

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İZMİR İLİ KONAK İLÇESİ UMURBEY
MAHALLESİ'NDE
YER ALAN 2 ADET ARSA

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	3.11.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	6.11.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	28.12.2025
RAPOR TARİHİ	30.12.2025
RAPOR NO	ISGY-2510036
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	2 ADET ARSA
DEĞERLEME ADRESİ	UMURBEY MAHALLESİ, ŞEHİTLER CADDESİ, 3535 ADA 8 VE 9 PARSELLER, KONAK/İZMİR
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	T. Eren DİNEMİT - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 929419) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:401732)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 3 - Tapu Senedi
Ek 4 - İNA Tablosu
Ek 5 - İmar Durumu Belgesi
Ek 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 2 adet arsanın pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Levent, İş Bankası Kuleleri Kule-2 Kat:10-11, 34330 Beşiktaş/İstanbul

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 2 adet taşınmazın Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor ISGY-2510036 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

T. Eren DİNEMİT raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerlendirme uzmanı ve Berrin KURTULUŞ SEVER raporu onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak değerlendirme işleminde görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce hazırlanan rapor bilgileri aşağıda yer almaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	ISGY-2503024	ISGY-2505004	
Rapor Tarihi	19.03.2025	25.06.2025	
Rapor Konusu	2 ADET ARSA	2 ADET ARSA	
Raporu Hazırlayanlar	Ahmet İPEK Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	Ahmet İPEK Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Berrin KURTULUŞ SEVER	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	950.000.000	1.008.000.000	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

3535 ADA 8 PARSEL	
İli	: İZMİR
İlçesi	: KONAK
Bucağı	:
Mahallesi	: UMURBEY
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	: 3535
Parsel No	: 8
Alanı	: 13.219,00
Vasfı	: ARSA
Sınırı	:
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/1)
Yevmiye No	: 12830
Cilt No	: 200
Sayfa No	: 452
Tapu Tarihi	: 24.03.2025

3535 ADA 9 PARSEL

İli : İZMİR
İlçesi : KONAK
Bucağı :
Mahallesi : UMURBEY
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 3535
Parsel No : 9
Alanı : 1.485,00
Vasfı : KARGİR DEPO
Sınırı :
Tapu Cinsi : ANA GAYRİMENKUL
Sahibi : İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/1)
Yevmiye No : 12830
Cilt No : 200
Sayfa No : 453
Tapu Tarihi : 24.03.2025

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazlar için 10.11.2025 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri müşteri tarafından iletilmiş olup ekte sunulmuştur.

3535/8 Parsel:

Beyanlar;

*6785 SAYILI İMAR KANUNUN 11. Cİ MADDESİ GEREĞİNCE ŞERH 27.03.1968 TARİH 1482 YEV(Şablon: Geçici Yapıların Belirtilmesi) (27.03.1968 - 1482)

(MADDE 11- Müracaat tarihindeki dört yıllık imar programına dahil olmıyan yerlerde, imar planı tatbikatına kadar, belediye encümenlerince muvakkat veya tesisata müsaade edilir ve buna istinaden ruhsatıyesı verilir.

Bu gibi hallerde verilecek müddetin 10 yıl olması, yapılacak yapının belediye meclislerince kabul edilerek talimatnameye uygun bulunması ve muvakkat inşaat veya tesisat olduğunun tapuya şerh verilmesi mecburidir.

Plan tatbik edilirken encümen kararı ile 24 üncü madde gereğince inşaat veya tesisat yıktırılır. Bundan dolayı mal sahibine tazminat verilmez.

On yılın hitamında bu yerlerde imar tatbikatı yapılmıyacaksa, belediye encümeni kararıyle, plan tatbikatına kadar müddet uzatılır. Ancak bu uzatılan müddet imar planının tatbikatına geçilmesini durduramayacağı gibi mal sahibin de bir hak bahşetmez.)

* İmar düzenlemesine alınmıştır.(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) (06.07.2012 - 13547)

(Parselerin bulunduğu bölgede imar uygulama çalışmaları devam etmekte olup, taşınmazın devrine veya değerine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.)

İrtifaklar;

*A- BU PARSEL ALEYHİNE 1388 ADA 24 PARSEL NOLU MÜŞTEMİLATI FABRİKA LEHİNE DENİZE DENİZ İSKELESİNE (50P/1439 A) GEÇMEK ÜZERE PAFTADA GÖSTERİLDİĞİ GİBİ DAİMİ MÜRÜR VARDIR.(Şablon: Geçit Hakkı)

* B- BU PARSEL ALEYHİNE 1388 ADA 24 PARSEL NOLU MÜŞTEMİLATLI FABRİKA LEHİNE ŞARK CİHETTE HUDUT KENARINDA BULUNAN MER ADAN 24 PARSEL SULARININ DAİMİ SURETTE GEÇMEK KAYDİLE İRTİFAK HAKKI VARDIR.(Şablon: Geçit Hakkı)

(Mürur hakkı bir arazi mâlikinin başkasına ait bir arazi ya da yoldan geçme hakkı anlamına gelmekte olup, taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.)

3535/9 Parsel:

Beyanlar;

* İmar düzenlemesine alınmıştır.(Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi) (06.07.2012 - 13547)

(Parselerin bulunduğu bölgede imar uygulama çalışmaları devam etmekte olup, taşınmazın devrine veya değerine olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.)

*KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI OLARAK TESCİLLİ PARSELLERİN KORUMA ALANINDA KALMAKTADIR.(Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Gruplanmasına Yönelik Belirtme.) (02.10.2020 - 26971)

*Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli parsellerin koruma alanında kalmaktadır. Korunma Alanı Belirtmesi Vardır(Şablon: Korunma Alanı Belirtmesi Vardır Beyan Tanımı) (07.12.2022 - 50391)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili beyanın taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazların 24.03.2025 tarihinde satış işleminden Türkiye İş Bankası A.Ş. Mülkiyetinden İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Mülkiyetine geçtiği görülmüştür.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre

3535 ada 8 parsel; 16.12.2011 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Alsancak Liman Arkası Halkapınar Salhane Bölgesi Uygulama İmar Planında (Liman Arkası Kesimi) TAKS:0,40 E=3.00, olmak üzere kısmen yol, kısmen park, kısmen cami ve kısmen Turizm+Ticaret alanı'nda kalmaktadır. Edinilen şifahi bilgiye göre parselin 8.681 m²'lik alanı Turizm+Ticaret alanında kalmaktadır.

3535 ada 9 parsel; 16.12.2011 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Alsancak Liman Arkası Halkapınar Salhane Bölgesi Uygulama İmar Planında (Liman Arkası Kesimi) TAKS:0,40 E=3.00, olmak üzere Turizm+Ticaret alanı'nda kalmaktadır. Edinilen şifahi bilgiye göre parselin terki bulunmamaktadır.

Parseller düzenleme sahasında bulunmakta olup 18. madde uygulamasına tabii olduğu bilgisi Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden edinilmiştir.





Plan notlarına göre;

TURİZM+TİCARET

BU ALANLARDA ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, EĞLENCE YERLERİ, HER TÜR TİCARET VE TURİZM TESİSİ (KONAKLAMA TESİSLERİ, OTEL, MOTEL, VB.), KONUT İLE SADECE BİR TEK FİRMAYA YA DA KURULUŞA AİT YÖNETİM MERKEZLERİ YER ALABİLİR. AYRI AYRI KİŞİ YA DA KURULUŞLARCA KULLANILACAK BİÇİMDE BÜRO, OFİS, VB. YAPILDIĞI TAKTİRDE 200 M²'DEN KÜÇÜK BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ. KONUT KULLANIMI İSE YAPI İNŞAAT ALANININ (KAKS/EMSAL ALANININ) 1/3'NDEN FAZLA OLAMAZ. TURİZM KULLANIMI, YAPI İNŞAAT ALANININ (KAKS/EMSAL ALANININ) %15'İNDEN AZ OLAMAZ.

2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Taşınmazın son üç yıllık dönemde imar planında değişiklik olmamıştır.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mevcutta taşınmazların sınırları belirlenmemiş olup mahallinde 3535 ada 9 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamak ile birlikte 3535 ada 8 parselin güneybatı köşe cephesinde cami binasının bir kısmı yer almaktadır. Bu yapının kamusal yapı olması, imar planında cami alanı olarak ayrılmış ve terk edilecek kısımda yer alması ve İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tasarrufunda olmaması dikkate alınarak değerlemeye dahil edilmemiştir.

2.3.4 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu, proje değerleme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.5 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

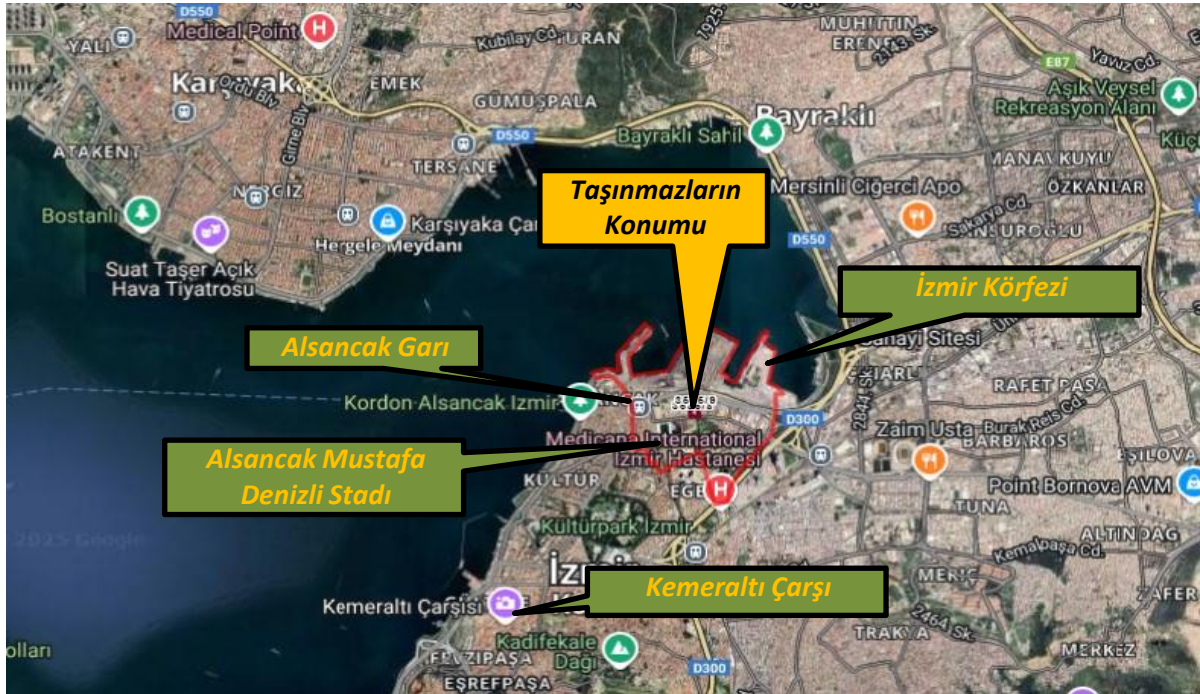
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

