

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İZMİR – KONAK – MERSİNLİ

-8604 ADA 1 PARSEL-

2022-ÖZEL-770

25.11.2022



aden[®]
Değerleme

İÇİNDEKİLER

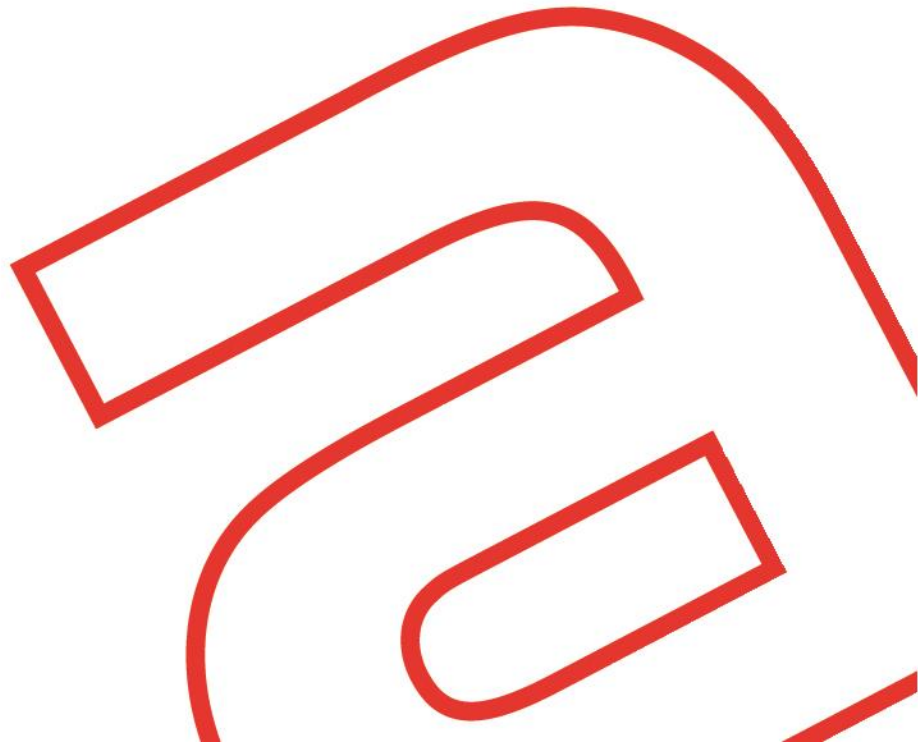
1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 5 -
2. KABULLER – VARSAYIMLAR - KISITLAMALAR	- 7 -
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER	- 9 -
3.1. DÜNYA EKONOMİSİ	- 9 -
3.2. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 10 -
3.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	- 11 -
4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU	- 13 -
4.1. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 13 -
4.2. GAYRİMENKULÜN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 13 -
4.3. GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 13 -
4.4. GAYRİMENKULÜN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 13 -
4.5. GAYRİMENKULÜN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 14 -
4.6. GAYRİMENKULÜN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 15 -
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	- 15 -
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 15 -
4.8. GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 15 -
4.9. GAYRİMENKULÜN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 16 -
5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 18 -
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 18 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 18 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 18 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 18 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 19 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 19 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 19 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 19 -
6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ	- 21 -
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 21 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 21 -
6.3. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 21 -
6.3.1. MALİYET YAKLAŞIMI	- 26 -
6.3.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 26 -
6.4. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 29 -
6.5. SWOT ANALİZİ	- 29 -
7. SONUÇ	- 31 -
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 31 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMİYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 31 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 31 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 31 -
8. RAPOR EKLERİ	- 33 -

UYGUNLUK BEYANI

- Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih, 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 Organının 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 Sermaye Piyasası Kurulu Standartları (SPK) kapsamında hazırlanmıştır.

1 BÖLÜM

RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 03.10.2022/A268
Değer Tarihi	: 25.11.2022
Rapor Tarihi	: 25.11.2022
Rapor Numarası	: 2022-ÖZEL-770
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Bu rapor 31.08.2019 Tarihinde Resmî Gazetede Yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına göre hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	: Raporla bilgileri verilen, İzmir ili, Konak ilçesi, Mersinli Mahallesi, 8604 Ada 1 no.lu parsel üzerinde yer alan taşınmazın rapor tarihi itibarıyla pazar değerinin tespiti.
Raporla Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Raporu olumsuz etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.
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	: Raporla; gayrimenkul için "Pazar Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Pazar Yaklaşımı ile taşınmaza benzer mülklerin araştırması yapılarak değer tespitinde bulunulmuştur.
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri KDV Hariç (TL)	: 276.365.000,00 İkiYüzYetmişAltıMilyonÜçYüzAltmışBeşBin-Türk Lirası
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri KDV Dahil (TL)	: 298.474.200,00 İkiYüzDoksanSekizMilyonDörtYüzYetmişDörtBinikiYüz-Türk Lirası
Müşteri Unvanı	: Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Müşteri Adresi	: Şerifali Mahallesi Bayraktar Cad, Nutuk Sokağı No:4, 34775 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.): Buğra K. ESEN 401282 (Dijital Rozet) Denetleyen (S.D.U.): Mustafa L. MAZMANCI 401823 (Dijital Rozet) Onaylayan (S.D.U.): Erhan SARAÇ 402184 (Dijital Rozet)

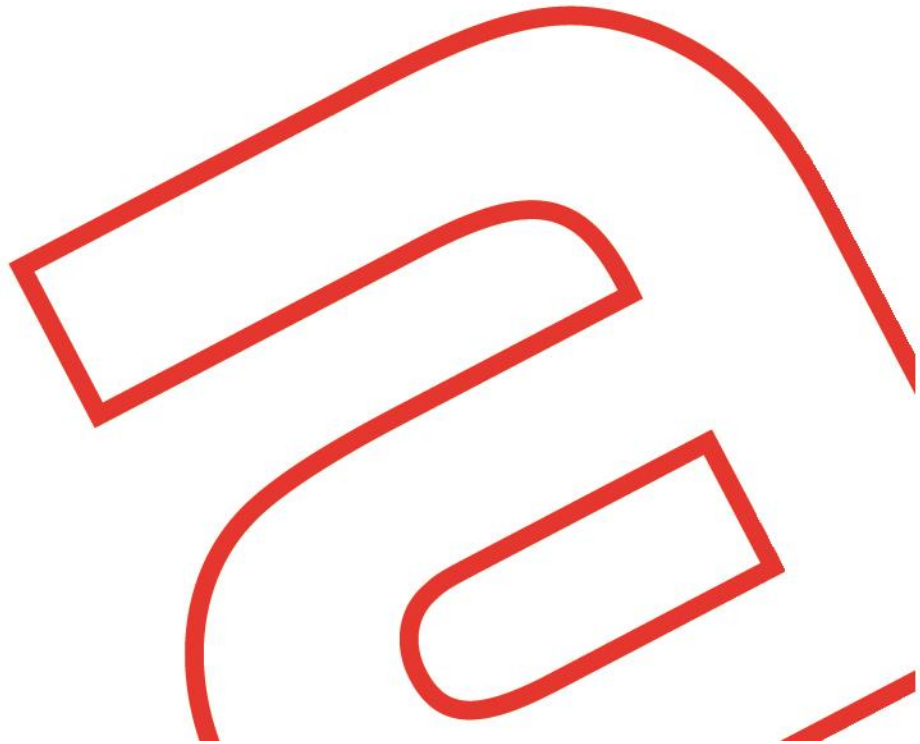
KDV Uygulaması ile İlgili Karar: Bakanlar Kurulunun 2007/13033 Sayılı "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca arsa/arazi teslimlerinde %8 olarak belirtilmiştir.

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.

Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkları korumak amacıyla CI/IS105 sertifikası ile ISO/IEC 27001:2013 Kalite Yönetim Sistemi Cİcert tarafından belgelendirilmiştir.

2. BÖLÜM

KABULLER- VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR

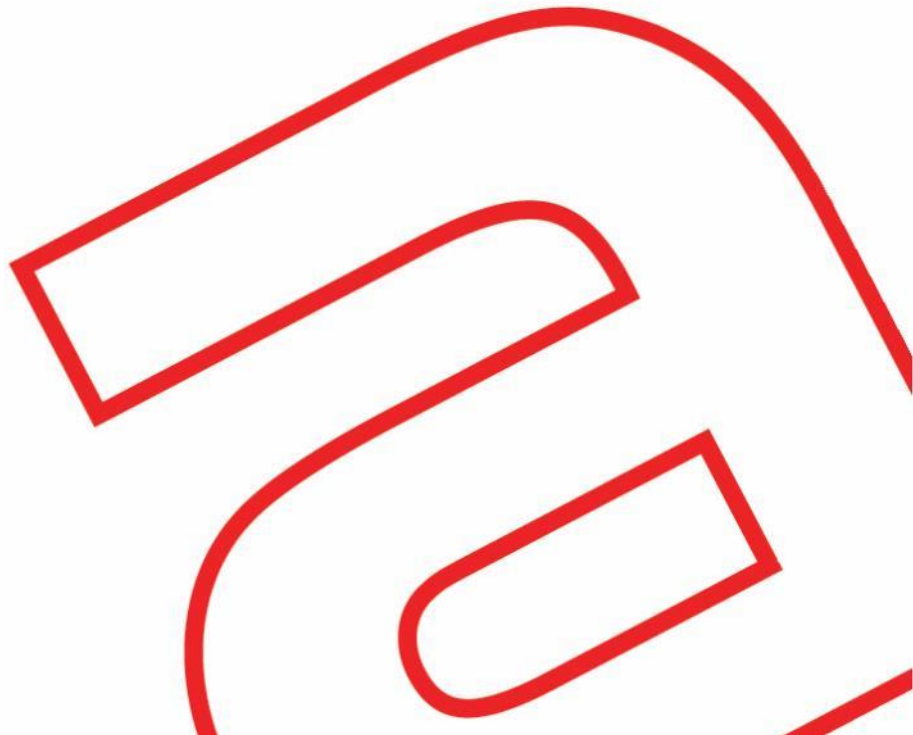


2. KABULLER– VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR

- 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.
- Gayrimenkulle 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 edilmiştir.

