</b>				
Alan (m <sup>2</sup> )	Kira Değeri (TL/ay)	100 m <sup>2</sup> 'den Küçük ise Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	100-200m <sup>2</sup> ise Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	200 m <sup>2</sup> 'den büyük ise Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)
300	35.000			116,67
	Ortalama			116,67

<b>Süvari Caddesi</b>				
<b>Birim Satış Değeri</b>				
Alan (m <sup>2</sup> )	Kira Değeri (TL/ay)	100 m <sup>2</sup> 'den Küçük ise Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	100-200m <sup>2</sup> ise Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	200 m <sup>2</sup> 'den büyük ise Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)
480	10.250.000			21.354
135	2.100.000		15.556	
346	6.150.000			17.775
150	2.700.000		18.000	
	Ortalama		16.778	19.564

**Bayraklı**

<b>Manas Bulvarı</b>				
<b>Aylık Birim Kira Değeri</b>				
Alan (m <sup>2</sup> )	Kira Değeri (TL/ay)	100 m <sup>2</sup> 'den Küçük ise Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	100-200m <sup>2</sup> ise Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	200 m <sup>2</sup> 'den büyük ise Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)
1.500	120.000			80
500	50.000			100
510	55.000			108
500	30.000			60
	Ortalama			87

<b>Manas Bulvarı</b>				
<b>Birim Satış Değeri</b>				
Alan (m <sup>2</sup> )	Kira Değeri (TL/ay)	100 m <sup>2</sup> 'den Küçük ise Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	100-200m <sup>2</sup> ise Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	200 m <sup>2</sup> 'den büyük ise Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)
460	14.000.000			30.435
240	4.250.000			17.708
32	1.950.000	60.938		
410	18.000.000			43.902
	Ortalama	60.938		30.682

## ➤ Projenin Amacı

Çalışma kapsamında, İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli Mahallesi'nde yer alan 17.703,70 m<sup>2</sup> brüt yüzölçümüne sahip 8601 ada, 2 no'lu parsel üzerinde Ofis + Konut + Ticari Ünite fonksiyonlarını içeren karma proje geliştirilmesi hedeflenmiştir. Parseller 1/1000 ölçekli Yeni Kent Merkezi Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi (Halkapınar Salhane Kesimi) Uygulama İmar Planı'na göre "M1A" lejantında kalmaktadır.

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

## **Konut Fonksiyonu**

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

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

Projelendirilen konut projesinde, 1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 4,5+1 ve 5+1 tipindeki dairelere yer verilmiştir.

Ünite Tipleri	Adetsel Dağılım (%)	Adet
1+1	30%	52
2+1	29%	51
3+1	29%	51
4+1	8%	14
4,5+1	1%	2
5+1	2%	4
<b>TOPLAM</b>	<b>100%</b>	<b>174</b>

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

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



## Ofis / Home Ofis Fonksiyonu

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

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

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

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

Ünite Tipleri	Adetsel Dağılım (%)	Adet
1+1	30%	106
2+1	30%	106
3+1	31%	107
4+1	7%	25
4,5+1	1%	2
5+1	1%	4
<b>TOPLAM</b>	<b>100%</b>	<b>350</b>

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

### ➤ Geliştirme Yaklaşımı

## İndirgeme Oranı (%)

İndirgeme oranı, projeye bağlanan kaynakların zaman içindeki reel değerini gösteren orandır.

Kestirilmesi şöyledir:

Özkaynak dahil olmak üzere tüm kullanılan dış kaynakların (kredilerin) fiili faiz oranları ile beklenen fiyat artış oranı arasında bağlantı kurulur ve bir anlamda, paranın zamana karşı, ortalama yıpranma oranı hesaplanır.

Fayda maliyet analizi çerçevesinde herhangi bir yatırım projesinin ekonomiye olan katkısı, projenin ekonomik fayda ve maliyetlerinin ekonomik indirgeme oranı ile indirgenmesi suretiyle ölçülebilmektedir.

Ticari analizlerde kullanılan indirgeme oranının, sermayenin yatırımcıya maliyetinin hesaplanabilmesi için aşağıdaki oranlardan yararlanır.