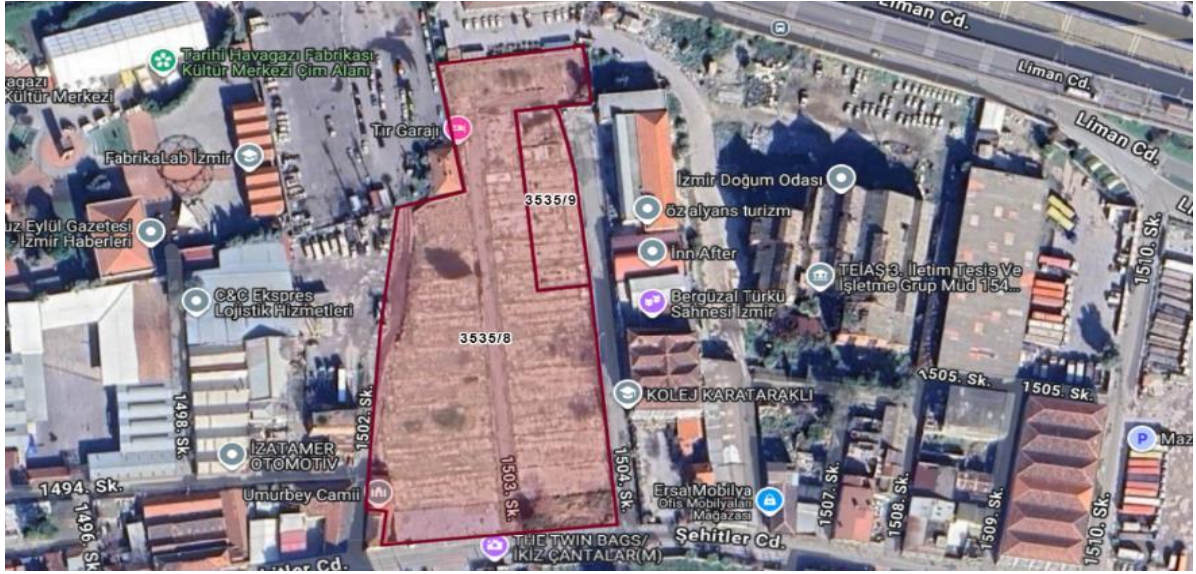
3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İzmir İli, Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi, 3535 ada 8 parselde kain olan 13.219,00 m² alanlı arsa nitelikli ana gayrimenkul ve 3535 ada 9 parselde kain olan 1.485,00 m² alanlı kargir depo nitelikli ana gayrimenkuldür.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

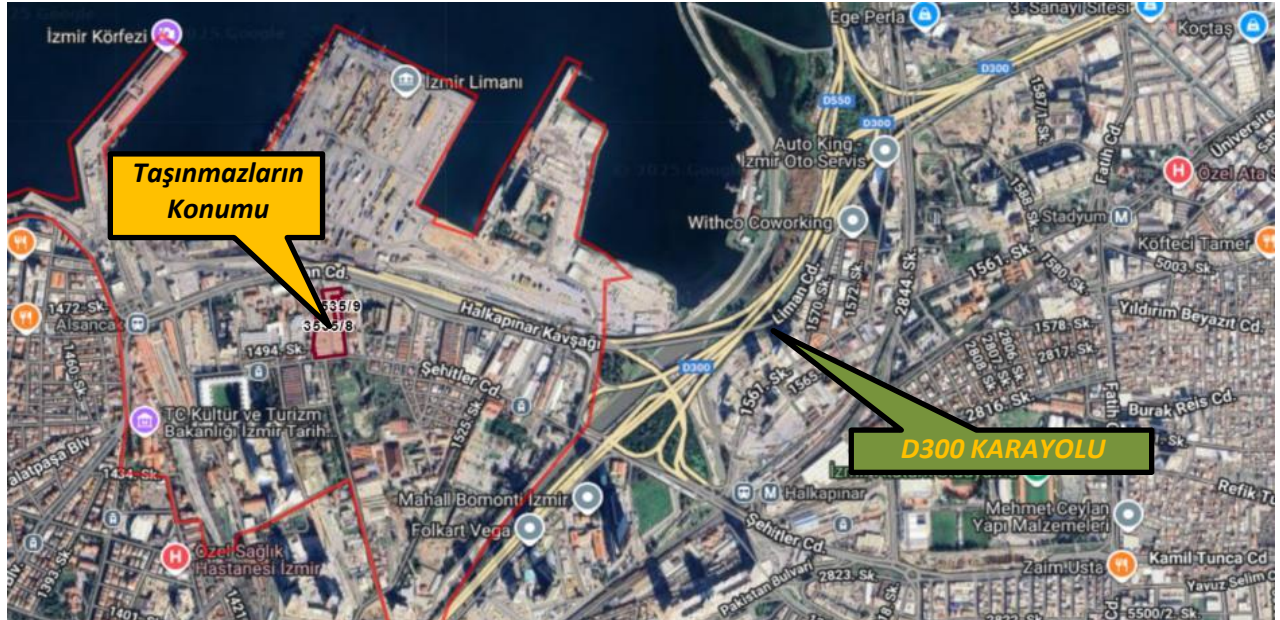
Parsellerin yakın çevresinde, liman bölgesine olan yakınlık nedeniyle ağırlıklı olarak lojistik ve depolama amaçlı yapılar ile bu işlevlere hizmet eden ticari nitelikli parseller yer almaktadır. Değerlemeye konu 3535 ada 8 parsel, yaklaşık 90 metre Şehitler Caddesi cephesine sahip olup, bölgenin ulaşım olanakları son derece gelişmiştir. Şehitler Caddesi üzerinden geçen tramvay hattı ve çevredeki ana arter bağlantıları sayesinde özel araç ve toplu taşıma ile erişim kolaylıkla sağlanmaktadır. Bölgenin altyapısı tamamlanmış ve düzenli olup, taşınmazların Alsancak Garı'na yaklaşık 800 metre mesafede konumlanmaktadır.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlara özel araçlarla ve yakın çevreden geçen toplu taşıma araçlarıyla kolay ve doğrudan ulaşım sağlanabilmektedir. 3535 ada 8 parsel, Şehitler Caddesi'ne cepheli olup, 3535 ada 9 parsel ise 1504. Sokağa cephelidir. Ulaşım, Liman Caddesi üzerinden Şehitler Caddesi'ne dönülerek sağlanmakta; bu güzergâh üzerinde yaklaşık 600 metre ilerledikten sonra taşınmazlar sol tarafta konumlanmaktadır. Ayrıca, taşınmazlar D300 karayoluna yakın mesafede konumlanmaktadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazlar, İzmir İli Konak İlçesi Umurbey Mahallesi sınırlarında yer alan, 3535 ada 8 parsel üzerinde 13.219,00 m² yüzölçümüne sahip arsa nitelikli ana gayrimenkul ile 3535 ada 9 parsel üzerinde 1.485,00 m² yüzölçümüne sahip kargir depo nitelikli ana gayrimenkulden oluşmaktadır. 8 numaralı parsel çokgen formda, 9 numaralı parsel ise dikdörtgene yakın biçimdedir ve her iki parsel de topoğrafik olarak düz bir zemin yapısına sahiptir. 3535 ada 8 parsel, üç cephesi yol, kuzeybatı yönü komşu parsel ile çevrili olacak biçimde konumlanmışken; 3535 ada 9 parselin bir cephesi yola, diğer cepheleri ise 8 parsel ile sınır oluşturmaktadır. Yerinde yapılan incelemelerde, 3535 ada 9 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı, 3535 ada 8 parselin güneybatı köşesinde ise bir kısmı parsel sınırına taşan cami yapısının yer aldığı, ancak bu yapının değerlemeye dahil edilmediği tespit edilmiştir. Ayrıca, 9 parsel üzerinde daha önce yer aldığı anlaşılan kargir depo yapısının yıkılmış olduğu kanaatine varılmıştır.

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun

3.4.2 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Parsel için halihazırda alınmış yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İzmir İli

İzmir, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık üçüncü şehri. Anadolu Yarımadası'nın batısında, Ege Bölgesi'nin ortasında yer alan ve İzmir Körfezi çevresinde bulunan şehir, her yıl İzmir Enternasyonal Fuarı'nı düzenleyen önemli bir fuar merkezi ve liman kentidir. Yüz ölçümü olarak ülkenin yirmi üçüncü büyük ilidir. Batısında Ege Denizi ve Ege Adaları, güneyinde Aydın, kuzeyinde Balıkesir, doğusunda ise Manisa vardır.

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

İzmir, yatlar ve gemilerle çevrilmiş uzun ve dar bir körfezin başında yer almaktadır. Sahil boyunca palmye, hurma ağaçları ve geniş caddeler bulunmaktadır. İzmir Limanı, Mersin Limanı'ndan sonra Türkiye'nin en büyük limanıdır. Canlı ve kozmopolit bir şehir olan İzmir, uluslararası sanat festivalleri ve İzmir Enternasyonal Fuarı ile de önemli bir yer tutar.



Harita 1 - İzmir'in Konumu

İzmir'e kara, hava, deniz ve demiryolu ile ulaşılabilir. Kara yolu ile Türkiye'nin her yerinden otobüs ile ulaşılabilir. Hava yolu ile Adnan Menderes Havalimanı'ndan Türkiye'nin ve dünyanın birçok noktasına uçak seferleri vardır. Demiryolu ile Basmane Garı'ndan Tire, Ödemiş, Söke, Aydın, Nazilli, Denizli'ye gün içerisinde karşılıklı tren seferleri düzenlenir. Alsancak Garı'ndan ise Balıkesir, Bandırma, Uşak, Afyon ve Ankara'ya tren seferleri vardır.