3 BÖLÜM

EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER



3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

3.1. Dünya Ekonomisi¹

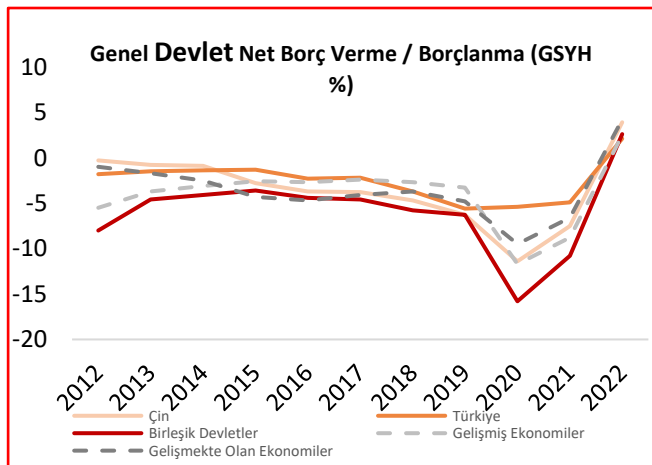
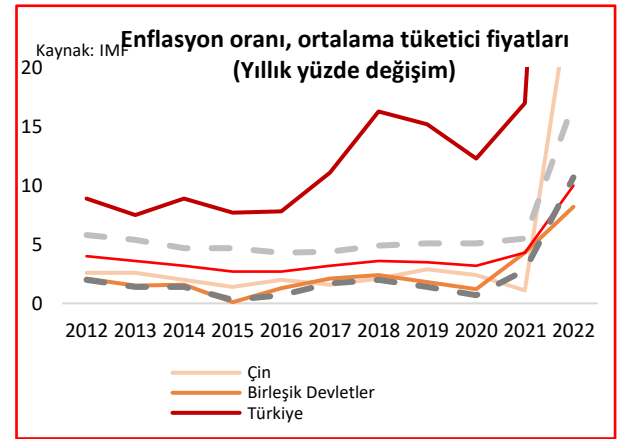
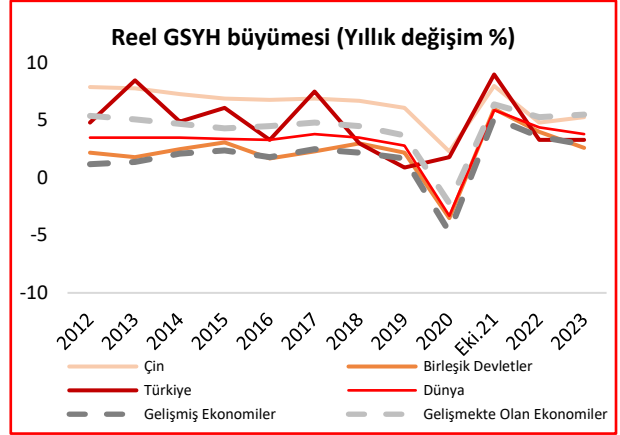
Küresel ekonomi bu yıl ivme kaybetmiştir. COVID-19 pandemisinden güçlü bir şekilde geri döndükten sonra, Rusya'nın Ukrayna'ya karşı kışkırtılmamış, haksız ve yasadışı saldırganlık savaşından önce daha normal bir ekonomik duruma dönüş olasılığı ortaya çıkmıştır. Küresel büyümenin 2022'de yüzde 3'ten 2023'te yüzde 2¼'ye, savaştan önce öngörülen hızın çok altında yavaşlaması beklenmektedir. 2023'te, gerçek küresel gelirler bir yıl önce beklenenden yaklaşık 2,8 trilyon ABD doları daha düşük olabileceği söylenmiştir. 2022 yılında tahmini olarak yüzde 1,5 olan ABD GSYH büyümesinin 2023 yılında yüzde 0,5 olması beklenmektedir. Avro bölgesinde, 2022 yılındaki 'deki yüzde 3,1'lik düşüşün ardından, GSYH büyümesinin 2023 yılında yüzde 0,3 olması beklenmektedir. Çin de dahil olmak üzere yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde toplam GSYH'nın 2022 yılında yüzde 2,8'lik bir daralmanın ardından 2023 yılında yüzde 2,2 olması beklenmektedir.

Küresel ekonomik aktivite, enflasyonun birkaç on yılda görülenden daha yüksek olduğu, geniş tabanlı ve beklenenden daha keskin bir yavaşlama yaşamaktadır. Yaşam pahalılığı krizi, çoğu bölgede sıkılaştırılan finansal koşullar, Rusya'nın Ukrayna'yı işgali ve devam eden COVID-19 salgını, bunların tümü görünüm üzerinde ağır bir baskı oluşturmaktadır. Küresel büyümenin 2021'de yüzde 6,0'dan 2022'de yüzde 3,2'ye ve 2023'te yüzde 2,7'ye yavaşlaması beklenmektedir.

IMF Eylül 2022 raporuna göre küresel borçluluk 2022 yılında 300 trilyon dolara ulaşmıştır. Mevcut borç stokunun 201,2 trilyon doları gelişmiş ülkelere, 98,8 trilyon doları ise gelişmekte olan ülkelere aittir. Toplam borç stokunun 85,8 trilyon doları kamu borcu, 69,3 trilyon doları finansal sektör, 88,4 trilyon doları reel sektör ve 56,6 trilyon doları

hanehalkına aittir. Hanehalkı borç stoku/GSYH oranı en yüksek olan ülke yüzde 102,2 ile Güney Kore olurken, Euro Alanın da bu oran yüzde 59,1, İngiltere'de yüzde 83,2 ve ABD'de yüzde 77,7, Çin'de yüzde 63,3. Kamu borç yükünde ilk sırada yüzde 251,1 ile Japonya yer almaktadır. Bu oran Euro bölgesinde yüzde 106,7, İngiltere'de yüzde 110,4, ABD'de yüzde 122,5, Çin'de yüzde 76,2'dir.

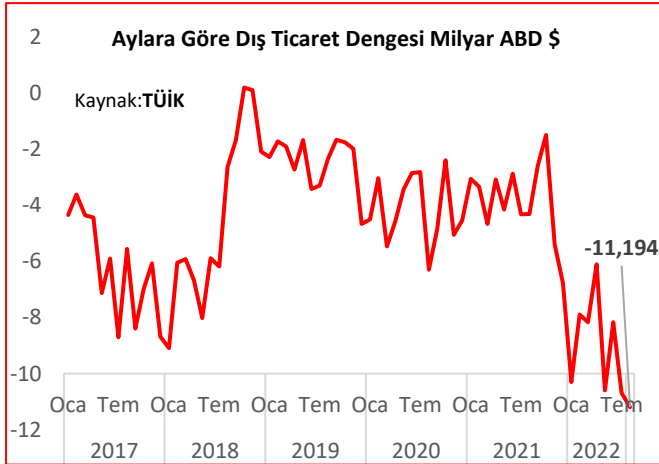
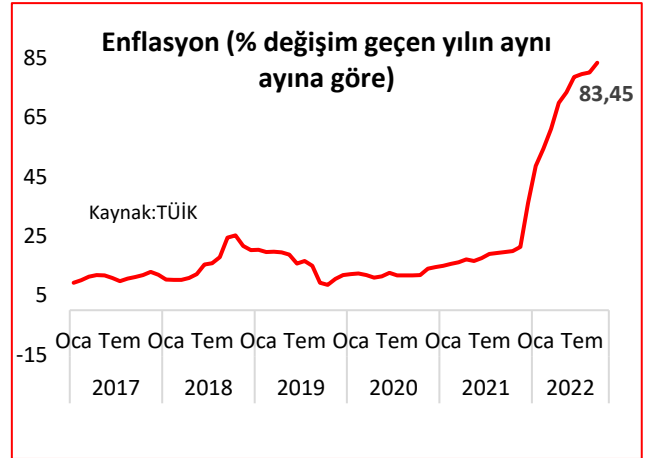
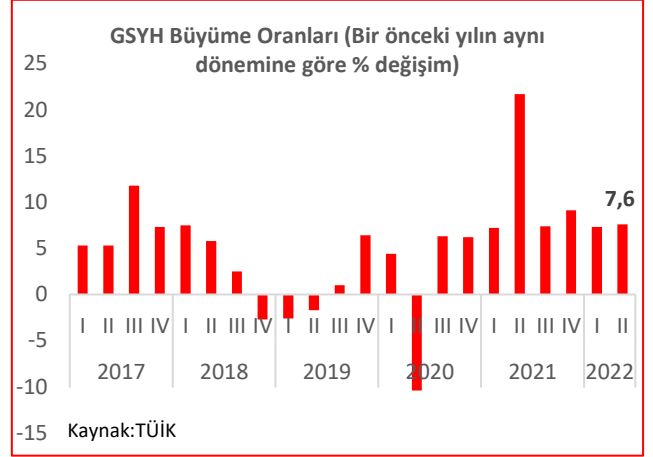
Dünya ticaret hacmi 2021'de yüzde 5,7, ardından 2022'nin ilk çeyreğinde %3,2 büyümüştür. 2022 yılı 2.çeyreğinde ihracat G20 bölgesinde %22,1, Çin'de %9,2, Birleşik Devletler'de %23,7, Türkiye'de %33,9 olarak kaydedilmiştir. 2022 yılı 2.çeyreğinde ithalat G20 bölgesinde %18,4, Çin'de %11,9, Birleşik Devletler'de %17,3, Türkiye'de %35,1 olarak kaydedilmiştir. Küresel ticaret büyümesi azalırken, küresel ticaret dengeleri genişlemiştir.

¹IMF, World Bank, OECD

3.2. Türkiye Ekonomisi2

GSYH 2022 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 7,6 oranında büyüme kaydetmiştir. İkinci çeyrekte tarım sektörü yüzde 2,9 küçülürken, sanayi sektörü yüzde 7,8 ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 9,7 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ikinci çeyreğinde yüzde 2,1 olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 4,7 oranında artarken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 22,4 ve yüzde 2,3 oranlarında artmıştır. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları, 2022 yılı ikinci çeyreğinde yüzde 10,9 oranında azalırken, makine teçhizat yatırımları ise yüzde 17,8 oranında artmıştır.

Eylül ayında tüketici fiyatları endeksi geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 83,45 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre artış yüzde 3,08 olarak kaydedilmiştir. Buna göre yıllık tüketici enflasyonu yüzde 83,45 ile Eylül 2002'den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. 2022 yılı Eylül ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, yüzde 23,55 ile Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu, yüzde 17,24 ile Ulaştırma grubu, yüzde 13,09 ile Konut grubu olmuştur. İmalat fiyatları Eylül ayında yüzde 2,65 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 127,69 olarak gerçekleşmiştir.



Ağustos ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 159,9 artarak 4 milyar 307 milyon dolardan, 11 milyar 194 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2021 Ağustos ayında yüzde 81,4 iken, 2022 Ağustos ayında yüzde 65,6'ya gerilemiştir.

Ocak-Ağustos döneminde dış ticaret açığı yüzde 146,3 artarak 29 milyar 817 milyon dolardan, 73 milyar 435 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2021 Ocak-Ağustos döneminde yüzde 82,5 iken, 2022 yılının aynı döneminde yüzde 69,3'e gerilemiştir. Ekonomik faaliyetlere göre ihracatta, 2022 Ağustos ayında imalat sanayinin payı %95, tarım, ormancılık ve

balıkçılık sektörünün payı %2,5, madencilik ve taş ocakçılığı sektörünün payı %2 olmuştur.