- Borç Alınan Finansman Kaynakları İçin Ödenen Faiz
- Sermaye Piyasasındaki Geçerli Faiz Oranı (Mevduat Faiz Oranları vb.)
- Devlet iç borçlanma senetlerindeki ortalama faiz oranları (DİBS)

Ülkemizin ve dünyanın içinde bulunduğu ekonomik dalgalanmalar ve değişken dinamikler değerlemede indirgeme oranı belirlenmesinde belirsizliklere neden olmaktadır. Teknik olarak indirgeme oranı Risksiz getiri oranı ve risk primi oranının toplanmasından oluşmaktadır.

Türkiye'deki 10 Yıllık Devlet tahvil faiz oranları incelendiğinde (2021-2022 Mart aralığındaki) 12 ayın ortalama değeri % 19 – 20 seviyelerinde (%16 - %23 aralığında)\*<sup>4</sup> olduğu görülmektedir.

Yukarıda bahsedilen ekonomik göstergeler baz alındığında risksiz getiri oranının %20,50 seviyesinde ve risk priminin ise %4,5 seviyelerinde olacağı varsayılarak "İndirgeme Oranı" %25,00 olarak kabul edilmiştir.

Yapılan çalışmada parsel üzerinde müşteriden temin edinilen alansal dağılımlar aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Fonksiyonlar	Sosyal Alan	Ortak Alan % Dağılım	Kat Alanları Toplamı	Otopark	Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Toplam Satılabilir/Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> )
KONUT	3.000,00	20.070	18.030	0,00	41.100,66	26.053,43
OFİS		49.220	32.488	0,00	81.708,00	48.717,32
TİCARET			5.978		5.978,47	3.959,83
İKAMET HARİCİ + ORTAK ALAN		200			200,00	0,00
<b>TOPLAM ALAN (m<sup>2</sup>)</b>					<b>128.987,13</b>	<b>78.730,58</b>

- Proje içerisinde konutların ve home ofislerin anahtar teslim şekilde satılacağı, ticari ünitelerin ise ileri kaba inşaat halinde satılacağı öngörülmüştür.

İnşaat maliyetlerinde kullanılan değerler aşağıdaki tabloda gösterildiği şekilde varsayılmıştır.

İNŞAAT MALİYETİ FONKSİYONLAR	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet Değerleri (TL/m <sup>2</sup> )	Maliyet (TL)	Maliyet Oranı (%)	Giydirilmiş Maliyet (TL)	Toplam Giydirilmiş Maliyet (TL)	Giydirilmiş Paçal Birim Maliyet (TL/m <sup>2</sup> )	Dağılım (%)
KONUT	18.030,18	7.000	126.211.260	24%	46.067.110	172.278.370	9.555	14%
KONUT OTOPIK	20.070,48	1.750	35.123.333	7%	12.820.017	47.943.350	2.389	16%
SOSYAL TESİS	3.000,00	8.500	25.500.000	5%	9.307.500	34.807.500	11.603	2%
HOME OFİS	32.488,14	7.000	227.416.980	43%	83.007.198	310.424.178	9.555	25%
HOME OFİS OTOPIK	49.219,86	1.750	86.134.762	16%	31.439.188	117.573.950	2.389	38%
TİCARET	5.978,47	5.000	29.892.350	6%	10.910.708	40.803.058	6.825	5%
İKAMET HARİCİ + ORTAK ALAN	200,00	2.250	450.000	0%	164.250	614.250	3.071	0%
					0	0		0%
<b>TOPLAM</b>	<b>128.987,13</b>	<b>4.115</b>	<b>530.728.685</b>	<b>100%</b>	<b>193.715.970</b>	<b>724.444.655</b>	<b>5.616</b>	<b>100%</b>

ALTYAPI MALİYETİ		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
530.728.685	3,0%	15.921.861

ÇEVRE TANZİMİ VE PEYZAJ MALİYETLERİ		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
530.728.685	2,00%	10.614.574

\*Kaynakça: <https://tr.investing.com/rates-bonds/turkey-10-year-bond-yield-historical-data>

ARA TOPLAM MALİYET (TL)	
İnşaat Maliyeti (TL)	530.728.685
Altyapı Maliyeti (TL)	15.921.861
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti (TL)	10.614.574
<b>TOPLAM (TL)</b>	<b>557.265.119</b>

PROJE GENEL GİDERLER		
Toplam Maliyet	Oran	Maliyet (TL)
557.265.119	15%	<b>83.589.768</b>

Zemin İyileştirme Maliyeti		
Toplam Maliyet	Oran	Maliyet (TL)
557.265.119	15%	<b>83.589.768</b>