Kent içi toplu ulaşım İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin yetki ve sorumluluğundadır. Toplu ulaşım hizmetlerinin hat ve güzergâhları ile birbirini tamamlaması için otobüs-vapur-metroda ulaşım hizmet bütünlüğü sağlanmıştır.

TÜİK verilerine göre 2024 yılı İzmir nüfusu 4.493.242, Konak İlçesi nüfusu ise 322.393'tür.

4.1.2 - Konak İlçesi

Konak, İzmir ili içerisinde yer alan merkez ilçedir. Kuzeyinde İzmir Körfezi ve Bayraklı, doğusunda Bornova, güneyinde Buca ve Karabağlar, batısında Balçova ilçeleri bulunmaktadır.

Antik çağdan günümüze taşınmış eserlerle, Osmanlı döneminden kalan eserlerle, ama en çok Cumhuriyet Döneminin eserleriyle karakterize olur. Konak, İzmir'in kültür, sanat ve eğlence merkezi olması nedeniyle yerli ve yabancı tüm turistlerin uğrak yeri durumundadır. Özellikle Kemeraltı Çarşısı İlçe ekonomisine ve İzmir'in tanıtımına önemli katkılar yapar. Yine Konak ilçesinde bulunan antik Smyrna kentinin Romalılardan kalma Agora ören yeri turistlerin ziyaretine açıktır. Konak ayrıca başta Karşıyaka gelmek üzere, İzmir'in diğer iskeleleri ile denizden bağlantıyı sağlayan Konak İskelesi ve Konak Meydanı ile de ünlüdür.

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

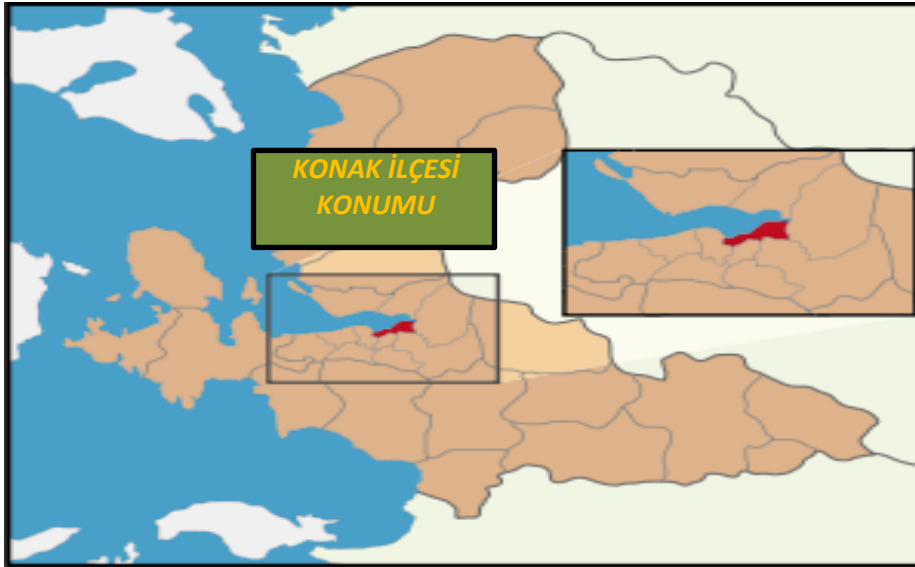
Toplam nüfusun tamamı kent nüfusedir. Hiç köyü veya beldesi bulunmamaktadır. İlçenin yüzölçümü 69 km²'dir.

9 Temmuz 1984 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 3030 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Kanunu"nın yürürlüğe girmesiyle "Merkez İlçe Belediyesi" kurulmuştur.

6 Mart 2008 tarihli ve 5747 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Kanunla Karabağlar İlçesi kurulmuş ve bu ilçe de 2009 Yerel seçimlerinin ardından Konak İlçesi sınırlarından ayrılmıştır.

Konak Belediyesi'ne bağlı 113 mahalle, 2905 sokak, 90 cadde, 19 bulvar, 14 meydan bulunmaktadır.

Konak ilçesi İzmir ilinin ticari ve turizm faaliyetlerinden dolayı gece ve gündüz nüfus dalgalanmalarının en fazla yaşandığı ilçedir. Yaşayan kentli sayısının yanı sıra ticaret ve turizm faaliyetleri nedeniyle bir uğrak yeri konumunda olması, kayıt altına alınan nüfus sayısı ile alınamayan nüfus sayısı arasında büyük farklılıklar olduğu gözlemlenmektedir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

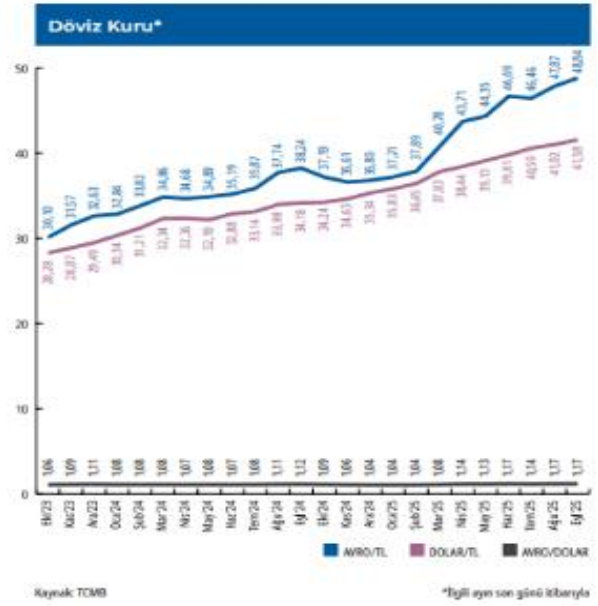
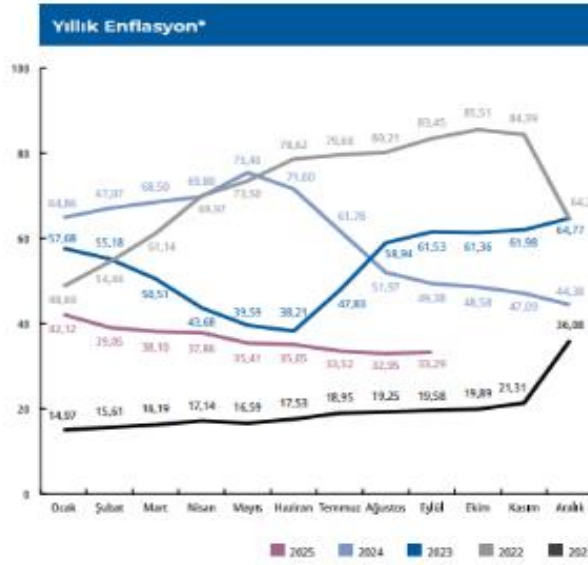
Dünya ekonomisinde hareketlilikte 2025 yılının üçüncü çeyreğinde sınırlı bir toparlanma görülürken, ülkeler bazında ayrışma sürüyor. Ülkeler arasında imzalanan ticaret anlaşmaları ve ABD'nin Ağustos ayı itibarıyla uygulamaya koyduğu yeni tarife oranları ile küresel ticaret politikalarındaki belirsizlikler geriledi. Ancak önümüzdeki dönemde küresel ticaret hacminde ve büyüme oranlarında yavaşlama görülebileceği tahmin ediliyor. Politika belirsizliklerinin azalmasıyla finansal piyasalarda oynaklık gerilerken, AI (yapay zekâ) kaynaklı gelişmelerin de desteğiyle küresel risk iştahı yüksek seyrediyor. ABD Merkez Bankası (Fed) hedefin üzerinde seyreden enflasyona rağmen, istihdam verilerinde görülen zayıflamanın etkisiyle Eylül ayında yılın ilk faiz indirimine gitti ve yıl sonuna kadar iki ilave faiz indirimi olabileceğine dair işaretler verdi. Yükselen faiz indirim beklentileri de piyasaları destekleyen bir faktör olarak son dönemde öne çıkıyor. ABD dolarına olan güvenin görece zayıf seyretmesi, jeopolitik belirsizlikler ve Fed'in faiz indirimlerini sürdüreceği beklentisi sonucunda değerli metal fiyatlarında yükseliş görülüyor.

Türkiye ekonomisinde 2025 ikinci çeyrekte bir miktar hızlanma görüldü ve iç-dış talep dengelenmesindeki bozulma sürdü. 2025 ikinci çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yaptı. Yurtiçinde 2025 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede hafif bir yavaşlama olabileceğine işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran ayındaki 46,7 seviyesini takiben inişli çıkışlı bir grafik çizerek Eylül'de 46,7 seviyesinde kapandı ve daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı son üç ayda gerileme kaydederken, sektörel güven endekslerinde dalgalı bir seyir görüldü. Üçüncü çeyrekte dış dengede yataya yakın bir seyir görüldü. İhracatta toparlanma sürerken, ithalatta bir miktar ivme kaybı gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, yılın ilk dokuz ayında ihracat 2024'ün aynı dönemine göre %4,1 artarken, ithalatta da %5,9 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2024 Ocak-Eylül döneminde 60,0 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2025'in aynı döneminde 67,0 milyar dolara çıktı. Hizmet gelirlerindeki artışa rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Haziran 2025'te 19,2 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Temmuz 2025'te 18,8 milyar dolara geriledi.

