

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



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

ARALIK 2020

2020_GalataProje_109



İçindekiler

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | RAPOR BİLGİLERİ | 4 |
| 2 | ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ | 5 |
| 3 | RAPORDA KULLANILAN KISALTMALAR | 6 |
| 4 | GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER | 7 |
| 4.1 | GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE TANIMI..... | 7 |
| 4.2 | GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ..... | 8 |
| 4.3 | GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ..... | 8 |
| 4.4 | GAYRİMENKULÜN İMAR DURUM BİLGİLERİ..... | 9 |
| 4.5 | GAYRİMENKULÜN MEVZUAT UYARINCA ALMIŞ OLDUĞU GEREKLİ İZİN VE BELGELER..... | 13 |
| 4.6 | GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR..... | 13 |
| 4.7 | GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER..... | 13 |
| 4.8 | GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ..... | 14 |
| 4.9 | YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ..... | 16 |
| 4.10 | GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI BİLGİSİ..... | 16 |
| 5 | EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER | 17 |
| 5.1 | DEMOGRAFİK VERİLER..... | 17 |
| 5.1.1 | Küresel Ekonomik Durum | 17 |
| 5.2 | ULUSAL EKONOMİK VERİLER..... | 19 |
| 5.2.1 | Türkiye’de Genel Ekonomik Durum | 19 |
| 5.2.2 | Faiz Oranları ve Krediler | 22 |
| 5.3 | İNŞAAT VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ..... | 24 |
| 5.4 | BÖLGE VERİLERİ..... | 27 |
| 5.4.1 | İzmir İli | 27 |
| 5.4.2 | Konak İlçesi | 28 |
| 6 | GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKİ BİLGİLERİ | 29 |
| 6.1 | GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ..... | 29 |
| 6.2 | GAYRİMENKULÜN TANIMI, FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ..... | 30 |
| 6.3 | GAYRİMENKUL VE/VEYA PROJE İLE İLGİLİ RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER..... | 31 |
| 6.4 | GAYRİMENKULÜN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21'İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ..... | 31 |
| 6.5 | GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)..... | 31 |
| 7 | DEĞERLEME TEKNİKLERİ | 33 |
| 7.1 | FİYAT, MALİYET VE DEĞER..... | 33 |
| 7.2 | PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER..... | 33 |
| 7.2.1 | Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı | 33 |
| 7.2.2 | Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı | 34 |
| 7.2.3 | Maliyet Yaklaşımı | 34 |
| 7.3 | DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ..... | 34 |
| 7.3.1 | Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı | 35 |
| 7.3.2 | Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı | 60 |
| 7.3.3 | Direk Kapitalizasyon Yaklaşımı | 60 |
| 7.4 | GAYRİMENKULÜN EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ..... | 60 |
| 7.5 | GAYRİMENKULÜN KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ..... | 60 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 7.6 | GAYRİMENKULÜN MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARININ DEĞERLEME ANALİZİ | 60 |
| 7.7 | PROJE GELİŞTİRME YAKLAŞIMI..... | 60 |
| 8 | <u>GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</u> | 64 |
| 8.1 | ANALİZ SONUÇLARININ KARŞILAŞTIRILMASI..... | 64 |
| 8.2 | ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ..... | 65 |
| 8.3 | GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ..... | 66 |
| 8.4 | GAYRİMENKULLER ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLERİN GAYRİMENKULÜN DEVRİNE ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞLER | 66 |
| 8.5 | GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ | 66 |
| 8.6 | GAYRİMENKULÜN ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ..... | 67 |
| 8.7 | GAYRİMENKULLER ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ | 67 |
| 9 | <u>NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ</u> | 68 |
| 9.1 | SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ..... | 68 |
| 9.2 | NİHAİ DEĞER TAKDİRİ | 70 |
| 10 | <u>RAPOR EKLERİ</u> | 72 |

1 RAPOR BİLGİLERİ

| | | | |
|---|---|---|--|
| Raporun Türü | : | Bu rapor 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete' de yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)"in 1'inci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporudur. | |
| Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası | : | 30.10.2020 / 2020S0077 | |
| Değerleme Çalışmaları Başlangıç Tarihi | : | 18.11.2020 | |
| Değerleme Çalışmaları Bitiş Tarihi | : | 28.12.2020 | |
| Rapor Tarihi | : | 29.12.2020 | |
| Rapor Numarası | : | 2020_GalataProje_109 | |
| Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgileri | : | Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önce Haziran 2020 tarihinde 2020_GalataProje_030 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır. | |
| Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Taşınmazın Arsa Değeri (KDV Hariç) | : | 169.958.400,-TL (Yüzaltmışdokuzmilyondokuzyüzellisekizbindört-yüz-Türk Lirası) | |
| Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Taşınmazın Arsa Değeri (KDV Dahil) | : | 200.550.912,-TL (İkiyüzmilyonbeşyüzellibindokuzyüzoniki-Türk Lirası) | |
| Proje Geliştirme Yaklaşımına Göre Proje Hasılat Beklentisinin VAKIF GYO'nun Sözleşmeye Esas Şirket Payının Net Bugünkü Değeri (KDV Hariç) | : | 227.221.113,-TL (İkiyüzyirmiyedimilyonikiyüzyirmibirbin-yüz-on-üç-Türk Lirası) | |
| Proje Geliştirme Yaklaşımına Göre Proje Hasılat Beklentisinin VAKIF GYO'nun Sözleşmeye Esas Şirket Payının Net Bugünkü Değeri (KDV Dahil) | : | 268.120.914,-TL (İkiyüzaltmışsekizmilyonyüzyirmibindokuzyüzon-dört-Türk Lirası) | |
| Raporu Hazırlayan Uzmanlar | : | Betül ÖZTİMUR SERHADLIOĞLU Şehir Plancısı SPK Lisans No: 407238 Lisanslı Değerleme Uzmanı | Fatma KOÇ KESEN Ekonomist SPK Lisans No: 402238 Lisanslı Değerleme Uzmanı |
| | : | Volkan YEDİKARDAŞLAR Harita Mühendisi SPK Lisans No: 402076 Sorumlu Değerleme Uzmanı | |

2 ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

| | | |
|--|---|---|
| Şirketin Unvanı | : | Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş. |
| Şirketin Adresi | : | Kozyatağı Mahallesi, Bayar Cad. No:97, Demirkaya İş Merkezi, Daire:11, Kadıköy/İSTANBUL. |
| Şirketi Tanıtıcı Bilgiler | : | Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 10.07.2013 tarihinde kurulmuş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 13.12.2013 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 05.06.2014 tarihli kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirketin internet adresi www.galatadegerleme.com olup, şirkete ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir |
| Müşteri Unvanı | : | VAKIF GYO A.Ş. |
| Müşteri Adresi | : | Şerifali Mahallesi, Bayraktar Bulvarı, Nutuk Sokak, No:4 ÜMRANİYE/İSTANBUL |
| Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler | : | Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.; yatırım aracından faydalanabilmek amacıyla finansal araçların çeşitlendirilmesi ve gayrimenkullerin piyasa içinde daha likit olarak kullanılabilmesi amacıyla 12 Ocak 1996 tarihinde kurulmuştur. T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın ortak olduğu Vakıf GYO, 24 Aralık 1996 tarihinde paylarını halka arz etmiş olup %42,58 halka açıklık oranına sahiptir. |
| Müşteri Talebinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar | : | İzmir ili, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 Ada, 2 Parsel numaralı "Arsa" vasıflı taşınmazın arsa değeri, projenin net bugünkü değeri ve VAKIF GYO'nun " <i>Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi</i> "ne Esas Şirket Payının Net Bugünkü Değerinin 18.11.2020 tarihi itibarıyla tespittir. Müşteri Şirket tarafından değerlendirme işlemi için getirilmiş herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. |
| Raporun Kapsamı | : | İzmir ili, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 Ada 2 Parsel numaralı "Arsa" vasıflı taşınmazın arsa değerinin, üzerinde geliştirilmesi muhtemel projenin net bugünkü değeri, VAKIF GYO'nun " <i>Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi</i> "ne Esas Şirket Payının Net Bugünkü değerinin tespiti ve projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olup olmadığının tespitine yönelik olarak hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporudur. |

3 RAPORDA KULLANILAN KISALTMALAR

RAPOR'DA KULLANILAN KISALTMALAR

| | |
|------------------|--|
| SPK | Sermaye Piyasası Kurulu |
| Kurul | Sermaye Piyasası Kurulu |
| GYO | Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı |
| Müşteri/Malik | VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. |
| Galata | Galata Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık Hiz. A.Ş. |
| UDES | Uluslararası Değerleme Standartları |
| UDU | Uluslararası Değerleme Uygulamaları |
| UDES KN | Uluslararası Değerleme Standartları Kılavuz Notları |
| UMS | Uluslararası Muhasebe Standartları |
| TMS | Türk Muhasebe Standartları |
| VUK | Vergi Usul Kanunu |
| TAKS | Taban Alanı Kat Sayısı |
| KAKS | Kat Alanı Kat Sayısı |
| E | İnşaat Emsali |
| H _{max} | Maksimum Yapı Yüksekliği |
| m ² | Metrekare |
| İNA | İndirgenmiş Nakit Akımı |
| DED | Devam Eden Değer |
| R _f | Risksiz Getiri Oranı |
| R _p | Risk Primi |
| B | Beta Katsayısı |
| % | Yüzde |
| 000 | Bin |
| € | Euro |
| ABD \$ | ABD Doları |
| ABD\$/TL | 02.12.2020 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 7.8671 TL esas alınmıştır. |
| €/TL | 02.12.2020 tarihli TCMB efektif satış kuru olan 9.4178 TL esas alınmıştır. |
| İskonto Oranı | 02.12.2020 tarihli 5 ve 10 yıllık tahvil getirileri baz alınmış olup, yaklaşık %50 risk primi de ilave edilerek iskonto oranı %17 olarak kabul edilmiştir. |

4 GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

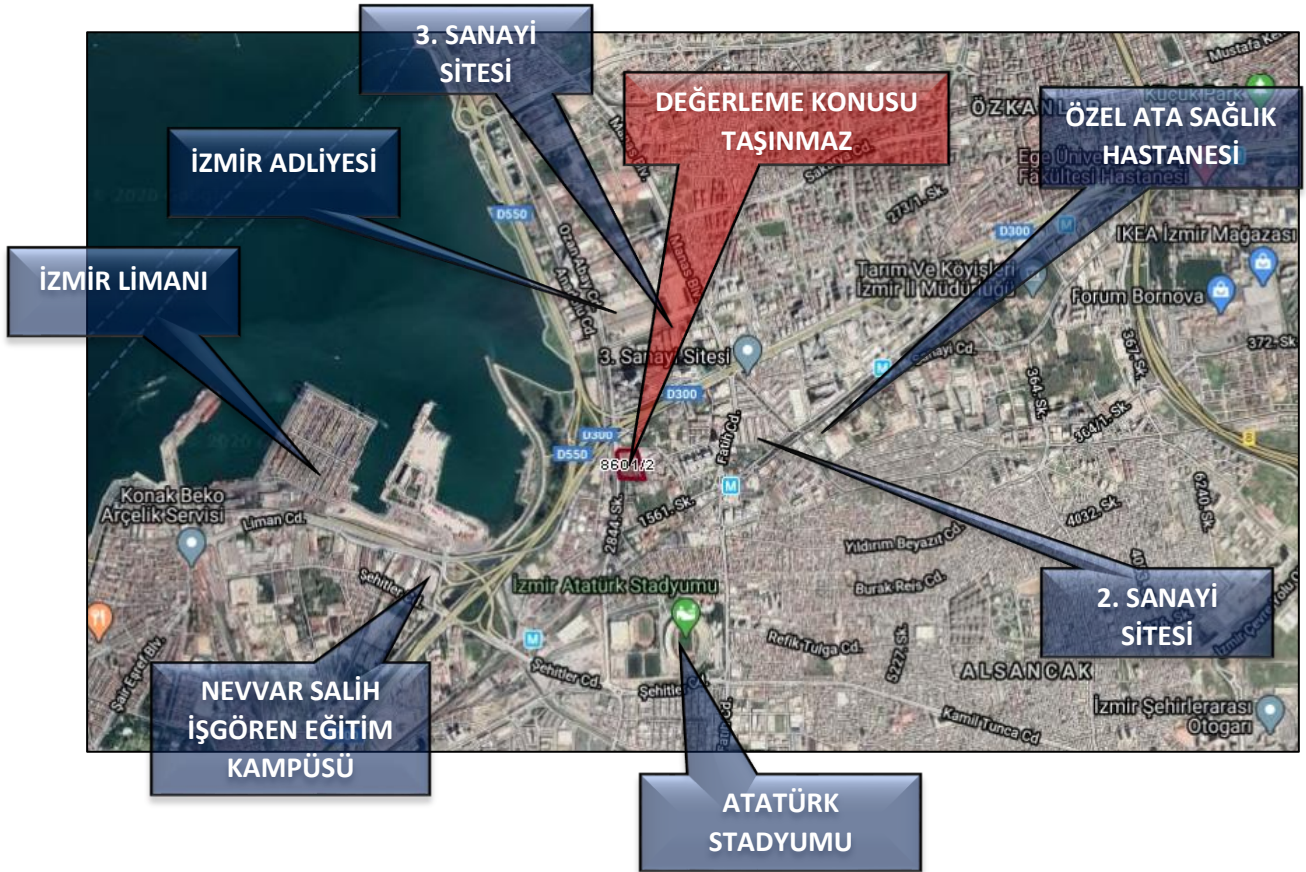
4.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı

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

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

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

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



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

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

Konu Taşınmazdan Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar

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

4.2 Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

| ANA TAŞINMAZ | |
|------------------------------|---|
| İli | : İzmir |
| İlçesi | : Konak |
| Mahallesi/Köyü | : Mersinli |
| Pafta No | : 24n2d |
| Ada No | : 8601 |
| Parsel No | : 2 |
| Yüzölçümü | : 17.703,70 m ² |
| Niteliği | : Arsa |
| Cilt / Sayfa No | : 47 / 4614 |
| Edinme Tarihi ve Yevmiye No. | : 11.04.2019 / 8874 |
| Malik | : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ. |

4.3 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmaz için İzmir Konak Tapu Müdürlüğü'nde 19.11.2020 tarihinde temin edilen değerleme konusu taşınmaza ait 3 yıllık değişiklikleri gösterir Aktif ve Pasif Kayıtlarını içerecek şekilde takyidatlar aşağıda sunulmuş olup, takyidat belgeleri raporun ekler bölümünde yer almaktadır.

Beyanla Hanesi:

- ✓ *6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Tarih: 03.08.2018/ Yev:22933)
- ✓ 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Tarih: 18.09.2018/ Yev:26121)

İrtifak Hanesi:

- ✓ Krokide A Harfi ile Gösterilen Kısımda TEİAŞ Genel Müdürlüğü Lehine 8601 Ada 1 Parsel Aleyhine 966,33 M2 İrtifak Hakkı Vardır. (06.03.2020/8302)

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

4.4 Gayrimenkulün İmar Durum Bilgileri

Değerlemeye konu olan İzmir ili, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi'nde 8601 ada 2 parselde ki taşınmaza ait imar durumu Konak Belediyesi İmar Arşivi'nde 10.12.2020 tarih ve 76611 sayılı dilekçe ile talep edilmiştir.

Cevaben yazılan 23.12.2020 imza tarihli 35598559-115.02.01.E.25714 Sayılı yazıda belirtildiği üzere;

- ✓ İzmir ili, konak ilçesi, 8603 ada, 1 parsel ile 8604 ada, 1 ve 4 parseller, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.05.2011 tarih ve 05-446 sayılı kararı ile onanan 1/1000 ölçekli Alsancak Liman Arkası ve Salhane Bölgesi (Halkapınar – Salhane Kesimi) Uygulama İmar Planında; TAKS:0,40, KAKS:3,50 yapılaşma koşullu MİA -Merkezi İş Alanında kalmaktadır.
- ✓ 8601 ada, 2 parsel, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.05.2011 tarih ve 05.466 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Alsancak liman Arkası ve Salhane Bölgesi Bölgesi (Halkapınar – Salhane Kesimi) Uygulama İmar Planında; TAKS:0,40, KAKS:3,50 yapılaşma koşullu MİA -Merkezi İş Alanında kalmaktadır. 8601 ada, 2 parsel üzerinden Enerji Nakil Hattı geçtiğinden her türlü işlem için Gediz Elektrik Dağıtım A.Ş.'den izin alınması gerekmektedir.
- ✓ Ancak 3194 Sayılı İmar Kanununun 01.07.2020 tarihinde yürüüğü giren 8. Maddesine "...İmar planlarında bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenemez. Sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer'i imar planlarında yençok: serbest olarak belirlenmiş yükseklikler, emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın çevrede mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir..." hükmü eklenmiş olup, Geçici 20. Maddesinde "Bina yükseklikleri yençok; serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapıncaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez. Belirlenen süre içerisinde söz konusu alanlarda yer alan parsellere ilişkin yapı ruhsatı başvurusu yapıldında süre sonu beklenilmeden alana yönelik öncelikli olarak plan değişikliklerinin ve revizyonlarının yapılması zorunludur." Denilmektedir.

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

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

• **Planlama Alanının Tamamında Geçerli Yapılaşmaya İlişkin Hükümler:**

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

T.C.
KONAK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

KONAK BELEDİYESİ

Sayı: 35598559-115.02.01-E.25714 10/12/2020
Konu: 8601 Ada, 2 parsel, 8603 Ada, 1 parsel, 8604 Ada, 1 -4 parsel, (İmar Durumu)

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İlg: 10/12/2020 tarihli ve 76611 sayılı dilekçemiz.

İlg dilekçeye konu, İzmir İli, Konak İlçesi, 8603 ada, 1 parsel ile 8604 ada 1 ve 4 parseller, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.05.2011 tarih ve 05.466 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Alsancak Liman Arkası ve Sahane Bölgesi (Halkapınar Sahane Kesimi) Uygulama İmar Planında, TAKS:0,40, KAKS:3,50 yapılaşma koşullu MİA -Merkezi İş Alanında kalmaktadır.

8601 ada, 2 parsel, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.05.2011 tarih ve 05.466 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Alsancak Liman Arkası ve Sahane Bölgesi (Halkapınar Sahane Kesimi) Uygulama İmar Planında; TAKS:0,40, KAKS:3,50 yapılaşma koşullu MİA -Merkezi İş Alanında kalmaktadır. 8601 ada, 2 parsel üzerinden Enerji Nakil Hatı geçtiğinden her türlü işlem için Godiz Elektrik Dağıtım A.Ş.'den izin alınması gerekmektedir.

Ancak 3194 Sayılı İmar Kanununun 01.07.2020 tarihinde yürürlüğe giren 8. Maddesinde " İmar planlarında bina yükseklikleri yengeç serbest olarak belirlenemez. Sanayi alanları, bahçelane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer'î imar planlarında, yengeç serbest olarak belirlenmiş yükseklikler zemin değerinde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut tepektitler ve silnet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir..." hükmü eklenmiş olup, Geçici 20.Maddesinde "Bina yükseklikleri yengeç serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılmaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez. Belirlenen süre içerisinde söz konusu alanlarda yer alan parsellere ilişkin yapı ruhsatı başvurusu yapıldığında süre sonu beklenilmeden alana yönelik öncelikli olarak plan değişikliklerinin ve revizyonlarının yapılması zorunludur." denilmektedir.

Bilgilerinizi rica ederim.

e-İmzalıdır
Ali Umut DÜLGER
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Belgenin Aslı
Elektronik İmzalıdır:
Erdal WAZGAN
Tetkiker

Adres: 9 EYLÜL MEYDANI NO:11 K.3 BASMANE/İZMİR
Telefon: 0232 484 66 15 Faks: 2324893545 e-posta: imars@kocak.bel.tr
<http://www.konak.bel.tr> Kop Adresi: kocak.bel@kocak.bel.tr
5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.
Evrak teyidi <http://eysyisorgu.konak.bel.tr> adresinden 0850-7722-0002 kodu ile yapılabilir.