Ağustos ayında ihracatta ilk sırayı Almanya almıştır. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 664 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 483 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 258 milyon dolar ile Irak, 1 milyar 104 milyon dolar ile Birleşik Krallık, 949 milyon dolar ile Rusya Federasyonu takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın %30,3'ünü oluşturmuştur. İthalatta Rusya Federasyonu ilk sırayı almıştır. Ocak-Ağustos döneminde Rusya Federasyonu'ndan yapılan ithalat 38 milyar 413 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 28 milyar 34 milyon dolar ile Çin, 15 milyar 328 milyon dolar ile Almanya, 10 milyar 295 milyon dolar ile ABD, 9 milyar 132 milyon dolar ile İtalya izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın %42,3'ünü oluşturmuştur.

2_TÜİK, TCMB

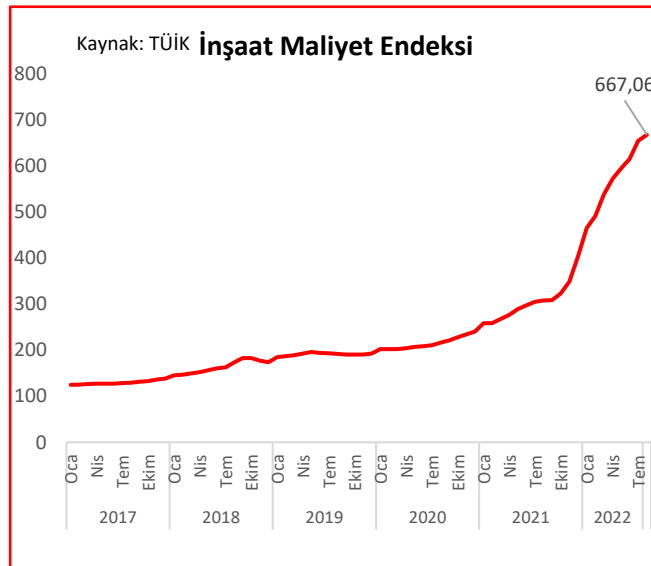
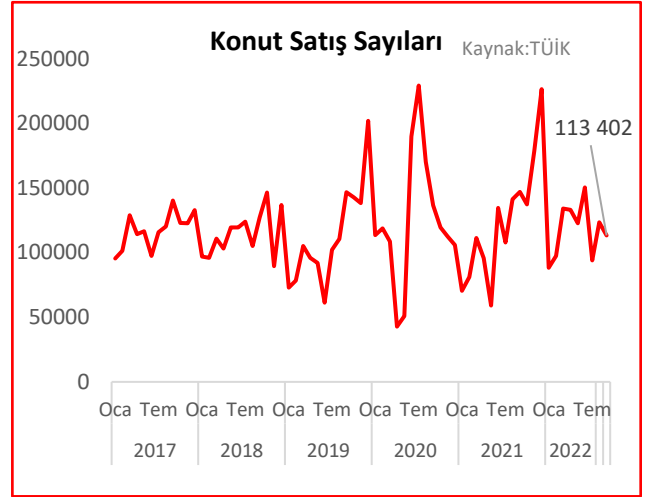
3.3. Gayrimenkul Sektörü3

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %22,9 azalarak 113 bin 402 olmuştur. Konut satışlarında İstanbul 19 bin 89 konut satışı ve %16,8 ile en yüksek paya sahiptir. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 812 konut satışı ve %7,8 pay ile Ankara, 6 bin 338 konut satışı ve %5,6 pay ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 40 konut ile Hakkari, 49 konut ile Ardahan, 98 konut ile Gümüşhane olmuştur.

Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,4 artışla 1 milyon 57 bin 193 olarak gerçekleşirken ipotekli konut satışı bir önceki yılın aynı ayına göre %43 azalış göstererek 16 bin 970, diğer satış türleri ise bir önceki yılın aynı ayına göre %17,8 azalarak 96 bin 432 olmuştur. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %24,9 azalış göstererek 77 bin 448 ikinci el konut satışları ise %12,6 artışla 745 bin 75 olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılara yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %23,8 azalarak 5 bin 49 olmuştur. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 795 konut satışı ile İstanbul almıştır. İstanbul'u sırasıyla bin 585 konut satışı ile Antalya, 335 konut satışı ile Mersin izlemiştir.

Temmuz ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den bin 196 konut satın almıştır. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 592 konut ile İran, 433 konut ile Irak vatandaşları izlemiştir.



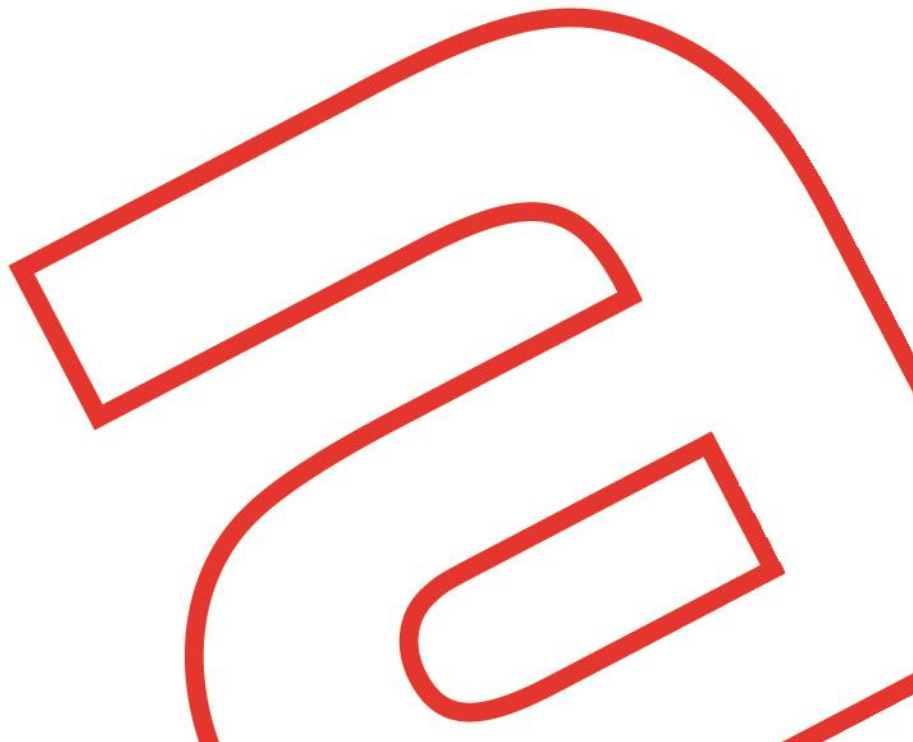
İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %1,98, bir önceki yılın aynı ayına göre %116,98 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,23, işçilik endeksi %1,16 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %129,61, işçilik endeksi %83,84 artmıştır.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,25, bir önceki yılın aynı ayına göre %113,05 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,61, işçilik endeksi %1,17 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %124,38, işçilik endeksi %83,97 artmıştır. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,10 bir önceki yılın aynı ayına göre %130,51 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %7,51, işçilik endeksi %0,86 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %147,20, işçilik endeksi %83,36 artmıştır.

KAYNAKÇA: TÜİK

4 BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI



4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU

4.1. Gayrimenkulün Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	İzmir	Nitelik	Zirai Donatım Binaları ve Depoları, Fidanlık
İlçesi	Konak	Yüzölçümü	6.600,52
Mevkii	-	Tapu Tarihi	19.08.2015
Mahallesi	Mersinli	Yevmiye No	20469
Ada	8604	Cilt No	46
Parsel	1	Sayfa No	4534
Malik- Hisse	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/1)		
Koordinat	38.4422, 27.1762		

4.2. Gayrimenkulün Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Parsel No	Açıklamalar
8604/1	Taşınmaz topografik açıdan yer yer eğimli bir arazi yapısına, geometrik olarak biçimsiz bir şekle sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup üzerinde komşu parsellerde devam etmekte olan inşaatlara ait malzemeler bulunmaktadır. Söz konusu inşaatlar ile parsel sınırları alüminyum paneller ile ayrılmıştır.

4.3. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkulün tapu kayıtlarında, rehin, şerh ve beyanlar bulunmakta olup detaylar aşağıda tablo halinde belirtilmiştir;

Tapu Takyidat Bilgileri	
İnceleme Yapılan Kurum	Konak Tapu Müdürlüğü
Ada/Parsel	8604/1
İnceleme Tarih ve Saati	20-10-2022-08:56
Beyanlar Bölümü	*6785 Sayılı Kanun'un 11. Maddesi Gereğince Şerh Verildi. (05.01.1961 Tarih, 31 Yevmiye ve 22.01.1962 Tarih, 201 Yevmiye) *6785 Sayılı İmar Kanununun 11. Maddesi Gereğince İmar Şerhi (23.06.1966 Tarih, 3796 Yevmiye) *Muvakkat İnşaat Şerhi (03.12.1985 Tarih, 8568 Yevmiye) *Krokisinde E15 İle Gösterilen 1507 Ada 54 Nolu Parsele Ait Binanın Tamamı Bu Parselde Kalmaktadır. (04.12.2014 Tarih, 26214 Yevmiye)
Şerhler Bölümü	Taşınmaz üzerinde herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.
İpotek Bölümü	Taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır.

*İlgili beyanlarda belirtilen yapıların mahallen olmadığı yapıların yıkılmış olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca 6785 sayılı İmar Kanunu 3194 sayılı İmar Kanunu ile yürürlükten kaldırılmıştır.