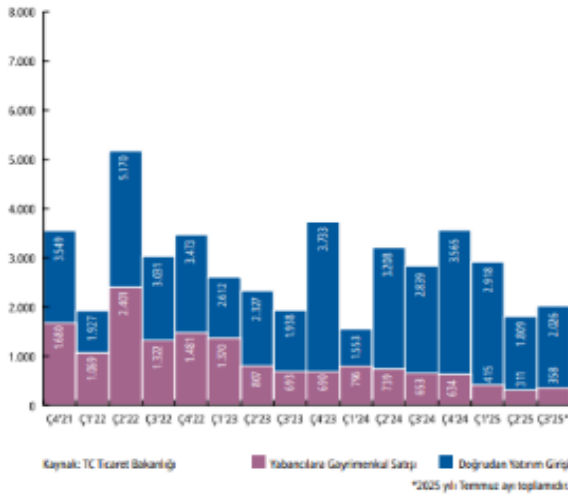
Ana eğilim göstergeleri 2025 üçüncü çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Haziran ayında %35,0 olan genel tüketici fiyatları endeksine (TÜFE) göre yıllık enflasyon Eylül ayında %33,3 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksine (Yi-ÜFE) göre yıllık enflasyon %24,5'ten %26,6'ya yükseldi. Ağustos ve Eylül ayında enflasyon tahminlerin üzerinde gerçekleşirken, beklenti kanalında da iyileşmenin duraksadığı görüldü. TCMB Temmuz ayında yeniden faiz indirim sürecini başlatırken, Eylül ayında adımların büyüklüğünü azaltarak da olsa indirimi sürdürdü. Son dönemde tahminlerden yüksek gelen veriler, beklentilerdeki katılık ve enflasyon üzerinde yukarı yönlü risklerin artması nedeniyle TCMB'nin faiz indirimlerini sürdürse de, daha ihtiyatlı bir patika izleyeceği düşünülüyor. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	27.091.469	305.570	1.153.241	13.008	5,00	23,49
2024	44.587.225	503.076	1.358.255	15.325	3,30	32,83
Ç1'25	12.493.445	-	345.695	-	2,30	-
Ç2'25	14.578.556	-	377.622	-	4,80	-

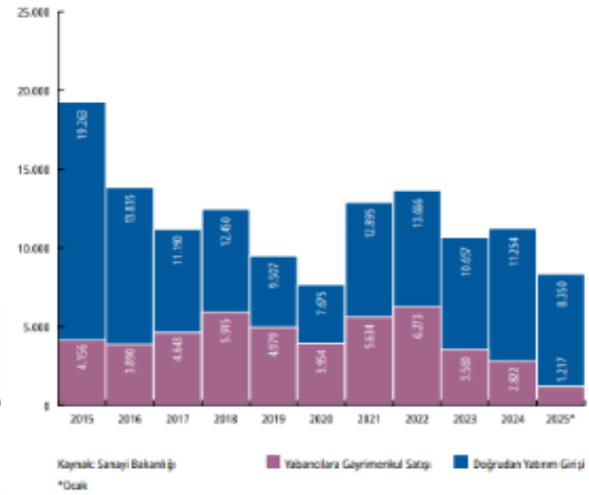
Kaynak: TÜİK



Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



(Kaynak:(Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek))

Gayrimenkul Sektörü:

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman kaldıraç görevi üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde inşaat, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir.

Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi ve yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişmelerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre artıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış gözükmemektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranının özellikle orta gelir grubunda erişilebilirlik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalar devam ettirilmektedir.

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2025 yılı ilk sekiz aylık döneminde toplam satışlar 978.070 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %21,3 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 141.227 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken, bir önceki yılın aynı dönemine göre %84,6'lık bir artış söz konusudur. İlgili dönemde birinci elden satışlar 295.524 adet, ikinci elden satışlar ise 682.546 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

Yılın ilk sekiz ayında gayrimenkul piyasası bozulan risk beklentilerine rağmen canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış eğilimi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri, 6 Şubat depremi sonrası artan iç göç hareketliliği gibi unsurlar sayılabilir.

Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk sekiz ayında aldığı konut adedi 13.077 olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 oranında gerilemiştir. 2012 yılında yapılan yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışlarıyla ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerine de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştı. Yabancı tabiiyetli gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul almasıyla ilgili bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ile vatandaşlık verilmesi ve 2022 yılına kadar gözlemlenen güçlü trend son birkaç yıldır oldukça zayıflamış görünmektedir. Bu duruma neden olarak, iç ve dış konjonktürde görülen değişimler, TL'nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatlarının yüksekliği sayılabilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satmalarıdır.

Son birkaç yıldır dikkatli takip edilmesi gereken diğer bir nokta ise Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz alımlarında yaşanan artışlardır. TCMB tarafından açıklanan ödemeler dengesi verilerine göre, Türkiye'deki yerleşiklerin yurtdışından yaptığı gayrimenkul alımlarında ödediği tutar 2024'te bir önceki yıla göre %20,5 artarak 2 milyar 513 milyon dolara ulaşmıştır. Trend 2025 yılında da devam edecek bir momentuma sahiptir. Türk vatandaşlarının yurtdışında taşınmaz alımlarında; altın vize ve vize kolaylığı, eğitim, göreceli olarak taşınmaz fiyatlarının ucuz olması, yatırımın geri dönüş süresinin hızı gibi unsurlar belirleyici olmaktadır.

Eğilimin bu yönlü devam etmesi durumunda yabancıların Türkiye'den taşınmaz alışlarından daha fazla Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz edinmeleri nedeniyle nette döviz azaltıcı bir süreç yaşanabilecektir.

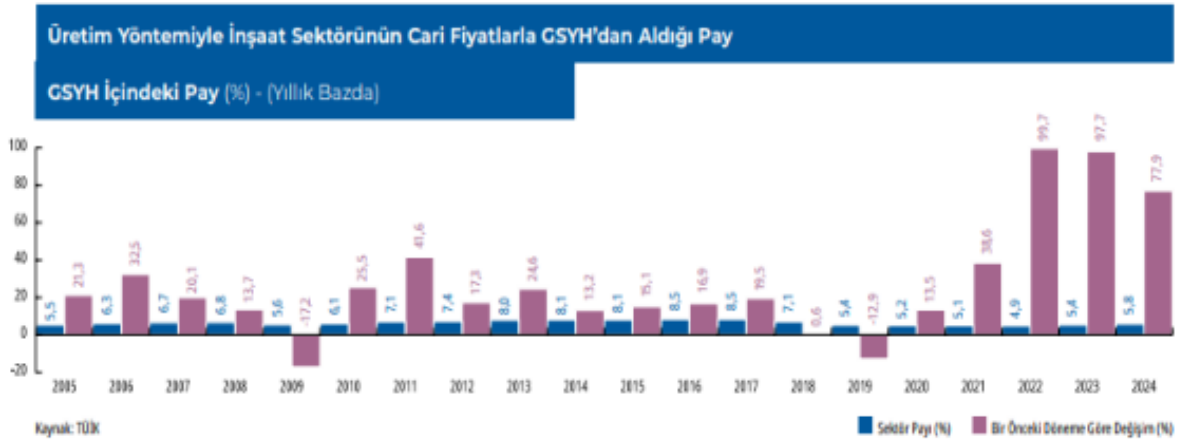
Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında olsa da eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

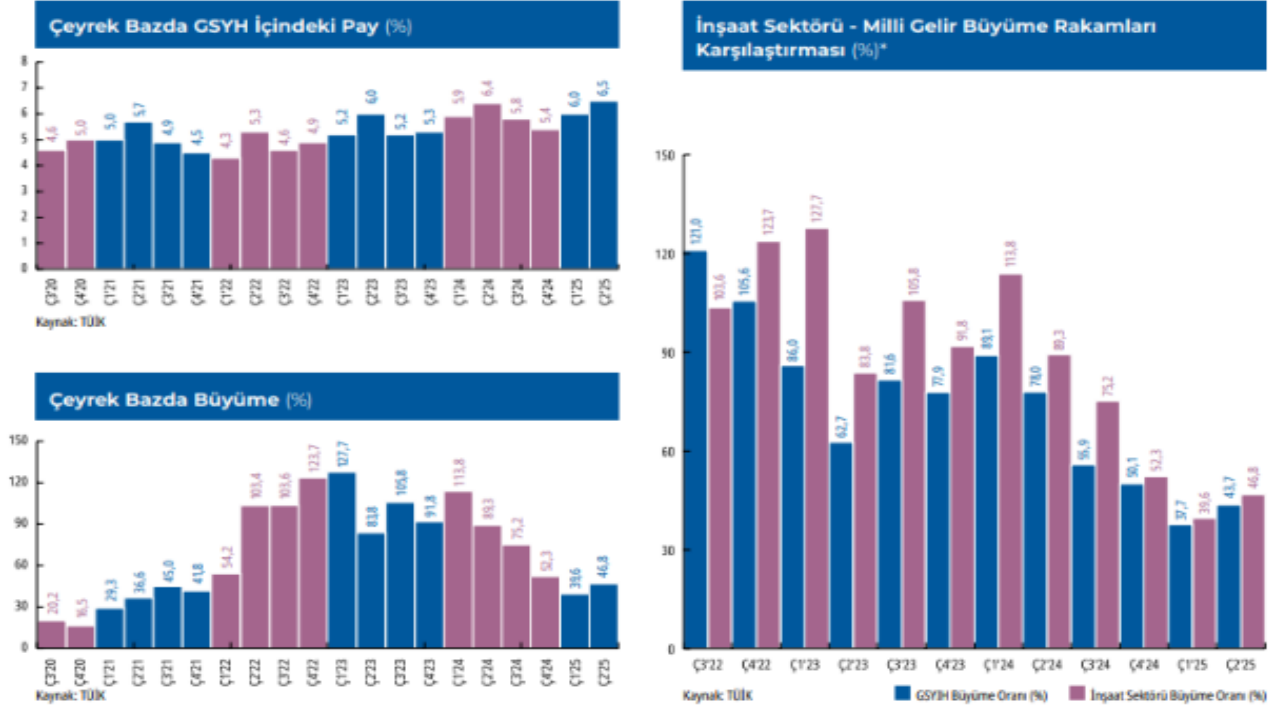
2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,2, 41,1 ve 31,9 oranlarında artış gözlemliyoruz.

Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, inşaat maliyet endeksi 2025 yılı temmuz ayında bir önceki aya göre %1,41 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,98 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,79 artarken, işçilik endeksi %0,22 yükselmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,98, işçilik endeksi %31 yükselmiştir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin başka önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından ağustos ayında açıklanan (II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2025) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından ruhsatlandırılan bina sayısının %47,4, daire sayısının %90,3 ve yüz ölçümün %61,8 arttığını gözlemliyoruz. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleri ise; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından yapı kullanma izni verilen bina sayısı %18,1 daire sayısı %44,3 ve yüz ölçüm %30,2 artmıştır. Yapım ruhsatlarının artması geçtiğimiz yıllarda zayıf seyreden talebin tekrar canlanacağına ilişkin beklentiler, arzın geçmiş yıllarda sınırlı olması, deprem konutu inşaatlarının hızlanması ve kentsel dönüşüm nedeniyle artmış görünmektedir. Yapı kullanım izinlerinin de bu çerçevede belli bir süre sonra artması beklenebilir.

Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerde sürdürülebilir kârlılık ve risk yönetimi kavramlarına ağırlık verilmesi yerinde olacaktır. Dünya konjonktüründe görülen baş döndürücü gelişmeler ciddi bir sistemik risk yaratırken ülke içinde de yürütülen ekonomik programın etkileri inşaat ve gayrimenkul şirketlerinin sistemik olmayan riskleri de iyi yönetmesini zorunlu kılmıştır. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)





(Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Konak Belediyesi ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişmekte olan bölgede, Turizm+Ticaret alanında kalmaktadır.
- * İmarlı parseldir.
- * Merkezi konumda olup ulaşılabilirliği yüksektir.
- * Cadde cepheidir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Kısıtlı bir alıcı kitlesine hitap etmektedirler.
- * Parseller 18.madde uygulamasına tabiidir.
- * Gayrimenkul piyasasında dalgalanmalar yaşanmaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibarı ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

-Parselin mevcut durum değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı yöntemi ve parsel üzerinde geliştirilebileceği öngörülen projeye ilişkin Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Yöntemi kullanılarak parselin değeri hesaplanmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

1 İzmir Büyükşehir Belediyesi

Yakın konumda Umurbey Mahallesi 7868 ada 3 parselde yer alan, 7.960,97 m² yüzölçümüne sahip, TAKS:0.45 Emsal:3.50 yapılaşma şartlarında turizm+ticaret+kültür alanında kalan arsa 12.09.2025 tarihli Belediye Meclis Kararı ile 640.061.988 TL bedel ile satılmıştır. Şubat ayında aynı parselin 804.057.970.-TL bedel ile ihaleye çıktığı satışının olmaması nedeni ile fiyatın düşürüldüğü belirtilmiştir.

SATILMIŞ 7960,97 .-M² 640.061.988 .-TL 80.400 .-TL/M²

2 Hayy Gayrimenkul

Tel 0 (507) 216 53 38

Yakın konumda Mersinli Mahallesi'nde yer alan, ana caddeye cepheli, 1.012 m² yüzölçümüne sahip, TAKS:0.40 Emsal:3.00, Hmax:24.5 metre yapılaşma şartlarında konut+ticaret alanında kalan arsanın hisseli tapusu 123.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 1.012 .-M² 123.000.000 .-TL 121.542 .-TL/M²

3 Modda Rent

Tel 0 (530) 040 72 55

Yakın konumda Mersinli Mahallesi 8572 ada 5 parselde yer alan, 1561.Sokağa cepheli, 1.089 m² yüzölçümüne sahip, TAKS:0.40 Emsal:3.00, Hmaks: 8 kat yapılaşma şartlarında Merkezi İş Alanı (MİA) lejantlı arsanın 267 m² hissesi 39.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 267 .-M² 39.000.000 .-TL 146.067 .-TL/M²

4 Sahibi

Tel 0533 560 80 12

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Kahramanlar Mahallesi 1414 Sokak'ta 1903 ada 28 parselde yer alan, 90 m² yüzölçümüne sahip, ticaret+konut alanında kalan Hmax:12.5 metre yapılaşma şartlarındaki arsa 9.500.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 90 .-M² 9.500.000 .-TL 105.556 .-TL/M²

5 Raion Gayrimenkul

Tel 0 (532) 776 76 02

Yakın konumda Tepecik Mahallesi 7805 ada 6 parselde yer alan, 1558.Sokağa cepheli, 5.025 m² yüzölçümüne sahip, TAKS:0.40 Emsal:3.00 kat yapılaşma şartlarında Merkezi İş Alanı (MİA) lejantlı arsa 750.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK 5025 .-M² 750.000.000 .-TL 149.254 .-TL/M²

Arsa Emsal Krokisi



Konut Emsalleri

Folkart Vega



Folkart Yapı tarafından İzmir, Konak–Alsancak bölgesinde geliştirilen Folkart Vega projesi, yaklaşık 20 715 m² arsa üzerinde konumlanmakta olup, 1+1, 2+1, 3+1, 3+1 dubleks, 4+1, 4+1 dubleks, 5+1 dubleks olmak üzere; toplam 843 konut ve 53 ticari alandan oluşuyor. Toplam peyzaj alanı 17.845 m² dir. Plan tipleri 1+1'den 4+1 dubleke değişmekte olup, alan büyüklükleri 60 m² ile 437 m² arasındadır.

İKİNCİ EL KONUT EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Zayn Gayrimenkul 0 (533) 894 75 04	1+1 11. kat	50m ²	7.950.000 TL	159.000 TL/m ²
Startkey Macro Gayrimenkul 0 (232) 504 11 00	1+1 15. kat	60m ²	8.600.000 TL	143.333 TL/m ²
Hergün Gayrimenkul 0 (507) 164 71 48	1+1 10. kat	75m ²	9.050.000 TL	120.667 TL/m ²
Forent Gayrimenkul 0 (532) 063 78 78	2+1 15. kat	85m ²	11.000.000 TL	129.412 TL/m ²
DS Gayrimenkul 0 (232) 202 00 94	2+1 8. kat	92m ²	12.600.000 TL	136.957 TL/m ²
Turpa Enerji 0 (232) 324 78 78	3+1 30+ kat	135m ²	17.100.000 TL	126.667 TL/m ²
Turyap Mavişehir 0 (552) 220 32 15	3+1 26. kat	150m ²	19.250.000 TL	128.333 TL/m ²
Project Turkey 0 (554) 861 65 22	3+1 30+ kat	170m ²	20.750.000 TL	122.059 TL/m ²
Era Yaz Gayrimenkul 0 (533) 166 39 99	3+1 3. kat	248m ²	27.000.000 TL	108.871 TL/m ²
Sahibi 0 (533) 249 66 58	4+1 30+ kat	241m ²	23.950.000 TL	99.378 TL/m ²
Ortalama				127.468 TL/m ²

AllSancak



Allsancak İzmir Projesi dahilinde 4 adet 24 katlı, 3 adet 3 katlı blok; toplamda 1069 konut ve 35 adet dükkanın yanısıra; 10Bin m² lik iç peyzaj+havuz, 20Bin m² lik tabiat parkı, futbol, basket saha ve kortların yer aldığı büyük bir spor kompleksi, devlet okulu, sağlık merkezi bulunmaktadır. Dairelerin alan büyüklükleri şu şekildedir: 1+1 Tip Daireler 58 m²-88 m², 2+1 Tip Daireler 105 m²-145 m², 3+1 Tip Daireler 171 m²-184 m², 4+1 Tip Daireler 235 m², 5+1 Tip Daireler 312 m², 2+1 Dubleks Bahçe Katı Daireler 192 m² dir.

İKİNCİ EL KONUT EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Remax Jolly 0 (232) 503 33 33	1+1 5. kat	60m ²	5.490.000 TL	91.500 TL/m ²
Remax Sembol 0 (532) 788 97 59	1+1 19. kat	74m ²	6.500.000 TL	87.838 TL/m ²
Kristal Gayrimenkul 0 (530) 066 80 85	2+1 4. kat	118m ²	10.250.000 TL	86.864 TL/m ²
Startkey Gayrimenkul 0 (505) 524 48 26	2+1 13. kat	142m ²	13.750.000 TL	96.831 TL/m ²
Startkey Time Gayrimenkul 0 (505) 524 48 26	3+1 10. kat	174m ²	14.400.000 TL	82.759 TL/m ²
All Rent Gayrimenkul 0 (532) 455 93 51	2+1 Bahçe Katı	192m ²	16.900.000 TL	88.021 TL/m ²
All Gayrimenkul 0 (555) 718 41 83	4+1 18. kat	234m ²	26.800.000 TL	114.530 TL/m ²
Ortalama				92.620 TL/m ²

Mahal Bomonti İzmir



Türkerler Holding tarafından hayata geçirilen Mahall Bomonti İzmir projesi 44 bin 966 metrekarelik arsa üzerine kuruluyor. 182 bin 189 metrekare satılabilir alana sahip olan projede toplam 12 blok yer alıyor. Biri 58 katlı, 9'u tarihi toplam 12 bloktan oluşan projede 466 konut, 590 ofis, 90 ticari birim bulunuyor.

İKİNCİ EL KONUT EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Coldwell Banker Vista 0 (534) 426 61 35	1+0 31. kat	70m ²	7.150.000 TL	102.143 TL/m ²
Startkey Maya 0 (507) 837 29 59	1+1 23. kat	89m ²	8.850.000 TL	99.438 TL/m ²
Fast Buy Gayrimenkul 0 (554) 929 35 46	2+1 7. kat	121m ²	12.450.000 TL	102.893 TL/m ²
Sahibi 0 (507) 787 42 05	2+1 30. kat	155m ²	14.200.000 TL	91.613 TL/m ²
Bağlıca Gayrimenkul 0 (532) 387 00 02	3+1 18. kat	155m ²	20.000.000 TL	129.032 TL/m ²
Türev Gayrimenkul 0 (536) 644 64 95	3+1 30. Kat	233m ²	27.500.000 TL	118.026 TL/m ²
Ortalama				107.191 TL/m ²

Evora İzmir



Emlak Konut GYO güvencesinde, Teknik Yapı ve Halk GYO ortaklığıyla İzmir, Alsancak – Kordon bölgesinde geliştirilen Evora İzmir projesi, yaklaşık 35 600 m² arsa üzerinde konumlandırılmış olup, on blokta toplam 825 rezidans daire ve 41 ticari ünite içermektedir; daire tipleri 1+1'den 6+1'e kadar çeşitlenmekte olup, büyüklükleri 60 m² ile 320 m² arasında değişmektedir. Projede ayrıca 500 kişilik balo salonu, 485 kişilik konferans salonu, sanat galerisi, otel (121 oda), açık ve kapalı yüzme havuzu, fitness salonu, sauna ve çocuk oyun alanları gibi sosyal donatılar yer almaktadır.

İKİNCİ EL KONUT EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Mekan Emlak 0 (533) 568 10 80	1+1 5. kat	57m ²	7.275.000 TL	127.632 TL/m ²
Sahibi 0 (505) 615 54 16	1+1 24. kat	58m ²	7.800.000 TL	134.483 TL/m ²
Startkey A Plus 0 (232) 503 35 00	1+1 16. kat	74m ²	8.000.000 TL	108.108 TL/m ²
Art Gayrimenkul 0 (540) 100 08 35	3+1 13. kat	162m ²	20.000.000 TL	123.457 TL/m ²
Coldwell Banker Vista 0 (232) 441 15 55	3+1 14. kat	163m ²	22.450.000 TL	137.730 TL/m ²
E Emlak 0 (544) 255 52 55	4+1 24. kat	221m ²	42.000.000 TL	190.045 TL/m ²
Ortalama				136.909 TL/m ²

Mistral İzmir



Mistral İzmir projesi rezidans, ofis ve açık hava yaşam merkezinden oluşmaktadır. Mistral İzmir projesinde konut ve ofislerin yanı sıra 2 katlı çarşı da yer almaktadır. Mistral İzmir'de ağırlıklı olarak 3+1 dairelere yer verilmiştir. Konut, ofis ve çarşıdan meydana gelen Mistral İzmir'in 38 katlı konut kulesinde 110 adet daire bulunmaktadır. Mistral İzmir'in 48 katlı ofis kulesinde büyüklükleri 65 ile 950 metrekare arasında değişen 153 ofis yer almaktadır.