Berran YILMAZ
Dahili: 1306

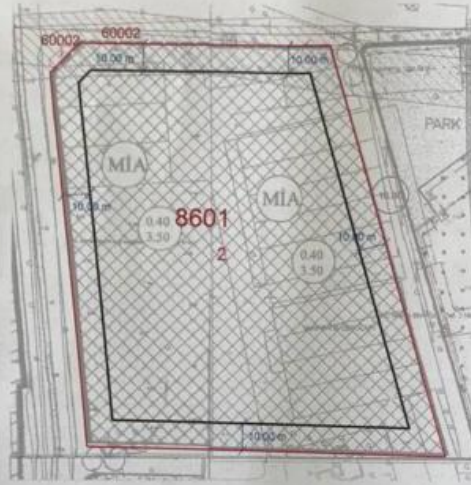
-İmar Durum Yazısı-

T.C.
KONAK BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

MÜRACAAT SAHİBİ : VAKIF GYO A.Ş.

Sayı : 32539

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



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

TARİH: 30.04.2020 İMAR DURUMUNU BELİRTEN: T. DALÇAM ÇİZEN: T. DALÇAM
İMAR DURUMU SORULAN GAYRİMENKULÜN

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

TASDIKLANACEK KİTLEYE GÖRE

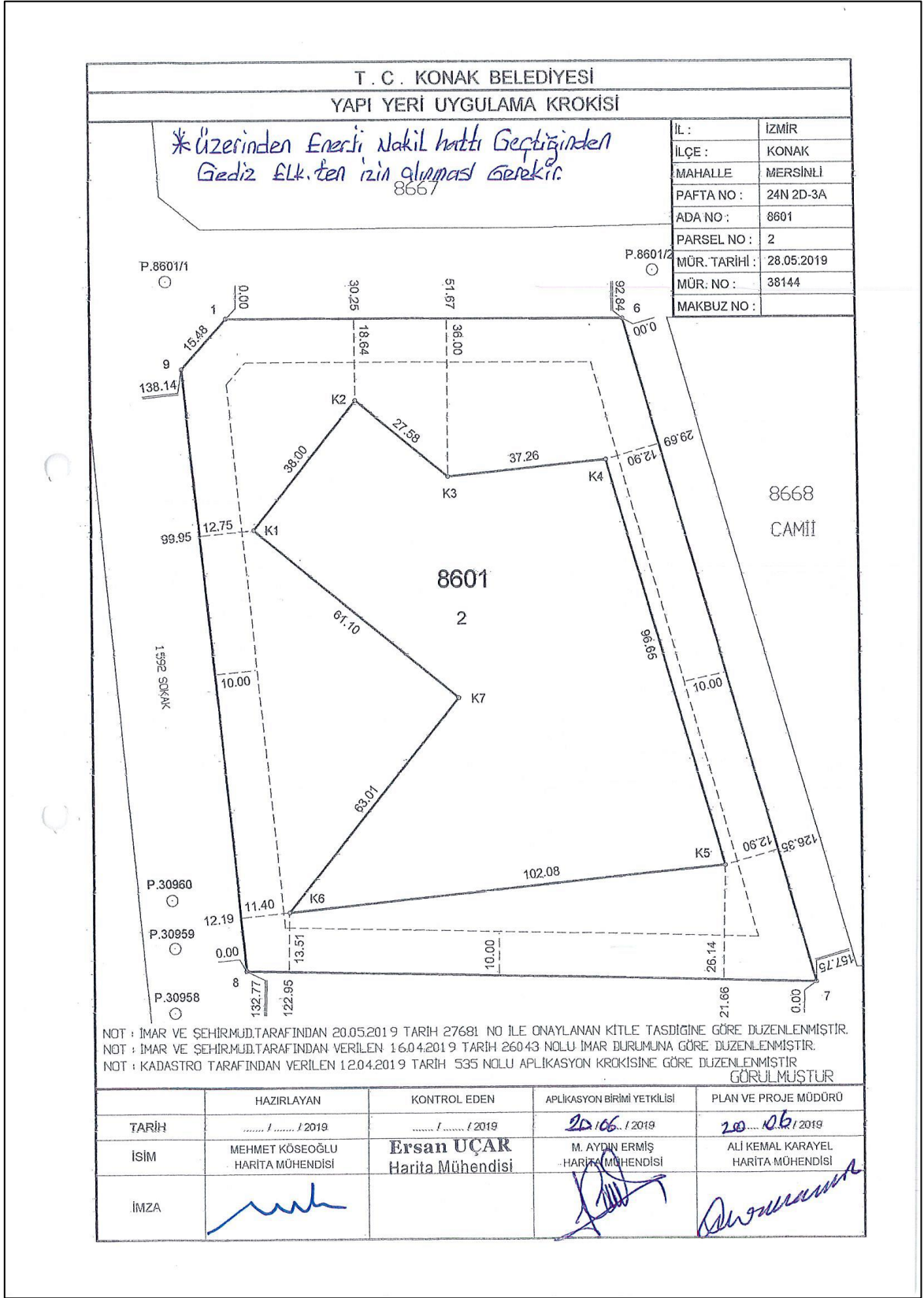


Özge GÜNSOR
İMAR DURUMU BİRİM. YETKİLİSİ



Özlem ÖZGÖREN
Mimar
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ V.

Resmî İmar Durum Yazısı



Uygulama Krokisi

4.5 Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Alınmış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

8601 ada, 2 numaralı parsele ilişkin imar arşiv dosyası incelenmiş olup aşağıda detayları verilen yasal belgelerin bulunduğu görülmüştür.

Değerleme konusu 8601 ada 2 parsele ait

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

mevcuttur. Belgeler ekler bölümünde yer almaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlara ait Belediye arşiv dosyasında herhangi bir Yapı Tatil Tutanağı ya da Encümen Kararına rastlanmamıştır.

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

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

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

05.01.2018'de Şirket KAP Bildirimi:

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

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

Konu sözleşmenin tapuya şerh edilmediği görülmüştür.

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

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

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

Taşınmaza ait tescil bildirim beyannamesi görselleri aşağıda yer almaktadır.

Kroki Yeri

8567

8568

8564

8801

1508

YOL

Bu kısım merkezde doldurulacaktır.

| Geliş Tarihi ve No'su | Tersimatı Yapılmıştır | Klasörüne İşlenmiştir | Tersimatı Kontrol edilmiştir | Klasörü Kontrol edilmiştir |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------------|----------------------------|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

e-bys-18.01.2019/272496

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

| İli | İlçe | Mahalle veya Köyü | Mevkii |
|-------|-------|-------------------|--------|
| İZMİR | KONAK | MERSİNLİ | |

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

| Kütük Sa.No. | Pafta No | Ada No | Parcel No | YÜZÖLÇÜMÜ H m² | Alanı m² | Cinsi | Sahibi | Düzeltilme ve İşlemler Şekli |
|--------------|----------|--------|-----------|-------------------|-------------|-----------------|-------------------------|---|
| 4529 | 24N-2D | 8801 | 1 | 7873 | 63 | 249 DÜZELTİLMİŞ | VAKIF GYO A.Ş. | 8809 Ada 2 Parcel ile birleşik, A parsel alanı. |
| 8671 | 24N-2E | 8800 | 2 | 100 | 00 | PİLON | TURKİYE ELEKTRİK KURUMU | 8801 Ada 1 Parcel ile birleşik, A parsel alanı. |
| 24N-2D | 8801 | A | 1 | 7773 | 63 | 249 DÜZELTİLMİŞ | VAKIF GYO A.Ş. | |
| | | B | 89 | 93 | | | YOLLA İRTİFAK | |
| 24N-2D | 8801 | A | 1 | 7708 | 70 | 249 DÜZELTİLMİŞ | VAKIF GYO A.Ş. | |
| | | | | | | | TURKİYE ELEKTRİK KURUMU | |

DÖNER SEMAYE ALIŞIŞI

Tescil bildirim isteğine uygun olarak düzenlenmiştir.

KADASTRO MÜDÜRÜ
İzmir ve Bölge Müdürü
Kadastro Müdürlüğü
Kontrol A.Özdemir
18.01.2019

| İmar planına göre işleme geçmiştir | Kontrol edilmiştir | Tarih No İle | Paftasına ve Klasörüne | Bölgeye Encümeni / İdare Kurulu Kararının |
|------------------------------------|--------------------|--------------|------------------------|---|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

Ünvan: Kontrol Mühendisi / Fen Kont. Memuru
Tarih: 13.01.2019
İmza: [İmza]

Tarih: 10.01.2019
No'su: S1

Kroki Yeri

1588 SOKAK

1592 SOKAK

132.76

151.76

138.14

92.84

2

YOL

Poligon ve Köşe Koordinatları Açık-Mesafe Bilgileri

Bu kısım merkezde doldurulacaktır.

| Geliş Tarihi ve No'su | Tersimatı Yapılmıştır | Klasörüne İşlenmiştir | Tersimatı Kontrol edilmiştir | Klasörü kontrol edilmiştir |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------------|----------------------------|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

e-bys-17.05.2019-2188830

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

| İli | İlçe | Mahalle veya Köyü | Mevkii |
|-------|-------|-------------------|--------|
| İZMİR | KONAK | MERSİNLİ | |

(Düzeltilme) - (Ayrılma) - (Hükmen İrtifak) - (Birleştirme) - (Cins Değişikliği) - (İrtifak) - (Hakk) - (Yolterk)

| Kütük Sa.No. | Pafta No | Ada No | Parcel No | Yüzölçümü Ha' m² | Alanı m² | Cinsi | Sahibi | Düzeltilme ve İşlemler Şekli |
|--------------|----------|--------|-----------|---------------------|-------------|-------|---|---|
| 4614 | 24N-İld | 8801 | 2 | 1 | 7703 | 70 | Zirai Don binalan ve depo Vakıf Gayri Menkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi | (Cins değişikliği) |
| 4614 | 24N-İld | 8801 | 2 | 1 | 7703 | 70 | ARSA | Vakıf Gayri Menkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi |

Tescil bildirim isteğine uygun olarak düzenlenmiştir. Sayışal değerleri kabul ediyorum.

ONAY
Kadastro Müdürü

Zeynep SÖZ
Kadastro Müdürü
Kontrol Mühendisi
17.05.2019

| Fen Kayıt No | Düzenleyen | Kontrol Eden | Tapu Sicil Müdürlüğü | Paftasına ve Klasörüne | Bölgeye Encümeni / İdare Kurulu Kararının |
|--------------|------------|--------------|----------------------|------------------------|---|
| 2019/0000 | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

Ünvan: Kadastro Tek. Fen Kont. Memuru
Adı Soyadı: Hayati ÖZTÜRK
Tarih: 06.05.2019
İmza: [İmza]

Tarih: / / 2019
No'su: / /

E.845-11.06.2019-E.2593257

Kroki Yeri

Poligon ve Köşe Koordinatları Açık-Mesafe Bilgileri

Bu kısım merkezde doldurulacaktır.

| Geliş Tarihi ve No'su | Tersimat yapılmıştır | Klasörüne işlenmiştir | Tersimaleli kontrol edilmiştir | Klasörü kontrol edilmiştir |
|-----------------------|----------------------|-----------------------|--------------------------------|----------------------------|
| | | | | |
| | | | | |

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

| İli | İlçesi | Mahalle veya Köyü | Mevkii |
|-------|--------|-------------------|--------|
| İZMİR | KONAK | MERSİNLİ | |

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

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

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

Tescil bildirimini istemeğe uygun olarak düzenlenmiştir. Sayısal değerleri kabul ediyorum.

ONAY
Kadastro Müdürü

E. H. H. H. H. H.
Hüseyin H. H. H. H. H.
Kadastro Müdürü
Kontrol Mühürü
11.06.2019

| Fen Kayıt No | Düzenleyen | Kontrol Eden | Tapu Sicil Müdürlüğü | Paftasına ve Klasörüne | Belediye Encümeni / İdare Kurulunun |
|--------------|------------|--------------|----------------------|------------------------|-------------------------------------|
| 2019/790 | | | | | |

Ünvan: Bildirimi düzenleyen Kadastro - Tek. Fen Kont. Memuru. Kontrol Mühendisi.

Adı Soyadı: Hayati ÖZTÜRK. Enerji Verimlilik Kurulunun Üyesi.

Tarih: 10.06.2019.

İmza: [İmza]

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

4.9 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

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

4.10 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Bilgisi

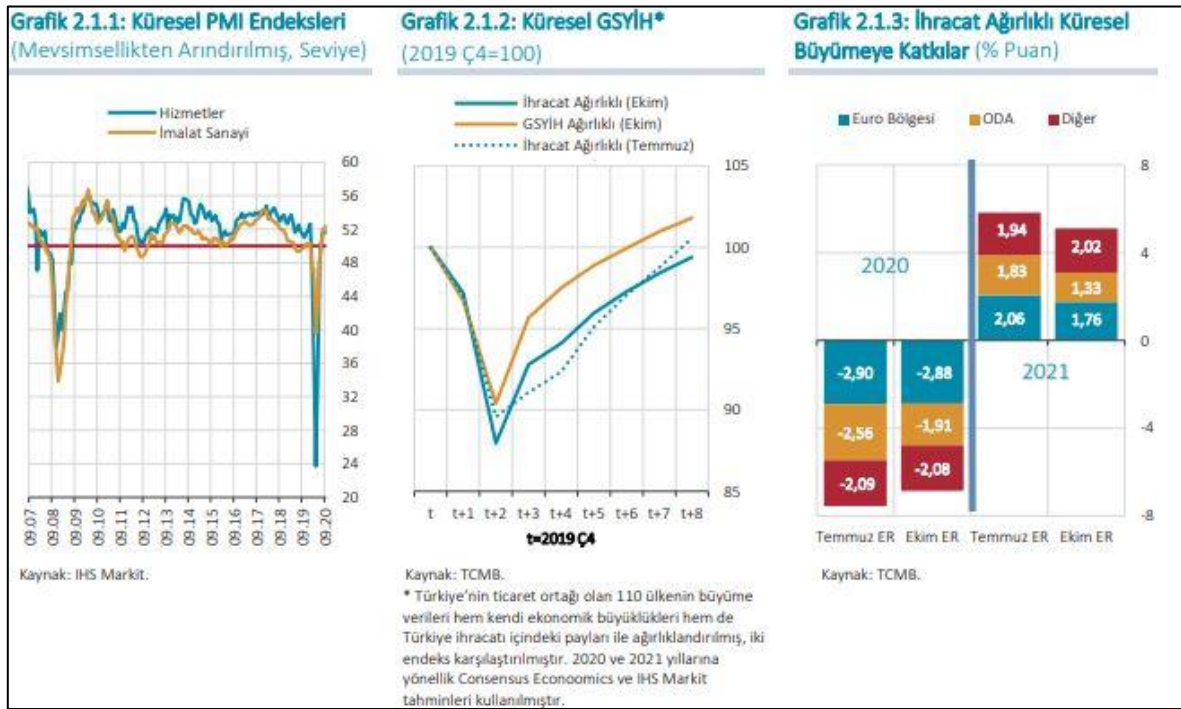
Değerleme konusu taşınmaz arsa nitelikli olup, üzerinde enerji verimlilik sertifikası gerektirir bir yapı mevcut değildir.

5 EKONOMİ, SEKTÖR VE BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1 Demografik Veriler

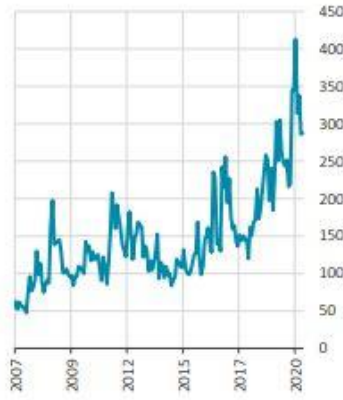
5.1.1 Küresel Ekonomik Durum

Büyümeye dair öncü gösterge niteliğindeki PMI endeksleri toparlanmayı sürdürürken, 2020 yılına ilişkin büyüme öngörülerini de geçtiğimiz rapor görünümüne göre bir miktar iyileştirmiştir. Türkiye'nin dış talebi için gösterge niteliği taşıyan ihracat ağırlıklı büyüme endeksi, Avrupa ülkelerindeki görece zayıf seyre bağlı olarak, küresel büyümeyi yansıtan GSYİH ağırlıklı endekse göre daha olumsuz bir görünüm sunmaktadır. İhracat ağırlıklı endekste ikinci çeyrekteki daralma daha derin olurken, sonrasındaki toparlanmanın da görece yavaş olması beklenmektedir. Bu gelişmede, Çin ve ABD gibi büyüme tahminleri son dönemde iyileşen bazı ülkelerin Türkiye'nin ihracatındaki paylarının küresel üretimdeki paylarından daha düşük olması belirleyici olmuştur. Buna karşın, 2020 yılı dış talep görünümü, Temmuz raporuna göre sınırlı bir iyileşme göstermiştir. Bu iyileşme genel olarak Euro bölgesi dışında kalan ticaret ortaklarından ve özellikle Orta Doğu ve Afrika grubundaki büyüme görünümünün iyileşmesinden kaynaklanmaktadır.



Küresel iktisadi faaliyetlerdeki toparlanmaya ilişkin belirsizlikler yüksek seyrederken, riskler ağırlıklı olarak aşağı yönlüdür. Açıklanan sağlık istatistikleri salgının henüz tam olarak kontrol altına alınamadığına işaret etmektedir. Ancak, küresel ölçekte yılın ikinci çeyreğindeki kadar sıkı kısıtlamalara dönülme olasılığının düşük olduğu görülmektedir. Bu durum, tahminlerin iyileşmesine neden olmakla birlikte salgının seyrine, ekonomi politikalarına ve bu politikaların etkilerine yönelik belirsizlikler yüksek düzeyini korumaktadır. Consensus Forecasts bültenine tahmin sağlayan katılımcıların büyük ekonomilere ilişkin tahminleri de belirsizliğin yüksekliğine işaret etmektedir. Veriler, tahmin aralığı genişliğinin ve tahminlerin ortalamadan sapmalarının geçmiş yıllara ve 2008 krizine kıyasla daha yüksek olduğunu gösterirken, katılımcıların büyüme tahminlerinin önemli oranda farklılaşabildiği dikkat çekmektedir.

Grafik 2.1.4: Küresel Ekonomi Politikaları Belirsizlik Endeksi



Kaynak: Davis, S., J., (2016). "An Index of Global Economic Policy Uncertainty", w22740, National Bureau of Economic Research. (www.policyuncertainty.com)

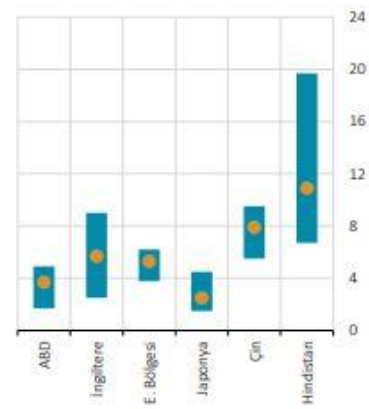
Grafik 2.1.5: 2020 Yılı Büyüme Tahminleri ve Tahmin Aralığı* (%)



Kaynak: Consensus Economics.

* Yuvarlaklar tahmin ortalamasını, boyalı alan en yüksek ve en düşük tahminler arasındaki farkı göstermektedir.

Grafik 2.1.6: 2021 Yılı Büyüme Tahminleri ve Tahmin Aralığı* (%)

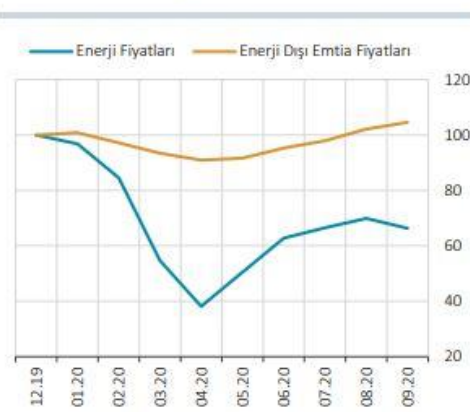


Kaynak: Consensus Economics.

* Yuvarlaklar tahmin ortalamasını, boyalı alan en yüksek ve en düşük tahminler arasındaki farkı göstermektedir.

