

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.



1 ADET ARSA VE PROJE DEĞER TESPİTİ

**Mersinli Mahallesi 8554 Ada 6 Parsel
Konak/İZMİR**

2023OZEL-00159 (MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.)
29.12.2023

YÖNETİCİ ÖZETİ:

Değerleme Çalışmasının Konusu:

İzmir İli, Konak İlçesi, tapu sicilinde Mersinli Mahallesi 5.954,27 m² arsa alanlı ARSA vasıflı 8554 ada 6 parselde konumlu arsa günümüz koşullarındaki güncel piyasa değerlerinin tespiti ve üzerinde inşaatı yeni başlamış olan kat irtifaklı bağımsız bölümlerin (Home Ofis vasıflı 120 adet ofisin, 5 adet dükkanın ve 96 adet konutun günümüz koşullarındaki tamamlanmış değerlerinin tespiti raporudur.

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri:

Rapor içeriğinde detaylandırıldığı üzere, taşınmazın Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) Portal Hizmetleri'nden alınan güncel tarihli TAKBİS belgesi kaydında, satışı engelleyen herhangi bir kaydın bulunmadığı görülmüştür. Taşınmaz üzerinde bulunan takyidat kayıtları 3.2.2. nolu başlıkta verilmiştir.

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri:

Taşınmaz ile ilgili olarak Konak Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye ve incelenen belgeye göre, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı parselin 13.05.2011 onay tarihli 1/1000 Ölçekli Alsancak Liman Arkası Halkapınar Salhane Bölgesi (Halkapınar-Salhane Kesimi) Uygulama İmar Planında; (A-8) Ayrık nizamda 8 kat, TAKS:0.40, KAKS:3.50 yapılaşma koşullu "MİA" Merkezi İş Alanında kalmaktadır. "Plan üzerinde yapılaşma nizamı belirlenmiş Mia adalarında yürürlükteki İmar Yönetmeliği'nin parsel büyüklüklerine ilişkin hükümlerine uyulacaktır. Ancak ada ölçeğine gelindiğinde ve/veya minimum 3000 m2 parsel büyüklüğünün sağlandığı durumlarda Taks/Kaks değişmemek kaydıyla yapılaşma nizamı serbest ve Yengok: 150 metre olacaktır." Plan Notu hükmü bulunmaktadır. Taşınmaz belediye sınırları içerisinde kalmaktadır.

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Yapı Bilgileri:

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul; 8554 Ada, 6 parsel, 5.954,27 m² yüzölçümlü Arsa vasıflı taşınmaz niteliğindedir. Taşınmaz ile ilgili olarak TKGM Webtapu Sisteminde yapılan incelemelerde taşınmaza ait dosyasında kat irtifakına esas onaylı mimari projesi incelenmiştir. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre serbest nizamda, betonarme çelik yapı tarzında, 2 bodrum + zemin + 33 normal kat olmak üzere 36 katlı olduğu görülmüştür. Yapıda 2 bodrum katta da kapalı otopark, sığınak ve teknik odalar, zemin katta: 5 adet dükkan (218-219-220-221-222 bb), trafo (217 bb), mescit, kapıcı dairesi, çocuk oyun alanı ve konut bloğu girişi, 1 katta; 8 adet mesken (1-8 bb) ve teras çatı açık otopark alanı,

2,...,12. katların her birinde 8'er adet mesken (9-96 bb), 13,...,24. katların her birinde 8'er adet ofis (97-192 bb), 25,...,31. katların her birinde 3'er adet ofis (193-213 bb), 32. katta 2 adet ofis (214-215 bb) ve 1 adet dubleks ofis (216 bb) ve 33. katta 1 adet dubleks ofisin üst katı (216 bb) ve kazan dairesi yer almaktadır. Taşınmazda toplamda 222 adet bağımsız bölüm mevcuttur. Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazların inşaatının temel aşamasında olduğu görülmüştür. Bağımsız bölümler oluşmadığından taşınmazlara seviyeli değer takdir edilmemiştir. Taşınmazların tamamlanması durumundaki değerleri Sayfa 77,78,79,80,81 ve 82. Sayfalarda tablo olarak verilmiştir.