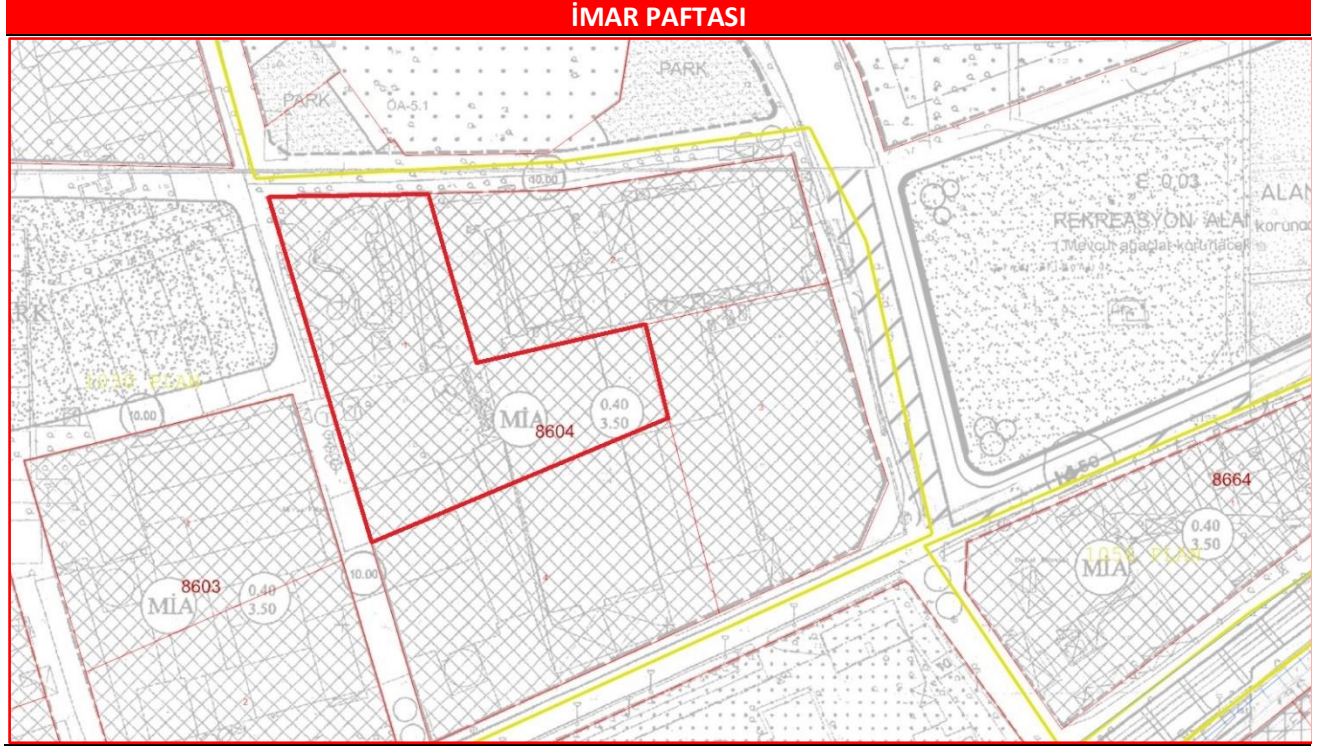
➤ Gayrimenkulün Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri ve Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmaza ait son 3 yıllık dönemde gerçekleşen alım-satım ve devir işlemi bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri

Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın 13.05.2011 tarihinde onanan 1/1.000 ölçekli Alsancak Liman Arkası (Halkapınar Salhane Kesimi) Uygulama İmar Planında Serbest nizamda, Taks:0.40, Kaks:3.50, Yençok: 200m yapılaşma koşullu M.İ.A.-Merkezi İş Alanında kalmaktadır.

Merkezi İş Alanları (MİA): Bu alanlarda her türlü ticaret, çarşı, büro iş hanı, ticari depolama, banka, sigorta, çok katlı mağaza ve eğlence yerleri, turizm tesis alanları, konut, çok katlı taşıt parkı özel hastane ve özel eğitim, tesisi yer alabilir. Bu kullanımlardan bir ya da birkaçı aynı parsel içinde bulunabilir. Konut kullanımı yapı inşaat alanının (KAKS/emsal alanının) 1/3'ünden fazla olamaz.



*Plan notlarının tamamı rapor eklerinde belirtilmiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün değerlendirme tarihi itibarıyla son 3 yıl içerisinde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaza ait ilgili Belediye arşivinde mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. bir durum bulunmamaktadır.

➤ **Gayrimenkule Ait Yapı Denetim Bilgisi**

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

➤ **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 herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Bu değerlendirme çalışmanın konusu, rapor içeriğinde verilen taşınmaz olup farklı kapsamda bir 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

Değerlemeye konu taşınmaz İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi içerisinde, 8604 Ada 1 parsel no.lu 6.600,52 m² yüz ölçümüne sahip "Zirai Donatım Binaları ve Depoları, Fidanlık" vasıflı taşınmazdır. Taşınmazın güney cephesinde 8604 ada 4 parsel, kuzey cephesinde park ve kamu alanı, doğu cephesinde 8604 ada 2 ve 3 parselleri yer almaktadır. Söz konusu taşınmaz geometrik olarak biçimsiz bir şekle sahiptir. Taşınmaz topografik bakımdan yer yer eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Taşınmaz topografik açıdan yer yer eğimli bir arazi yapısına, geometrik olarak biçimsiz bir şekle sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmakta olup üzerinde komşu parsellerde devam etmekte olan inşaatlara ait malzemeler bulunmaktadır. Söz konusu inşaatlar ile parsel sınırları alüminyum paneller ile ayrılmıştır.



4.7. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yerinde yapılan incelemede, değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde yasal işlem gerektirecek herhangi bir yapı mevcut değildir.

4.8. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirine Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaz Resmî Gazete' de yayımlan 28.05.2013 tarih ve 28660 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi'nin;

b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.

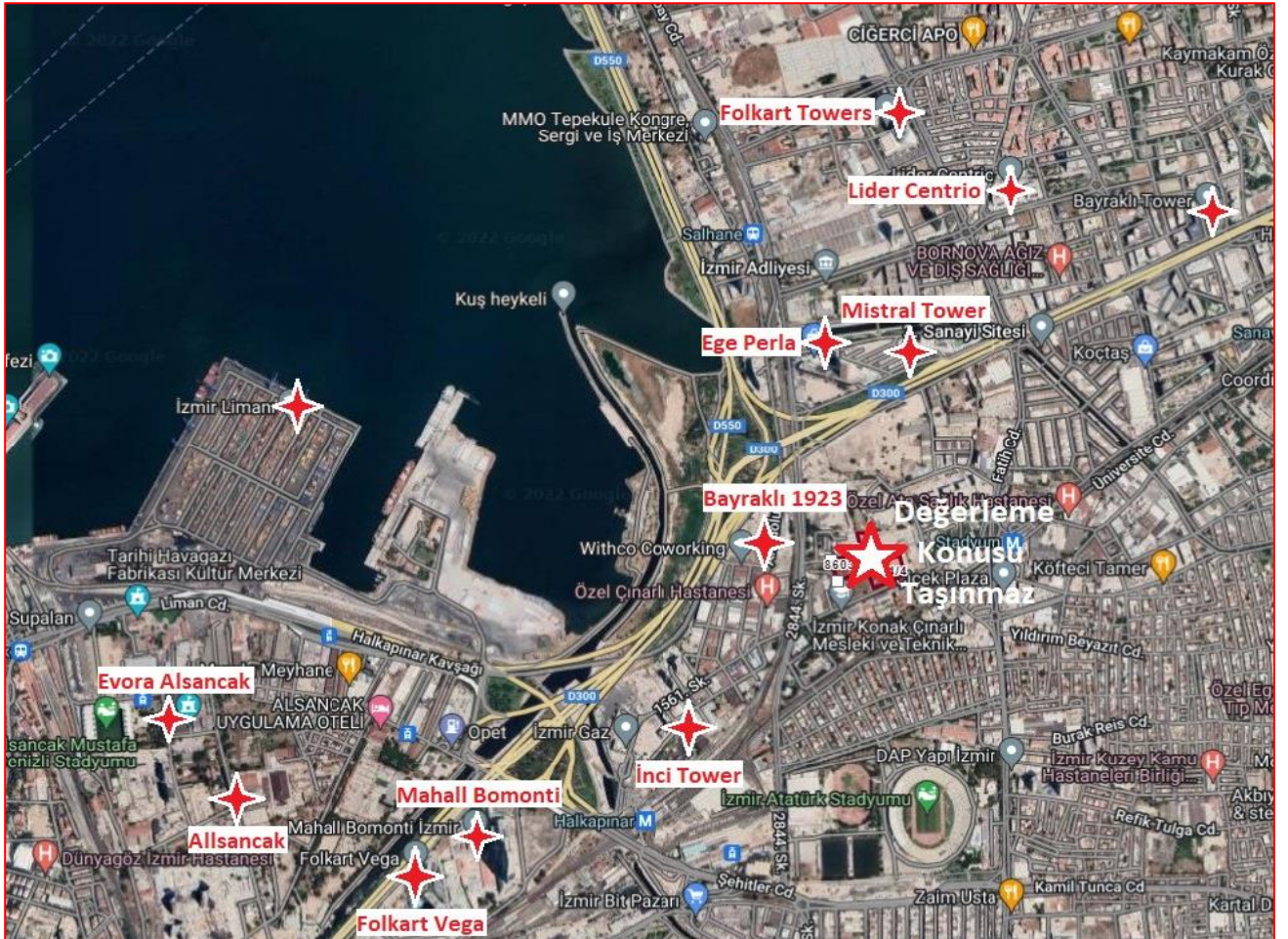
c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.

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

4.9. Gayrimenkulün Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

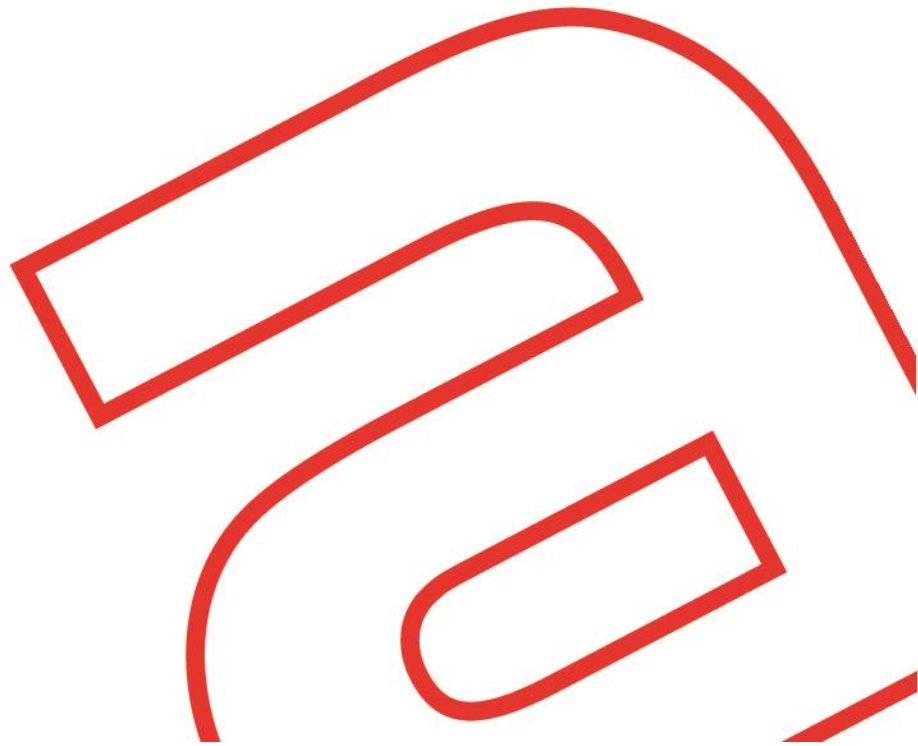
Değerlemeye konu taşınmaz, İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Konu gayrimenkule İzmir Büyükşehir Belediyesi civarından doğu yönünde 1561 Sokak üzerinden ulaşım sağlanmaktadır. Parselin çevresinde Atatürk Stadyumu, 3. Sanayi Sitesi, Adliye Binası, Yüksek katlı iş merkezleri benzer nitelikli arsalar bulunmaktadır. Taşınmaz şehir merkezine mesafe olarak 3,50 km uzaklıktadır. Değerleme konusu taşınmaz, Bayraklı 1923, İnci Tower, Ege Perla, Mistral Tower, Folkart Vega, Mahall Bomonti, İzmir Medicana International Hastanesi gibi yüksek değerli projelerin yer aldığı merkezi bir konumda yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım Ankara Caddesi ve Şehitler Caddesi gibi ana ana caddelerden sağlanabilmektedir. Bahsedilen ana arterlerden değerlendirme konusu taşınmaza erişim sağlayan 2844 sokağa ulaşım sağlanabilmektedir.