Enerji fiyatları düşük seviyesini korurken, diğer emtia fiyatları salgın öncesi düzeylerini aşmıştır. Enerji

Grafik 2.1.7: Emtia Fiyatları (2019 Aralık =100)



Kaynak: Dünya Bankası.

fiyatları, Nisan ayında dip yaptıktan sonra bir miktar artmış, ancak Eylül ayı itibarıyla salgın öncesi seviyelerinin yüzde 35 altında kalmıştır. Fiyatlar, bir önceki rapor döneminden bu yana yataya yakın seyretmiştir. Diğer taraftan, enerji dışı emtia fiyatları endeksi Eylül ayında salgın öncesi düzeyinin üzerine çıkmıştır (Grafik 2.1.7). Emtia fiyatlarının talep kaynaklı olarak düşmesi beklenen bir durum olmakla birlikte, enerji ve diğer emtia fiyatlarındaki ayrışma, özellikle petrol fiyatlarına ilişkin aşağı yönlü baskının daha kuvvetli olduğunu göstermektedir. Salgın nedeniyle özellikle seyahat harcamalarının diğer birçok sektöre göre daha fazla etkilenmiş olması, petrol talebini düşürerek enerji fiyatlarındaki görece zayıf seyrinde önemli rol oynamaktadır.

5.2 Ulusal Ekonomik Veriler

5.2.1 Türkiye’de Genel Ekonomik Durum

Salgının iç ve dış talep üzerindeki etkilerine bağlı olarak yılın ikinci çeyreğinde sert bir şekilde daralan iktisadi faaliyet, normalleşme süreci ve güçlü kredi ivmesinin desteğiyle üçüncü çeyrekte V-tipi belirgin bir toparlanma kaydetmiştir. Salgının ilk aşamalarında üretim potansiyelinin korunması önceliklendirilerek reel sektör ile finansal sektör arasındaki etkileşimin sağlıklı bir şekilde devamını sağlayacak adımlar atılmıştır. TCMB tarafından alınan parasal tedbirlere ek olarak, politika yapıcı diğer kurumlar tarafından da piyasa oynaklığını sınırlayıcı ve ekonomiyi destekleyici önlemler alınmıştır.1 Kamu bankaları öncülüğünde ivme kazanan kredi arzı, reel sektöre kredi akışının kesintisiz devamına ve ekonomideki toparlanma sürecine önemli katkı sağlamıştır. Ertelenmiş yurt içi talepte gözlenen hızlı artışın yanında ihracatın öngörülenden daha güçlü bir seyir izlemesiyle yılın üçüncü çeyreğinde iktisadi faaliyet salgın öncesi düzeyini aşmıştır. Yüksek frekanslı veriler ekonomideki toparlanmanın son çeyrekte devam ettiğine işaret etmekte, böylelikle 2020 yılında pozitif büyüme ihtimalinin oldukça güçlendiği değerlendirilmektedir.

Güçlü kredi ivmesiyle ekonomide sağlanan hızlı toparlanmanın dış denge ve enflasyon görünümü üzerinde belirgin yansımaları görülmektedir. Hızlı kredi genişlemesi ekonomideki toparlanma sürecine önemli katkı sağlarken, talep koşullarının dezenflasyonist etkisini sınırlamış ve Türk lirasındaki değer kaybıyla birlikte enflasyonun öngörülenden daha yüksek bir seyir izlemesinde etkili olmuştur. Buna ilaveten, normalleşmenin kademeli gerçekleşmesi nedeniyle kapasite kısıtlamalarının birim maliyetler üzerindeki etkileri azalarak da olsa hissedilmeye devam etmiştir. Enflasyon eğiliminin yıl sonu ve orta vadeli hedeflerin üzerinde seyretmesi neticesinde enflasyon beklentilerindeki yukarı yönlü güncellemeler son dönemde belirginleşmiştir. Bu görünüm, fiyatlama davranışları ve orta vadeli enflasyon görünümüne yönelik risk oluşturmaktadır.1

Ekonomik güven endeksi Eylül ayında 88,5 iken, Ekim ayında %4,8 oranında artarak 92,8 değerine yükseldi. Ekonomik güven endeksindeki artış, reel kesim (imalat sanayi), hizmet, perakende ticaret ve inşaat sektörü güven endekslerindeki artışlardan kaynaklandı.

Reel kesim güven endeksi bir önceki aya göre Ekim ayında %3,8 oranında artarak 109,7 değerini, hizmet sektörü güven endeksi %6,4 oranında artarak 79,7 değerini, perakende ticaret sektörü güven endeksi %1,7 oranında artarak 95,0 değerini, inşaat sektörü güven endeksi %0,6 oranında artarak 83,8 değerini aldı. Tüketici güven endeksi Ekim ayında %0,1 oranında azalarak 81,9 değerini aldı. 2

| | Endeks | | Bir önceki aya göre değişim oranı (%) | |
|---|-------------|-------------|---------------------------------------|------------|
| | Eylül | Ekim | Eylül | Ekim |
| Ekonomik güven endeksi | 88,5 | 92,8 | 3,1 | 4,8 |
| Tüketici güven endeksi | 82,0 | 81,9 | 3,2 | -0,1 |
| Reel kesim güven endeksi | 105,7 | 109,7 | 0,5 | 3,8 |
| Hizmet sektörü güven endeksi | 74,9 | 79,7 | 6,4 | 6,4 |
| Perakende ticaret sektörü güven endeksi | 93,5 | 95,0 | -1,5 | 1,7 |
| İnşaat sektörü güven endeksi | 83,3 | 83,8 | -2,0 | 0,6 |

Endeks değerleri mevsim etkilerinden arındırılmış değerlerdir.

¹ https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e/enfekim2020_iv_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e-nmi69FR

² <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Ekonomik-Guven-Endeksi-Ekim-2020-33934>

TÜFE'de (2003=100) 2020 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,13, bir önceki yılın Aralık ayına göre %10,64, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,89 ve on iki aylık ortalamalara göre %11,74 artış gerçekleşti.³

TÜFE değişim oranları (%), Ekim 2020

| | Ekim 2020 | Ekim 2019 | Ekim 2018 |
|--|-----------|-----------|-----------|
| Bir önceki aya göre değişim oranı | 2,13 | 2,00 | 2,67 |
| Bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı | 10,64 | 10,59 | 22,56 |
| Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı | 11,89 | 8,55 | 25,24 |
| On iki aylık ortalamalara göre değişim oranı | 11,74 | 16,81 | 14,90 |

TÜİK tarafından yayınlanan "Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, II. Çeyrek: Nisan - Haziran, 2020" verilerine göre GSYH 2020 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %9,9 azaldı.

| GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2020 | | | | | |
|---|-------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-------------------|
| Yıl | Çeyrek | GSYH | | | |
| | | Cari fiyatlarla (Milyon TL) | Cari fiyatlarla (Milyon \$) | Zincirlenmiş hacim endeksi | Değişim oranı (%) |
| 2018 | Yıllık | 3 758 316 | 797 124 | 174,5 | 3,0 |
| | I ⁰⁰ | 796 554 | 208 954 | 158,5 | 7,5 |
| | II ⁰⁰ | 898 229 | 207 698 | 173,5 | 5,8 |
| | III ⁰⁰ | 1 036 561 | 191 877 | 185,0 | 2,5 |
| | IV ⁰⁰ | 1 026 971 | 188 594 | 181,0 | -2,7 |
| 2019 | Yıllık | 4 320 191 | 760 778 | 176,1 | 0,9 |
| | I ⁰⁰ | 925 360 | 172 414 | 154,4 | -2,6 |
| | II ⁰⁰ | 1 028 470 | 175 231 | 170,5 | -1,7 |
| | III ⁰⁰ | 1 158 060 | 204 169 | 187,0 | 1,0 |
| | IV ⁰⁰ | 1 208 300 | 208 965 | 192,5 | 6,4 |
| 2020 | I ⁰⁰ | 1 073 600 | 176 591 | 161,3 | 4,4 |
| | II ⁰⁰ | 1 041 643 | 153 180 | 153,6 | -9,9 |

(r) İlgili çeyreklerde güncelleme yapılmıştır.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2020 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım %4,0, bilgi ve iletişim faaliyetleri %11,0, finans ve sigorta faaliyetleri %27,8, gayrimenkul faaliyetleri %1,7 arttı. Sanayi %16,5, inşaat sektörü %2,7, hizmetler %25,0, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %16,5, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %2,4 ve diğer hizmet faaliyetleri %18,0 azaldı.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %11,0 azaldı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2020 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10,0 azaldı.

Devletin nihai tüketim harcamaları, 2020 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %0,8 azaldı. Yerleşik hane halklarının tüketim harcamaları %8,6, gayrisafi sabit sermaye oluşumu %6,1 azaldı.⁴

³ https://www.tuik.gov.tr/Kurumsal/PDF_Detay?id=86

⁴ <https://tuikweb.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?sessionId=QvC2fpJfhykMNC7jGBgt9GrTjgGfcqCKcVkwSyMjTW6nTTHM8wn1!578252304?id=33605>

COVID-19'un küresel salgına dönüşmesiyle birlikte birçok ülkede olduğu gibi Türkiye'de de çeşitli istihdam tedbirleri ile sosyal yardım mekanizmaları hayata geçirilmiştir. Salgın kaynaklı istihdam kayıplarını en aza indirmek ve gelir kaybına uğrayan kesimleri desteklemek amacıyla çeşitli önlemler alınmıştır. Bu kapsamda, istihdamda olanların işlerini korumalarına yönelik uygulamalara ağırlık verilmiştir. Öncelikle Kısa Çalışma Ödeneği'nden (KÇÖ) yararlanma koşulları gevşetilmiş ve uygulamadaki bürokratik işlemler hızlandırılmıştır. Daha sonra işverenler tarafından iş sözleşmelerinin feshedilmesi kısıtlanmış, bunun yerine çalışanların ücretsiz izne çıkarılmasına imkân verilmiştir. Ücretsiz izne ayrılan çalışanlara ise İşsizlik Sigortası Fonu'ndan (İSF) Nakdi Ücret Desteği uygulanmaya başlanmıştır.

Salgın döneminde İSF kaynaklı en yüksek harcama kalemi yaklaşık 20,4 milyar TL ile KÇÖ olmuştur. Yaklaşık 5,1 milyar TL olan Nakdi Ücret Desteği ödemeleri de dâhil edildiğinde 25 milyar TL üzerinde bir kaynak istihdam kayıplarını önlemek üzere kullanılmıştır. Bu nedenle, işsiz kalan hak sahiplerine ödenen işsizlik sigortası bu dönemde çok yaygın olarak kullanılmamış, 2020 yılı Ocak-Eylül döneminde toplam ödeme 5,3 milyar TL olmuştur. Söz konusu ödemelerin önemli bir kısmı salgın öncesinde işini kaybedenlere yönelik olarak yapılmıştır. İSF haricinde, salgın nedeniyle iş kaybı yaşayan kayıt dışı çalışanlar dâhil olmak üzere ihtiyaç sahibi kesimlere Aile, Çalışma ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı (AÇSHB) tarafından sosyal yardımlar yapılmıştır. Ayrıca, "Biz Bize Yeteriz Türkiyem" yardım kampanyası kapsamında toplanan kaynaklar ihtiyaç sahiplerine dağıtılmıştır. 12 Ekim 2020 tarihi itibarıyla AÇSHB tarafından sağlanan sosyal yardımlar 6,3 milyar TL'ye, "Biz Bize Yeteriz Türkiyem" programı kapsamında toplanan sosyal yardımlar 2 milyar TL'ye ulaşmıştır.⁵

Tablo 1: 2020 Yılında Kısa Çalışma Ödeneği, İşsizlik Sigortası ve Nakdi Ücret Desteği Ödemeleri

| | Kısa Çalışma Ödemeleri* | | İşsizlik Sigortası Ödemeleri* | | Nakdi Ücret Desteği** | | Toplam Ödemeler |
|-------------------|-------------------------|-----------------|-------------------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|-------------------|
| | Kişi Sayısı | Miktar (Bin TL) | Kişi Sayısı | Miktar (Bin TL) | Kişi Sayısı | Miktar (Bin TL) | Miktar (Bin TL) |
| Ocak | 24.847 | 23.210 | 610.287 | 712.457 | | | |
| Şubat | 17.862 | 12.096 | 592.810 | 698.441 | | | |
| Mart | 96.636 | 32.232 | 594.577 | 683.678 | | | |
| Nisan | 3.243.126 | 5.100.339 | 592.130 | 730.895 | | | |
| Mayıs | 3.282.817 | 5.560.422 | 530.102 | 656.460 | 1.358.375 | 1.701.582 | |
| Haziran | 2.486.854 | 3.375.844 | 464.930 | 563.042 | 1.705.147 | 2.801.754 | |
| Temmuz | 1.774.865 | 2.640.433 | 401.645 | 494.637 | 1.901.212 | 3.611.536 | |
| Ağustos | 1.302.755 | 2.042.091 | 356.858 | 438.039 | 1.976.532 | 4.398.944 | |
| Eylül | 1.024.377 | 1.575.192 | 307.812 | 370.135 | 2.045.139 | 5.116.119 | |
| 2020 (Ocak-Eylül) | | 20.361.860 | | 5.347.785 | | 5.116.119 | 30.825.764 |
| 2019 | | 181.809 | | 7.985.061 | | | |
| 2018 | | 3.701 | | 4.824.136 | | | |

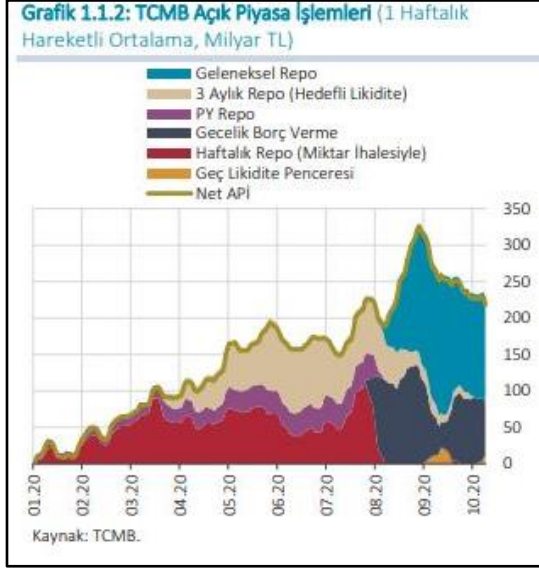
Kaynak: İŞKUR, İşsizlik Sigortası Fonu Bülteni.
* Kişi sayısı ödeme adedini ifade etmektedir.
** Nakdi Ücret Desteği ödemeleri Nisan ayında başlamış olup, Mayıs ayı ödemeleri, Nisan ayını da içermektedir. Nakdi Ücret Desteği'ndeki her aya denk gelen veri o aya kadar faydalanan bireylerin ve yapılan ödemenin toplamını göstermektedir.

Aylar itibarıyla bakıldığında, Nisan ve Mayıs aylarında sırasıyla 3,2 ve 3,3 milyon olan KÇÖ'den yararlanan çalışan sayısının, normalleşme adımları ile birlikte kademeli bir şekilde azalarak Eylül ayında 1 milyona düştüğü görülmektedir. İşsizlik sigortasından yararlanan kişi sayısı, fesih kısıtlarının istihdam kayıplarını sınırlaması sebebiyle gerileme eğilimindedir.

⁵ https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e/enfekim2020_iv_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e-nmi69FR

5.2.2 Faiz Oranları ve Krediler

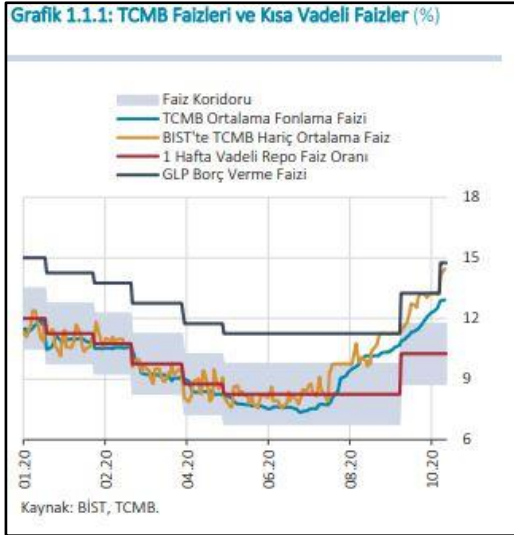
TCMB, Ağustos ayında likidite yönetimi kapsamında sıkılaştırıcı adımlar atmaya başlamıştır. TCMB,



iktisadi faaliyetteki toparlanma ve bu toparlanmanın makroekonomik dengelere yansımalarını da gözetererek, salgın dönemine özgü destekleyici politika adımlarının kademeli olarak geri alınmasına yönelik uygun bir zemin oluşturduğunu değerlendirmiş ve likidite yönetimi kapsamında sıkılaştırıcı adımlar atmıştır. Bu doğrultuda, hedefli ilave likidite imkânları kademeli olarak azaltılmaya başlanmıştır. Bununla birlikte, 7 Ağustos 2020 tarihinden itibaren haftalık repo ihalelerine ara verilmiş; piyasa yapıcı bankalara tanınan likidite imkân limitleri önce yarıya indirilmiş, sonrasında ise sıfırlanmış; TCMB bünyesinde faaliyette bulunan Bankalar arası Para Piyasası'nda bankaların borç alabilme limitleri gecelik vadede yapılan işlemler için yarıya düşürülmüştür. 2 Likidite yönetimi kapsamında atılan sıkılaştırma adımları çerçevesinde 13 Ağustos 2020 tarihinden itibaren geleneksel repo

ihalelerine başlanmıştır. Söz konusu adımlar neticesinde, TCMB ağırlıklı ortalama fonlama faizi kademeli olarak yükselerek TCMB gecelik borç verme faiz oranının üzerinde oluşmaya başlamıştır.

Ağustos ayında, parasal sıkılaştırma adımlarıyla uyumlu olacak şekilde reel kredi büyümesi koşullarını



sağlayan bankalar için Türk lirası ve yabancı para zorunlu karşılık oranları arttırılmıştır. Zorunlu karşılıklara yönelik bu kararlar sistemin fonlama ihtiyacının yükselmesinde etkili olmuştur. Fonlama ihtiyacının önemli bir kısmı TCMB ve BİST bünyesinde gerçekleştirilen döviz karşılığı TL swap işlemleriyle karşılanmıştır. Bununla birlikte, Ağustos ayından itibaren açık piyasa işlemleri (APİ) aracılığıyla sağlanan fonlamanın kompozisyonunda salgın sonrası devreye alınan imkânların kademeli olarak azaltılmasıyla belirgin değişiklikler gözlenmiştir. Bu dönemde haftalık ve üç aylık repo ihalelerinin payı azalırken gecelik ile geleneksel ihale fonlama tutarlarında artış olmuştur.

TCMB, salgına yönelik olarak Mart-Mayıs döneminde yaptığı faiz indirimlerinin ardından, enflasyon

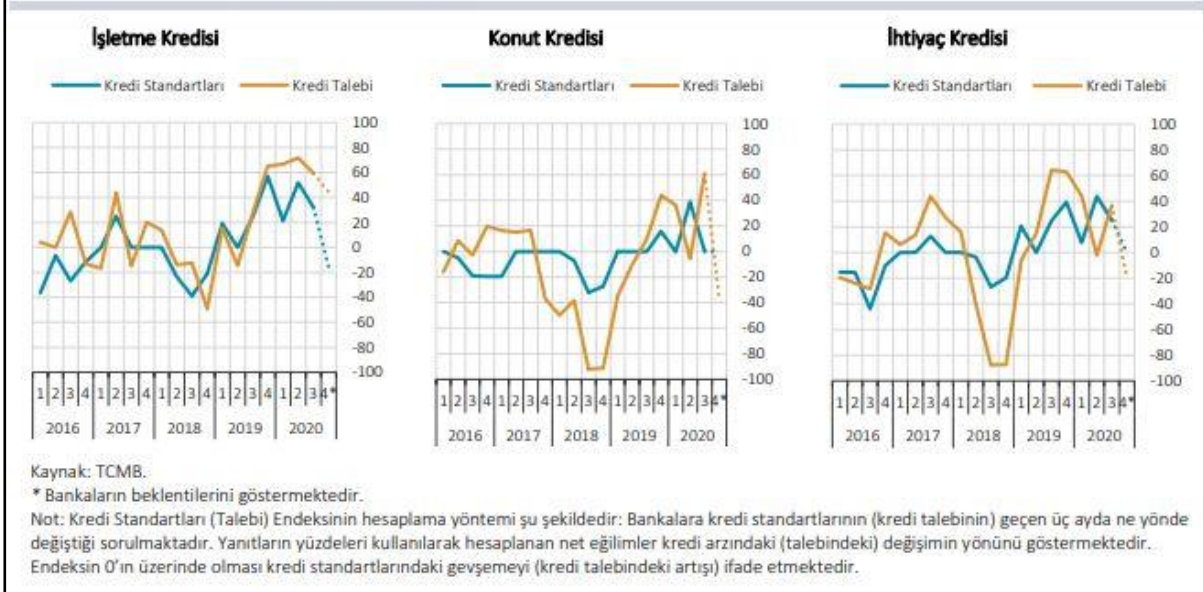
görünümünü dikkate alarak Haziran ve Temmuz aylarında politika faizini sabit tutmuştur. Mayıs ayına kadar olan dönemde, uluslararası emtia fiyatları enflasyon görünümünü olumlu etkilemiş, Mayıs ayından itibaren ise salgına bağlı birim maliyet artışlarının yansımalarıyla çekirdek enflasyon göstergelerinin eğilimlerinde artış gözlenmiştir. Ancak, salgına bağlı tedbirlerle kısa vadede etkili olan arz yönlü unsurların kademeli olarak ortadan kalkacağı ve yılın ikinci yarısında dezenflasyonist etkilerin daha belirgin hale geleceğini değerlendiren TCMB, Haziran ve Temmuz aylarında politika faizini sabit tutmuştur.