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Yasal ve Mevcut Durum Bilgileri:

Değerleme konusu taşınmazlar inşa halindedir. TKGM Webtapu Sisteminde incelenen kat irtifak projesine göre ana taşınmazda 1+1 plan şemasında 72 adet konut, 2+1 plan şemasında 24 adet konut, 1+1 plan şemasında 72 adet ofis, 2+1 plan şemasında 24 adet ofis, 3+1 plan şemasında 16 adet ofis, 4+1 plan şemasında 7 adet ofis ve 5+1 plan şemasında 1 adet dubleks ofis, 5 adet dükkan ve 1 adet trafo bulunmaktadır.

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Gayrimenkulün Değeri:

Taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan saha araştırması, resmi kurumlarda yapılan çalışma sonucunda elde edilen veriler ile değerlemede kullanılan "**Proje Geliştirme**" ve "**Emsal Karşılaştırma**" yöntemleri kullanılarak yapılan hesaplamada; taşınmazların konumlu olduğu arsanın **KDV Hariç güncel yasal ve mevcut piyasa değerinin 650.000.000-TL (AltıyüzellimilyonTürkLirası)** olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Taşınmazların tamamlanması durumundaki değerleri Sayfa 77,78,79,80,81 ve 82. Sayfalarda tablo olarak verilmiştir. Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değeri **2.068.950.000-TL (İkimilyaraltmışsekizmilyondokuzyüzellibinTürkLirası)** olarak bulunmuştur.

Arsa Değeri (TL)	650.000.000-TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Değeri (TL)	2.068.950.000-TL

Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Satış Kabiliyeti:

Değerleme konusu taşınmazın talep gören bölgede konumlu olması ve üzerinde herhangi bir olumsuz takyidat olmaması dikkate alındığında satış kabiliyetinin Satılabilir olabileceği düşünülmektedir.

YÖNETİCİ ÖZETİ:	2
Değerleme Çalışmasının Konusu:.....	2
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri:	2
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün İmar Durumu Bilgileri:	2
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Yapı Bilgileri:.....	2
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Yasal ve Mevcut Durum Bilgileri:.....	3
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Gayrimenkulün Değeri: ...	3
Değerleme Çalışmasına Konu Gayrimenkulün Satış Kabiliyeti:.....	3
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.1.Değerleme Konusu Taşınmazlar için daha önce hazırlanmış raporlar.....	6
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	7
3.1.Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi:	7
3.2.Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri:	7
3.2.1.Taşınmazın Tapu Kaydı	7
3.2.2.Tapu Takyidatı.....	12
3.2.3.Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	13
3.2.4.Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmeler İle İlgili Bilgiler	13
4. İMAR VE RUHSAT DURUMU	13
4.1 Değerlemesi Yapılan Proje İle İlgili Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	14
5. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ TAPU KÜTÜĞÜNDE VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM, SATIM VE HUKUKİ DURUMA İLİŞKİN BİLGİLER.....	14
6. TÜRKİYE DEMOGRAFİK VERİLER(*).....	14
7. BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ ve KULLANILAN VERİLER:	19
8. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ve ULAŞIMI İLE BELLİ MERKEZLERE UZAKLIĞI.....	25
9. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINDAKİ GELİŞMELER.....	26
10. İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ FAİZ – GELİR ETKİSİ.....	44
11. DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER.....	46
11. 1.Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler:.....	46
11.2.Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler:	47
11.3.Gayrimenkulün Fiziksel Özellikleri.....	47
11.4.Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri:	48
11.5.Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri:	49
11.6.Projeksiyon İşlemine Etki Eden Faktörler	52
11.7.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri:	53
11.8.Nakit / Gelir Akımları Analizi:	54
11.9.Maliyet Oluşumları Analizi:	54