5 BÖLÜM

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 unsur ise, 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 takdirdir. 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, değerlemeye konu olan mülkün gelecekteki yararları ve fayda üretme kapasitesi incelenerek, gelirler, güncel değer göstergesine “kapitalize” edilir. Kapitalizasyon ise, genel anlamda, gelirlerin değere dönüştürülme işlemidir. Bu yaklaşımın temel ögesi, değerlendirme esaslarındaki “Beklenti İlkesi” ‘dir. Bu yöntemle, mülkün satış değeri ile kira beklentisi arasında bir korelasyon kurulur. Bu yaklaşım, gelir getirme potansiyeli olan mülkler için kullanılabilir ve de maliyet yaklaşımı ile emsal karşılaştırma yöntemleri ile bulunan nihai değeri desteklemek ya da test etmek için de kullanılır. Bu yaklaşımda, gelirlerin kapitalizasyonu için iki temel yöntem vardır, bunlar; tek bir takvim yılının referans alındığı direkt kapitalizasyon yöntemi ve gelecek yıllarda beklenen olası gelirlerin, net nakit akımlarını bugünkü değere indirgeme yöntemidir.

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, piyasadaki elde edilen kriterler esas alınır, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

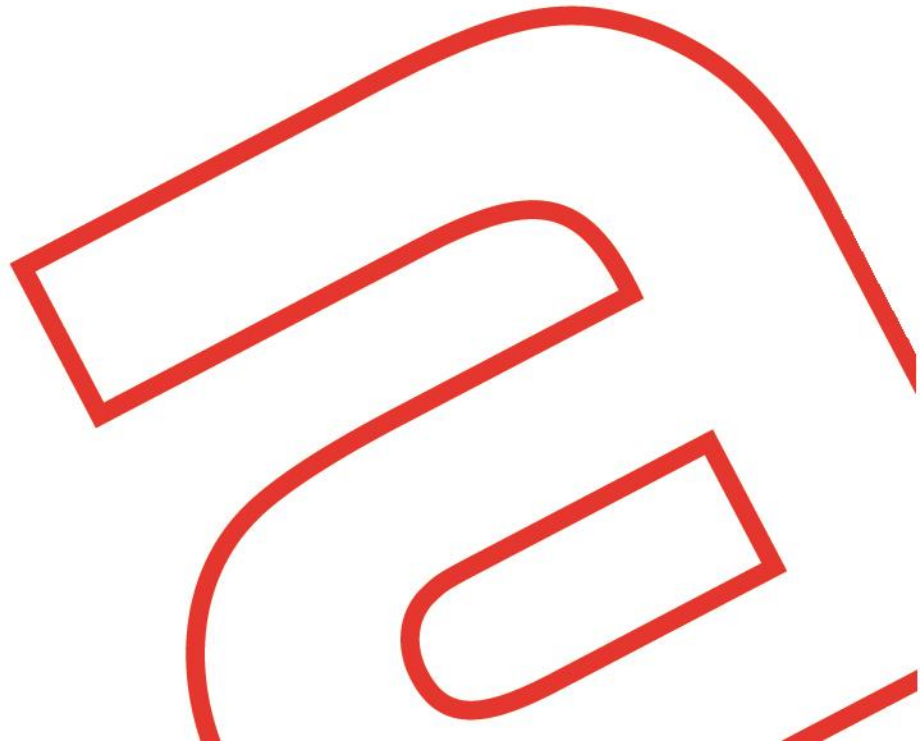
- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

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.

6. BÖLÜM

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 kullanımudur.

Konu taşınmaz için yapılan analizler sonucunda, bulunduğu bölge, çevresel etkiler, mevcut imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı "Merkezi İş Alanı" olarak belirlenmiş olup, tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; gayrimenkul değerlerinin tespiti "Pazar Yaklaşımı" yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan yönteme ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

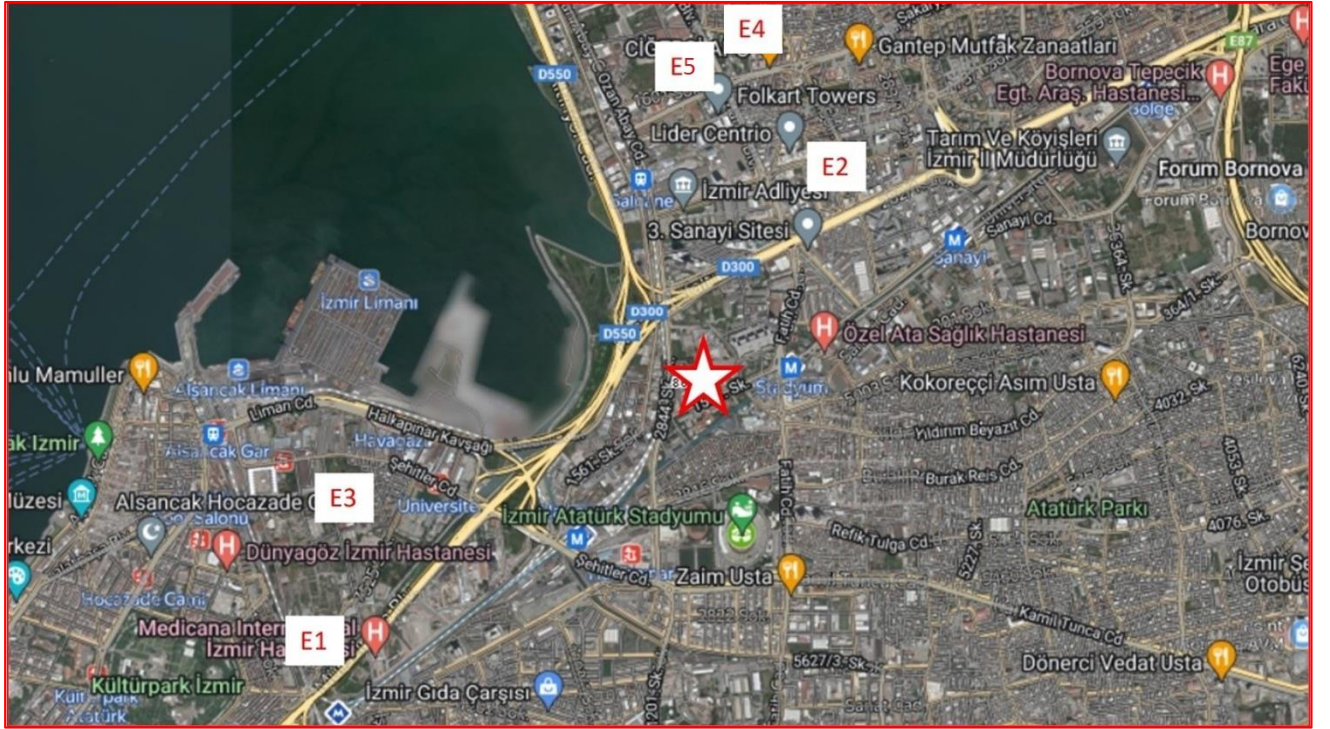
6.3. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemlerle değer takdirini yapar. "Pazar Yaklaşımı" ile benzer mülkiyet yapısına sahip satışa konu taşınmaz araştırılmıştır.

Açıklama	İmar Lejantı	Alan (m ²)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	P P D Değer (TL)	P P D Birim Değer (TL/m ²)
Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede E:3.50 Ticaret+Konut imarlı 3.050 m ² arsa 175.000.000 TL bedel ile satılıktır. (Eward Gayrimenkul-0 (232) 382 43 22)	Ticaret +Konut	3.050	175.000.000	57.377,05	157.500.000	51.639,34
Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede konumlu, E:3.50 Ticaret+Konut imarlı 785,00 m ² alanlı arsa 22.000.000 TL bedel ile satılıktır. (KW Alesta-0532 710 54 45 86)	Ticaret +Konut	785	22.000.000	28.025,48	19.800.000	25.222,93
Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede Tepecik Mahallesi 7869 Ada 2 Parsel numaralı E:3.50 Ticaret+Konut imarlı 6.539,73 m ² imar uygulamasına tabi arsanın 57,50 m ² 'lik hissesi 2.500.000 TL bedel ile satılıktır. (Kare Emlak-0505 236 26 06)	Ticaret +Konut	57,50	2.500.000	43.478,26	2.250.000	39.130,43
Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan E:3.00 Konut imarlı 3.500,00 m ² arsa 130.000.000 TL bedel ile satılıktır. (Deta Gayrimenkul-0 (232) 231 17 15)	Konut	3.500	130.000.000	37.142,86	117.000.000	33.428,57
Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede konumlu, E:3.20 Ticaret+Konut imarlı 5.500 m ² alanlı arsa 190.000.000 TL bedel ile satılıktır. (Eward Gayrimenkul-İlan No: 939282550)	Ticaret +Konut	5.500	190.000.000	34.545,45	171.000.000	31.090,91
6 Bölgedeki emlakçılarla yapılan görüşmelerde değerlendirme konusu taşınmazın birim m ² satış değerinin 35.000-45.000-TL/m ² arasında değişebileceği beyan edilmiştir.						

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4	5
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m ²)	51.639	25.223	39.130	33.429	31.091
Arsa Alanı Şerefiyesi(%)	0%	-10%	-20%	0%	0%
İmar Lejantı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	10%	0%
Yapılaşma Hakkı Şerefiyesi(%)	0%	0%	30%	0%	10%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	10%	0%	0%
Konum Şerefiyesi (%)	0%	30%	0%	10%	20%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)	51.639	30.268	46.957	40.114	40.418
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m²)			41.870		

Satışa Konu Arsalarla İlişkin Harita

Sonuç; Bölgede yapılan araştırmalarda Emsal gayrimenkul için talep edilen m2 birim satış değerlerinin **25.000-52.000-TL/m²** aralığında olduğu tespit edilmiştir. Parsellerin yüzölçümü, yola cephesi, konumu, şekli, eğimi ve kullanım durumu, hisseli olup-olamama durumuna göre m² değerlerinin değerlemeye konu gayrimenkul için değerlendirilmiştir. Değer belirlenirken değerlendirme konusu gayrimenkul, emsal arsalar ile karşılaştırılmış, pazarlık payı ve mevcut piyasa koşulları dikkate alınarak piyasa değeri oluşturulmuştur.