Kredi büyümesine dayalı zorunlu karşılık düzenlemeleri ve 2020 yılının ikinci çeyreğinde salgın hastalığın etkileriyle mücadele kapsamında alınan likidite önlemlerinin fonlama koşullarını destekleyici etkisi sınırlanmıştır. Parasal sıkılaşma ve kamu bankalarının destekleyici duruşundaki dengelenme kredi faizlerine hızlı ve güçlü bir şekilde yansımıştır. Kredi faizlerindeki artış, yeni kredi talebini sınırlamış ve önce ticari krediler, sonrasında ise bireysel kredi kullanımı belirgin şekilde yavaşlamıştır.

TCMB, Ekim ayında politika faizini sabit tutmakla birlikte, enflasyon görünümünde belirgin bir iyileşme sağlanana kadar para ve likidite politikalarındaki sıkı duruşun sürdürülmesine karar vermiştir. Para politikası operasyonel çerçevesinde değişikliğe gidilerek, likidite yönetiminde sıkılaşma yönünde esneklik artırılmış ve GLP işlemlerinde uygulanacak Merkez Bankası borç verme faiz oranı ile gecelik borç verme faiz oranı arasındaki fark 300 baz puan olarak belirlenmiştir. Böylelikle, küresel belirsizliklerin yüksek seyrettiği bir konjonktürde, risk iştahındaki dalgalanmalara bağlı piyasa oynaklıklarına karşı hızlı tepki verilebilmesini sağlayacak esnek bir çerçeve oluşturulmuştur. Bununla birlikte, mevcut koşullar altında, dezenflasyon sürecini en kısa sürede yeniden başlatabilmek amacıyla, sıkı parasal duruşun sürdürüleceği bir çerçeveye geçilmiştir.

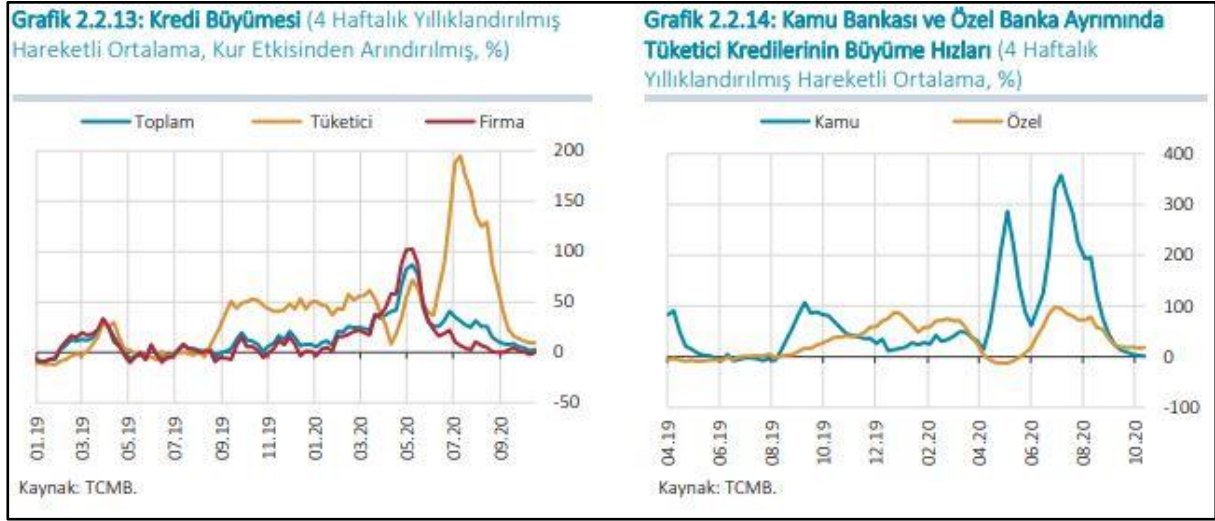
Salgın dönemindeki destekleyici önlemlerin etkisiyle güçlü bir ivme sergileyen kredi büyümesi, normalleşme adımlarıyla birlikte üçüncü çeyrek sonunda önemli ölçüde yavaşlamıştır. Salgının hanehalkı ve firmalar üzerindeki olumsuz etkilerini hafifletmek amacıyla sağlanan destek paketlerinin etkisiyle krediler ikinci çeyrekte yüksek oranda artış kaydetmiştir (Grafik 2.2.13). Firma kredi büyümesi iktisadi faaliyetlerdeki toparlanmanın başlaması ve nakit akışı sorunlarının hafiflemesiyle birlikte hız keserken, tüketici kredisi kullanımı Haziran ayında kamu bankaları tarafından uygulamaya konulan düşük faizli konut ve taşıt kredisi imkânları ile birlikte ivme kazanmıştır.

Grafik 2.2.15: Kredi Standartları ve Kredi Talebi



Ağustos ayında kredi faizlerindeki artışla birlikte, firma kredilerini takiben bireysel kredilerin de normalleşme sürecine girdiği görülmektedir. Gelineen noktada, ticari ve bireysel kredilerdeki yavaşlamanın belirginleştiği görülmektedir. BKEA sonuçlarına göre bankalar son çeyrekte, firma

kredisi talebindeki artışın devam etmesini, konut ve ihtiyaç kredisi talebinin ise gerilemesini beklemektedir.⁶



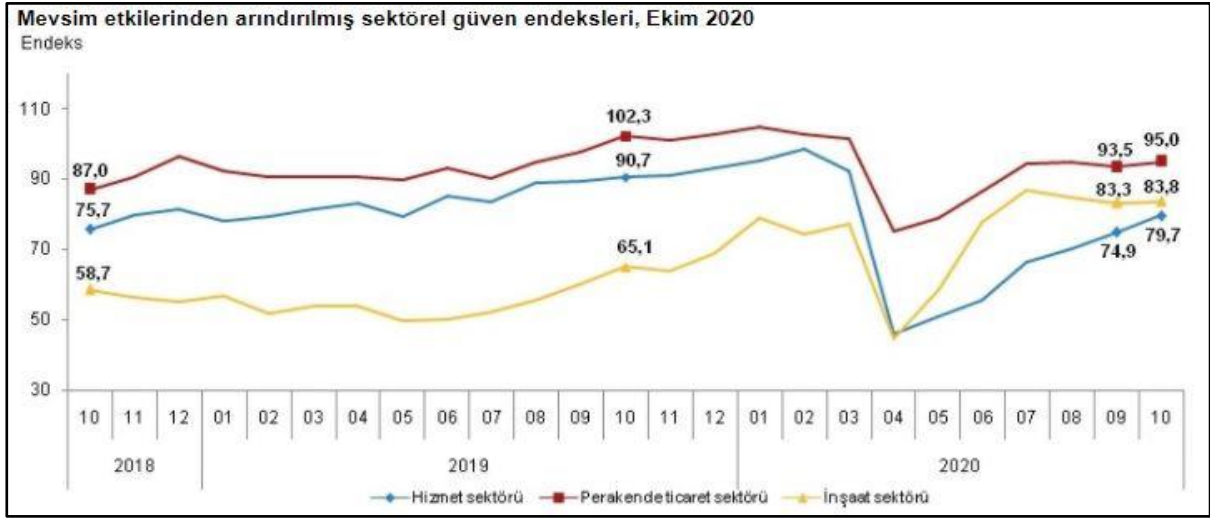
5.3 İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü

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

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

Mevsim etkilerinden arındırılmış güven endeksi Ekim ayında bir önceki aya göre; hizmet sektöründe %6,4, perakende ticaret sektöründe %1,7 ve inşaat sektöründe %0,6 arttı.

⁶ https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e/enfekim2020_iv_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-cca35dc9-7d37-4419-a20d-f3948377f78e-nmi69FR



Mevsim etkilerinden arındırılmış inşaat sektörü güven endeksi bir önceki ayda 83,3 iken, Ekim ayında %0,6 oranında artarak 83,8 değerini aldı. İnşaat sektöründe bir önceki aya göre, alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi alt endeksi %0,2 azalarak 69,8 oldu. Gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi alt endeksi ise %1,2 artarak 97,8 değerini aldı.

İnşaat sektöründe Ekim ayında girişimlerin %35,2'si faaliyetleri kısıtlayan herhangi bir faktörün olmadığını, %64,8'inin ise faaliyetlerini kısıtlayan en az bir temel faktör bulunduğunu belirtti. İnşaat sektöründe faaliyetleri kısıtlayan temel faktörlerden; "finansman sorunları" Eylül ayında %39,3 iken Ekim ayında %42,4, "talep yetersizliği" Eylül ayında %32,8 iken Ekim ayında %30,2 ve "diğer faktörler" Eylül ayında %17,0 iken Ekim ayında %16,2 oldu.⁷

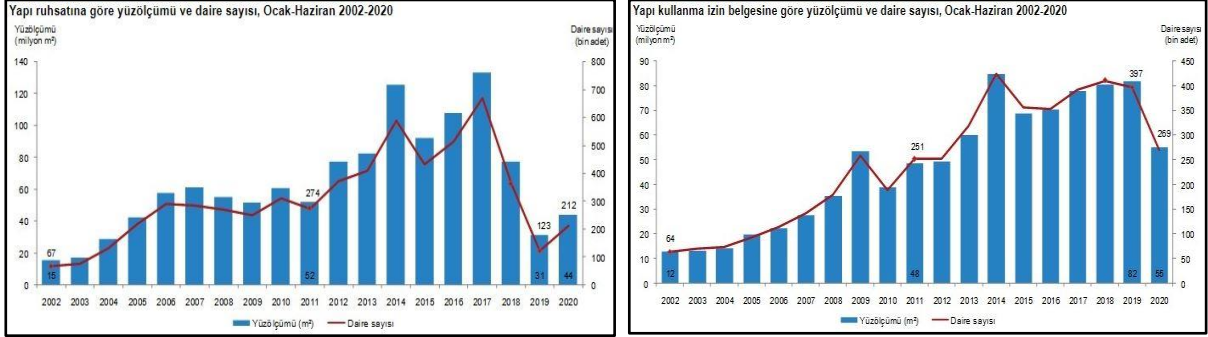


TÜİK Yapı İzin İstatistikleri raporuna göre;

- ✓ Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2020 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %45,5, yüzölçümü %40,8, değeri %54,8, daire sayısı %72,9 arttı. Yapı ruhsatı verilen yapıların 2020 yılının ilk altı ayında toplam yüzölçümü 43,9 milyon m² iken; bunun 23,8 milyon m²'si konut, 11,4 milyon m²'si konut dışı ve 8,7 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.
- ✓ Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2020 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre bina sayısı %35,6, yüzölçümü %32,5, değeri %27,2, daire sayısı %32,1 azaldı. Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların 2020 yılının ilk altı ayında toplam yüzölçümü 55,1

⁷ <https://tuikweb.tuik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=33923>

milyon m² iken; bunun 31,1 milyon m²'si konut, 11,9 milyon m²'si konut dışı ve 12,0 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.⁸



Türkiye genelinde konut satışları 2020 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,9 azalarak 136 bin 744 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 25 bin 399 konut satışı ve %18,6 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 12 bin 677 konut satışı ve %9,3 pay ile Ankara, 8 bin 153 konut satışı ve %6,0 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 17 konut ile Hakkari, 24 konut ile Ardahan ve 63 konut ile Bayburt oldu.

Türkiye genelinde 2020 Eylül ayında ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %38,5 azalış göstererek 35 bin 576 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %26,0 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 7 bin 527 konut satışı ve %21,2 pay ile ilk sırayı aldı. İpotekli konut satışının en az olduğu il 1 konut ile Hakkari oldu.

Ocak-Eylül döneminde 1 milyon 161 bin 278 konut satışı gerçekleşerek, bir önceki yılın aynı dönemine göre %34,2 artış gösterdi. Ocak-Eylül döneminde ipotekli konut satışı %170,7 artarak 508 bin 690, diğer satış türlerinde ise %3,7 azalarak 652 bin 588 oldu. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %6,6 artarak 359 bin 208 oldu. İkinci el konut satışları da %51,8 artarak 802 bin 70 olarak gerçekleşti.

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %26,1 artarak 5 bin 269 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Eylül 2020'de ilk sırayı 2 bin 370 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla bin 18 konut satışı ile Antalya, 347 konut satışı ile Ankara, 239 konut satışı ile Bursa ve 191 konut satışı ile Mersin izledi.⁹

⁸ <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Yapi-Izin-Istatistikleri-Ocak-Haziran,-2020-33781>

⁹ <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Eylul-2020-33884>

5.4 Bölge Verileri

5.4.1 İzmir İli



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

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

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

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

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

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

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

5.4.2 Konak İlçesi



Konak, Türkiye'nin İzmir ilinin bir ilçesidir. Kuzeyinde İzmir Körfezi, kuzeydoğusunda Bayraklı, doğusunda Bornova, güneyinde Buca ve Karabağlar, batısında Balçova ilçeleri bulunmaktadır.

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

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

Yıllara Göre Konak Nüfusu

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

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

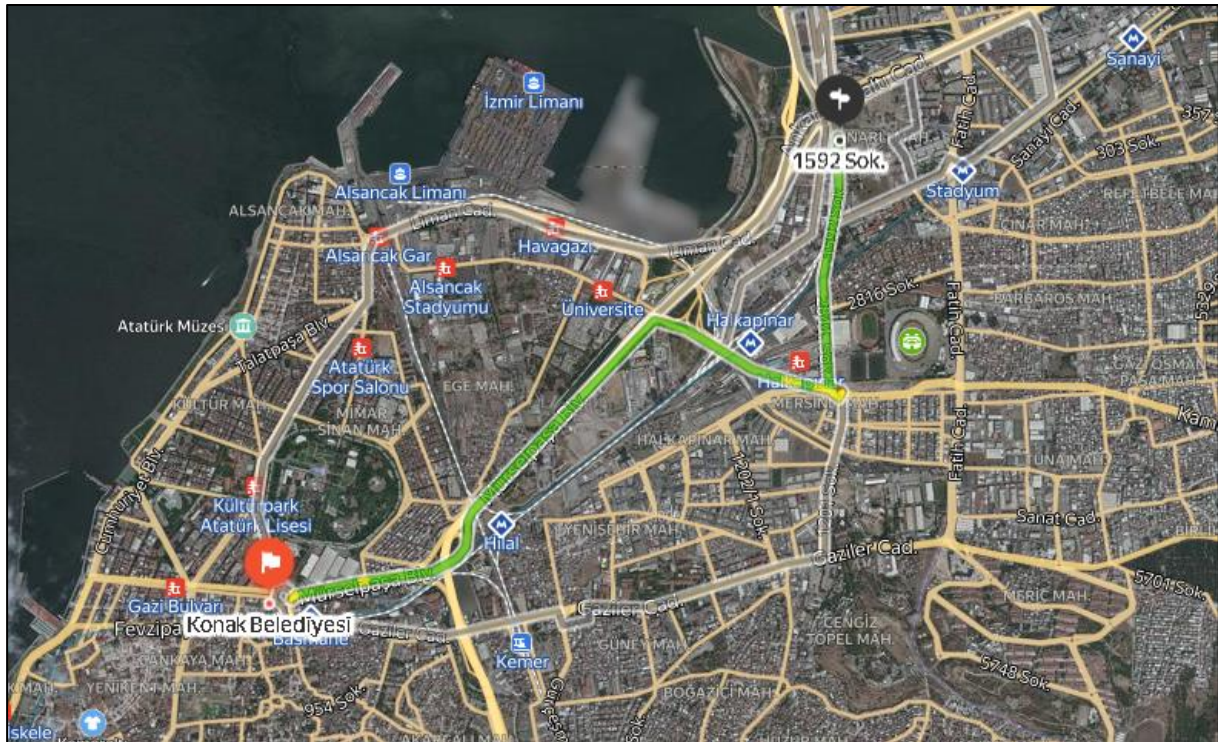
6 GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKİ BİLGİLERİ

6.1 Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

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

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

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



Ulaşım Haritası

Değerleme konusu taşınmaza Konak Belediyesi'nden ulaşmak için Mürselpaşa Bulvarı üzerinde doğu istikametinde yaklaşık 2,20 km ilerledikten sonra sağ kolda kalan Şehitler Caddesi'ne dönülür. Şehitler Caddesi üzerinde yaklaşık 1 km ilerledikten sonra kavşak üzerinden kuzey yönüne doğru 2844. Sokak yönüne girilerek yaklaşık 620 m ilerlenir ve daha sonra 1592. Sokak'a bağlanılır. Sokak içerisinde yaklaşık 600 m ilerledikten sonra değerleme konu taşınmaz sağ kolda yer almaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz: İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi'nde yer alan 8601 ada 2 parsel 17.703,70 m² yüzölçümüne sahip "arsa" dır.

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

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

09 Nisan 2020 onaylı mimari projesine göre;

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

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

Değerleme konusu parselde kule ve bazadan oluşması planlanan projenin 16.04.2020 tarihli 9 sayılı yeni yapı ruhsatındaki verilere göre; 3 bodrum kat, zemin ve 51 normal kat olmak üzere toplam 55 katlı olup 189 konut (15.817 m²) ve 482 ofis ve işyeri bölümü (35.629,3 m²), 1 ikamet harici (trafo), 5 kapıcı dairesi ve 64.200,9 m² genel ortak alan tanımlıdır. Toplam kapalı alan **116.292,9 m²** dir.¹⁰

Konu proje için düzenlenmiş onaylı mimari proje ile yeni yapı ruhsatında alanlar birbiri ile örtüşmekte olup, yapı ruhsatında belirtilen alanların balkon, fuaye vb. alanları kapsamadığı düşünülmektedir. ***Taşınmaz için ruhsat ve onaylı mimari projesinde belirtilen alanlara göre değerlendirme çalışması hazırlanmıştır.***

¹⁰ 09.04.2020 tarihli mimari proje ile 16.04.2020 tarihli yapı ruhsatı uyumlu olup, yapı ruhsatının şaft, asansör boşluğu vb. alanları içermediği düşünülmektedir.

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

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

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

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi; değerlemeye konu olan taşınmazlar için ruhsatlar alınmış olup henüz inşaat başlamadığı tespit edilmiştir.

Yapılan incelemeler doğrultusunda proje alanında inşaat seviyesi ve iç mekân bölümlendirmelerin tatbik edilmediği ve mevcut koşullarda mimari proje ile yerindeki fiziki durumun karşılaştırılabilir olmadığı görülmüş olup, **8601 ada 2 parsel** için yeniden ruhsat alınmasını gerektiren değişiklikler tespit edilmemiştir.

6.5 Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

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

Sahip olduğu güçlü yanlardır.