11.10.Emsal Karşılaştırma Analizi:	54
11.11.Değerleme Konusu Taşınmazın Değer Analizi:	60
11.12.Değerleme İşlemine Etki Eden Faktörler	60
11.13.Emsaller	61
11.14.Deprem Risk Bölgesi	64
11.15.Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler	64
11.16.Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	64
11.17.En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	64
11.18.Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi:	64
12. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	65
12.1.Farklı Değerleme Yöntemlerinin Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması:	65
12.2.Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Yer Almama Neden Ve Gerekçeleri:	65
12.3.Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam / Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş:	65
12.4.Değerlemesi Yapılan Taşınmaz ın, Taşınmaz Projesinin Veya Taşınmaz a Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş:	65
13. SONUÇ	66
13.1.Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	66
13.2. Taşınmaz 2020 Yılı İçin Nihai Değer Takdiri	66
13.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler	73
13.4.Raporu Hazırlayanlar	73
14. TAŞINMAZIN FOTOĞRAFLARI	74
14.1.Rapor Fotoğrafları	74
14. 2.Raporu Hazırlayan Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Lisans Suretleri:	102
14. 3.Değerleme Konusu Taşınmaz ın Son Üç Değerleme Çalışmasına İlişkin Bilgi:	106

1. RAPOR BİLGİLERİ

TALEP EDEN	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	TALEP TARİHİ	07.12.2023
MALİK ADI	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	DEĞERLEME TARİHİ	29.12.2023
RAPOR NO	2023OZEL-00159	RAPOR TARİHİ	29.12.2023
RAPORUN TÜRÜ	1 ADET ARSA DEĞER TESPİTİ ve ÜZERİNDE İNŞA EDİLMEME BAŞLANMIŞ 120 ADET OFİS, 5 ADET DÜKKAN VE 96 ADET MESKENİN TAMAMLANMASI SONUCUNDAKİ DEĞER TESPİT RAPORU	RAPORU HAZIRLAYAN	NURİ ONUR GÜVEN
KONTROL EDEN	VOLKAN KÜTÜK	SORUMLU DEĞ. UZMANI	MURAT BARIŞCAN
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI			07.12.2023
RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACI İLE HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA			Bu gayrimenkul, değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu ilgili tebliğlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI	MAVİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Adalet Mahallesi, 1586/9 Sokak, No:2, D:8 Bayraklı/İZMİR
MÜŞTERİ UNVANI	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	Çınarlı Mah. Ankara Asfaltı Cad. No:15/451 Konak/İZMİR
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	İzmir ili, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi, 8554 ada 6 parselin arsa değer tespiti ve aynı parsel üzerinde inşası devam eden 120 adet ofis, 5 adet dükkan ve 96 adet mesken yapısının tamamlanmaları durumundaki günümüzdeki pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

2.1.Değerleme Konusu Taşınmazlar için daha önce hazırlanmış raporlar

Şirketimiz tarafından ekspertize konu taşınmaz için herhangi bir rapor düzenlenmemiştir.

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

3.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi:

Mersinli Mahallesi (Adres Mahallesi: Çınarlı Mahallesi) 8554 Ada 6 Parsel Konak/İzmir

3.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri:

3.2.1. Taşınmazın Tapu Kaydı

Ana Gayrimenkul			
İli	İZMİR	Pafta No	24N-4B 24N-4C
İlçesi	KONAK	Ada No	8554
Bucağı	-	Parsel No	6
Köyü	-	Niteliği	ARSA
Mahallesi	MERSİNLİ		
Sokağı	-	Parsel Alanı(m ²)	5.954,27 m ²
Mevkii	-		
Malik (Hisse): MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş. (1/1)			

Bağımsız Bölüm										
Blok	Kat	BB. No	Niteliği	Arsa		Taşınmaz Kimlik No	Cilt No	Sayfa No	Hisse Oranı	Tarih/Yevmiye
				Pay	Payda					
A	1	1	KONUT	1	372	124562158	56	5516	1/1	18.10.2022 / 42980
A	1	2	KONUT	2	372	124562160	56	5517	1/1	18.10.2022 / 42980
A	1	3	KONUT	1	372	124562162	56	5518	1/1	18.10.2022 / 42980
A	1	4	KONUT	1	372	124562163	56	5519	1/1	18.10.2022 / 42980
A	1	5	KONUT	1	372	124562164	56	5520	1/1	18.10.2022 / 42980
A	1	6	KONUT	1	372	124562166	56	5521	1/1	18.10.2022 / 42980
A	1	7	KONUT	2	372	124562168	56	5522	1/1	18.10.2022 / 42980
A	1	8	KONUT	1	372	124562169	56	5523	1/1	18.10.2022 / 42980
A	2	9	KONUT	1	372	124562170	56	5524	1/1	18.10.2022 / 42980
A	2	10	KONUT	2	372	124562172	56	5525	1/1	18.10.2022 / 42980
A	2	11	KONUT	1	372	124562173	56	5526	1/1	18.10.2022 / 42980
A	2	12	KONUT	1	372	124562175	56	5527	1/1	18.10.2022 / 42980
A	2	13	KONUT	1	372	124562176	56	5528	1/1	18.10.2022 / 42980
A	2	14	KONUT	1	372	124562177	56	5529	1/1	18.10.2022 / 42980
A	2	15	KONUT	2	372	124562178	56	5530	1/1	18.10.2022 / 42980
A	2	16	KONUT	1	372	124562179	56	5531	1/1	18.10.2022 / 42980
A	3	17	KONUT	1	372	124562181	56	5532	1/1	18.10.2022 / 42980
A	3	18	KONUT	2	372	124562182	56	5533	1/1	18.10.2022 / 42980
A	3	19	KONUT	1	372	124562183	56	5534	1/1	18.10.2022 / 42980