8604 Ada 1 Parsel Arsa Değeri	Pazar Değeri (TL)
Taşınmazın Alanı (m ²)	6.600,52
Birim Değer (TL/m ²)	41.870,00
Taşınmazın Satış Değeri (TL)	276.363.772,40
Taşınmazın Yuvarlanmış Değeri (TL)	276.365.000,00

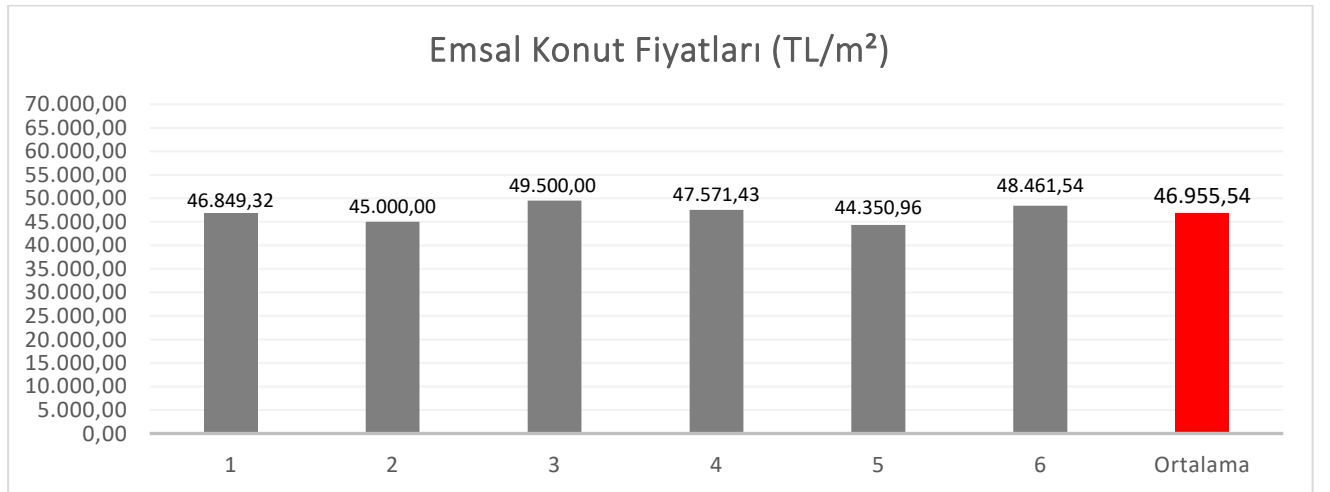
Değerleme konusu parselin "Pazar Yaklaşımı" yöntemi ile değerlendirme konusu taşınmazın değeri **276.365.000,00-TL** olarak takdir edilmiştir.

Gelir yaklaşımında kullanılan satılabilir alan birim m² değerleri, bölgede bulunan benzer projelerde yer alan satılık Ofis-Dükkan ve Konut ilanları, bölgede yer alan şehir otellerinin performansları incelenerek elde edilmiştir. Bu kapsamda araştırmalar sonucunda ulaşılan emsal bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

SATILIK KONUT EMSALLERİ

No	Açıklama	Alan (m ²)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	P PD Değer (TL)	P PD Birim Değer (TL/m ²)
1	Evora İzmir projesinde yer alan 73 m ² 2+1 4. kat mesken 3.800.000-TL bedelle satılıktır. STARTKEY GAYRİMENKUL: 0 (532) 374 87 32	73,00	3.800.000,00	52.054,79	3.420.000,00	46.849,32
2	İnci Tower projesinde yer alan 95 m ² 2+1 mesken 4.750.000-TL bedelle satılıktır. KW ALESTA 0 (232) 461 21 71	95,00	4.750.000,00	50.000,00	4.275.000,00	45.000,00
3	Mahall Bomonti projesinde yer alan 100 m ² 1+1 mesken 5.500.000-TL bedelle satılıktır. MAHALL BOMONTI SATIŞ OFİSİ:(0232) 462 35 06	100,00	5.500.000,00	55.000,00	4.950.000,00	49.500,00
4	Mistral İzmir projesinde yer alan 140 m ² 2+1 mesken 7.400.000-TL bedelle satılıktır. MİSTRAL İZMİR SATIŞ OFİSİ (0232) 444 04 18	140,00	7.400.000,00	52.857,14	6.660.000,00	47.571,43
5	Bayraklı 1923 projesinde yer alan 208 m ² 3+1 mesken 10.250.000-TL bedelle satılıktır. STARTKEY CASA GAYRİMENKUL: 0 (530) 781 12 51	208,00	10.250.000,00	49.278,85	9.225.000,00	44.350,96
6	Folkart Vega projesinde yer alan 65 m ² 1+1 mesken 3.500.000-TL bedelle satılıktır. BİSA GAYRİMENKUL 0 (232) 234 68 67	65,00	3.500.000,00	53.846,15	3.150.000,00	48.461,54

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde geliştirilen Gelir Yönteminde kullanılmak üzere yapılan araştırmalarda bölgede çalışan emlak yetkilileri ile benzer özelliklerdeki taşınmazlarla ilgili fikir alışverişinde bulunulmuştur. Yapılan araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede benzer özelliklerdeki konutların konum, bina yaşı, inşaat kalitesi ve kullanım alanı gibi faktörler göz önüne alındığında satış birim m² değerlerinin **45.000 – 50.000-TL/m²** aralığında olduğu tespit edilmiştir. Gelir yaklaşımında kullanılmak üzere değerlendirme konusu parsel üzerinde satışa sunulacak konutların birim m² değeri olarak **45.000-TL/m²** takdir edilmiştir.

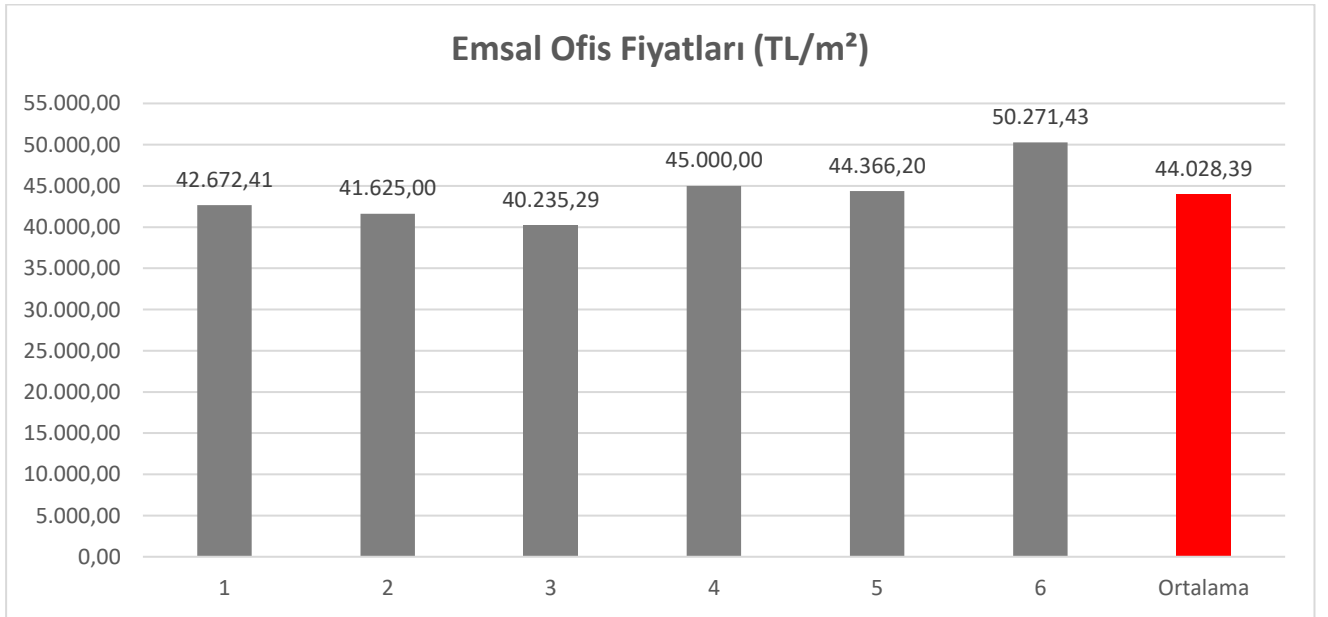


Şekil 1. Emsal Konut Fiyatları Tablosu

SATILIK OFİS EMSALLERİ

No	Açıklama	Alan (m ²)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	P PD Değer (TL)	P P D Birim Değer (TL/m ²)
1	Ater Tower'da yer alan 116m ² 1+0 20. kat ofis 5.500.000-TL bedelle satılıktır. PROJE HOME GAYR: 0 (538) 583 46 99	116,00	5.500.000,00	47.413,79	4.950.000,00	42.672,41
2	Folkart Time'da yer alan 80m ² 1+0 9. kat ofis 3.700.000-TL bedelle satılıktır. STARTKEY YALI: 0 (232) 364 66 66	80,00	3.700.000,00	46.250,00	3.330.000,00	41.625,00
3	İnci Tower'da yer alan 85m ² 1+0 4. kat ofis 3.800.000-TL bedelle satılıktır. PRIME LUXURY0 (232) 202 39 99	85,00	3.800.000,00	44.705,88	3.420.000,00	40.235,29
4	Bayraklı 1923 projesinde yer alan 67m ² 1+1 3. kat ofis 3.350.000-TL bedelle satılıktır. NAMIK KOYUNCU EMLAK 0 (555) 305 08 25	67,00	3.350.000,00	50.000,00	3.015.000,00	45.000,00
5	Megapol Çarşı Kule'de yer alan 71m ² 1+1 18. kat ofis 3.500.000-TL bedelle satılıktır. MAXOFİS: 0 (232) 336 55 55	71,00	3.500.000,00	49.295,77	3.150.000,00	44.366,20
6	Ege Perla projesinde yer alan 84m ² 1+0 1. kat ofis 4.692.000-TL bedelle satılıktır. POZİTİF GAYRİMENKULO (232) 832 89 99	84,00	4.692.000,00	55.857,14	4.222.800,00	50.271,43