❖ ZAYIF YANLAR

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

❖ FIRSATLAR

- Karma kullanımlı proje ile birbiriyle sinerji yaratacak fonksiyonların bir arada geliştirilmesi böylece farklı bir proje konseptinin ortaya çıkması,
- Bölgede az sayıda nitelikli karma projelerin bulunması ile projeye olası talebin yüksek olması
- Bölgede İzmir halkının gayrimenkul yatırımlarına olumlu bakış açısına sahip olması,
- Halkın, özellikle yakın tarihli yıkıcı depremin devam eden psikolojik etkileri ile de nitelikli ve prestijli gayrimenkul projelerine talep göstermekte olması,

Proje Alanı'nın Pazar koşullarına göre sahip olduğu fırsatlardır.

❖ **TEHDİTLER**

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

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

7 DEĞERLEME TEKNİKLERİ

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

7.1 Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

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

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

7.2 Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

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

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

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

7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

7.2.2 Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı

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

7.2.3 Maliyet Yaklaşımı

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

Sonuç olarak;

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

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

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

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında,

- ✓ Konu taşınmazın arsa (mevcut durum) değer tespiti için "**Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı**",
- ✓ Projenin net bugünkü değerinin ve VAKIF GYO'nun "**Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı**" sözleşmesinden kaynaklı %30'luk hasılat payı değerinin tespitinde ise "**Gelirlerin İndirgenmesi (Proje Geliştirme) Yaklaşımı**"

kullanılmıştır. Kullanılan yöntemlere ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

7.3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

| SATILIK ARSA EMSALLERİ | | | | | |
|------------------------|---|----------------------|------------------|-----------------------------|--|
| Sırası | Özellikler | Alan, m ² | Satış Değeri, TL | Pazarlıklı Satış Değeri, TL | Pazarlıklı Birim Satış Değeri, TL/m ² /Ay |
| Örnek 1 | Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede konumlu, Konak İlçesi, yeni Adalet binası yakını MİA imarlı, KAKS:3,50 yapılaşma hakkına sahip olan 10.000 m ² yüzölçümlü arsa (36 milyon \$- 1\$: 8,-TL) 288.000.000.-TL bedelle satılıktır. (İlgili görüşüne göre 15 milyon \$'a satılabileceği düşünülmektedir.) | 10.000 | 288.000.000 | 120.000.000 | 12.000 |
| Örnek 2 | Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede konumlu, Bayraklı ilçesi, Salhane Mahallesi, 8709 ada 2 parsel, yeni imar plan çalışmaları bulunmakta olan 1.076 m ² yüzölçümlü arsa 10.500.000.-TL bedelle satılıktır. (Yaklaşık %4,8 pazarlık payı olacağı bilgisi alınmıştır.) | 1.076 | 10.500.000 | 10.000.000 | 9.294 |
| Örnek 3 | Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede konumlu, Konak, Mersinli Mahallesi, 1505 ada 7 parsel MIA imarlı, KAKS:3,50 yapılaşma hakkına sahip olan projesi hazır ruhsatlı 3.100 m ² yüzölçümlü arsa 60.000.000.-TL bedelle satılıktır. (Yaklaşık %22 pazarlık payı olacağı bilgisi alınmıştır.) | 3.100 | 60.000.000 | 46.800.000 | 15.097 |
| Örnek 4 | Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede konumlu, Bayraklı ilçesi, Salhane Mahallesi, 34.159 ada 12 parsel, MİA imarlı, KAKS:3,50 yapılaşma hakkına sahip olan 119 m ² yüzölçümlü arsa 1.190.000.-TL bedelle satılıktır. (Yaklaşık %20 pazarlık payı olacağı bilgisi alınmıştır.) | 119 | 1.190.000 | 952.000 | 8.000 |
| Örnek 5 | Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede konumlu, Bayraklı ilçesi, Salhane Mahallesi, 1141 ada 10 parsel, yeni imar plan çalışmaları bulunmakta olan brüt alanı 11.188 m ² yüzölçümlü arsa %45 terki olacağı öğrenilen ve net 6.153 m ² arsa ilgili ifadesine göre 126.900.000.-TL (13.5 milyon euro) bedelle satılıktır. (Yaklaşık %30 pazarlık payı olacağı öngörülmüştür.) | 6.153 | 126.900.000 | 88.830.000 | 14.436 |
| GÖRÜŞ-1 | Bölgeye hakim gayrimenkul satış uzmanıyla yapılan görüşmede; değerlemeye konu olan taşınmazın bulunduğu bölgede MİA imarlı arsaların ortalama 10.000,-TL/m ² , ruhsatı alınmış projesi hazır arsaların ise ortalama 15.000,-TL/m ² birim satış bedeli olacağı öğrenilmiştir. | | | | |



Satışa Konu Örnek Arsa Haritası

Yukarıda yer alan satışa konu arsa örneklerinin incelenmesi doğrultusunda;

- ✓ Bölgede satışa konu arsa arzının kısıtlı olduğu,
- ✓ Bölgede yer alan arsaların m² satış bedellerinin 8.000,-TL/m² ile 15.467,-TL aralığında olduğu,
- ✓ Satışa konu arsaların yüzölçümü, imar durumu ve konumlarının konu taşınmazlara kıyasla farkları gösterdiği,
- ✓ Satışa konu arsa örneklerinin taşınmaz ile aynı imar lejantına sahip olduğu,
- ✓ Örnek 2 ve 5'in imar çalışmalarının devam ettiği parseller için imarlarının MİA olacağı öngörüsü ile fiyat belirlendiği,
- ✓ İncelenen örneklerde kur sabitlemesinin yapılmış olduğu ve 1 Euro=9TL, 1 Dolar=8TL olarak baz alındığı,
- ✓ Konu örnekler için yapılan görüşmelerde büyük pazarlık oranlarının olduğu ve bu oranların emlak komisyoncularının yorumlarına göre belirlendiği,
- ✓ Örnek 3'ün inşaat ruhsatı aldığı ve projesinin hazır olduğu,
- ✓ Bölgede konu taşınmaza benzer büyüklükte arsa arzının yok denecek kadar az olduğu,

Tespitleri yapılmıştır.

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

| 8601 ADA 2 PARSEL ARSA UYUMLAŞTIRMA TABLOSU | | | | | | |
|--|-------------------------|-------------|------------|------------|-----------|-------------|
| KRİTERLER | Alan, M ² | Örnek 1 | Örnek 2 | Örnek 3 | Örnek 4 | Örnek 5 |
| YÜZÖLÇÜM (m ²) | 17.704 | 10.000 | 1.076 | 3.100 | 119 | 6.153 |
| İSTENEN SATIŞ FİYATI (TL) | | 288.000.000 | 10.500.000 | 60.000.000 | 1.190.000 | 126.900.000 |
| İSTENEN BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²) | | 28.800 | 9.758 | 19.355 | 10.000 | 20.623 |
| ÖNGÖRÜLEN PAZARLIK ORANI | | -58% | -5% | -22% | -20% | -30% |
| ALAN DÜZELTME KATSAYISI | | -5% | -20% | -15% | -25% | -10% |
| IMAR DURUMU DÜZELTME KATSAYISI | | 0% | 5% | 0% | 0% | 5% |
| KONUM ŞEREFİYESİ DÜZELTME KATSAYISI | | 0% | -10% | -5% | -10% | -10% |
| RUHSAT FARKI DÜZELTME KATSAYISI | | 5% | 5% | 0% | 5% | 5% |
| DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m ²) | | 12.096 | 7.338 | 11.226 | 5.000 | 12.374 |
| DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYATLARIN ORTALAMASI (TL/m ²) | | 9.607 | | | | |

Yukarıda yer alan uyumlaştırma tablosu doğrultusunda **8601 ada, 2 numaralı parselin** m² satış bedeli **~9.600,-TL** olarak belirlenmiştir.


| EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI | |
|-------------------------------|---------------|
| Arsa Alanı (m ²) | 17.704 |
| Birim Alan Değeri (TL) | 9.600 ₺ |
| Arsa Değeri (TL) | 169.958.400 ₺ |


Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde değerlendirme konusu **8601 ada, 2 numaralı parselin** adil (rayiç) piyasa arsa değeri **169.958.400,-TL** olarak hesaplanmıştır.


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

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


İnşaatı Tamamlanan Nitelikli Projeler


| MİSTRAL İZMİR | | |
|--|---|-------------|
| Konum | HALKAPINAR, İZMİR | |
| Proje Sahibi | MİSTRAL GYO (MİRAY İNŞAAT) | |
| İNŞAAT BİLGİLERİ | | |
| Proje Niteliği | Rezidans, Ofis, Cadde Mağaza | |
| İnşaat Başlangıç-Bitiş | 2013-2016 Yaşam başladı | |
| Arsa Alanı (m ²) | 13.923 | |
| İnşaat Alanı (m ²) | 117.404 | |
| Bağımsız Birimler | - | |
| Rezidans | 110 | |
| Ofis | 153 | |
| Mağaza | 38 | |
| Sosyal Tesis | Güvenlik, Açık ve Kapalı Havuz, çocuk oyun alanları, cafe, restoran, spor merkezi, sauna, futbol ve basketbol sahası, | |
| Otopark | Kapalı Otopark | |
| REZİDANS BİLGİLERİ | | |
| Daire Tipleri | 1+1,2+1, 3+1 | |
| SATIŞA KONU KONUTLAR** | | |
| | Alan (m ²)* | Fiyat (TL) |
| 1+1 | 96 | 853.920 ₺ |
| 2+1 | 167 | 1.411.200 ₺ |
| 3+1 | 195 | 1.782.000 ₺ |
| 3+1 | 234 | 2.311.200 ₺ |
| *Satış ofisinden alınan bilgilere göre daireler satışa esa brüt alanlar üzerinden satılmaktadır. Değerleme çalışmasında hesaplamalar satılabilir brüt alanlar dikkate alınmıştır. Fiyatlara %18 KDV değildir. Peşin ödemelere indirim yapılmamasına rağmen %10 indirim uygulanmıştır. | | |
| M2 BİRİM SATIŞ BİLGİLERİ | | |
| Birim Fiyatı (TL/m ²) | 9.090 ₺ | |
| OFİS BİLGİLERİ | | |
| Ofis Tipleri | 95, 126 ve 183 m ² ofisler | |
| SATIŞA KONU OFİSLER** | | |
| | Alan (m ²)* | Fiyat (TL) |
| - | 61 | 720.000 ₺ |
| - | 132 | 1.449.000 ₺ |
| - | 235 | 2.794.500 ₺ |
| *Satış ofisinden alınan bilgilere göre daireler satışa esas brüt alanlar üzerinden satılmaktadır. Değerleme çalışmasında hesaplamalar satılabilir brüt alanlar dikkate alınmıştır. Fiyatlara %18 KDV dahil değildir. Peşin ödemelere indirim yapılmamasına rağmen %10 indirim uygulanmıştır. | | |
| ORTALAMA OFİS SATIŞ BİLGİLERİ | | |
| Birim Fiyatı (TL/m ²) | 11.557 ₺ | |
| DİĞER BİLGİLER | | |
| Özellikler | Karma proje, 5 blok rezidans, 1 blok ofis alanları, blok altlarında ise cadde mağazaları tasarlanmıştır. Sunduğu farklı tarzda sosyal olanaklar sayesinde rakiplerinden ayrılan bir projedir. | |
| Teslim Şekli | Ofisler; Shell & Core - Rezidans; Dekorasyonlu | |
|  | | |
| *B.E. = Bilgi Edinilemedi | | |


| EGE PERLA | | |
|---|--|-------------|
| Konum | HALKAPINAR, İZMİR | |
| Proje Sahibi | İŞ GYO | |
| İNŞAAT BİLGİLERİ | | |
| Proje Niteliği | Rezidans, Ofis, Cadde Mağaza,AVM | |
| İnşaat Başlangıç-Bitiş | 2012-2016 Haziran - Yaşam Başladı | |
| Arsa Alanı (m ²) | 18.392 | |
| İnşaat Alanı (m ²) | B.E | |
| Bağımsız Birimler | | |
| Rezidans | 111 | |
| Ofis | 65 | |
| Mağaza | 25000 m ² | |
| Sosyal Tesis | Açık ve Kapalı yüzme havuzu, sauna, hamam , tam donanımlı spor salonu,çocuk oyun alanı, özel güvenlik,SPA alanı,7/24 İlk Yardım ve Ambulans, restaurant ve kafeler | |
| Otopark | Kapalı Otopark | |
| REZİDANS BİLGİLERİ | | |
| Daire Tipleri | 72, 83 ve 120 m ² daireler | |
| SATIŞA KONU KONUTLAR** | | |
| | Alan (m ²)* | Fiyat (TL) |
| 1+1 | 74 | 848.975 ₺ |
| 1+1 | 128 | 1.735.500 ₺ |
| 2+1 | 163 | 2.300.650 ₺ |
| <i>*Belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. %1 KDV Dahil değildir. Yukarıdaki fiyatlar peşin ve kredili ödemelerde %10 indirim yapılmış fiyatlardır. Pazarlıklı Fiyatlardır.</i> | | |
| M2 BİRİM SATIŞ BİLGİLERİ | | |
| Birim Fiyatı (TL/m ²) | 13.049 ₺ | |
| OFİS BİLGİLERİ | | |
| Ofis Tipleri | 93 m ² ,113 m ² ve 184 m ² tipli ofisler | |
| SATIŞA KONU OFİSLER** | | |
| | Alan (m ²)* | Fiyat (TL) |
| 1+0(Shell & Core) | 93 | 947.520 ₺ |
| 1+0(Shell & Core) | 113 | 1.121.760 ₺ |
| 1+0(Dekorasyonlu) | 184 | 2.343.960 ₺ |
| <i>*Belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. %18 KDV Dahil değildir. Yukarıdaki fiyatlar peşin ve kredili ödemelerde %10 indirim yapılmış fiyatlardır. Pazarlıklı Fiyatlardır.</i> | | |
| M2 BİRİM SATIŞ BİLGİLERİ | | |
| Birim Fiyatı (TL/m ²) | 10.951 ₺ | |
| DİĞER BİLGİLER | | |
| Özellikler | Ege Perla 111 adet daire, 65 adet home ofis ve 25.000 m2 kiralanabilir alana sahip alışveriş merkezinden meydana gelmektedir. | |
| Teslim Şekli | Ofisler;İsteğe göre, Shell & Core ya da Dekorasyonlu olarak teslim edilmektedir.- Rezidans; Dekorasyonlu | |
|  | | |
| *B.E. = Bilgi Edinilemedi | | |


| FOLKART TIME | | |
|---|---|-------------|
| Konum | BORNOVA, İZMİR | |
| Proje Sahibi | FOLKART YAPI | |
| İNŞAAT BİLGİLERİ | | |
| Proje Niteliği | Rezidans, Ofis, Cadde Mağaza | |
| İnşaat Başlangıç-Bitiş | 2016- 2018 Eylül - Yaşam Başladı | |
| Arsa Alanı (m ²) | 27.400 | |
| İnşaat Alanı (m ²) | 120.000 | |
| Bağımsız Birimler | | |
| Rezidans | 369 | |
| Ofis | 271 | |
| Mağaza | 46 | |
| Sosyal Tesis | 24 Saat Güvenlik,Kreş, Anaokulu, İlköğretim, Lise,Rezidans, VIP hizmetler,Kuru Temizleme, Açık ve Kapalı yüzme havuzu, Fitness, Spa ve güzellik merkezi, peyzaj alanları, çarşı ve alışveriş alanları,cafe ve restoranlar, Kapalı otopark | |
| Otopark | Kapalı Otopark | |
| REZİDANS BİLGİLERİ | | |
| Daire Tipleri | 1+0, 1+1, 2+1, 3+1, Dupleks 3+1, Dupleks 4+1 | |
| 2. EL SATIŞA KONU KONUTLAR** | | |
| | Alan (m ²)* | Fiyat (TL) |
| 1+0 | 55 | 390.000 ₺ |
| 1+0 | 55 | 455.000 ₺ |
| 1+1 | 60 | 600.000 ₺ |
| *Belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. KDV Dahil değildir. Pazarlıklı Fiyatlardır. | | |
| M2 BİRİM SATIŞ BİLGİLERİ | | |
| Birim Fiyatı (TL/m ²) | 8.455 ₺ | |
| OFİS BİLGİLERİ | | |
| Ofis Tipleri | A,B ve C tipi olmak üzere 3 Tiptir. | |
| 2. EL SATIŞA KONU OFİSLER** | | |
| | Alan (m ²)* | Fiyat (TL) |
| Ofis A | 82 | 670.000 ₺ |
| Ofis B | 105 | 1.000.000 ₺ |
| Ofis B | 115 | 1.099.400 ₺ |
| Ofis C natamam | 199 | 1.890.000 ₺ |
| *Belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır. KDV Dahil değildir. Pazarlıklı Fiyatlardır. | | |
| M2 BİRİM SATIŞ BİLGİLERİ | | |
| Birim Fiyatı (TL/m ²) | 9.188 ₺ | |
| DİĞER BİLGİLER | | |
| Özellikler | Karma proje 5 bloktan oluşmaktadır. Projede 369 adet konut, 271 adet ofis ve 46 adet ticari birim bulunmaktadır. | |
| Teslim Şekli | Ofisler; Shell & Core - Rezidans; Dekorasyonlu | |
|  | | |
| *B.E. = Bilgi Edinilemedi | | |


İnşaatı Devam Eden Nitelikli Projeler


| MAHALLE BOMONTI | | | | |
|--|--|--------------------------------------|---------------------------------------|------------------|
| Konum | KONAK İZMİR | | | |
| Proje Sahibi | TÜRKERLER HOLDİNG | | | |
| İNŞAAT BİLGİLERİ | | | | |
| Proje Niteliği | Rezidans, Ofis, Otel (150 odalı Marriott), Mağaza | | | |
| İnşaat Başlangıç-Bitiş | 2016-2021, Haziran | | | |
| Arsa Alanı (m ²) | 44.966 | | | |
| İnşaat Alanı (m ²) | B.E. | | | |
| Bağımsız Birimler | | | | |
| Rezidans | 650 | | | |
| Ofis | 400 | | | |
| Mağaza | 60 | | | |
| Sosyal Tesis | Tiyatro, Sinema, Açık Hava Sineması, Opera, Konser Alanları, Sanat Evi, Spa merkezi, Fitness Salonu, Sauna, Türk Hamamı, Açık ve kapalı yüzme havuzları, Toplantı Salonları, Bomontiada Alışveriş Caddesi, Restoran, Kafe, Bar, Palmiyeli Yürüyüş Yolları, Çocuk Oyun Alanları, Parklar, Futbol ve Basketbol Sahaları, Tenis Kortları, Performans Merkezi, Seyir Terası ve Müze. | | | |
| Otopark | Açık ve Kapalı Otopark | | | |
| REZİDANS BİLGİLERİ | | | | |
| Daire Tipleri | 1+0*, 1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1 ve 6+1 dubleksler | | | |
| SATIŞA KONU KONUTLAR** | | | | |
| | Alan (m ²)* | Brüt Alan (m ²)** Min | Brüt Alan (m ²)** Max | Fiyat (TL) |
| 1+0 A/F Tip | 28,89-42,95 | 73 | 91 | 739.500 ₺ |
| 1+1 E/A (95,86 m2) Tip | 45,84-53,20 | 112 | 166 | 989.400 ₺ |
| 2+1 U/C Tip | 79,52-100,39 | 139 | 352 | 1.585.250 ₺ |
| 3+1 L/D (191,44 m2) Tip | 96,73-100,21 | 229 | 458 | 1.980.075 ₺ |
| 3+1 K/F Tip | 116,41-133,44 | 276 | 292 | 1.980.075 ₺ |
| 4+1 | B.E. | 363 | | 4.045.150 ₺ |
| 5+1 | B.E. | 421 | | 4.563.650 ₺ |
| Loft 1+1 A Tip | 67,24 | 194,79 | 218,31 | 1.789.250 ₺ |
| Loft 3+1 C Tip | 117,44 | 278,98 | 308,85 | 2.513.450 ₺ |
| **Satış ofisinden elde edilen bilgilere göre; konutlar kat brütünden satılmaktadır, kat brütü ile genel brüt %25 fark olduğu belirtilmiştir. Buna göre değerlendirme çalışmasında dikkate alınan ünite büyüklükleri proje satışına esas kat brüt alanlar %25 artırılarak genel brüt alanlardır. Yukarıdaki fiyatlar, peşin ve kredili ödemelerde %15 indirimli ve %1 KDV'den anında alınmış fiyatlardır. Pazarlıklı fiyatlardır. | | | | |
| M2 BİRİM SATIŞ BİLGİLERİ | | | | |
| Birim Fiyatı (TL/m ²) | 9.602 ₺ | | | |
| OFİS BİLGİLERİ | | | | |
| Ofis Tipleri | Ofisler katlar; brüt 116 m ² Kule katlar; brüt 94 m ² , Teras ofisleri brüt 230 m ² | | | |
| SATIŞA KONU OFİSLER** | | | | |
| | Net Alan (m ²) | Brüt Alan (m ²)* Min. | Brüt Alan (m ²)* Maks. | Satış Fiyatı, TL |
| 1. Örnek | B.E. | 89,73 | 703,65 | 1.055.700 ₺ |
| *Değerleme çalışmasında dikkate alınan ünite büyüklükleri proje satışına esas genel brüt alanlardır. Yukarıdaki fiyatlar, peşin ve kredili ödemelerde %15 indirimli ve %18 KDV hariç fiyatlardır. Fiyatlar, pazarlığa açıktır. | | | | |
| M2 BİRİM SATIŞ BİLGİLERİ | | | | |
| Birim Fiyatı (TL/m ²) | 11.765 ₺ | | | |
| DİĞER BİLGİLER | | | | |
| Özellikler | Karma Proje, konut, ofis ve ticari alanlardan (Cafe, Restaurant ve Mağaza, Müze, Sanat Evi, Sinema, Tiyatro) oluşmaktadır. 9'u tarihi toplamda 12 bloktan oluşmaktadır. Satış ofisinden elde edilen bilgilere göre; 3+1 daire tiplerine kadar 1 araç hakkı, 4+1 ve üzerindeki daire tiplerine kadar 2 araç hakkı verilmektedir. *1+0 daire tipleri tamamen eşyalı teslim edilmektedir. Konutlar; %70 enerji tasarruflu akıllı ev teknolojisi ve buzdolabı ile çamaşır makinesi hariç ankastre set standarttır. Tamanlanma oranı, B ve C Bloklarda %50-60 aralığında olup, taşınmazların %80'inin satışı gerçekleşmiştir. Aidatlar; Konutlarda 5,-TL/m2, Ofislerde 6-7,-TL/m2 olup dükkanlarda henüz belirsizdir. 5. kattan itibaren deniz görmekle beraber deniz manzara hakimiyeti 15. kattan itibaren başlamaktadır. Batı cepheli ve deniz manzaralı 1+1 tipte konutlar 116 m2 genel brüt ve 80 m2 net alana sahipken, şehir manzaralı 1+1 tipte konutlar ise 89 m2 genel brüt alana sahiptir. | | | |
| Teslim Şekli | Ofisler; Shell & Core Rezidans; Dekorasyonlu | | | |
| |  | | | |
| *B.E. = Bilgi Edinilemedi | | | | |