Bağımsız Bölüm										
Blok	Kat	BB. No	Niteliği	Arsa		Taşınmaz Kimlik No	Cilt No	Sayfa No	Hisse Oranı	Tarih/Yevmiye
				Pay	Payda					
A	3	20	KONUT	1	372	124562184	56	5535	1/1	18.10.2022 / 42980
A	3	21	KONUT	1	372	124562185	56	5536	1/1	18.10.2022 / 42980
A	3	22	KONUT	1	372	124562186	56	5537	1/1	18.10.2022 / 42980
A	3	23	KONUT	2	372	124562188	56	5538	1/1	18.10.2022 / 42980
A	3	24	KONUT	1	372	124562189	56	5539	1/1	18.10.2022 / 42980
A	4	25	KONUT	1	372	124562191	56	5540	1/1	18.10.2022 / 42980
A	4	26	KONUT	2	372	124562193	56	5541	1/1	18.10.2022 / 42980
A	4	27	KONUT	1	372	124562194	56	5542	1/1	18.10.2022 / 42980
A	4	28	KONUT	1	372	124562195	56	5543	1/1	18.10.2022 / 42980
A	4	29	KONUT	1	372	124562196	56	5544	1/1	18.10.2022 / 42980
A	4	30	KONUT	1	372	124562197	56	5545	1/1	18.10.2022 / 42980
A	4	31	KONUT	2	372	124562199	56	5546	1/1	18.10.2022 / 42980
A	4	32	KONUT	1	372	124562200	56	5547	1/1	18.10.2022 / 42980
A	5	33	KONUT	1	372	124562201	56	5548	1/1	18.10.2022 / 42980
A	5	34	KONUT	2	372	124562202	56	5549	1/1	18.10.2022 / 42980
A	5	35	KONUT	1	372	124562203	57	5550	1/1	18.10.2022 / 42980
A	5	36	KONUT	1	372	124562204	57	5551	1/1	18.10.2022 / 42980
A	5	37	KONUT	1	372	124562206	57	5552	1/1	18.10.2022 / 42980
A	5	38	KONUT	1	372	124562208	57	5553	1/1	18.10.2022 / 42980
A	5	39	KONUT	2	372	124562209	57	5554	1/1	18.10.2022 / 42980
A	5	40	KONUT	1	372	124562210	57	5555	1/1	18.10.2022 / 42980
A	6	41	KONUT	1	372	124562211	57	5556	1/1	18.10.2022 / 42980
A	6	42	KONUT	2	372	124562213	57	5557	1/1	18.10.2022 / 42980
A	6	43	KONUT	1	372	124562214	57	5558	1/1	18.10.2022 / 42980
A	6	44	KONUT	1	372	124562215	57	5559	1/1	18.10.2022 / 42980
A	6	45	KONUT	1	372	124562216	57	5560	1/1	18.10.2022 / 42980
A	6	46	KONUT	1	372	124562218	57	5561	1/1	18.10.2022 / 42980
A	6	47	KONUT	2	372	124562220	57	5562	1/1	18.10.2022 / 42980
A	6	48	KONUT	1	372	124562222	57	5563	1/1	18.10.2022 / 42980
A	7	49	KONUT	1	372	124562223	57	5564	1/1	18.10.2022 / 42980
A	7	50	KONUT	2	372	124562224	57	5565	1/1	18.10.2022 / 42980
A	7	51	KONUT	1	372	124562227	57	5566	1/1	18.10.2022 / 42980
A	7	52	KONUT	1	372	124562228	57	5567	1/1	18.10.2022 / 42980
A	7	53	KONUT	1	372	124562230	57	5568	1/1	18.10.2022 / 42980
A	7	54	KONUT	1	372	124562232	57	5569	1/1	18.10.2022 / 42980
A	7	55	KONUT	2	372	124562233	57	5570	1/1	18.10.2022 / 42980
A	7	56	KONUT	1	372	124562234	57	5571	1/1	18.10.2022 / 42980
A	8	57	KONUT	1	372	124562235	57	5572	1/1	18.10.2022 / 42980
A	8	58	KONUT	2	372	124562236	57	5573	1/1	18.10.2022 / 42980
A	8	59	KONUT	1	372	124562237	57	5574	1/1	18.10.2022 / 42980
A	8	60	KONUT	1	372	124562239	57	5575	1/1	18.10.2022 / 42980
A	8	61	KONUT	1	372	124562241	57	5576	1/1	18.10.2022 / 42980
A	8	62	KONUT	1	372	124562243	57	5577	1/1	18.10.2022 / 42980