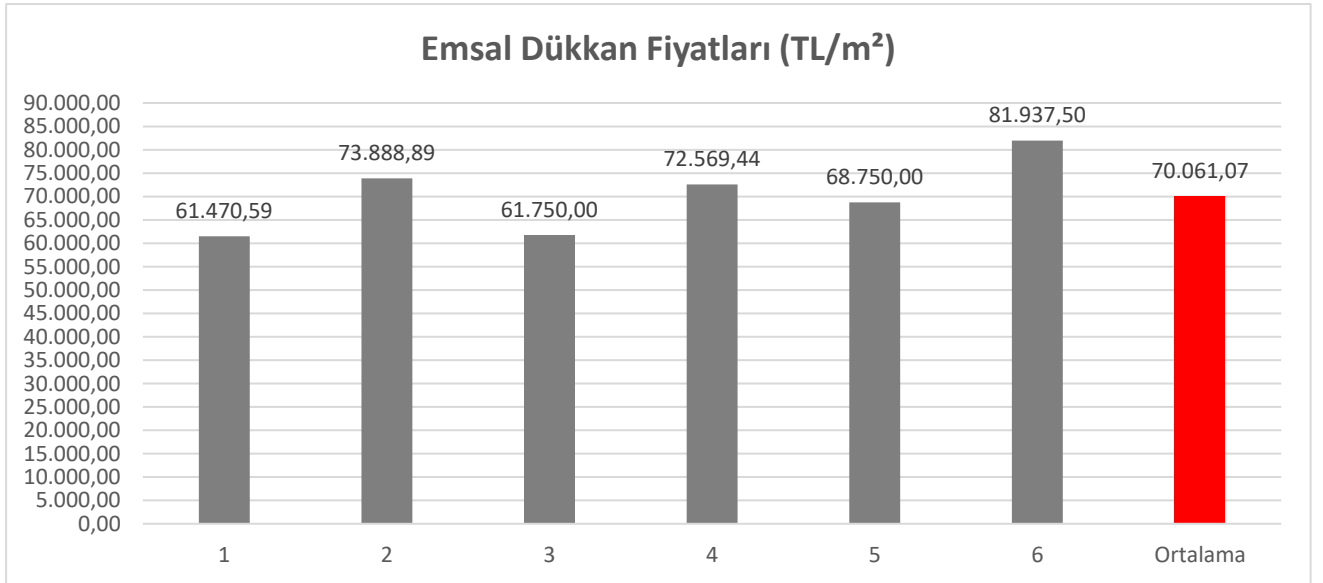
Değerleme konusu taşınmaz üzerinde geliştirilen Gelir Yönteminde kullanılmak üzere yapılan araştırmalarda bölgede çalışan emlak yetkilileri ile benzer özelliklerdeki taşınmazlarla ilgili fikir alışverişinde bulunulmuştur. Yapılan araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede benzer özelliklerdeki ofislerin konum, bina yaşı, inşaat kalitesi ve kullanım alanı gibi faktörler göz önüne alındığında satış birim m² değerlerinin **40.000 – 50.000-TL/m²** aralığında olduğu tespit edilmiştir. Gelir yaklaşımında kullanılmak üzere değerlendirme konusu parsel üzerinde satışa sunulacak ofislerin birim m² değeri olarak **45.000-TL/m²** takdir edilmiştir.

**Şekil 2.** Emsal Ofis Fiyatları Tablosu

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ

No	Açıklama	Alan (m ²)	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m ²)	P P D Değer (TL)	P P D Birim Değer (TL/m ²)
1	Folkart Time projesinde yer alan 340m ² zemin kat dükkan 22.000.000-TL bedelle satılıktır. ŞAHAR GAYRİMENKUL: 0 (232) 374 28 28	340,00	22.000.000,00	64.705,88	20.900.000,00	61.470,59
2	Lider Centrio projesinde yer alan 45m ² zemin kat dükkan 3.500.000-TL bedelle satılıktır. CREA EMLAK: 0 (532) 731 51 16	45,00	3.500.000,00	77.777,78	3.325.000,00	73.888,89
3	Bayraklı Plazalar bölgesinde yer alan 60m ² zemin kat dükkan 3.900.000-TL bedelle satılıktır. COLDWELL BANKER JASSE: 0 (232) 442 30 05	60,00	3.900.000,00	65.000,00	3.705.000,00	61.750,00
4	DAP Yapı projesinde yer alan 72m ² zemin kat dükkan 5.500.000-TL bedelle satılıktır. DİA GAYRİMENKUL: 0 (232) 543 35 35	72,00	5.500.000,00	76.388,89	5.225.000,00	72.569,44
5	Ontan Bayraklı projesinde yer alan 76m ² zemin kat dükkan 5.500.000-TL bedelle satılıktır. GOLD RENT: 0 (505) 719 57 16	76,00	5.500.000,00	72.368,42	5.225.000,00	68.750,00
6	Folkart Time projesinde yer alan 80m ² zemin kat dükkan 6.900.000-TL bedelle satılıktır. TEPEKULE GAYRİMENKUL: 0 (232) 486 04 86	80,00	6.900.000,00	86.250,00	6.555.000,00	81.937,50

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde geliştirilen Gelir Yönteminde kullanılmak üzere yapılan araştırmalarda bölgede çalışan emlak yetkilileri ile benzer özelliklerdeki taşınmazlarla ilgili fikir alışverişinde bulunulmuştur. Yapılan araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede benzer özelliklerdeki dükkanların konum, bina yaşı, inşaat kalitesi ve kullanım alanı gibi faktörler göz önüne alındığında satış birim m² değerlerinin **61.000 – 82.000-TL/m²** aralığında olduğu tespit edilmiştir. Gelir yaklaşımında kullanılmak üzere değerlendirme konusu parsel üzerinde satışa sunulacak dükkanların birim m² değeri olarak **70.000-TL/m²** takdir edilmiştir.



Şekil 3. Emsal Dükkan Fiyatları Tablosu

6.3.1. 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.

Raporda bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3.2. Gelir Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemeye konu olan mülkün gelecekteki yararları ve fayda üretme kapasitesi incelenerek, gelirler, güncel değer göstergesine "kapitalize" edilir. Kapitalizasyon ise, genel anlamda, gelirlerin değere dönüştürülme işlemidir. Bu yaklaşımın temel ögesi, değerlendirme esaslarındaki "Beklenti İlkesi" 'dir. Bu yöntemle, mülkün satış değeri ile kira beklentisi arasında bir korelasyon kurulur. Bu yaklaşım, gelir getirme potansiyeli olan mülkler için kullanılabilir ve de maliyet yaklaşımı ile emsal karşılaştırma yöntemleri ile bulunan nihai değeri desteklemek ya da test etmek için de kullanılır. Bu yaklaşımda, gelirlerin kapitalizasyonu için iki temel yöntem vardır, bunlar; tek bir takvim yılının referans alındığı direkt kapitalizasyon yöntemi ve gelecek yıllarda beklenen olası gelirlerin, net nakit akımlarını bugünkü değere indirgeme yöntemidir.

➤ Direkt Kapitalizasyon Analizi

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

➤ Nakit Akımları Analizi

Nakit Akımları Analizi taşınmazın 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.

İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi uygulanırken yapılan kabuller aşağıda belirtilmiştir.

Genel Varsayımlar

- Projenin geliştirilmesi yönündeki bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Toplam maliyet hesapları içinde; ortak alan dekorasyon ve ince işler maliyetleri, zemin iyileştirme, elektrik ve mekanik, otomasyon dahil maliyetlerin gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Altyapı maliyeti hesabı içerisinde; elektrik altyapısı, atık-ıçme suyu altyapısı, telekom altyapısı, kısmi zemin iyileştirme maliyeti v.b. bulunmaktadır.
- Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde; çevre düzenleme maliyetleri, peyzaj maliyetleri, açık alan aydınlatma maliyetleri, drenaj maliyetleri v.b. bulunmaktadır.
- Proje genel giderleri maliyetleri içerisinde; avan proje, mimari, elektrik, sıhhi tesisat, statik gibi her türlü projenin ve detayın çizdirilmesi, yapı denetim şirketi bedelleri, proje yönetim firması bedelleri v.b. maliyetler bulunmaktadır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- İndirgeme oranının %25,00 olacağı varsayılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır. Hesaplamalara KDV dahil edilmemiştir.
- Maliyetler piyasa genel kabulleri doğrultusunda inşaat standartları da göz önünde bulundurularak tahmin edilmiştir.

PROJE ALANI EMSAL HESABI/ FONKSİYON DAĞILIMI	
Ada/Parsel No	8604-1
İmar Durumu	Merkezi İş Alanı
Emsale Konu Parsel Alanı (m ²)	6.600,52
TAKS	0,40
Emsal / KAKS	3,50
Toplam Taban Alanı (m ²)	2.640,21
Emsale Dahil Alanı (m ²)	23.101,82
Emsal Harici Katsayısı	30%
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	30.032,37
Konut Alanı (m ²)	9.910,68
Dükkan Alanı (m ²)	3.003,24
Ofis Alanı (m ²)	17.118,45
Otopark (m ²)	9.570,28
Ortak Alan (m ²)	1.210,09
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	40.812,74

İnşaat Maliyetleri

Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Maliyet (TL)
Home Ofis Fonksiyonu	27.029,13	13.000	351.378.682
Ticaret Fonksiyonu	3.003,24	11.000	33.035.603
Otopark	9.570,28	7.500	71.777.135
Ortak Alan	1.210,09	7.500	9.075.683
Toplam	40.812,74		465.267.103

Altyapı Maliyeti

Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
465.267.102	20%	93.053.421

Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri

Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
465.267.102	5,0%	23.263.355

Toplam Maliyet (TL)

İnşaat Maliyeti	465.267.102
Altyapı Maliyeti	93.053.420
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	23.263.355
Toplam (TL)	581.583.878

Proje Genel Giderleri

Toplam Maliyet (TL)	Oran	Maliyet (TL)
581.583.878	5%	29.079.194

Toplam Maliyet (TL)

İnşaat Maliyeti	465.267.103
Altyapı Maliyeti	93.053.421
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	23.263.355
Proje Genel Giderleri	29.079.194
Toplam (TL)	610.663.072

Maliyetin Yıllara Dağılımı			
Yıllar	25.11.2022	25.11.2023	25.11.2024
Oran	0%	40%	60%
Maliyet (TL)	0	244.265.229	366.397.843

Home Ofis Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL/m²)	45.000,00
1. Yıl	37,34%
2. Yıl	21,17%
3. Yıl	16,00%
4. Yıl	11,50%
5. Yıl	10,00%
6. yıl ve sonrası	6,50%

Ticaret Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL/m²)	70.000,00
1. Yıl	37,34%
2. Yıl	21,17%
3. Yıl	16,00%
4. Yıl	11,50%
5. Yıl	10,00%
6. yıl ve sonrası	6,50%

*Söz konusu verilerin temininde [TCMB Ekim 2022 Piyasa Katılımcıları Anketi](#)'nden faydalanılmıştır.