| FOLKART VEGA | | | | | |
|---|---|------------------------------|------------------------------|-------------|-------------|
| Konum | KONAK, İZMİR | | | | |
| Proje Sahibi | FOLKART YAPI | | | | |
| İNŞAAT BİLGİLERİ | | | | | |
| Proje Niteliği | konut, ticari alan (dükkan, mağaza) | | | | |
| İnşaat Başlangıç-Bitiş | 2018- Aralık 2021 | | | | |
| Arsa Alanı (m ²) | 20.715 | | | | |
| İnşaat Alanı (m ²) | B:E | | | | |
| Bağımsız Birimler | | | | | |
| Konut | 843 | | | | |
| Ticari Alan(Mağaza) | 42 | | | | |
| Sosyal Tesis | Fitness, Spa, Sauna, Çocuk Oyun Alanı, Açık-kapalı yüzme havuzu, Güvenlik | | | | |
| Otopark | Açık & Kapalı Otopark | | | | |
| REZİDANS BİLGİLERİ | | | | | |
| Daire Tipleri | 1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 3+1 dubleks, 4+1 dubleks, 5+1 dubleks | | | | |
| SATIŞA KONU KONUTLAR** | | | | | |
| | Net Alan (m ²)* | Brüt Alan (m ²)* | Brüt Alan (m ²)* | Fiyat (TL) | |
| | Min | Min | Max | | |
| 1+1 | 35 | 60 | 123 | 606.980 ₺ | 878.430 ₺ |
| 2+1 | 65 | 110 | 208 | 1.053.760 ₺ | 2.110.190 ₺ |
| 3+1 | 104 | 182 | 355 | 1.750.630 ₺ | 3.140.810 ₺ |
| 4+1 | 131 | 265 | 265 | 2.742.090 ₺ | 2.742.090 ₺ |
| 3+1 dubleks | 126 | 294 | 350 | 2.038.100 ₺ | 2.510.690 ₺ |
| 4+1 dubleks | 149 | 341 | 520 | 3.518.170 ₺ | 4.003.220 ₺ |
| *Değerleme çalışmasında dikkate alınan ünite büyüklükleri proje satışına esas genel brüt alanlardır. Yukarıdaki fiyatlar peşin ve kredili ödemelerde %10 indirim yapılmış fiyatlardır. %1 KDV Dahil değildir. Fiyatlar pazarlıklı fiyatlardır. | | | | | |
| M2 BİRİM SATIŞ BİLGİLERİ | | | | | |
| Birim Fiyatı (TL/m ²) | 9.022 ₺ | | | | |
| TİCARİ ALAN BİLGİLERİ | | | | | |
| Ticari Alan Tipleri | 50 ve 480 m ² alanlı ticari alanlar | | | | |
| SATIŞA KONU TİCARİ ALANLAR** | | | | | |
| | Alan (m ²)* | Fiyat (TL) | | | |
| Dükkan | 50 | 1.957.000 ₺ | | | |
| Dükkan | 480 | 17.860.000 ₺ | | | |
| M2 BİRİM SATIŞ BİLGİLERİ | | | | | |
| Birim Fiyatı (TL/m ²) | 39.140.-TL - 37.208.-TL aralığında | | | | |
| *Belirtilen alanlar proje satışına esas brüt alanlardır.KDV Dahil değildir. | | | | | |
| DİĞER BİLGİLER | | | | | |
| Özellikler | 4 Bloktan oluşmaktadır. 843 adet konut, 42 adet ticari alan hacimlerinden oluşmaktadır. Satış ofisinden edinilen bilgilere göre, satışların %88'i tamamlanmıştır. 1+1ve2+1 'lere 1 otopark, 3+1'lere 2 otopark, 4+1 üstü dairetiplerine ise 3 otopark alanı verilmektedir. Projenin tavan yüksekliği 2.95m'dir. Satışlar genel brüt üzerinden yapılmaktadır. Deniz şerefyesi yaklaşık %20 arttırmaktadır. | | | | |
| Teslim Şekli | Dekorasyonlu, 5'li ankastre ve sabit mobilyalı | | | | |
|  | | | | | |
| *B.E. = Bilgi Edinilemedi | | | | | |

| EVORA İZMİR | | | | | |
|---|--|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------|-------------|
| Konum | KONAK,İZMİR | | | | |
| Proje Sahibi | TEKNİK YAPI VE HALK GYO | | | | |
| İNŞAAT BİLGİLERİ | | | | | |
| Proje Niteliği | Rezidans, Ofis, Otel (150 odalı Holiday Inn), Mağaza | | | | |
| İnşaat Başlangıç-Bitiş | 2020-Haziran 2023 (+6 ay opsiyon) | | | | |
| Arsa Alanı (m ²) | 35.600 | | | | |
| İnşaat Alanı (m ²) | B.E. | | | | |
| Bağımsız Birimler | | | | | |
| Rezidans | 650 | | | | |
| Ofis | 400 | | | | |
| Dükkan | 35 | | | | |
| Sosyal Tesis | 6500 m2 Kültür Merkezi, Açık sosyal alanlar 7.000 m2 peyzaj düzenlemesi; yeşil alan, çocuk alanları, yürüyüş alanları ve süs havuzları, Açık yüzme havuzu; güneşlenme terasıyla birlikte 930 m2, Kapalı sosyal tesis; yarı olimpik kapalı yüzme havuzu, kapalı spor salonu, SPA bölümü (sauna, buhar odası ve hamam), VRV klima sistemi | | | | |
| Otopark | Açık ve Kapalı Otopark | | | | |
| REZİDANS BİLGİLERİ | | | | | |
| Daire Tipleri | 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 | | | | |
| SATIŞA KONU KONUTLAR** | | | | | |
| | Net Alan (m ²) | Brüt Alan (m ²)* Min | Brüt Alan (m ²)* Max | Fiyat (TL) | |
| 1+1 | 43 | 60,54 | 81,22 | 717.340 ₺ | 1.198.830 ₺ |
| 2+1 | 66 | 91,42 | 107,66 | 1.036.405 ₺ | 1.468.055 ₺ |
| 3+1 | 92 | 136,2 | 163,15 | 1.481.405 ₺ | 2.199.190 ₺ |
| 4+1 | 142 | 202,46 | 220,63 | 2.283.295 ₺ | 3.232.925 ₺ |
| *Satış ofisinden alınan bilgilere göre daireler satışa esas brüt alanlar üzerinden satılmaktadır. Değerleme çalışmasında hesaplamalar satılabilir brüt alanlar dikkate alınmıştır. Fiyatlara KDV dahil değildir. Yukarıdaki fiyatlar, peşin ve %5 peşin ve 12 ay ödemesiz 24 ay kredili ödemelerde %10 indirim yapılmış fiyatlardır. Pazarlıklı Fiyatlardır. | | | | | |
| M2 BİRİM SATIŞ BİLGİLERİ | | | | | |
| Birim Fiyatı (TL/m ²) | 15.563 ₺ | | | | |
| DİĞER BİLGİLER | | | | | |
| Özellikler | Evora-İzmir; Eski Tarış-Sümerbank Fabrikası'nda 7 Blok olarak geliştirilmektedir. Satış ofisinden elde edilen bilgilere göre; projenin inşaatı temel kazı seviyesinde olup ,satışların %70'i tamamlanmıştır. Kalan daire tipleri şu şekildedir; 225 ad.1+1 / 35 ad.2+1 / 93 ad.3+1 / 27 ad.4+1. Projede bloklardan biri 400 üniteli ofis bloğu olarak değiştirilmiş ve projeye 5 yıldızlı bir otel bloğu eklenmiştir. Ofisler ve dükkanlar henüz satışa açılmamıştır. Satışta bloklarda 8. kattan itibaren deniz görmekle beraber deniz manzara hakimiyeti 11. kattan itibaren başlamaktadır. | | | | |
| Teslim Şekli | Dekorasyonlu, 4'lü ankastre ve sabit mobilyalı | | | | |
| |  | | | | |
| *B.E. = Bilgi Edinilemedi | | | | | |

| ALL SANCAK | | | | | | |
|---|--|------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------|-------------|
| Konum | ALSANCAK, İZMİR | | | | | |
| Proje Sahibi | PEKERLER İNŞAAT | | | | | |
| İNŞAAT BİLGİLERİ | | | | | | |
| Proje Niteliği | Konut, Dükkan | | | | | |
| İnşaat Başlangıç-Bitiş | Haziran 2020- Haziran 2023 | | | | | |
| Arsa Alanı (m ²) | 32.500 | | | | | |
| İnşaat Alanı (m ²) | | | | | | |
| Bağımsız Birimler | | | | | | |
| Konut | 1.069 | | | | | |
| Dükkan | 35 | | | | | |
| Sosyal Tesis | Fitness merkezi, kafe, restoran, güvenlik, resepsiyon, açık ve kapalı yüzme havuzu, Kreş, yürüyüş parkuru, süs havuzları | | | | | |
| Otopark | Açık ve Kapalı Otopark | | | | | |
| KONUT BİLGİLERİ | | | | | | |
| Daire Tipleri | 1+1, 2+1, 3+1 4+1 ve 4+1 | | | | | |
| SATIŞA KONU KONUTLAR** | | | | | | |
| | Net Alan (m ²)* Min | Net Alan (m ²)* Max | Brüt Alan (m ²)* Min | Brüt Alan (m ²)* Max | Fiyat (TL) | |
| 1+1 | 39 | 82 | 57 | 115 | 528.194 ₺ | 1.048.027 ₺ |
| 2+1 | 75 | 101 | 104 | 159 | 938.915 ₺ | 1.562.067 ₺ |
| 3+1 | 120 | 123 | 169 | 184 | 1.417.260 ₺ | 1.996.330 ₺ |
| 4+1 | 165 | 165 | 233 | 235 | 1.787.770 ₺ | 2.545.380 ₺ |
| *Değerleme çalışmasında dikkate alınan ünite büyüklükleri proje satışına esas genel brüt alanlardır. Yukarıdaki fiyatlar peşin ve kredili ödemelerde %10 indirim yapılmış fiyatlardır. %1 KDV Dahil değildir. Fiyatlar pazarlıklı fiyatlardır. | | | | | | |
| ORTALAMA SATIŞ BİLGİLERİ | | | | | | |
| Birim Fiyatı (TL/m ²) | 9.372 ₺ | | | | | |
| DİĞER BİLGİLER | | | | | | |
| Özellikler | 7 konut bloğunda 1069 konut yer almaktadır. Bloklar 3 ve 24 katlı olup projedeki 1+1'ler brüt 56.61 ila 114.68 metrekare, 2+1'ler 103.66 ila 158.9 metrekare, 2+1 dubleksler 173.54 ila 191.97 metrekare, 3+1'ler 169.1 ila 184.37 metrekare, 3+1 dubleksler 261.05 ila 287.03 metrekare, 4+1'ler 233.12 ila 234.53 metrekare, 5+1'ler 301.27 ila 311.84 metrekare büyüklüğe sahiptir. satış ofisinden elde edilen bilgilere göre projenin 3 bloğu satışta olup %60 satışlar tamamlanmıştır. Dükkanların satışa çıkma tarihi bilinmemektedir. Daire satışların bağımsız birimlerin brüt alanı üzerinden satılmaktadır. Projede 8. kattan itibaren deniz görmekte olup kat bazında 15-20bin, deniz görme ise 50-60bin şerefiye farkı konulmaktadır. . | | | | | |
| Teslim Şekli | Dekorasyonlu, 4'lü ankastre ve sabit mobilyalı | | | | | |
| |  | | | | | |
| *B.E. = Bilgi Edinilemedi | | | | | | |

| MODDA PORT | | | | |
|--|---|------------------------------|------------------------------------|-------------|
| Konum | BAYRAKLI,İZMİR | | | |
| Proje Sahibi | ONTAN GROUP | | | |
| İNŞAAT BİLGİLERİ | | | | |
| Proje Niteliği | Rezidans, | | | |
| İnşaat Başlangıç-Bitiş | 2018 - Kasım 2022 | | | |
| Arsa Alanı (m ²) | 5.954 | | | |
| İnşaat Alanı (m ²) | 130.988 | | | |
| Bağımsız Birimler | | | | |
| Rezidans | 77 | | | |
| Sosyal Tesis | Güvenlik,Tenis Kortu,Fitness Salonu,Havuz,Araç Yıkama, Kuru Temizleme, | | | |
| Otopark | Kapalı Otopark | | | |
| REZİDANS BİLGİLERİ | | | | |
| Daire Tipleri | 2+1, 3+1 A, 3+1 B | | | |
| SATIŞA KONU KONUTLAR** | | | | |
| | Net Alan (m ²)* | Brüt Alan (m ²)* | Genel Brüt Alan (m ²)* | Fiyat (TL) |
| 2+1 | 76 | 115,04 | 178 | 1.068.000 ₺ |
| 3+1 A | 132 | 183,99 | 285 | 1.424.000 ₺ |
| 3+1 B | 148 | 207,06 | 320 | 2.670.000 ₺ |
| *Değerleme çalışmasında dikkate alınan ünite büyüklükleri proje satışına esas genel brüt alanlardır. Yukarıdaki fiyatlar peşin ve kredili ödemelerde %10 indirim yapılmış fiyatlardır. %1 KDV Dahil değildir. Fiyatlar pazarlıklı fiyatlardır. | | | | |
| ORTALAMA SATIŞ BİLGİLERİ | | | | |
| Birim Fiyatı (TL/m ²) | 6.447 ₺ | | | |
| DİĞER BİLGİLER | | | | |
| Özellikler | Tek Bloktan oluşan projede 77 adet konut bulunmaktadır. Projede 3 kat itibariyle deniz görmesi öngörülmekte olup ilk15 katta her katta 50.000TL, 15 kat sonrası her katta100.000TL artış bulunmaktadır. Satış ofis bilgisine göre dairelerin %35'i satışlar tamamlanmıştır. | | | |
| Teslim Şekli | Dekorasyonlu, 4'lü ankastre ve sabit mobilyalı | | | |
|  | | | | |
| *B.E. = Bilgi Edinilemedi | | | | |

| İZKA PORT | | | |
|--|---|------------------------------|-------------|
| Konum | BAYRAKLI, İZMİR | | |
| Proje Sahibi | İZKA İNŞAAT | | |
| İNŞAAT BİLGİLERİ | | | |
| Proje Niteliği | Rezidans | | |
| İnşaat Başlangıç-Bitiş | B.E-Nisan 2021 | | |
| Arsa Alanı (m ²) | B.E. | | |
| İnşaat Alanı (m ²) | B.E. | | |
| Bağımsız Birimler | | | |
| Konut | 117 | | |
| Sosyal Tesis | Açık havuz, sosyal alanlar, | | |
| Otopark | Kapalı Otopark | | |
| KONUT BİLGİLERİ | | | |
| Daire Tipleri | 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+2 daireler | | |
| SATIŞA KONU KONUTLAR** | | | |
| | Net Alan (m ²)* | Brüt Alan (m ²)* | Fiyat (TL) |
| 1+1 | 57 | 97 | 1.327.500 ₺ |
| 2+1 | 110 | 180 | 2.655.000 ₺ |
| 3+1 | 160 | 234 | 4.050.000 ₺ |
| 4+2 | 192 | 297 | 5.265.000 ₺ |
| *Satış ofisinden alınan bilgilere göre daireler net alan üzerinden satılmaktadır. Ancak değerlendirme çalışmasında hesaplamalar satılabilir brüt alanlar dikkate alınmıştır. Fiyatlara KDV değildir. Peşin ödemelere indirim yapılmamasına rağmen %10 indirim uygulanmıştır. | | | |
| ORTALAMA SATIŞ BİLGİLERİ | | | |
| Birim Fiyatı (TL/m ²) | 15.868 ₺ | | |
| DİĞER BİLGİLER | | | |
| Özellikler | 34 katlı tek bloktan meydana geliyor. Denize sıfır konumda yer alan projede 1+1'den 4+2'e kadar farklı daire tipleri bulunmaktadır. Satış ofisinden edinilen bilgilere göre, 6.kattan itibaren başlayan konutların hepsi deniz görmektedir. 2019 Şubat ayından beri satışta olan projenin %80'i satılmıştır. 4+2 daire tipleri hariç tüm dairelere 1 otopark verilmektedir. | | |
| Teslim Şekli | Dekorasyonlu, 4'lü ankastre ve sabit mobilyalı | | |
| |  | | |
| *B.E. = Bilgi Edinilemedi | | | |

| ÖZET TABLO | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------|----------------|-----------------|-------------------------|-------------|---------------|---|---------------------|----------|------------------|-------------|---|---------------------|----------|----------------------|-------------|
| Sıra | Proje Adı | Arsa Alanı (m²) | Rezidans / Konut Sayısı | Ofis Sayısı | Mağaza Sayısı | Rezidans / Konut | | | | Ofis | | | | | |
| | | | | | | Daire Tipleri | Birim Fiyat Aralığı | | ORTALAMA A Birim | Not | Ofis Tipleri | Birim Fiyat Aralığı | | ORTALAMA Birim Fiyat | Not |
| | | | | | | | Min. | Maks. | | | | Min. | Maks. | | |
| 1 | MAHALL BOMONTİ | 44.966 | 650 | 400 | 60 | 1+0*, 1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1 ve 6+1 dubleksler | 7.165 ₺ | 11.425 ₺ | 9.602 ₺ | Satış ofisi | Ofisler katlar; brüt 116 m² Kule katlar; brüt 94 m², Teras ofisleri brüt 230 m² | 11.765 ₺ | | 11.765 ₺ | Satış ofisi |
| 2 | FOLKART VEGA | 20.715 | 843 | 0 | 42 | 1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 3+1 dubleks, 4+1 dubleks, 5+1 dubleks | 6.932 ₺ | 10.348 ₺ | 9.022 ₺ | Satış ofisi | Yok | - | - | - | - |
| 3 | EVORA İZMİR | 35.600 | 650 | 400 | 35 | 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 | 13.480 ₺ | 19.802 ₺ | 15.563 ₺ | Satış ofisi | Yok | - | - | - | - |
| 4 | MİSTRAL İZMİR | 13.923 | 110 | 153 | 38 | 1+1, 2+1, 3+1 | 8.450 ₺ | 9.877 ₺ | 9.090 ₺ | Satış ofisi | 95, 126 ve 183 m² ofisler | 10.977 ₺ | 11.891 ₺ | 11.557 ₺ | Satış ofisi |
| 5 | EGE PERLA | 18.392 | 111 | 65 | 25000 m² | 72, 83 ve 120 m² daireler | 11.473 ₺ | 14.114 ₺ | 13.049 ₺ | Satış ofisi | 45-120 m² | 9.927 ₺ | 12.739 ₺ | 10.951 ₺ | Satış ofisi |
| 6 | FOLKART TIME | 27.400 | 369 | 271 | 46 | 1+0, 1+1, 2+1, 3+1, Dubleks 3+1, Dubleks 4+1 | 7.091 ₺ | 10.000 ₺ | 8.455 ₺ | 2.el | A,B ve C tipi olmak üzere 3 Tiptir. | 8.171 ₺ | 9.560 ₺ | 9.188 ₺ | 2.el |
| 7 | ALL SANCAK | 32.500 | 1.069 | 0 | 35 | 1+1, 2+1, 3+1 4+1 ve 4+1 | 7.673 ₺ | 10.850 ₺ | 9.372 ₺ | Satış ofisi | Yok | - | - | - | - |
| 8 | MODDA PORT | 5.954 | 77 | 0 | 0 | 2+1, 3+1 A, 3+1 B | 4.996 ₺ | 8.344 ₺ | 6.447 ₺ | Satış ofisi | Yok | - | - | - | - |
| 9 | İZKA PORT | 0 | 117 | 0 | 0 | 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+2 daireler | 13.686 ₺ | 17.727 ₺ | 15.868 ₺ | Satış ofisi | Yok | - | - | - | - |

*B.E.: Bilgi edinilemedi.