İKİNCİ EL KONUT EMSALLERİ

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Coldwell Banker Plus 0 (532) 512 76 28	1+1 11. kat	96m ²	11.000.000 TL	114.583 TL/m ²
Coldwell Banker Storm 0 (553) 386 25 05	2+1 18. kat	166m ²	19.950.000 TL	120.181 TL/m ²
CaveArts Gayrimenkul 0 (532) 151 68 36	3+1 24. kat	196m ²	24.500.000 TL	125.000 TL/m ²
Mehmet Emin Toka 0 (553) 660 35 76	3+1 22. kat	231m ²	29.000.000 TL	125.541 TL/m ²
Realty World Gayrimenkul 0 (532) 286 02 86	4+1 35. kat	400m ²	60.000.000 TL	150.000 TL/m ²
Ortalama				127.061 TL/m ²

Konut Emsal Krokisi



Ofis Emsalleri

1 Coldwell Banker 360

Tel 0 (530) 664 70 63

Aynı bölgede, Megapol Çarşı Kule'de yer alan, 20+.katta konumlu, 1250 m² alanlı beyan edilen 5 bölümlü ofis 97.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	1250 .-M ²	97.000.000 .-TL	77.600 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

2 Türkerler Emlak

Tel 0532 505 74 00

Aynı bölgede, Mahall Bomonti de yer alan, 55.katta konumlu, 45 m² alanlı beyan edilen 1+0 ofis 6.450.000 TL bedel ile satılıktır. Geniş deniz manzarası bulunması sebebiyle şerefyesi yüksektir.

SATILIK	45 .-M ²	6.450.000 .-TL	143.333 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	-----------------------------

3 Sahibi

Tel 0533 427 52 95

Yakın bölgede, Bayraklı 1923 sitesinde yer alan, 12.katta konumlu, 70 m² alanlı beyan edilen 1+1 ofis 7.750.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	70 .-M ²	7.750.000 .-TL	110.714 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	-----------------------------

4 Proje Gayrimenkul

Tel 0506 222 80 22

Yakın bölgede, Ater Tower sitesinde yer alan, 22.katta konumlu, 300 m² alanlı beyan edilen 3+1 ofis 35.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	300 .-M ²	35.000.000 .-TL	116.667 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

5 Turyap Buca Evka1

Tel 0532 543 23 98

Yakın bölgede, Mistral Tower sitesinde yer alan, 6.katta konumlu, 132 m² alanlı beyan edilen 2+1 ofis 19.150.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	132 .-M ²	19.150.000 .-TL	145.076 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

Ofis Emsal Krokisi



Dükkan Emsalleri

1 Exen Gayrimenkul

Tel 0532 636 13 77

Yakın bölgede Folkart İncity'de 181 m² alanlı beyan edilen zemin katta yer alan dükkan 32.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	181 .-M ²	32.000.000 .-TL	176.796 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

2 Remax Model

Tel 0532 207 45 41

Yakın bölgede Bornova DAP Yapı projesinde konumlu, 45 m² alanlı beyan edilen zemin katta yer alan dükkan 5.700.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	45 .-M ²	5.700.000 .-TL	126.667 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	-----------------------------

3 Siz Gayrimenkul

Tel 0530 138 50 32

Yakın bölgede, Talatpaşa Bulvarı üzerinde yer alan, zemin katta konumlu, 25 m² alanlı beyan edilen dükkan 6.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	25 .-M ²	6.000.000 .-TL	240.000 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	-----------------------------

4 FCTU

Tel 0553 787 96 66

Yakın bölgede, Ali Çetinkaya Caddesi üzerinde yer alan, zemin katta konumlu, 70 m² alanlı beyan edilen dükkan 5.975.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	70 .-M ²	5.975.000 .-TL	85.357 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

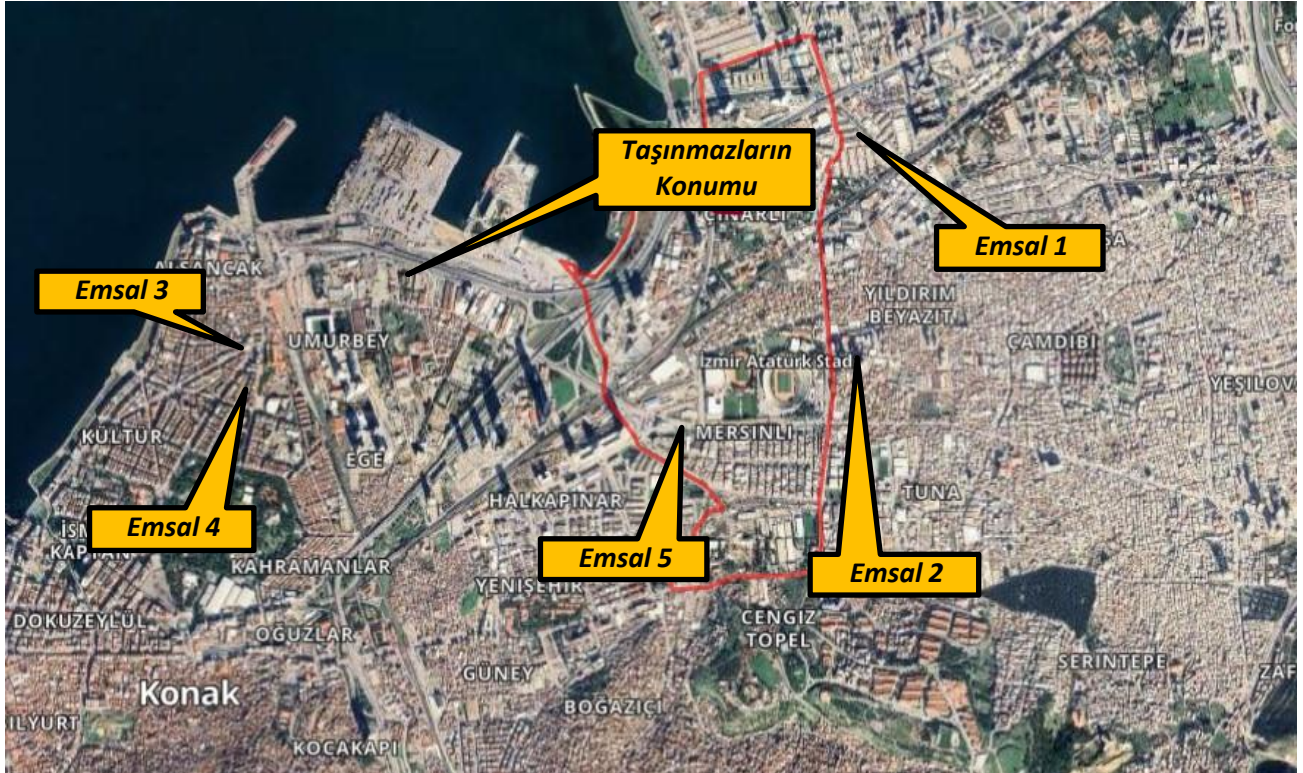
5 Boranem Gayrimenkul

Tel 0533 725 59 17

Yakın bölgede, Boran Plazada yer alan, zemin katta konumlu, 117 m² alanlı beyan edilen dükkan 12.750.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	117 .-M ²	12.750.000 .-TL	108.974 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

Dükkan Emsal Krokisi



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunulmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		640.061.988 SATILMIŞ 12.09.2025 0%	123.000.000 SATILIK 0%	39.000.000 SATILIK 0%	9.500.000 SATILIK 0%	750.000.000 SATILIK 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	13.219 m ²	7.961 80.400 ORTA KÜÇÜK -5%	1.012 121.542 KÜÇÜK -20%	267 146.067 ÇOK KÜÇÜK -30%	90 105.556 ÇOK KÜÇÜK -30%	5.025 149.254 ORTA KÜÇÜK -5%
İMAR KOŞULLARI YAPILAŞMA KŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E=3.00	E=3.50 ORTA İYİ -10%	E=3.00 BENZER 0%	E=3.00 BENZER 0%	12,59M. ÇOK KÖTÜ 30%	E=3.00 BENZER 0%
FONKSİYON FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME	TURİZM + TİCARET	TURİZM+TİCAR ET+KÜLTÜR ORTA İYİ -5%	T+K ORTA KÖTÜ 5%	MİA BENZER 0%	T+K ORTA KÖTÜ 5%	MİA BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	BRÜT PARSEL	NET İYİ -20%	NET İYİ -20%	NET İYİ -20%	NET İYİ -20%	NET İYİ -20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-30%	-35%	-60%	-15%	-25%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	79.070	56.280	79.002	58.427	89.722	111.940

Yukarıdaki karşılaştırma tablosunda değerlendirme konusu 3535 ada 8 parsel taşınmazın alanı ve yapılaşma koşullarına en yakın olduğu kanaatine varılan satışta olan 5 adet emsalden yararlanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki "Turizm+Ticaret" imarlı parsellerin birim m² değerlerinin yapılaşma şartlarına bağlı olarak ortalama brüt alan üzerinden 70.000-90.000.- TL/m²; aralığında olduğu gözlemlenmiştir. 3535 ada 8 parselin yapılaşma şartlarına, özelliklerine göre brüt alan üzerinden karşılaştırma tablosu hazırlanmış olup, parsellerin 18. madde düzenlemesine tabi olması nedeni ile birim m² değerleri aynı takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR YAKLAŞIMINA BRÜT GÖRE BRÜT PARSEL ALANI ÜZERİNDEN DEĞER TABLOSU				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
3535	8	13.219,00	79.070	1.045.000.000
3535	9	1.485,00	79.070	117.000.000
TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)				1.162.000.000