Diğer Oranlar	
Pazarlama Gideri Oranı	3,0%

Proje Nakit Akışı (TL)							
Yıllar	25.11.2022	25.11.2023	25.11.2024	25.11.2025	25.11.2026	25.11.2027	25.11.2028
Home Ofis Fonksiyonu							
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	27.029,13	27.029,13	27.029,13	27.029,13	27.029,13	27.029,13	27.029,13
Satış Oranı (%)	0,00%	5,00%	25,00%	25,00%	20,00%	15,00%	10,00%
Satılan Alan (m ²)	-	1.351,46	6.757,28	6.757,28	5.405,83	4.054,37	2.702,91
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		45.000,00	61.803,00	74.886,70	86.868,57	96.858,45	107.997,17
Toplam Homeofis Gelirleri	0	60.815.541	417.620.321	506.030.543	469.596.344	392.699.943	291.906.957
Ticaret Fonksiyonu							
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	3.003,24	3.003,24	3.003,24	3.003,24	3.003,24	3.003,24	
Satış Oranı (%)	0,00%	10,00%	30,00%	25,00%	20,00%	15,00%	
Satılan Alan (m ²)	-	300,32	900,97	750,81	600,65	450,49	
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		70.000	96.138	116.490	135.129	156.750	
Toplam Ticari Ünite Gelirleri	21.022.656	86.617.548	87.462.069	81.164.800	70.613.376		
Proje Toplam Gelirleri	0	81.838.197	504.237.869	593.492.612	550.761.144	463.313.319	291.906.957
İnşaat Maliyeti	0	244.265.229	503.210.798	0	0	0	0
Pazarlama Gideri	0	2.455.146	15.127.136	17.804.778	16.522.834	13.899.400	
Net Nakit Akışları	0	-164.882.178	-14.100.065	575.687.834	534.238.310	449.413.919	291.906.957

Değerleme Tablosu			
İndirgeme Oranı	24,50%	25,00%	25,50%
Net Bugünkü Değer (TL)	607.283.808	595.940.136	584.840.269
Yaklaşık Net Bugünkü Değer (TL)	607.280.000	595.940.000	584.840.000
Arsa Değeri (TL)			300.566.808
Yuvarlatılmış Arsa Değeri (TL)			300.570.000
Birim Arsa Değeri (TL/m²)			45.537
Birim Yuvarlatılmış Arsa Değeri (TL/m²)			45.500

Taşınmazın gelir yöntemine göre taşınmazın piyasa değeri **300.570.000-TL** olarak hesaplanmıştır. Nakit akışı ile hesaplanan proje değeri, arsa birim değeri rapor kapsamında belirtilen alternatiflere ilişkin varsayımlar sonucunda hesaplanmıştır. Bu varsayımlardan herhangi birinin değişmesi durumunda bulunacak değerlerin farklı olacağı muhakkaktır.

6.4. 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 taşınmazın 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.

Değerleme raporunda "Pazar Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" yöntemleri kullanılmıştır. Nihai değer takdiri Pazar yaklaşımı ile elde edilen değer ile yapılmıştır.

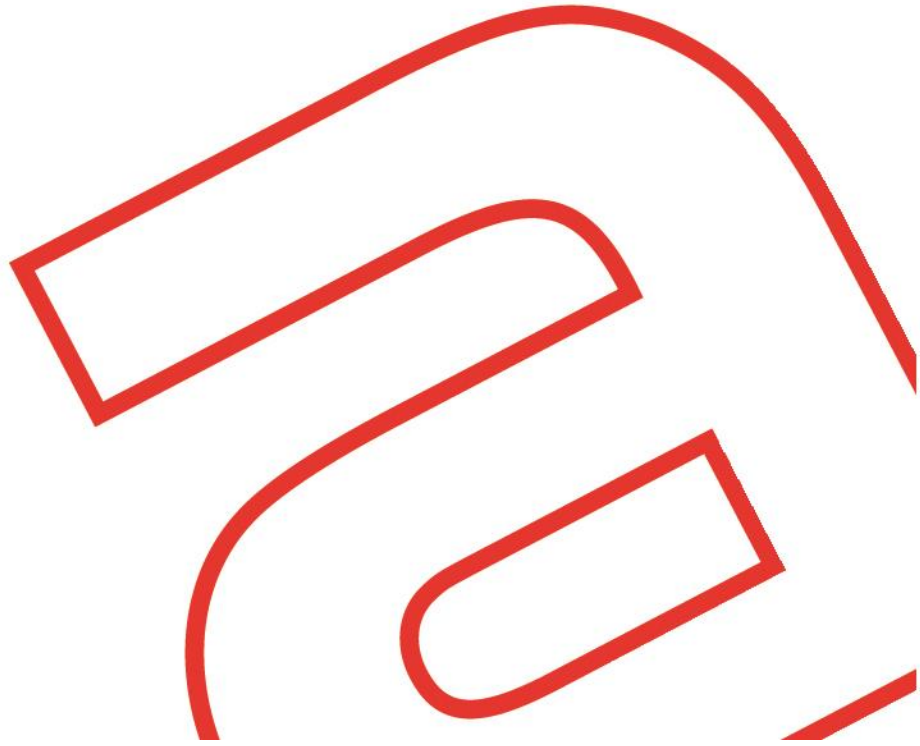
8604 ADA 1 PARSEL	DEĞER (TL)
Pazar Yaklaşımı	276.365.000
Gelir Yaklaşımı	300.570.000

6.5. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
<ul style="list-style-type: none">+ Ankara Caddesi'ne yakın konumda yer alması+ Özel araç veya toplu taşıma (raylı sistem, denizyolu vb.) ile ulaşımın rahat sağlanması+ Merkezi İş Alanı imarlı olması sebebiyle farklı fonksiyonlardan oluşan karma proje yapılabilir olması+ Yüksek bir yapılaşma hakkına sahip olması+ Merkezi ve talep gören bir konumda yer alması+ Konumu dolayısıyla tabela ve reklam kabiliyetinin bulunması	<ul style="list-style-type: none">- Parsel üzerinde yan parsellerde devam eden inşaat malzemelerin bulunması- Engebeli bir topografik yapıya sahip olması
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none">+ Gelişmekte olan ve ulaşım sorunu bulunmayan bir bölgede bulunması+ Bölgede çok sayıda prestijli karma projeler yer alması	<ul style="list-style-type: none">- Ülkemizde yaşanan sağlıksız döviz fiyat oluşumları sebebiyle yaşanan ekonomik daralmanın gayrimenkul ve inşaat sektörüne olumsuz etkisinin devam edebilecek olması.

7 BÖLÜM

SONUÇ



7. SONUÇ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerlemesi yapılan taşınmazın kullanım alanı, konumu, şehir merkezine uzaklığı, yapılaşma hakkı 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 itibarıyla 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" yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır.

Pazar Değeri	
Değer Tarihi:	25.11.2022
ÖZET TABLO	
	TL
Taşınmazın Pazar Değeri (KDV Hariç)	276.365.000
Taşınmazın Pazar Değeri (KDV Dahil)	298.474.200

KDV Uygulaması ile İlgili Karar

Bakanlar Kurulunun 2007/13033 Sayılı "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca arsa/arazi teslimlerinde %8 olarak belirtilmiştir.

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

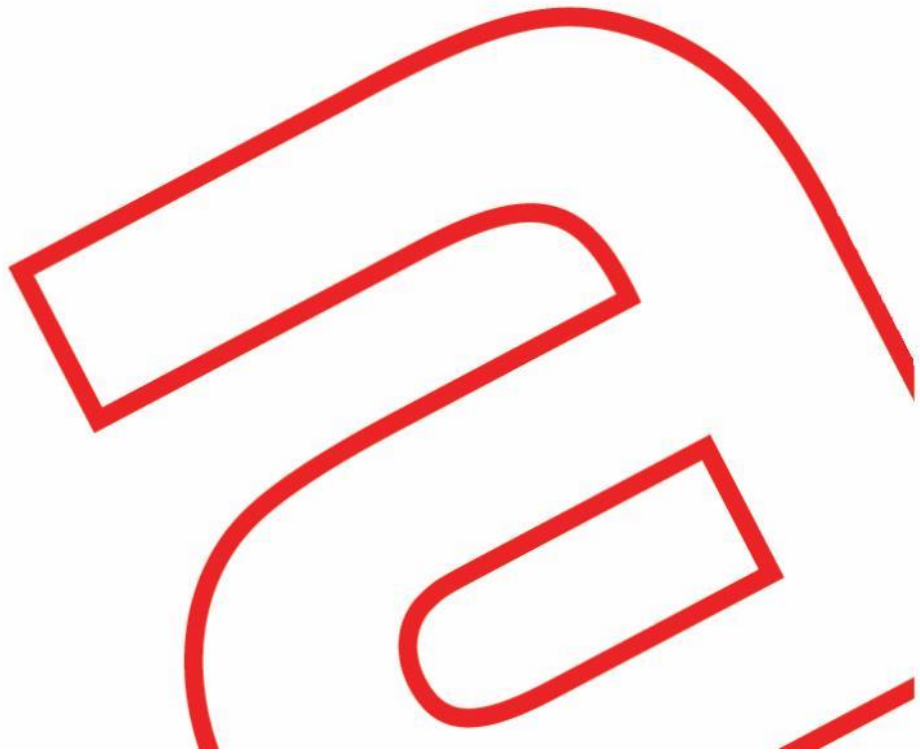
Buğra Kağan ESEN
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 401282

Mustafa L. MAZMANCI
Harita Mühendisi
Lisans No: 401823

Erhan SARAÇ
Makine Mühendisi
Lisans No: 402184

8 BÖLÜM

RAPOR EKLERİ



8. RAPOR EKLERİ

- 8.1. FOTOĞRAFLAR
- 8.2. İMAR DURUMU
- 8.3. RESMİ BELGELER
- 8.4. BİLGİ GÜVENLİĞİ YÖNETİM SİSTEMİ SERTİFİKASI
- 8.5. BDDK YETKİLENDİRME
- 8.6. SPK LİSTEYE ALINMA
- 8.7. RICS (ROYALINSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS)
- 8.8. LİSANS BELGELERİ
- 8.9. MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ

aden[®]

Değerleme

İSTANBUL (MERKEZ OFİS)

TEL: 0 216 380 23 36 FAX: 0 216 380 23 37
Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97/21 34742
Kadıköy/İstanbul

ANKARA OFİS

TEL: 0 312 925 75 50 FAX: 0 312 926 75 50
Aziziye Mah. Kuzgun Cad. No: 84/8 06690
Yukarı Ayrancı/Ankara

İZMİR OFİS

TEL: 0 232 416 15 10 FAX: 0 232 416 15 11
Bahriye Üçok Mah. Doç. Dr. Bahriye Üçok Bulvarı Cad. No: 1/3 Şimşek İş Merkezi Daire: 502
Karşıyaka/İzmir



-  [adenderleme](https://www.facebook.com/adenderleme)
-  [@adenderleme](https://www.instagram.com/adenderleme)
-  [adengayrimenkul](https://twitter.com/adengayrimenkul)
-  [adenderleme](https://www.linkedin.com/company/adenderleme)
-  www.adenderleme.com