TOPLAM MALİYET (TL)	
İnşaat Maliyeti (TL)	530.728.685
Altyapı Maliyeti (TL)	15.921.861
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti (TL)	10.614.574
Proje Genel Giderler (TL)	83.589.768
Zemin İyileştirme	83.589.768
<b>TOPLAM (TL)</b>	<b>724.444.655</b>

İNŞAAT YILLARI ve HARCAMALAR	2022	2023	2024	TOPLAM
ORAN (%)	15%	35%	50%	100%
KONUT MALİYET (TL)	38.254.383	89.260.227	127.514.610	255.029.220
HOME OFİS MALİYET (TL)	64.199.719	149.799.345	213.999.064	427.998.128
TİCARİ ÜNİTE MALİYET (TL)	6.120.459	14.281.070	20.401.529	40.803.058
İKAMET HARİCİ + ORTAK ALAN MALİYET (TL)	92.138	214.988	307.125	614.250
<b>GENEL TOPLAM</b>	<b>108.666.698</b>	<b>253.555.629</b>	<b>362.222.328</b>	<b>724.444.655</b>

### ➤ Ofis / Home Ofis

- Home ofis üniteleri için otopark ihtiyacının kapalı alanda çözüleceği düşünülmüştür.
- 2022 yılı için birim satış değeri 30.774 TL olarak hesaplanmıştır.
- Satış değerlerinin yıllar itibariyle %20 oranında artacağı varsayılmıştır.

Home Ofis Tipleri	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Adetsel Dağılım (%)	Home Ofis Adedi	Toplam Satılabilir Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Satılabilir Daire Kat Brüt Alan (m <sup>2</sup> )**	Satılabilir Kat Brüt Alan (m <sup>2</sup> )
1+1	78	30%	106	8.313	78	8.313
2+1	129	30%	106	13.708	129	13.708
3+1	180	31%	107	19.304	180	19.304
4+1	219	7%	25	5.470	219	5.470
4,5+1	254	1%	2	507	254	507
5+1	354	1%	4	1.415	354	1.415
<b>TOPLAM</b>		<b>100%</b>	<b>350</b>	<b>48.717</b>		<b>48.717</b>

Home Ofis Tipleri	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Home Ofis Adedi	Satılabilir Daire Kat Brüt Alan (m <sup>2</sup> )**	Home Ofis Fiyatı-2022 (TL/m <sup>2</sup> )	Home Ofis Fiyatı (TL)	TOPLAM (TL)
1+1	78	106	78	29.614	2.322.311	246.165.000
2+1	129	106	129	31.446	4.066.557	431.055.000
3+1	180	107	180	30.852	5.566.075	595.570.000
4+1	219	25	219	30.375	6.646.000	166.150.000
4,5+1	254	2	254	30.841	7.822.500	15.645.000
5+1	354	4	354	31.532	11.157.500	44.630.000
<b>Toplam</b>	<b>139,19</b>	<b>350</b>	<b>139,19</b>	<b>30.774</b>	<b>30.774</b>	<b>1.499.215.000</b>

Artış Oranı (%)	20%						
SATIŞ PROJEKSİYONU	2022	2023	2024	2025	2026	2027	TOPLAM
Home Ofis (satış)	5%	30%	55%	10%	0%	0%	100%
Satılan Home Ofis Alanı (m <sup>2</sup> )	2.436	14.615	26.795	4.872	0	0	48.717
SATIŞ FİYATI (TL/m <sup>2</sup> )	30.774	36.929	44.315	53.177	63.813	76.575	
SATIŞ GELİRLERİ (TL)	<b>74.961.270</b>	<b>539.721.143</b>	<b>1.187.386.516</b>	<b>259.066.149</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.061.135.078</b>

	22.03.2022	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026
SATIŞ GELİRİ	0	74.961.270	539.721.143	1.187.386.516	259.066.149	0
İNŞAAT MALİYETLERİ (-)	0	64.199.719	149.799.345	213.999.064	0	0
NET NAKİT AKIŞLARI	<b>0</b>	<b>10.761.551</b>	<b>389.921.799</b>	<b>973.387.452</b>	<b>259.066.149</b>	<b>0</b>
KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞI		10.761.551	400.683.350	1.374.070.801	1.633.136.950	1.633.136.950

Değerleme Tablosu	
Risksiz Getiri Oranı	20,50%
Risk Primi	4,50%
İndirgeme Oranı	25,00%
<b>Net Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>906.052.101</b>

### ➤ KONUT

- Konut üniteleri için otopark ihtiyacının kapalı alanda çözüleceği düşünülmüştür.
- Proje kapsamında 3.000 m<sup>2</sup> sosyal tesis alanı tasarlanmıştır. Sosyal tesis alanı kapsamında sauna, fitness, kapalı yüzme havuzu vb. fonksiyonların bulunacağı öngörülmüştür.
- 2022 yılı için birim satış değeri 27.624 TL olarak hesaplanmıştır.
- Satış değerlerinin yıllar itibariyle %20 oranında artacağı varsayılmıştır.