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

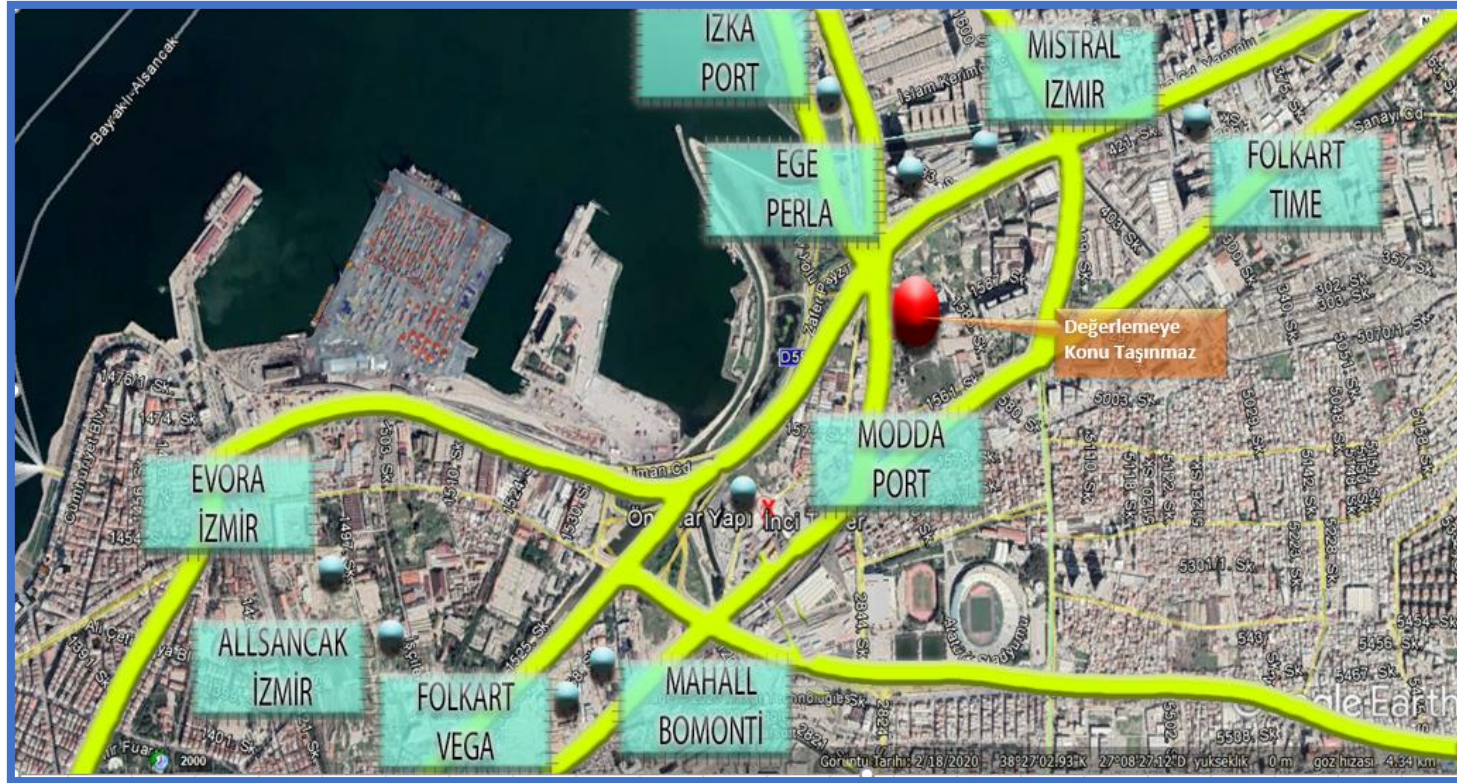
Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde konumlu olan nitelikli karma projelerinde, lüks segmentte konutlar, ofisler ve ticari birimler tasarlanmıştır. İncelenen örnek projelerin 3 adedi inşaatı tamamlanan ancak satış ofislerin halen satışı devam eden projeler; 6 adedi ise inşaatı ve satışı devam eden karma projelerdir. Konut ve rezidanslar dekorasyonlu, sabit mobilyalı ve de 3'lü ya da 4'lü ankastrali teslim edilirken ofisler Shell & Core (natamam) şeklinde teslim edilmektedir.

İncelenen projelerde;

- ✓ Konutların birim satış değeri aralığı 2. el satış sadece **Folkart Time** projesinde bulunmakta ve değeri aralığı **7.091 - 10.000,-TL/m²** seviyelerinde iken sıfır konutlarda **4.996 - 19.802,-TL/m²** arasında değişkenlik göstermektedir.
- ✓ Ofislerin 2. El satış sadece **Folkart Time** projesinde bulunmakta ve değeri aralığı **8.171 - 9.560,-TL/m²** arasında değişmekte olup, sıfır ofis satışı **Mistral İzmir, EgePerla, Mahall Bomonti** projelerinde bulunmakta ve değeri aralığı **9.927 - 12.739,-TL/m²** arasında değişmektedir.

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

Araştırma Kapsamında İncelenen Projelerin Krokisi



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

| SATILIK KONUT EMSALLERİ | | | | | | | | | |
|--|---------------|--------------|-------------|---------------|-----------|--------------|------------|------------|-----------|
| KRİTERLER | MAHALL BOMONT | FOLKART VEGA | EVORA İZMİR | MİSTRAL İZMİR | EGE PERLA | FOLKART TİME | ALL SANCAK | MODDA PORT | İZKA PORT |
| İSTENEN ORT. BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²) | 9.602 | 9.022 | 15.563 | 9.090 | 13.049 | 8.455 | 9.372 | 6.447 | 15.868 |
| SIFIR - 2. EL | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 15% | 0% | 0% | 0% |
| YAŞAMIN BAŞLAMIS OLMASI | 0% | 0% | 0% | -10% | -10% | -10% | 0% | 0% | 0% |
| KONUM ŞEREFİYESİ DÜZELTME KATSAYISI | 15% | 15% | -10% | -5% | 0% | -10% | 10% | 15% | -25% |
| TERCİH EDİLİRLİK, PRESTİJLİ OLMASI | -10% | -10% | -10% | -5% | -15% | -10% | -10% | 10% | -15% |
| DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m ²) | 10.082 | 9.473 | 12.450 | 7.272 | 9.786 | 7.186 | 9.372 | 8.058 | 9.521 |
| DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYATLARIN ORTALAMASI | 9.245 | | | | | | | | |

Yukarıda yer alan uyumlaştırma tablosu doğrultusunda konutların şerefiyeli ortalama birim m² bedeli ~9.250,-TL olarak belirlenmiştir.

Değerlemeye konu olan taşınmazda geliştirilen konut birimlerinin sahip olacağı farklı manzara kriterleri, kat kriterleri vb. şerefiyelerin olması öngörüldüğü için 8601 ada 2 numaralı parseldeki konut birimlerinin m² satış bedeli ~7.750,-TL baz değer olarak ele alınmış şerefiye kriterlerine göre 8.060 – 10.308,-TL aralığında birim değerler belirlenmiştir. Görüldüğü üzere yukarıda belirlenen şerefiyeli m² satış bedeli olan 9.250,-TL bedel, yapılan çalışmada konutların şerefiyelendirilmiş m² satış bedeli aralığında kalmaktadır.

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

| SATILIK OFİS EMSALLERİ | | | | |
|--|----------------|---------------|-----------|--------------|
| KRİTERLER | MAHALL BOMONTİ | MİSTRAL İZMİR | EGE PERLA | FOLKART TİME |
| İSTENEN ORT. BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²) | 11.765 | 11.557 | 10.951 | 9.188 |
| SIFIR - 2. EL | 0% | 0% | 0% | 15% |
| YAŞAMIN BAŞLAMIS OLMASI | 0% | -10% | -10% | -10% |
| KONUM ŞEREFİYESİ DÜZELTME KATSAYISI | 15% | -5% | 0% | -10% |
| TERCİH EDİLİRLİK, PRESTİJLİ OLMASI | -10% | -5% | -15% | -10% |
| DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m ²) | 12.354 | 10.402 | 9.309 | 8.729 |
| DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYATLARIN ORTALAMASI (TL/m ²) | 10.198 | | | |

Yukarıda yer alan uyumlaştırma tablosu doğrultusunda ofis alanlarının şerefiyeli ortalama birim m² bedeli ~10.200,-TL olarak belirlenmiştir.

Değerlemeye konu olan taşınmazda geliştirilen ofis birimlerinin sahip olacağı katı, konumu, manzarası, görünürlüğü gibi özelliklerle şerefiye kriterleri uygulanacağı öngörülmüş olup **8601 ada 2 numaralı parseldeki ofis birimlerinin** m² satış bedeli **8.000,-TL** baz değer olarak ele alınmış, kat, konum, cephe ve benzeri kriterler doğrultusunda şerefiyeli olarak **9.200–11.040,-TL/m²** aralığında birim satış değerleri belirlenmiştir. Görüldüğü üzere yukarıda belirlenen şerefiyeli ofis m² satış bedeli olan 10.200,-TL bedel, yapılan çalışmada ofislerin şerefiyelendirilmiş m² satış bedeli aralığında kalmaktadır.

| SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ | | | | | |
|--------------------------|---|----------------------|------------------|-----------------------------|--|
| Sırası | Özellikler | Alan, m ² | Satış Değeri, TL | Pazarlıklı Satış Değeri, TL | Pazarlıklı Birim Satış Değeri, TL/m ² /Ay |
| Örnek 1 | Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Folkart Time'da 2 dükkanın birleştirilmesiyle oluşan zemin katta yer alan 8.500TL/aylık kiracılı 290 m ² brüt alanlı dükkan 2.400.000.-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %5 Pazarlık payı bulunmaktadır.) | 290 | 2.400.000 | 2.280.000 | 7.862 |
| Örnek 2 | Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Bayraklı'da Mansuroğlu Mahallesi'nde Ankara Caddesi'ne cepheli yer alan Arya Suit projesinde yer alan boş 238 m ² brüt alanlı dükkan 4.000.000.-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %10 Pazarlık payı bulunmaktadır.) | 238 | 4.000.000 | 3.600.000 | 15.126 |
| Örnek 3 | Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Bayraklı'da Mansuroğlu Mahallesi'nde Onton Bayraklı projesinde yer alan 5.500TL/aylık kiracılı 125 m ² brüt alanlı birleştirilmiş 2 dükkan 2.130.000.-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %6 Pazarlık payı bulunmaktadır.) | 125 | 2.130.000 | 2.002.200 | 16.018 |
| Örnek 4 | Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Bayraklı'da Mansuroğlu Mahallesi'nde Defne Plaza'da 15.000 TL/aylık kiracılı 150 m ² bahçeli, 250 m ² brüt alanlı dükkan 7.000.000.-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %14 Pazarlık payı bulunmaktadır. İlgiliye göre ucuz kiralananmıştır, en az 25.000,-TL/aylık olması öngörülmektedir.) | 250 | 7.000.000 | 6.020.000 | 24.080 |
| Örnek 5 | Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Bayraklı'da Mansuroğlu Mahallesi'nde 120 m ² brüt alanlı boş dükkan 2.850.000.-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %10 Pazarlık payı bulunmaktadır.) | 120 | 2.850.000 | 2.565.000 | 21.375 |
| Örnek 6 | Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Bayraklı'da Mansuroğlu Mahallesi'nde Bayraklı Towers'ın karşısında 12.000 TL/aylık kiracılı 210 m ² brüt alanlı dükkan 3.250.000.-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %8 Pazarlık payı bulunmaktadır.) | 210 | 3.250.000 | 2.990.000 | 14.238 |
| Örnek 7 | Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Bayraklı'da Mansuroğlu Mahallesi'nde Sevgi Yolu üzerinde kiracılı 220 m ² brüt alanlı dükkan 4.950.000.-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %5 Pazarlık payı bulunmaktadır.) | 220 | 4.950.000 | 4.702.500 | 21.375 |
| Örnek 8 | Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Konak'ta Alsancak Mahallesi'nde The Port Residence projesinde 50 m ² brüt alanlı dükkan 750.000.-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %10 Pazarlık payı bulunmaktadır.) | 50 | 750.000 | 675.000 | 13.500 |
| Örnek 9 | Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Bayraklı'da Adalet Mahallesi'nde Folkart Towers projesinin karşısında yer alan 144 m ² brüt alanlı 150 m ² bodruma sahip dükkan 5.000.000.-TL bedelle satışa sunulmuştur. (Yaklaşık %10 Pazarlık payı bulunmaktadır.) (Bodrum kat için zemin indirgeme; 150/4=38 m ²) | 182 | 5.000.000 | 4.500.000 | 24.793 |

Yukarıda yer alan emsallerin irdelenmesi doğrultusunda;

- ✓ Bölgenin yoğun ve işlek bir merkez olduğu,
- ✓ Bölgeye çok yakın mesafede konumlu yeni boş dükkanların arzının kısıtlı olduğu,
- ✓ Bölgede yer alan dükkanların genel olarak eski yapılarda yer aldığı,
- ✓ Bölgede yer alan dükkanların m² satış bedellerinin **7.862,-TL/m² ile 24.793,-TL/m²** aralığında değişiklik gösterdiği,
- ✓ Dükkanların alanlarının küçüldükçe m² birim değerlerinin büyüdüğü,
- ✓ Reklam kabiliyetine göre m² birim değerlerde değişiklikler yaşandığı,
- ✓ Bölgede yer alan satışa konu dükkanların pazarlık paylarının farklılık gösterdiği,

Tespiti yapılmıştır.

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

| SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ | | | | | | | | | | |
|--|------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|-----------|
| KRİTERLER | Yüzölçümü, M2 | Örnek 1 | Örnek 2 | Örnek 3 | Örnek 4 | Örnek 5 | Örnek 6 | Örnek 7 | Örnek 8 | Örnek 9 |
| YÜZÖLÇÜM (m ²) | 100 | 290 | 238 | 125 | 250 | 120 | 210 | 220 | 50 | 182 |
| İSTENEN SATIŞ FİYATI (TL) | | 2.400.000 | 4.000.000 | 2.130.000 | 7.000.000 | 2.850.000 | 3.250.000 | 4.950.000 | 750.000 | 5.000.000 |
| İSTENEN BİRİM SATIŞ FİYATI (TL/m ²) | | 8.276 | 16.807 | 17.040 | 28.000 | 23.750 | 15.476 | 22.500 | 15.000 | 27.548 |
| ÖNGÖRÜLEN PAZARLIK ORANI | | -5% | -10% | -6% | -14% | -10% | -8% | -5% | -10% | -10% |
| ALAN DÜZELTME KATSAYISI | | -10% | -5% | 0% | -5% | 0% | -5% | -5% | -15% | -5% |
| REKLAM KABİLİYETİ | | 5% | 5% | 5% | 10% | 10% | 10% | 10% | -5% | 5% |
| KONUM ŞEREFİYESİ DÜZELTME KATSAYISI | | -5% | -5% | -5% | 5% | 10% | 10% | 15% | -10% | 10% |
| KULLANIM DURUMU (BOŞ-KİRACILI) | | -15% | 0% | -15% | -15% | 0% | -15% | -15% | 0% | -15% |
| DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYAT (TL/m ²) | | 5.793 | 14.286 | 13.462 | 22.680 | 26.125 | 14.238 | 22.500 | 9.000 | 23.416 |
| DÜZELTİLMİŞ BİRİM FİYATLARIN ORTALAMASI (TL/m ²) | | 16.833 | | | | | | | | |

Yukarıda yer alan uyumlaştırma tablosu doğrultusunda dükkanların ortalama birim m² bedeli **~16.835,-TL** olarak belirlenmiştir.

Değerlemeye konu olan taşınmazda geliştirilen ticari birimlerin konum, görünürlük, reklam kabiliyeti gibi şerefiye kriterlerine göre farklılaşacağı öngörülerek **ticari birimlerin** m² satış bedeli **~14.000,-TL** baz değer olarak ele alınmış ve şerefiye durumuna göre **15.120-18.620,-TL** aralığında birim değer belirlenmiştir. Görüldüğü üzere yukarıda belirlenen şerefiyeli m² dükkan satış bedeli olan 16.835,-TL bedel, yapılan çalışmada dükkanların şerefiyelendirilmiş m² satış bedeli aralığında kalmaktadır.

7.3.1.1 Şerefiyelendirme Çalışması

Değerleme çalışması sırasında şerefiye oranlarının ve şerefiyelendirilmiş birim satış fiyatlarının hesaplanmasında

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

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

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

Tarafımızca yapılan ve yukarıda detayları verilen emsal araştırmaları neticesinde,

- ✓ **konutların** brüt alanı için baz satış değeri **7.750.-TL/m²**;
- ✓ **ofislerin** brüt alanı için baz satış değeri **8.000.-TL/m²**;
- ✓ **dükkânların** brüt alanı için ise birim **baz** satış değeri **14.000.-TL/m²**

olarak belirlenmiştir.

Şerefiyelendirme kriterlerinden sonra söz konusu **konutların**;

- minimum birim satış fiyatı: **8.060,-TL/m²**
- maksimum birim satış fiyatı: **10.308,-TL/m²**

Şerefiyelendirme kriterlerinden sonra söz konusu **ofislerin**;

- minimum birim satış fiyatı: **9.200,-TL/m²**
- maksimum birim satış fiyatı: **11.040,-TL/m²**

Şerefiyelendirme kriterlerinden sonra söz konusu **dükkânların**;

- minimum birim satış fiyatı: **15.120,-TL/m²**
- maksimum birim satış fiyatı: **18.620,-TL/m²**

olarak takdir edilmiştir.