Bağımsız Bölüm										
Blok	Kat	BB. No	Niteliği	Arsa		Taşınmaz Kimlik No	Cilt No	Sayfa No	Hisse Oranı	Tarih/Yevmiye
				Pay	Payda					
A	8	63	KONUT	2	372	124562245	57	5578	1/1	18.10.2022 / 42980
A	8	64	KONUT	1	372	124562248	57	5579	1/1	18.10.2022 / 42980
A	9	65	KONUT	1	372	124562251	57	5580	1/1	18.10.2022 / 42980
A	9	66	KONUT	2	372	124562253	57	5581	1/1	18.10.2022 / 42980
A	9	67	KONUT	1	372	124562255	57	5582	1/1	18.10.2022 / 42980
A	9	68	KONUT	1	372	124562257	57	5583	1/1	18.10.2022 / 42980
A	9	69	KONUT	1	372	124562258	57	5584	1/1	18.10.2022 / 42980
A	9	70	KONUT	1	372	124562260	57	5585	1/1	18.10.2022 / 42980
A	9	71	KONUT	1	372	124562264	57	5586	1/1	18.10.2022 / 42980
A	9	72	KONUT	2	372	124562266	57	5587	1/1	18.10.2022 / 42980
A	10	73	KONUT	1	372	124562268	57	5588	1/1	18.10.2022 / 42980
A	10	74	KONUT	2	372	124562270	57	5589	1/1	18.10.2022 / 42980
A	10	75	KONUT	1	372	124562274	57	5590	1/1	18.10.2022 / 42980
A	10	76	KONUT	1	372	124562276	57	5591	1/1	18.10.2022 / 42980
A	10	77	KONUT	1	372	124562278	57	5592	1/1	18.10.2022 / 42980
A	10	78	KONUT	1	372	124562281	57	5593	1/1	18.10.2022 / 42980
A	10	79	KONUT	2	372	124562283	57	5594	1/1	18.10.2022 / 42980
A	10	80	KONUT	1	372	124562285	57	5595	1/1	18.10.2022 / 42980
A	11	81	KONUT	1	372	124562289	57	5596	1/1	18.10.2022 / 42980
A	11	82	KONUT	2	372	124562291	57	5597	1/1	18.10.2022 / 42980
A	11	83	KONUT	1	372	124562293	57	5598	1/1	18.10.2022 / 42980
A	11	84	KONUT	1	372	124562294	57	5599	1/1	18.10.2022 / 42980
A	11	85	KONUT	1	372	124562296	57	5600	1/1	18.10.2022 / 42980
A	11	86	KONUT	1	372	124562299	57	5601	1/1	18.10.2022 / 42980
A	11	87	KONUT	2	372	124562300	57	5602	1/1	18.10.2022 / 42980
A	11	88	KONUT	1	372	124562301	57	5603	1/1	18.10.2022 / 42980
A	12	89	KONUT	1	372	124562303	57	5604	1/1	18.10.2022 / 42980
A	12	90	KONUT	2	372	124562305	57	5605	1/1	18.10.2022 / 42980
A	12	91	KONUT	1	372	124562308	57	5606	1/1	18.10.2022 / 42980
A	12	92	KONUT	1	372	124562310	57	5607	1/1	18.10.2022 / 42980
A	12	93	KONUT	1	372	124562311	57	5608	1/1	18.10.2022 / 42980
A	12	94	KONUT	1	372	124562314	57	5609	1/1	18.10.2022 / 42980
A	12	95	KONUT	2	372	124562316	57	5610	1/1	18.10.2022 / 42980
A	12	96	KONUT	1	372	124562319	57	5611	1/1	18.10.2022 / 42980
A	13	97	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562322	57	5612	1/1	18.10.2022 / 42980
A	13	98	Home Ofis(Ev Ofis)	2	372	124562326	57	5613	1/1	18.10.2022 / 42980
A	13	99	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562328	57	5614	1/1	18.10.2022 / 42980
A	13	100	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562329	57	5615	1/1	18.10.2022 / 42980
A	13	101	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562330	57	5616	1/1	18.10.2022 / 42980
A	13	102	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562333	57	5617	1/1	18.10.2022 / 42980
A	13	103	Home Ofis(Ev Ofis)	2	372	124562334	57	5618	1/1	18.10.2022 / 42980
A	13	104	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562336	57	5619	1/1	18.10.2022 / 42980
A	14	105	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562338	57	5620	1/1	18.10.2022 / 42980