Konut tipleri ve dağılımları aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

KONUT TİPLERİ	BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	ADETSEL DAĞILIM (%)	KONUT ADEDİ	TOPLAM SATILABİLİR BRÜT ALAN (M <sup>2</sup> )
1+1	81	30%	52	4.211
2+1	138	29%	51	7.028
3+1	189	29%	51	9.616
4+1	227	8%	14	3.178
4,5+1	261	1%	2	522
5+1	374	2%	4	1.498
<b>TOPLAM</b>		<b>100%</b>	<b>174</b>	<b>26.053</b>

KONUT TİPLERİ	BRÜT ALAN (M <sup>2</sup> )	KONUT ADEDİ	SATILABİLİR DAİRE KAT BRÜT ALAN (M <sup>2</sup> )**	KONUT Fiyatı-2022 (TL/m <sup>2</sup> )	KONUT Fiyatı (TL)	TOPLAM (TL)
1+1	81	52	<b>81</b>	26.882	2.177.212	<b>113.215.000</b>
2+1	138	51	<b>138</b>	28.060	3.866.667	<b>197.200.000</b>
3+1	189	51	<b>189</b>	27.782	5.238.333	<b>267.155.000</b>
4+1	227	14	<b>227</b>	26.889	6.104.643	<b>85.465.000</b>
4,5+1	261	2	<b>261</b>	27.524	7.177.500	<b>14.355.000</b>
5+1	374	4	<b>374</b>	28.242	10.576.250	<b>42.305.000</b>
<b>Toplam</b>	<b>149,73</b>	<b>174</b>	<b>149,73</b>	<b>27.624</b>		<b>719.695.000</b>

Artış Oranı (%)	20%					
SATIŞ PROJEKSİYONU	2022	2023	2024	2025	2026	
Konut (satış)	5%	30%	50%	15%	0%	
Satılan Konut Alanı (m <sup>2</sup> )	1.303	7.816	13.027	3.908	0	
SATIŞ FİYATI (TL/m <sup>2</sup> )	27.624	33.149	39.779	47.734	57.281	
SATIŞ GELİRLERİ (TL)	35.985.041	259.092.297	518.184.593	186.546.454	0	
	22.03.2022	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026
SATIŞ GELİRİ	0	35.985.041	259.092.297	518.184.593	186.546.454	0
İNŞAAT MALİYETLERİ (-)	0	38.254.383	89.260.227	127.514.610	0	0
NET NAKİT AKIŞLARI	0	-2.269.342	169.832.070	390.669.983	186.546.454	0
KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞI		-2.269.342	167.562.728	558.232.711	744.779.165	744.779.165
<b>Değerleme Tablosu</b>						
Risksiz Getiri Oranı	20,50%					
Risk Primi	4,50%					
İndirgeme Oranı	25,00%					
Net Bugünkü Değer (TL)	402.591.120					

## ➤ Ticari Ünite

BİRİM KİRA GELİRİ HESABI	
BİRİM ALAN KİRA BEDELİ (TL/m <sup>2</sup> /AY)	200
Cap	6,00%
BİRİM ALAN SATIŞ BEDELİ (TL/m <sup>2</sup> /AY)	40.000

Artış Oranı (%)	20%						
SATIŞ PROJEKSİYONU	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
TİCARİ ÜNİTE (satış)	0%	0%	0%	50%	50%	0%	
Satılan Ticari Ünite Alanı (m <sup>2</sup> )	0	0	0	1.980	1.980	0	
SATIŞ FİYATI (TL/m <sup>2</sup> )	39.619	47.543	57.052	68.462	82.154	98.585	
SATIŞ GELİRLERİ (TL)	0	0	0	135.548.640	162.658.368	0	
	22.03.2022	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	
SATIŞ GELİRİ	0	0	0	0	135.548.640	162.658.368	
İNŞAAT MALİYETLERİ (-)	0	6.120.459	14.281.070	20.401.529	0	0	
NET NAKİT AKIŞLARI	0	-6.120.459	-14.281.070	-20.401.529	135.548.640	162.658.368	
KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞI		-6.120.459	-20.401.529	-40.803.058	94.745.582	257.403.950	