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Folkart Vega	Allsancak	Mahall Bomonti	Evora İzmir	Mistral İzmir
SATIŞ FİYATI		20.750.000	13.750.000	12.450.000	20.000.000	11.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	100	170	142	121	162	96
BİRİM M ² DEĞERİ		122.059	96.831	102.893	123.457	114.583
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK	BENZER	BENZER	ORTA BÜYÜK	BENZER
		5%	0%	0%	5%	0%
NİTELİĞİ	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
KAT						
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME	PROJE KONSEPTİ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
KONUM		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	İYİ	İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-10%	-5%	-10%	-15%
DİĞER BİLGİLER	YAPIM YILI	5 YILLIK	2 YILLIK	2 YILLIK	1 YILLIK	7 YILLIK
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		NİTELİKLİ SİTE	NİTELİKLİ SİTE	NİTELİKLİ SİTE	NİTELİKLİ SİTE	NİTELİKLİ SİTE
		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
		5%	5%	5%	5%	5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-5%	-15%	-10%	-10%	-20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	99.000	115.956	82.306	92.603	111.111	91.667

Bölgede yapılan araştırmalar ve incelemeler neticesinde benzer yapılaşma koşullarına sahip arsalar üzerinde geliştirilen projelerde konut fonksiyonuna ait birimlerin satışlarının bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki sitelerde bulunan konutların birim m² satış değerlerinin ortalama 90.000-120.000.-TL/m²; aralığında olduğu gözlemlenmiştir. İstenilen rakamların emsallerin bulundukları site özellikleri, yapım yılları ve konumlarına göre farklılık gösterdiği görülmüştür. Karşılaştırma tablosu sonucunda parsellerin üzerinde geliştirilecek olan projedeki konut birim metrekare değeri **99.000.-TL** olarak belirlenmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (OFİS)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal (1)	Emsal (2)	Emsal (3)	Emsal (4)	Emsal (5)
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		97.000.000 SATILIK 0%	6.450.000 SATILIK 0%	7.750.000 SATILIK 0%	35.000.000 SATILIK 0%	19.150.000 SATILIK 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	100	1.250 77.600 ÇOK BÜYÜK 25%	45 143.333 KÜÇÜK -15%	70 110.714 BENZER 0%	300 116.667 BÜYÜK 15%	132 145.076 BENZER 0%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	OFİS	OFİS BENZER 0%	OFİS BENZER 0%	OFİS BENZER 0%	OFİS BENZER 0%	OFİS BENZER 0%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME	PROJE KONSEPTİ	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -8%	ORTA İYİ -10%	İYİ -15%	İYİ -15%	İYİ -20%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	YAPIM YILI	1 YILLIK NİTELİKLİ SİTE ORTA KÖTÜ 5%	2 YILLIK NİTELİKLİ SİTE ORTA KÖTÜ 5%	2 YILLIK NİTELİKLİ SİTE ORTA KÖTÜ 5%	8 YILLIK NİTELİKLİ SİTE ORTA KÖTÜ 10%	7 YILLIK NİTELİKLİ SİTE ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		12%	-30%	-20%	0%	-20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	102.000	86.912	100.333	88.571	116.667	116.061

Bölgede yapılan araştırmalar ve incelemeler neticesinde benzer yapılaşma koşullarına sahip arsalar üzerinde geliştirilen projelerde ofis fonksiyonuna ait birimlerin satışlarının bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki sitelerde bulunan ofislerin birim m² satış değerlerinin ortalama 80.000-130.000.-TL/m²; aralığında olduğu gözlemlenmiştir. İstenilen rakamların emsallerin bulundukları site özellikleri, yapım yılları ve konumlarına göre farklılık gösterdiği görülmüştür. Karşılaştırma tablosu sonucunda parsellerin üzerinde geliştirilecek olan projedeki ofis birim metrekare değeri **102.000.-TL** olarak belirlenmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal (1)	Emsal (2)	Emsal (3)	Emsal (4)	Emsal (5)
SATIŞ FİYATI		32.000.000	5.700.000	6.000.000	5.975.000	12.750.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	100	181	45	25	70	117
BİRİM M ² DEĞERİ		176.796	126.667	240.000	85.357	108.974
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 10%	ÇOK KÜÇÜK -30%	ÇOK KÜÇÜK -40%	BENZER 0%	BENZER 0%
NİTELİĞİ	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME	PROJE KONSEPTİ	ORTA İYİ -10%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	ORTA KÖTÜ 10%
KONUM		ORTA İYİ	BENZER	İYİ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	0%	-20%	5%	10%
DİĞER BİLGİLER	YAPIM YILI	10 YILLIK NİTELİKLİ SİTE	10 YILLIK NİTELİKLİ SİTE	35 YIL	35 YIL	15 YIL
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 30%	KÖTÜ 20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-8%	-8%	-8%	-8%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		-8%	-8%	-18%	47%	32%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	149.000	162.652	116.533	196.800	125.475	143.846

Bölgede yapılan araştırmalar ve incelemeler neticesinde benzer yapılaşma koşullarına sahip arsalar üzerinde geliştirilen projelerde dükkan fonksiyonuna ait birimlerin satışlarının bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki sitelerde bulunan dükkanların birim m² satış değerlerinin ortalama 110.000-150.000.-TL/m²; aralığında olduğu gözlemlenmiştir. İstenilen rakamların emsallerin bulundukları site özellikleri, yapım yılları ve konumlarına göre farklılık gösterdiği görülmüştür. Karşılaştırma tablosu sonucunda parsellerin üzerinde geliştirilecek olan projedeki dükkan birim metrekare değeri **149.000.-TL** olarak belirlenmiştir.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemesi yapılan taşınmazlar için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde geliştirilmiş olan herhangi bir proje bulunmamaktadır. Parsellerin bulunduğu bölgede 18.madde uygulaması yapılacaktır. Elde edilebilen veriler doğrultusunda mevcut imar koşullarına istinaden yaklaşık terk terk miktarları hesaplanarak kalan net alan üzerinden bilgi amaçlı nakit akışı düzenlenmiştir. Daha sonra bu nakit akışlarında toplam proje cirosu hesaplamak sureti ile bölgedeki hasılat paylaşımı oranları dikkate alınarak arsanın değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Son üç yılın ortalaması olarak ~%23,00 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Söz konusu parselin konumu, alanı, tercih edilen bölgede yer alması, imar uygulamasına gönu olması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %12,00 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

$$\begin{aligned} & \% 23,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \%12,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \%35,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı konut inat tablosunda %35,00 olarak kabul edilmiştir

- Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Parsellerin güncel imar durumu verileri dikkate alınarak, toplam arsa alanı üzerinden proje geliştirme çalışmaları yapılmıştır. İmar durumu bilgisi şifahi olarak öğrenilmiş proje geliştirme yöntemi şifahi bilgiler ışığında yapılmıştır. İki parselin mevcut imar paftasından yaklaşık olarak hesaplanan toplam net alanı 10.166,00 m² olup Emsal 3.00 ile toplam emsal inşaat alanı 10.166 m², satılabilir inşaat alanının emsal inşaat alanının %30 (kat bahçesi, tesisat saftı , parselin eğimli olması v.b.)fazlası olacağı öngörüsü ile satılabilir inşaat alanı 39.647,40 m² (yaklaşık 39.647 m² olarak) toplam inşaat alanı da satılabilir alanın %40 fazlası olarak 49.559,25 m² (yaklaşık 49.559 m² olarak) hesaplanmıştır. Plan notlarında Turizm+Ticaret alanlarında konut kullanımının yapı inşaat alanının 1/3'nden fazla olmayacağını ve turizm kullanımının yapı inşaat alanının %15inden az olmayacağı belirtilmiş, nakit akışında fonksiyon dağılımı bu kapsamda yapılmıştır. Turizm kullanımının apart üniteler şeklinde olacağı ve konut fiyatlarından ~%10 daha yüksek rakama satılabileceği öngörülmüştür.

Ada/Parsel	İmar Fonksiyonu	Öngörülen Net Parsel Alanı (m ²)	Emsal	Toplam Emsal İnşaat Alanı	İlave Alan	Toplam Satılabilir Alan	Toplam İnşaat Alanı	Konut İnşaat Satılabilir Alanı	Ofis İnşaat Satılabilir Alanı	Dükkan İnşaat Satılabilir Alanı	Turizm İnşaat Satılabilir Alanı
3535/8	TURİZM+TİCARET	8.681,00	3,00	26.043,00	7.812,90	33.855,90	47.398,26	11.172,45	10.833,89	6.771,18	7.109,74
3535/9	TURİZM+TİCARET	1.485,00	3,00	4.455,00	1.336,50	5.791,50	8.108,10	1.911,20	1.853,28	1.158,30	1.216,22
		10.166,00		30.498,00		39.647,40	55.506,36	13.083,64	12.687,17	7.929,48	8.325,95

Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları **%35,00** indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır.

Gelir Yönteminde Kullanılan Genel Kabuller

Taşınmaz için yatırım süreci 48 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.

Projedeki konut satışının 1. dönemde **99.000.-TL/M²** ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak % 35, 3. dönem bir önceki yıla göre %30 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %25 oranında artacağı varsayılmıştır.

Projedeki ofis satışının 1. dönemde **102.000.-TL/M²** ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %35, 3. dönem bir önceki yıla göre %30 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %25 oranında artacağı varsayılmıştır.

Projedeki ticari birim satışının 1. dönemde **149.000.-TL/M²** ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %35, 3. dönem bir önceki yıla göre %30 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %25 oranında artacağı varsayılmıştır.

Projedeki turizm birim satışının 1. dönemde **110.000.-TL/M²** ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %35, 3. dönem bir önceki yıla göre %30 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %25 oranında artacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Yapı Birim Maliyetleri

Yapılacak olan projenin iyi nitelikte olacağı öngörülmüş olup, bu kapsamda satılabilir alanlar için ortalama birim inşa maliyeti müteahhit karı dahil edilmiş olarak **36.000-TL/m²**, ortak alanlar için ortalama birim inşa maliyeti **25.000-TL/m²** olarak alınmıştır.

İnşaat maliyetlerinin yıllık artış oranı, finansal riskler, hakediş sistemleri ve proje imajı gibi etkenler de göz önünde bulundurularak **%30,00** olarak kabul edilmiş olup yıllara yaygın birim maliyet değerleri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır. 48 aylık süreç içerisinde inşaatın ve satışların tamamlanacağı öngörülmüştür.