Bağımsız Bölüm										
Blok	Kat	BB. No	Niteliği	Arsa		Taşınmaz Kimlik No	Cilt No	Sayfa No	Hisse Oranı	Tarih/Yevmiye
				Pay	Payda					
A	14	106	Home Ofis(Ev Ofis)	2	372	124562339	57	5621	1/1	18.10.2022 / 42980
A	14	107	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562342	57	5622	1/1	18.10.2022 / 42980
A	14	108	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562343	57	5623	1/1	18.10.2022 / 42980
A	14	109	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562344	57	5624	1/1	18.10.2022 / 42980
A	14	110	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562346	57	5625	1/1	18.10.2022 / 42980
A	14	111	Home Ofis(Ev Ofis)	2	372	124562348	57	5626	1/1	18.10.2022 / 42980
A	14	112	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562350	57	5627	1/1	18.10.2022 / 42980
A	15	113	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562353	57	5628	1/1	18.10.2022 / 42980
A	15	114	Home Ofis(Ev Ofis)	2	372	124562354	57	5629	1/1	18.10.2022 / 42980
A	15	115	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562355	57	5630	1/1	18.10.2022 / 42980
A	15	116	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562357	57	5631	1/1	18.10.2022 / 42980
A	15	117	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562358	57	5632	1/1	18.10.2022 / 42980
A	15	118	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562361	57	5633	1/1	18.10.2022 / 42980
A	15	119	Home Ofis(Ev Ofis)	2	372	124562365	57	5634	1/1	18.10.2022 / 42980
A	15	120	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562366	57	5635	1/1	18.10.2022 / 42980
A	16	121	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562367	57	5636	1/1	18.10.2022 / 42980
A	16	122	Home Ofis(Ev Ofis)	2	372	124562369	57	5637	1/1	18.10.2022 / 42980
A	16	123	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562371	57	5638	1/1	18.10.2022 / 42980
A	16	124	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562372	57	5639	1/1	18.10.2022 / 42980
A	16	125	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562374	57	5640	1/1	18.10.2022 / 42980
A	16	126	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562375	57	5641	1/1	18.10.2022 / 42980
A	16	127	Home Ofis(Ev Ofis)	2	372	124562377	57	5642	1/1	18.10.2022 / 42980
A	16	128	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562378	57	5643	1/1	18.10.2022 / 42980
A	17	129	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562379	57	5644	1/1	18.10.2022 / 42980
A	17	130	Home Ofis(Ev Ofis)	2	372	124562381	57	5645	1/1	18.10.2022 / 42980
A	17	131	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562382	57	5646	1/1	18.10.2022 / 42980
A	17	132	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562383	57	5647	1/1	18.10.2022 / 42980
A	17	133	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562384	57	5648	1/1	18.10.2022 / 42980
A	17	134	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562385	58	5649	1/1	18.10.2022 / 42980
A	17	135	Home Ofis(Ev Ofis)	2	372	124562387	58	5650	1/1	18.10.2022 / 42980
A	17	136	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562388	58	5651	1/1	18.10.2022 / 42980
A	18	137	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562389	58	5652	1/1	18.10.2022 / 42980
A	18	138	Home Ofis(Ev Ofis)	2	372	124562391	58	5653	1/1	18.10.2022 / 42980
A	18	139	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562393	58	5654	1/1	18.10.2022 / 42980
A	18	140	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562394	58	5655	1/1	18.10.2022 / 42980
A	18	141	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562396	58	5656	1/1	18.10.2022 / 42980
A	18	142	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562397	58	5657	1/1	18.10.2022 / 42980
A	18	143	Home Ofis(Ev Ofis)	2	372	124562399	58	5658	1/1	18.10.2022 / 42980
A	18	144	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562400	58	5659	1/1	18.10.2022 / 42980
A	19	145	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562403	58	5660	1/1	18.10.2022 / 42980
A	19	146	Home Ofis(Ev Ofis)	2	372	124562405	58	5661	1/1	18.10.2022 / 42980
A	19	147	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562406	58	5662	1/1	18.10.2022 / 42980
A	19	148	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562407	58	5663	1/1	18.10.2022 / 42980