Değerleme Tablosu	
Risksiz Getiri Oranı	20,50%
Risk Primi	4,50%
İndirgeme Oranı	25,00%
Net Bugünkü Değer (TL)	88.557.159



**ÖZET TABLO**

		10 ay	1	2	3	4
<b>PROJE NET NAKİT AKIŞLARI</b>	<b>22.03.2022</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2026</b>
<b>TİCARİ ALAN</b>						
SATIŞ GELİRLERİ	0	0	0	0	135.548.640	162.658.368
İNŞAAT MALİYETLERİ	0	6.120.459	14.281.070	20.401.529	0	0
Net Nakit Akışı	0	-6.120.459	-14.281.070	-20.401.529	135.548.640	162.658.368
<b>HOME OFİS</b>						
SATIŞ GELİRLERİ	0	74.961.270	539.721.143	1.187.386.516	259.066.149	0
İNŞAAT MALİYETLERİ	0	64.199.719	149.799.345	213.999.064	0	0
Net Nakit Akışı	0	10.761.551	389.921.799	973.387.452	259.066.149	0
<b>KONUT</b>						
SATIŞ GELİRLERİ	0	35.985.041	259.092.297	518.184.593	186.546.454	0
İNŞAAT MALİYETLERİ	0	38.254.383	89.260.227	127.514.610	0	0
Net Nakit Akışı	0	-2.269.342	169.832.070	390.669.983	186.546.454	0
<b>Değerleme Tablosu</b>	<b>0</b>	<b>2.371.750</b>	<b>545.472.798</b>	<b>1.343.655.906</b>	<b>581.161.242</b>	<b>162.658.368</b>
<b>KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞI</b>		2.371.750	547.844.549	1.891.500.455	2.472.661.697	2.635.320.065
Risksiz Getiri Oranı	20,50%					
Risk Primi	4,50%					
İndirgeme Oranı	25,00%					
<b>Net Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>1.397.200.380</b>					

**ARSA SAHİBİ NAKİT AKIŞ TABLOSU**

<b>TARİH</b>	<b>22.03.2022</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2026</b>
<b>30,00%</b>						
<b>TOPLAM PROJE GELİRLERİ</b>	<b>0</b>	<b>110.946.311</b>	<b>798.813.440</b>	<b>1.705.571.109</b>	<b>581.161.242</b>	<b>162.658.368</b>
<b>ARSA SAHİBİ GELİRLERİ</b>	<b>0</b>	<b>33.283.893</b>	<b>239.644.032</b>	<b>511.671.333</b>	<b>174.348.373</b>	<b>48.797.510</b>
<b>ARSA SAHİBİ NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)</b>	<b>556.028.177</b>					

**GELİŞTİRİCİ NAKİT AKIŞ TABLOSU**

<b>TARİH</b>	<b>22.03.2022</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2026</b>
<b>70,00%</b>						
<b>TOPLAM PROJE GELİRLERİ</b>	<b>0</b>	<b>110.946.311</b>	<b>798.813.440</b>	<b>1.705.571.109</b>	<b>581.161.242</b>	<b>162.658.368</b>
<b>GELİŞTİRİCİ GELİRLERİ</b>	<b>0</b>	<b>77.662.418</b>	<b>559.169.408</b>	<b>1.193.899.776</b>	<b>406.812.870</b>	<b>113.860.858</b>
<b>İNŞAAT MALİYETLERİ</b>	<b>0</b>	<b>108.574.561</b>	<b>253.340.642</b>	<b>361.915.203</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>NET NAKİT AKIŞLARI</b>	<b>0</b>	<b>-30.912.143</b>	<b>305.828.766</b>	<b>831.984.574</b>	<b>406.812.870</b>	<b>113.860.858</b>
<b>GELİŞTİRİCİ NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)</b>		<b>841.172.203</b>				
<b>ARSA VE GELİŞTİRİCİ NET BUGÜNKÜ DEĞER TOPLAMI</b>		<b>1.397.200.380</b>				