İnşaat Maliyetlerinin dağılımı

Hesaplanan 49.559 m² inşaat alanına sahip olması proje için öngörülen inşaat süresi 3 yıldır. Projenin yer aldığı bölgenin sosyo ekonomik özellikleri, coğrafi nitelikleri ve diğer etkenler de göz önünde bulundurularak projenin inşaat maliyetlerinin yıllara göre dağılımı aşağıdaki şekilde kabul edilmiştir. İnşaat maliyetlerine 1. dönemden itibaren yıllık enflasyon oranı olan %30 oranında artış yapılmış olup nakit akışlarında bu maliyetler dikkate alınmıştır.

Enflasyon farkı Yansıtılmamış Maliyetler			
	1.dönem	2.dönem	3.dönem
Dağılım	45,00%	45,00%	10,00%
Maliyet (TL)	832.476.458 TL	832.476.458 TL	184.994.768 TL
TOPLAM (TL)	1.849.947.684 TL		

Dönemlik %30 Enflasyon Farkı Yansıtılmış Maliyetler			
	1.dönem	2.dönem	3.dönem
Dağılım	45,00%	45,00%	10,00%
Maliyet (TL)	832.476.458 TL	1.082.219.395 TL	312.641.159 TL
TOPLAM (TL)	2.227.337.012 TL		

Genel Giderler Satış / Pazarlama Giderleri

Satış pazarlama giderleri, projenin özellikleri, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde inşa edilen projenin orta-üst gelir düzeyine hitap edecek konut projesi olacağı dikkate alındığında, projede pazarlama ve satış giderlerinin ortalama düzeyde tutulacağı öngörülmüştür.

Bu veriler ışığında, proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %1 - %10 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Rapora konu proje için ise satışa hazır proje alanı üzerinden her satış döneminde **%10** oranında satış & pazarlama maliyeti hesabı yapılarak İNA tablosunda işlenmiştir.

Bu değerler aşağıda yer alan İNA tablosunun özet kısmında pazarlama maliyetlerinin inşaat alanı üzerinden birim değerleri hesaplanırken irdelenmiştir.

Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %35,00 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin göz önünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin 7.138.144.782-TL olarak hesaplanmıştır. Projenin öngörülen gelirlerinden öngörülen giderleri çıkartılmak sureti ile net nakit akışları hesaplanmıştır. Yapılan bu hesaplamalar neticesinde geliştirilmiş arsa değeri ~1.692.967.894.-TL olarak hesaplanmıştır. Geliştirilmiş arsa değerinin % 85'inin bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %10 - 20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 15 kar edilmiş değeri olduğu tespit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI (Discounted Cash Flows)-3535 ADA 8 VE 9 PARSELLER

YATIRIM SÜRECİ	48
TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m²)	13.083,64
TOPLAM SATILABİLİR OFİS ALANI (m²)	12.687,17
TOPLAM SATILABİLİR TİCARİ ALANI (m²)	7.929,48
TOPLAM SATILABİLİR TURİZM ALANI (m²)	8.325,95
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m²)	42.026,24
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)	55.506,36
BİRİM M2 İNŞAAT MALİYETİ (TL/M2)	36.000
ORTAK ALAN BİRİM M2 İNŞAAT MALİYETİ (TL/M2)	25.000
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)	1.849.947.684
Yıllık Enflasyon Oranı	30,00%

	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ					
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (KONUT)	30,00%	30,00%	25,00%	15,00%	
Satılan Brüt Alan	3.925 m²	3.925 m²	3.271 m²	1.963 m²	13.084
Ortalama Birim Satış Fiyatı	99.000 TL/m²	133.650 TL/m²	173.745 TL/m²	217.181 TL/m²	
Yıllık Artış Oranı	35%	30%	25%	30%	
Satış Geliri (Konut)	388.584.167 TL/m²	524.588.626 TL/m²	568.304.345 TL/m²	426.228.259 TL/m²	1.907.705.397
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (OFİS)	30,00%	30,00%	25,00%	15,00%	
Satılan Brüt Alan	3.806 m²	3.806 m²	3.172 m²	1.903 m²	12.687
Ortalama Birim Satış Fiyatı	102.000 TL/m²	137.700 TL/m²	179.010 TL/m²	223.763 TL/m²	
Yıllık Artış Oranı	35%	30%	25%	30%	
Satış Geliri (Ofis)	388.227.341 TL/m²	524.106.910 TL/m²	567.782.486 TL/m²	425.836.864 TL/m²	1.905.953.601
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (DÜKKAN)	15,00%	25,00%	30,00%	30,00%	
Satılan Brüt Alan	1.189 m²	1.982 m²	2.379 m²	2.379 m²	7.929
Ortalama Birim Satış Fiyatı	149.000 TL/m²	201.150 TL/m²	261.495 TL/m²	326.869 TL/m²	
Yıllık Artış Oranı	35%	30%	25%	30%	
Satış Geliri (Dükkan)	177.223.878 TL/m²	398.753.726 TL/m²	622.055.812 TL/m²	777.569.765 TL/m²	1.975.603.180
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (TURİZM)	30,00%	30,00%	25,00%	15,00%	
Satılan Brüt Alan	2.498 m²	2.498 m²	2.081 m²	1.249 m²	8.326
Ortalama Birim Satış Fiyatı	110.000 TL/m²	148.500 TL/m²	193.050 TL/m²	241.313 TL/m²	
Yıllık Artış Oranı	35%	30%	25%	30%	
Satış Geliri (Dükkan)	274.756.482 TL/m²	370.921.251 TL/m²	401.831.355 TL/m²	301.373.516 TL/m²	1.348.882.604

GELİRLER (Toplam)		1.228.791.868 TL	1.818.370.512 TL	2.159.973.997 TL	1.931.008.404 TL	7.138.144.782
45						
İnşaat Maliyetinin Yıllara Dağılım Oranı		45,00%	45,00%	10,00%		
İnşaat Maliyetleri (Bugünkü birim fiyatlarla)	1.849.947.684,00 TL	832.476.458 TL	832.476.458 TL	184.994.768 TL		
İnşaat Maliyetleri (Eskale edilmiş)		832.476.458 TL	1.082.219.395 TL	312.641.159 TL		2.227.337.012
Genel Giderler						
Satış- Pazarlama Giderleri (Hasılatın %10'u)	10%	122.879.187 TL	181.837.051 TL	215.997.400 TL	193.100.840 TL	713.814.478

GİDERLER (Toplam)		955.355.645 TL	1.264.056.446 TL	528.638.558 TL	193.100.840 TL	2.941.151.490
NAKİT AKIMLARI (Cash Flows)		273.436.224 TL	554.314.066 TL	1.631.335.439 TL	1.737.907.564 TL	4.196.993.292 TL

İNDİRGE ME ORANI (Discount Rate)	Alan / Yüzölçüm	Birim Fiyat	Net Bugünkü Değer (NPV)
			35,00%
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	14.704,00	115.136,55 TL	1.692.967.894 TL
Arsa Değeri (TL) %85			1.439.022.710 TL
TOPLAM ARSA DEĞERİ	14.704,00	97.864,53 TL	1.439.000.000 TL

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE 2 ADET ARSANIN TOPLAM DEĞERİ**1.439.000.000 TL****6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi**

Parseller üzerinde uygulama sonrası imarına uygun olarak proje geliştirilmesi uygun olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi■ **Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;****2 ADET ARSANIN TOPLAM DEĞERİ****1.162.000.000 TL**■ **Gelir indirgeme yaklaşımına göre;****2 ADET ARSANIN TOPLAM DEĞERİ****1.439.000.000 TL**

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Taşınmaza değer takdiri yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Değerlerin yakın olmadığı görülmektedir. Gelir yönteminde parselin yapılaşma haklarına ilişkin varsayımlar ve belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır.

Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve pazar yaklaşımı yönteminde ise arsa değerlerine ulaşırlırken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle parselin arsa değeri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazların tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

3535 ada 8 parselin niteliği arsa, 3535 ada 9 parselin niteliği kargir depodur.

3535 ada 8 parsel üzerinde cami bulunmakta olup, kamusal yapı olması, malikin tasarrufunda olmaması ve taşınmazın niteliğinin arsa olması nedeni ile değerlemede dikkate alınmamıştır. 3535 ada 9 parselin niteliği kargir depo olmasına karşın üzerinde yapı bulunmadığı görülmüştür. Cins değişikliğinin "arsa" olarak değiştirilmesi gerekmektedir.

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından değerlendirme konusu parsellerin "arsa" olarak değerlendirilerek proje geliştirmeye konu edilen beyan yazısına istinaden taşınmazlar için arsa değeri takdir edilmiştir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının

6.5.8 - Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

6.5.9 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazların Takyidat Bilgileri , İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin c) bendinde " 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. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." denilmektedir. Taşınmazlar üzerinde portföye alımını olumsuz etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmamakta olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Arsa" olarak alınmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğin 22-1-r maddesinde ise "Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir." denilmektedir.

Tebliğin "Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar" başlıklı 22. Maddesinin a) bendinde belirtildiği üzere "Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler." belirtilmiştir.

3535 ada 8 parselin niteliği arsa, 3535 ada 9 parselin niteliği kargir depodur.

3535 ada 8 parsel üzerinde cami yapısının bir kısmı bulunmakta olup, kamusal yapı olması, malikin tasarrufunda olmaması ve taşınmazın niteliğinin arsa olması nedeni ile değerlemede dikkate alınmamıştır. 3535 ada 9 parselin niteliği kargir depo olmasına karşın üzerinde yapı bulunmadığı görülmüştür. Cins değişikliğinin "arsa" olarak değiştirilmesi gerekmektedir. İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından söz konusu cami yapısının imar uygulaması sonrası DOP kesintisi içersinide kalacağı ve 3535 ada 9 parselin tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı beyan edilmiş olup, ilgili beyan yazısı eklerde sunulmuştur. İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından değerlendirme konusu parsellerin "arsa" olarak değerlendirilerek proje geliştirmeye konu edilmek amacıyla alım yapılacağını belirten beyan yazısına istinaden taşınmazlar için arsa değeri takdir edilmiştir. Bu kapsamda söz konusu parsellerin "Arsa" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınabileceği düşünülmektedir.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazların

30.12.2025 tarihli toplam değeri için ;

1.162.000.000 .-TL

(Bir Milyar Yüz Altmış İki Milyon Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

1.278.200.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



T. Eren DİNEMİT

Lisans No: 929419

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
 - * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
 - * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
 - * Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.