Konutlarda Şerefiyelendirme Faktörleri

Alan Faktörü

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

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

Konum Faktörü

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

| KONUM | PUAN |
|-------|------|
| KÖŞE | 5,0% |
| ARA | 0,0% |

Kat Faktörü

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

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

Yön Faktörü

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

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

Manzara Faktörü

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

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

Daire Tipi Faktörü

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

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

Ham Birim Değer Takdiri

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

Değerleme konusu taşınmazların onaylı mimari projesindeki net alanlarına kendi ortak alanları ve satılabilir kat ortak alanları eklenerek satılabilir alanları bulunmuş ve toplam satış değeri belirlenmiştir. Yukarıda detayları verilen emsal araştırmaları sonucu dairelerin baz m² satış bedeli 7.750,-TL/m² olarak belirlenmiş ve şerefiyelendirmede baz alınmıştır.

| BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ | BİRİM DEĞER (TL) |
|-------------------------|------------------|
| DAİRE | 7.750 |

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

8601 ada 2 parselde yer alan 1. Ve 15. Katlar arasında "Konut" nitelikli bağımsız bölümlerin tamamlanması halindeki hasılat değeri 252.091.200,-TL olarak belirlenmiştir.

| | SATIŞ DEĞERİ | BİRİM FİYAT DEĞERİ |
|----------|--------------|--------------------|
| | (TL) | (TL) |
| TOPLAM | 252.091.200 | 9.247 |
| MİNİMUM | 898.300 | 8.060 |
| MAKSİMUM | 2.251.600 | 10.308 |

Değerleme konusu projede yer alan 189 adet “Konut” nitelikli bağımsız bölümün tamamlanması halinde:

- ✓ Toplam piyasa değeri **252.091.200,-TL**
- ✓ Minimum daire değeri **898.300,-TL**
- ✓ Maksimum daire değeri **2.251.600,-TL**
- ✓ Ortalama m² satış değeri **9.247, -TL/m²**

Olarak belirlenmiştir.

Ofislerde Şerefiyelendirme Faktörleri

Alan Faktörü

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

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

Konum Faktörü

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

| KONUM | PUAN |
|-------|------|
| KÖŞE | 5,0% |
| ARA | 0,0% |

Kat Faktörü

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

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

Yön Faktörü

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

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

Manzara Faktörü

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

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

Ofis Tipi Faktörü

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

| OFİS TİPİ | PUAN |
|-----------|------|
| 1+1 | 2,0% |
| 2+1 | 1,0% |

Ham Birim Değer Takdiri

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

araştırmaları sonucu ofislerin baz m² satış bedeli **8.000,-TL/m²** olarak belirlenmiş ve şerefiyelendirmede baz alınmıştır.

| BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ | BİRİM DEĞER (TL) |
|-------------------------|------------------|
| OFİS | 8.000 |

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

8601 ada 2 parselde yer alan 16. Ve 51. Katlar arasında “Ofis” nitelikli bağımsız bölümlerin tamamlanması halinde toplam hasılat değerleri **535.715.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

| | SATIş DEĞERİ | BİRİM FİYAT DEĞERİ |
|----------|--------------|--------------------|
| | (TL) | (TL) |
| TOPLAM | 535.715.000 | 10.224 |
| MİNİMUM | 852.400 | 9.200 |
| MAKSİMUM | 1.730.500 | 11.040 |

Değerleme konusu projede yer alan 432 adet “Ofis” nitelikli bağımsız bölümün tamamlanması halinde;

- ✓ Toplam piyasa değerleri **535.715.000,-TL**
- ✓ Minimum ofis değerleri **852.400,-TL**
- ✓ Maksimum ofis değerleri **1.730.500,-TL**
- ✓ Ortalama m² satış değerleri **10.224, -TL/m²**

Olarak belirlenmiştir.

Dükkân Şerefiyelendirme Faktörleri

Alan Faktörü

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

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

Giriş Faktörü

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

| GİRİŞ | PUAN |
|----------|------|
| CADDE | 5,0% |
| İÇ SOKAK | 0,0% |

Cephe Genişliği Faktörü

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

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

Konum Faktörü

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

| KONUM | PUAN |
|-------|------|
| ARA | 0,0% |
| KÖŞE | 5,0% |

Cephe Sayısı Faktörü

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

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

Ham Birim Değer Takdiri

Yukarıda detayları belirtilen kriterlere göre dükkanların şerefiyelendirme çalışması yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazların mimari projesi üzerinden yapılan ölçümler sonucu belirlenen dükkan brüt kapalı (duvardan duvara kullanım alanı) alanları üzerinden dükkanların tek tek ve toplam satış değeri belirlenmiştir. Yukarıda detayları verilen emsal araştırmaları sonucu dükkanların ortalama m² baz birim değer **14.000,-TL/m²** olarak belirlenmiş ve şerefiyelendirmede baz alınmıştır.

| BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİğİ | BİRİM DEğER (TL) |
|-------------------------|------------------|
| DÜKKAN | 14.000 |

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

8601 ada 2 parselde yer alan zemin katta yer alan "Dükkan" nitelikli bağımsız bölümlerin tamamlanması halinde toplam hasılat değeri **92.069.600,-TL** olarak belirlenmiştir.

| | SATIŞ DEĞERİ | BİRİM FİYAT DEĞERİ |
|----------|--------------|--------------------|
| | (TL) | (TL) |
| TOPLAM | 92.069.600 | 16.186 |
| MİNİMUM | 671.400 | 15.120 |
| MAKSİMUM | 10.583.700 | 18.620 |

Değerleme konusu projede yer alan 50 adet "Mağaza" nitelikli bağımsız bölümün tamamlanması halinde;

- ✓ Toplam piyasa değeri **92.069.600,-TL**
- ✓ Minimum dükkan değeri **671.400,-TL**
- ✓ Maksimum dükkan değeri **10.583.700,-TL**
- ✓ Ortalama m² satış değeri **16.186, -TL/m²**

Olarak belirlenmiştir.

| FONKSİYON | NET BAĞIMSIZ BİRİM ALANI (m ²) | BRÜT BAĞIMSIZ BİRİM ALANI (m ²) | BAĞIMSIZ BİRİM SATIŞ ALANI (m ²) | ORTALAMA BİRİM M2 DEĞERİ | TOPLAM DEĞER |
|---|--|---|--|--------------------------|---------------|
| KONUT | 17.483,48 | 20.170,44 | 27.263,37 | 9.246,52 | 252.091.200 ₺ |
| OFİS | 33.931,45 | 38.767,21 | 52.399,68 | 10.223,63 | 535.715.000 ₺ |
| DÜKKAN | 4.830,20 | 5.410,02 | 5.688,14 | 16.186,24 | 92.069.600 ₺ |
| TOPLAM | 56.245,13 | 64.347,67 | 85.351,19 | 10.308,89 | 879.875.800 |
| VAKIF GYO'nun Sözleşmeye Esas Şirket Payı Asgari Geliri | | | | | 263.962.740 |

BİLGİ AMAÇLI olarak Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı doğrultusunda

- ✓ Projede konumlandırılacak bağımsız bölümlerin tamamlanarak satılması halinde bugünkü hasılat değeri **879.875.800,-TL**
- ✓ Projede konumlandırılacak bağımsız bölümlerin tamamlanarak satılması halinde Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım sözleşmesi doğrultusunda VAKIF GYO'nun %30'luk hasılat payı değeri **263.962.740,-TL**

Olacağı kanaatine varılmıştır.

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

7.3.2 Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı

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

7.3.3 Direk Kapitalizasyon Yaklaşımı

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

7.4 Gayrimenkulün En Verimli Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

7.5 Gayrimenkulün Kira Değerinin Tespiti

Değerleme konusu taşınmaz henüz inşa aşamasında olması ve gelir getirebilecek herhangi bir yapılaşmaya sahip olmaması nedeni ile "Kira Değeri Tespiti" yapılmamıştır.

7.6 Gayrimenkulün Müşterek Veya Bölünmüş Kısımlarının Değerleme Analizi

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

7.7 Proje Geliştirme Yaklaşımı

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

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

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

Konu parsel üzerinde inşa edilen projede konumlandırılan;

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

Belirlenmiş ve aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

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

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

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

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

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

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

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

Projenin inşaatının 2023 yılsonunda tamamlanacağı varsayılmış olup, yıllar itibari ile tamamlanma oranları ve tamamlanan kısım maliyetleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Proje başlangıcı 04.12.2020 olup ilerleyen yıllarda sırası ile %5, %40, %40 ve %15 olarak hesaplamalara dahil edilmiştir.

| YILLAR | 4.12.2020 | 31.12.2020 | 31.12.2021 | 31.12.2022 | 31.12.2023 | TOPLAM |
|----------------------------------|-----------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| İnşaat Tamamlanma Oranı, % | 0,00% | 5,00% | 40,00% | 35,00% | 20,00% | 100,00% |
| Yıllara Göre İnşaat Maliyeti, TL | 0 | 18.722.091 | 167.749.934 | 164.394.936 | 105.212.759 | 456.079.720 |

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

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

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

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

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

| YILLAR | 04.12.2020 | 31.12.2020 | 31.12.2021 | 31.12.2022 | 31.12.2023 | 21.12.2024 | 22.12.2025 |
|---|------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|
| Ofis m ² Satış Bedeli TL | 0 | 9.250 | 10.638 | 12.233 | 14.068 | 16.178 | 18.605 |
| Yıllara Göre Satış Oranı, % | 0% | 0% | 0% | 15% | 25% | 30% | 30% |
| Yıllara Göre Satılabilir Ofis Kapalı Alan, m ² | 0 | 0 | 0 | 7.860 | 13.100 | 15.720 | 15.720 |
| Yıllara Göre Ofis Satış Geliri, TL | 0 | 0 | 0 | 96.151.781 | 184.290.914 | 254.321.461 | 292.469.680 |
| Dükkan m ² Satış Bedeli TL | 0 | 15.000 | 17.250 | 19.838 | 22.813 | 26.235 | 30.170 |
| Yıllara Göre Satış Oranı, % | 0% | 0% | 0% | 0% | 40% | 40% | 20% |
| Yıllara Göre Satılabilir Dükkan Kapalı Alan, m ² | 0 | 0 | 0 | 0 | 2.275 | 2.275 | 1.138 |
| Yıllara Göre Dükkan Satış Geliri, TL | 0 | 0 | 0 | 0 | 51.905.700 | 59.691.554 | 34.322.644 |
| Konut m ² Satış Bedeli TL | 0 | 9.000 | 10.350 | 11.903 | 13.688 | 15.741 | 18.102 |
| Yıllara Göre Satış Oranı, % | 0% | 0% | 0% | 20% | 20% | 30% | 30% |
| Yıllara Göre Satılabilir Konut Kapalı Alan, m ² | 0 | 0 | 0 | 5.453 | 5.453 | 8.179 | 8.179 |
| Yıllara Göre Konut Satış Geliri, TL | 0 | 0 | 0 | 64.900.445 | 74.635.511 | 128.746.257 | 148.058.196 |

Projede tasarlanan;

- ✓ Ofislerin satışlarına proje inşa halindeyken 2022 yılında başlanacak olup, inşaatın tamamlanmasının ardından 2025 yılında satışların tamamlanacağı;
- ✓ Dükkanların satışlarına 2023 yılında başlanacak olup, 2025 yılında satışların tamamlanacağı;

✓ Konutların satışlarına ise proje inşa halindeyken 2022 yılında başlanacak olup, 2025 yılında satışların tamamlanacağı varsayılmıştır. Projedeki konut, ofis ve dükkanların satışının 2025 yılında ~5 yıl içerisinde tamamlanacağı varsayılmıştır.

Finansal Varsayımlar

| | |
|----------------------------------|--------|
| İndirgeme Oranı | 17,0% |
| 5 Yıllık Tahvil Getiri Oranı, % | 12,61% |
| 10 Yıllık Tahvil Getiri Oranı, % | 12,33% |
| Ortalama Tahvil Getiri Oranı, % | 12,47% |
| Risk Prim Oranı, % | 4,53% |
| Kupon Dönemi | 6 Ay |

02.12.2020 tarihinde, T.C. Hazinesi Devlet Tahvillerinden, 5 ve 10 yıllık vadeli getirileri dikkate alınmıştır.

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

| NAKİT AKIŞ PROJEKSİYONU | | | | | | | |
|--------------------------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|-------------|-------------|
| YILLAR | 04.12.2020 | 31.12.2020 | 31.12.2021 | 31.12.2022 | 31.12.2023 | 21.12.2024 | 22.12.2025 |
| PROJE OFİS SATIŞ GELİRİ (TL) | 0 | 0 | 0 | 96.151.781 | 184.290.914 | 254.321.461 | 292.469.680 |
| PROJE DÜKKAN SATIŞ GELİRİ (TL) | 0 | 0 | 0 | 0 | 51.905.700 | 59.691.554 | 34.322.644 |
| PROJE KONUT SATIŞ GELİRİ (TL) | 0 | 0 | 0 | 64.900.445 | 74.635.511 | 128.746.257 | 148.058.196 |
| PROJE İNŞAAT MALİYETİ (TL) | 0 | -18.722.091 | -167.749.934 | -164.394.936 | -105.212.759 | 0 | 0 |
| NET NAKİT AKIŞLARI (EBITDA) | 0 | -18.722.091 | -167.749.934 | -3.342.710 | 205.619.366 | 442.759.273 | 474.850.520 |
| İndirgeme Oranı | 17,00% | | | | | | |
| NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL) | 413.538.060 | | | | | | |

Sonuç olarak yukarıda sunulan pazar araştırmaları ve varsayımlar doğrultusunda **Net Bugünkü Proje değeri 413.538.060,-TL** olarak hesaplanmıştır.

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

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

| YILLAR | 04.12.2020 | 31.12.2020 | 31.12.2021 | 31.12.2022 | 31.12.2023 | 21.12.2024 | 22.12.2025 |
|---|-------------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Proje Toplam Geliri, TL | 0 | 0 | 0 | 161.052.226 | 310.832.125 | 442.759.273 | 474.850.520 |
| İndirgeme Oranı | 17,00% | | | | | | |
| GELİRLERİN NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL) | 757.403.711 | | | | | | |
| VAKIF GYO'nun Sözleşmeye Esas Şirket Payı Asgari Geliri | 227.221.113 | | | | | | |

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

- ✓ Projenin hasılatının net bugünkü değeri **757.403.711,-TL**
- ✓ VAKIF GYO Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Payı (%30) net bugünkü değeri **227.221.113,-TL**

Olarak hesaplanmıştır.

8 GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1 Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması

Değerleme çalışmasında, konu taşınmazın

- ✓ Arsa (mevcut durum) değer tespiti için “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”,
- ✓ Projenin net bugünkü değerinin ve VAKIF GYO'nun “Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı” sözleşmesinden kaynaklı %30'luk hasılat payı değerinin tespitinde ise “Gelirlerin İndirgenmesi (Proje Geliştirme) Yaklaşımı”

Kullanılmıştır.

UDS. 105'de belirtildiği üzere “10.4. Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın 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 dâhilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.” denilmektedir.

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

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

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

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde, bölgede yer alan benzer özelliklere sahip arsalar araştırılarak arsa değeri takdir edilmiştir.

Ayrıca Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde **BİLGİ AMAÇLI** olarak değerlendirme konusu parsel üzerinde geliştirilmekte olan projede konumlu bağımsız bölümlerin tamamlanarak bugün itibari ile tamamlanarak satılması halindeki değerleri (proje hasılat değeri) hesaplanmıştır. Projede konumlu olan

ofis ve dükkanların özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmaları sonucunda gayrimenkulün değeri tespit edilmeye çalışılmıştır.

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

Sonuç olarak,

- ✓ Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile
 - Taşınmazın arsa değeri,
 - BİLGİ AMAÇLI olarak projede konumlandırılacak bağımsız bölümlerin tamamlanarak satılması halinde bugünkü hasılat değeri ve
 - Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım sözleşmesi doğrultusunda VAKIF GYO'nun %30'luk hasılat payı değeri
- ✓ **Proje Geliştirme Yaklaşımı ile**
 - Projenin net bugünkü değeri
 - Projenin hasılatının net bugünkü değeri
 - Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım sözleşmesi doğrultusunda VAKIF GYO'nun Sözleşmeye Esas Şirket Payının Net Bugünkü Değeri

Tespit edilmiş olup,

Aşağıda gösterildiği gibi,

- ✓ Taşınmazın arsa değeri: **169.958.400 TL**
- ✓ Projenin net bugünkü değeri: **413.538.060 TL**

- ✓ Projede konumlandırılacak bağımsız bölümlerin tamamlanarak satılması halinde bugünkü hasılat değeri: **879.875.800 TL**
- ✓ Projede konumlandırılacak bağımsız bölümlerin tamamlanarak satılması halinde Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım sözleşmesi doğrultusunda VAKIF GYO'nun %30'luk hasılat payı değeri **263.962.740 TL**

- ✓ Projenin hasılatının net bugünkü değeri **757.403.711 TL**
- ✓ Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım sözleşmesi doğrultusunda VAKIF GYO'nun Sözleşmeye Esas Şirket Payının Net Bugünkü Değeri **227.221.113 TL**

Olarak belirlenmiştir.

8.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

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

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

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

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

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

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

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

Belirlenmiştir.

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

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

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

Değerleme konusu parseller üzerinde üst hakkı bulunmamaktadır.

9 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

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

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

Değerleme çalışmasında, konu taşınmazın

- ✓ Arsa (mevcut durum) değer tespiti için “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”,
- ✓ Projenin net bugünkü değerinin ve VAKIF GYO'nun “*Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı*” sözleşmesinden kaynaklı %30'luk hasılat payı değerinin tespitinde ise “Gelirlerin İndirgenmesi (Proje Geliştirme) Yaklaşımı”

Kullanılmıştır.

Sonuç olarak,

- ✓ Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile
 - Taşınmazın arsa değeri,
 - BİLGİ AMAÇLI olarak projede konumlandırılacak bağımsız bölümlerin tamamlanarak satılması halindeki bugünkü hasılat değeri ve
 - Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım sözleşmesi doğrultusunda VAKIF GYO'nun %30'luk hasılat payı değeri
- ✓ **Proje Geliştirme Yaklaşımı ile**
 - Projenin net bugünkü değeri
 - Projenin hasılatının net bugünkü değeri
 - Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım sözleşmesi doğrultusunda VAKIF GYO'nun Sözleşmeye Esas Şirket Payının Net Bugünkü Değeri

Tespit edilmiş olup, aşağıda gösterildiği gibi,

- ✓ Taşınmazın arsa değeri: **169.958.400 TL**
- ✓ Projenin net bugünkü değeri: **413.538.060 TL**

- ✓ Projede konumlandırılacak bağımsız bölümlerin tamamlanarak satılması halindeki bugünkü hasılat değeri: **879.875.800 TL**
 - ✓ Projede konumlandırılacak bağımsız bölümlerin tamamlanarak satılması halindeki Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım sözleşmesi doğrultusunda VAKIF GYO'nun %30'luk hasılat payı değeri **263.962.740 TL**
 - ✓ Projenin hasılatının net bugünkü değeri **757.403.711 TL**
 - ✓ Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşım sözleşmesi doğrultusunda VAKIF GYO'nun Sözleşmeye Esas Şirket Payının Net Bugünkü Değeri **227.221.113 TL**
- Olarak belirlenmiştir.

9.2 Nihai Değer Takdiri

İş bu rapor; İzmir ili, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8601 Ada, 2 Parsel numaralı "Arsa" vasıflı taşınmazın arsa değeri, projenin net bugünkü değeri ve VAKIF GYO'nun "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi"ne Esas Şirket Payının Net Bugünkü Değerinin tespiti amacı ile hazırlanmıştır.

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

➤ Değerleme konusu taşınmazın:

- ✓ Arsa piyasa değeri **KDV hariç 169.958.400,-TL**
- ✓ Arsa piyasa değeri **KDV dahil 200.550.912,-TL**

- ✓ VAKIF GYO'nun "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı **Sözleşmesi**" ne Esas Şirket Payının Net Bugünkü Değeri **KDV hariç 227.221.113,-TL**
- ✓ VAKIF GYO'nun "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı **Sözleşmesi**" ne Esas Şirket Payının Net Bugünkü Değeri **KDV dahil 268.120.914,-TL**

Olarak belirlenmiştir.

Betül ÖZTİMUR SERHADLIOĞLU
Şehir Plancısı
SPK Lisans No: **407238**
Lisanslı Değerleme Uzmanı

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

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

BEYANIMIZ

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

10 RAPOR EKLERİ

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