**YILLAR**

	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2026</b>
<b>PROJE TOPLAM GELİRİ, TL</b>	<b>110.946.311</b>	<b>798.813.440</b>	<b>1.705.571.109</b>	<b>581.161.242</b>	<b>162.658.368</b>
<b>İNDİRGEME ORANI</b>	<b>25,00%</b>				
<b>GELİRLERİN NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)</b>	<b>2.204.852.295</b>				
<b>VAKIF GYO SÖZLEŞMEYE ESAS Ş.P.A.GELİRİ</b>	<b>661.455.689</b>				

➤ **Şerefiyelendirme Çalışması**

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

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

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

### **Şerefiye Kriterleri**

#### **Manzara Faktörü**

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

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

<b>Manzara Şerefiyesi</b>	<b>Şerefiye Katsayısı (%)</b>
ŞEHİR MANZARALI	0%
DENİZ MANZARALI	30%

#### **Yön Faktörü ve Cephe Faktörü**

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

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

<b>Cephe Şerefiyesi</b>	<b>Şerefiye Katsayısı (%)</b>
1	0%
2	1%
3	2%
4	3%

#### **Daire Tipi Faktörü**

Bölge genelinde tercih edilebilirlikte orantılı olarak belirlenen kriterlere göre belirlenmiştir.

<b>Daire Tipi</b>	<b>Şerefiye Katsayısı (%)</b>
1+1	5%
2+1	4%
3+1	3%
4+1	2%
4,5+1	1%
5+1	0%

## **Kat Faktörü**

Kat faktörü; genellikle alıcıların kişisel tercihleri doğrultusunda belirlenmektedir. Yapılan pazar araştırması sonuçlarına göre yapılarda ara katta yer alan ofisler/konutlar daha fazla oranda talep edilmektedir. Bu tercihlerin sebebi genel olarak, ışık ve manzara hâkimiyetine göre değişmektedir. Binada yukarı katlara doğru çıkıldıkça kat şerefiyesi aşağıdaki tabloda görüldüğü gibi ham birim m<sup>2</sup> değerlerine yansıtılmıştır.

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

## **Havuzlu Teras Şerefiyesi**

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

## **Sonuç**

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

<b>TABAN BAZ BİRİM DEĞER</b>	
<b>KONUT</b>	<b>18.500</b>
<b>HOME OFİS</b>	<b>20.350</b>
<b>DÜKKAN</b>	<b>35.000</b>

Ham birim fiyat belirlenirken bölgede yer alan benzer projeler ile aynı projede satışa konu olan taşınmazlar irdelenmiş olup şerefiyeli değerlerde göz önünde bulundurulmuştur.

Şerefiyelendirme çalışmasına ait nihai değer tablosu eklerde yer almaktadır.

### 6.3. Değerlendirme ve Değer Tahmini

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

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

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ	
<b>Gayrimenkul Değer Tablosu</b>	
Arsa Değeri (TL)	300.963.000
Bina Değeri (TL)	34.787.000
<b>Toplam Gayrimenkul Değeri (TL)</b>	<b>335.750.000</b>

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

#### Proje Maliyet Değeri;

Yapı Adı	Kapalı Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet	Yapım Maliyeti (TL)	Toplam Yapım Maliyeti (TL)
KONUT	18.030,18	7.500	135.226.350	695.751.875
OFİS	32.488,14	7.500	243.661.050	
TİCARET	5.978,47	4.500	26.903.115	
ORTAK ALAN (KAPICI DAİRESİ)	100,00	4.000	400.000	
İKAMET HARİCİ	100,00	4.000	400.000	
ORTAK ALAN	72.290,34	4.000	289.161.360	
<b>Toplam Bina Değeri (TL)</b>	<b>128.987,13</b>			<b>695.751.875</b>

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

\*\*Yapının Çevre Şehircilik Bakanlığının yayınladığı yapı sınıfında 5A'ya karşılık gelmekte olup bu maliyete alt yapı projendirme çevresel düzenlemeler zemin iyileştirme vb. maliyet kalemleri eklenmiştir.

\*\*\* Müşteriden alınan bilgiler doğrultusunda ana yüklenicinin Ofis nitelikli bağımsız bölümlerin inşaatının Home Ofis tefrişatı kapsamında sonlandıracağından, Konut ve Ofis (Home Ofis) birim maliyetleri benzer kabul edilmiştir.