Bağımsız Bölüm										
Blok	Kat	BB. No	Niteliği	Arsa		Taşınmaz Kimlik No	Cilt No	Sayfa No	Hisse Oranı	Tarih/Yevmiye
				Pay	Payda					
A	19	149	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562408	58	5664	1/1	18.10.2022 / 42980
A	19	150	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562410	58	5665	1/1	18.10.2022 / 42980
A	19	151	Home Ofis(Ev Ofis)	2	372	124562412	58	5666	1/1	18.10.2022 / 42980
A	19	152	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562414	58	5667	1/1	18.10.2022 / 42980
A	20	153	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562417	58	5668	1/1	18.10.2022 / 42980
A	20	154	Home Ofis(Ev Ofis)	2	372	124562418	58	5669	1/1	18.10.2022 / 42980
A	20	155	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562419	58	5670	1/1	18.10.2022 / 42980
A	20	156	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562421	58	5671	1/1	18.10.2022 / 42980
A	20	157	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562422	58	5672	1/1	18.10.2022 / 42980
A	20	158	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562425	58	5673	1/1	18.10.2022 / 42980
A	20	159	Home Ofis(Ev Ofis)	2	372	124562426	58	5674	1/1	18.10.2022 / 42980
A	20	160	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562427	58	5675	1/1	18.10.2022 / 42980
A	21	161	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562428	58	5676	1/1	18.10.2022 / 42980
A	21	162	Home Ofis(Ev Ofis)	2	372	124562430	58	5677	1/1	18.10.2022 / 42980
A	21	163	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562432	58	5678	1/1	18.10.2022 / 42980
A	21	164	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562433	58	5679	1/1	18.10.2022 / 42980
A	21	165	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562434	58	5680	1/1	18.10.2022 / 42980
A	21	166	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562435	58	5681	1/1	18.10.2022 / 42980
A	21	167	Home Ofis(Ev Ofis)	2	372	124562436	58	5682	1/1	18.10.2022 / 42980
A	21	168	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562438	58	5683	1/1	18.10.2022 / 42980
A	22	169	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562439	58	5684	1/1	18.10.2022 / 42980
A	22	170	Home Ofis(Ev Ofis)	2	372	124562441	58	5685	1/1	18.10.2022 / 42980
A	22	171	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562443	58	5686	1/1	18.10.2022 / 42980
A	22	172	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562444	58	5687	1/1	18.10.2022 / 42980
A	22	173	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562446	58	5688	1/1	18.10.2022 / 42980
A	22	174	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562447	58	5689	1/1	18.10.2022 / 42980
A	22	175	Home Ofis(Ev Ofis)	2	372	124562448	58	5690	1/1	18.10.2022 / 42980
A	22	176	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562449	58	5691	1/1	18.10.2022 / 42980
A	23	177	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562451	58	5692	1/1	18.10.2022 / 42980
A	23	178	Home Ofis(Ev Ofis)	2	372	124562453	58	5693	1/1	18.10.2022 / 42980
A	23	179	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562454	58	5694	1/1	18.10.2022 / 42980
A	23	180	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562455	58	5695	1/1	18.10.2022 / 42980
A	23	181	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562456	58	5696	1/1	18.10.2022 / 42980
A	23	182	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562458	58	5697	1/1	18.10.2022 / 42980
A	23	183	Home Ofis(Ev Ofis)	2	372	124562459	58	5698	1/1	18.10.2022 / 42980
A	23	184	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562460	58	5699	1/1	18.10.2022 / 42980
A	24	185	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562461	58	5700	1/1	18.10.2022 / 42980
A	24	186	Home Ofis(Ev Ofis)	2	372	124562462	58	5701	1/1	18.10.2022 / 42980
A	24	187	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562465	58	5702	1/1	18.10.2022 / 42980
A	24	188	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562466	58	5703	1/1	18.10.2022 / 42980
A	24	189	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562467	58	5704	1/1	18.10.2022 / 42980
A	24	190	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562469	58	5705	1/1	18.10.2022 / 42980
A	24	191	Home Ofis(Ev Ofis)	2	372	124562471	58	5706	1/1	18.10.2022 / 42980