#### Şerefiye Çalışması Yöntemine Göre;

SATIŞA ESAS BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	ŞEREFİYELENDİRİLMİŞ DEĞER – HASILAT DEĞERİ	HOME OFİS BİRİM m <sup>2</sup> DEĞERİ (Brüt)	KONUT BİRİM m <sup>2</sup> DEĞERİ (Brüt)	TİCARİ ÜNİTE BİRİM m <sup>2</sup> DEĞERİ (Brüt)
78.730,58	2.376.865.000	30.774	27.624	39.889

### 6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER		ZAYIF YÖNLER	
+	Taşınmazın deniz yolu, banliyö hattı, metro hattı tramvay hattı gibi toplu taşıma ulaşım bağlantılarına yakınlığı nedeniyle ulaşılabilirliğinin yüksek olması,	-	Taşınmazın denize yakın konumlu olmasından dolayı zemin sıvılaşması riski,
+	Taşınmazın Ankara Caddesine yakın konumda yer alıyor olması,	-	Taşınmazın konumlu olduğu bölgede hava kirliliğinin yoğun olması,
+	Söz konusu parsel üzerinde imar durumu nedeniyle karma kullanımlı farklı fonksiyonlar yapılabiliyor olması,		
+	Taşınmazın merkezi bir konumda olması nedeniyle algılanabilirliği ve reklam kabiliyetinin yüksek olması,		
+	Taşınmazın konumu sebebiyle satılabilme ve kiralanabilme potansiyelinin yüksek olması,		
+	Taşınmazın, İzmir'in yeni gelişim bölgesi olan Bayraklı'ya yakın konumlu olması,		
FIRSATLAR		TEHDİTLER	
?	Gayrimenkulün bulunduğu bölgede yer alan askeri havaalanının bölgeden kaldırılacak olması,	-	Ülkemizde ve tüm dünyada yaşanan Covid-19 salgını sebebiyle tüm dünya genelinde yaşanan ekonomik daralmanın gayrimenkul ve inşaat sektörüne olumsuz etkisinin devam edebilecek olması,
?	İzmir Enternasyonal Fuarı'nda yapılacak etkinlikler ile yerli ve yabancı turist potansiyelinin artması,	-	Döviz kurunda yaşanan dalgalanmalar.

# BÖLÜM 7

## SONUÇ





## 7. SONUÇ

### 7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerlemesi yapılan taşınmazların kullanım alanları, konumları, şehir merkezine uzaklıkları, arazi yapısı ve eğimleri, kadastral yola cephelerinin olup olmaması gibi hususlar analiz edilerek sonuca ulaşılmıştır.

### 7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

### 7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

### 7.4. Nihai Değer Takdiri

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

Taşınmazların Toplam Değeri		
Değerleme Tarihi:	22.03.2022	
ÖZET TABLO	KDV Hariç (TL)	KDV Dahil (TL)
Mevcut Durum Değeri (TL)	335.750.000	396.185.000
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bağımsız Bölümün Hasılat Değeri (TL)	2.376.860.000	2.804.482.400
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bağımsız Bölümün Hasılat Değeri (TL) - Vakıf GYO %30	713.004.000	841.344.720
Geliştirme Yaklaşımına Göre Proje Değeri (TL)	1.397.200.380	1.648.696.449
Projenin Kat İrtifakı Kurularak Tamamlanması Durumunda Bugünkü Toplam Hasılatın Net Değeri	2.204.852.295	2.601.725.709
Projenin Kat İrtifakı Kurularak Tamamlanması Durumunda Toplam Hasılatın Bugünkü VAKIF GYO %30 Değeri	661.455.689	780.517.713

#### KDV Uygulaması ile İlgili Karar

"2002/4480 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV Uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır.

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şefik Ercan KESKİNER  
Jeofizik Mühendisi

Eda GÜNEŞ  
Şehir Plancısı

Mustafa L. MAZMANCI  
Harita Mühendisi

Lisans No: 408115

Lisans No: 915264

Lisans No: 401823

# BÖLÜM 8

## RAPOR EKLERİ



## 8. RAPOR EKLERİ

- 8.1. DEĞER TABLOSU
- 8.2. FOTOĞRAFLAR
- 8.3. İMAR DURUMU
- 8.4. RESMİ BELGELER
- 8.5. BDDK YETKİLENDİRME
- 8.6. SPK LİSTEYE ALINMA
- 8.7. RICS (ROYALINSTITUTION OF CHARTEREDSURVEYORS)
- 8.8. LİSANS BELGELERİ
- 8.9. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