Bağımsız Bölüm										
Blok	Kat	BB. No	Niteliği	Arsa		Taşınmaz Kimlik No	Cilt No	Sayfa No	Hisse Oranı	Tarih/Yevmiye
				Pay	Payda					
A	24	192	Home Ofis(Ev Ofis)	1	372	124562472	58	5707	1/1	18.10.2022 / 42980
A	25	193	Home Ofis(Ev Ofis)	3	372	124562474	58	5708	1/1	18.10.2022 / 42980
A	25	194	Home Ofis(Ev Ofis)	3	372	124562475	58	5709	1/1	18.10.2022 / 42980
A	25	195	Home Ofis(Ev Ofis)	5	372	124562476	58	5710	1/1	18.10.2022 / 42980
A	26	196	Home Ofis(Ev Ofis)	3	372	124562477	58	5711	1/1	18.10.2022 / 42980
A	26	197	Home Ofis(Ev Ofis)	3	372	124562478	58	5712	1/1	18.10.2022 / 42980
A	26	198	Home Ofis(Ev Ofis)	5	372	124562483	58	5713	1/1	18.10.2022 / 42980
A	27	199	Home Ofis(Ev Ofis)	3	372	124562484	58	5714	1/1	18.10.2022 / 42980
A	27	200	Home Ofis(Ev Ofis)	3	372	124562486	58	5715	1/1	18.10.2022 / 42980
A	27	201	Home Ofis(Ev Ofis)	5	372	124562488	58	5716	1/1	18.10.2022 / 42980
A	28	202	Home Ofis(Ev Ofis)	3	372	124562489	58	5717	1/1	18.10.2022 / 42980
A	28	203	Home Ofis(Ev Ofis)	3	372	124562491	58	5718	1/1	18.10.2022 / 42980
A	28	204	Home Ofis(Ev Ofis)	5	372	124562492	58	5719	1/1	18.10.2022 / 42980
A	29	205	Home Ofis(Ev Ofis)	3	372	124562493	58	5720	1/1	18.10.2022 / 42980
A	29	206	Home Ofis(Ev Ofis)	3	372	124562494	58	5721	1/1	18.10.2022 / 42980
A	29	207	Home Ofis(Ev Ofis)	5	372	124562495	58	5722	1/1	18.10.2022 / 42980
A	30	208	Home Ofis(Ev Ofis)	3	372	124562498	58	5723	1/1	18.10.2022 / 42980
A	30	209	Home Ofis(Ev Ofis)	3	372	124562500	58	5724	1/1	18.10.2022 / 42980
A	30	210	Home Ofis(Ev Ofis)	5	372	124562501	58	5725	1/1	18.10.2022 / 42980
A	31	211	Home Ofis(Ev Ofis)	3	372	124562503	58	5726	1/1	18.10.2022 / 42980
A	31	212	Home Ofis(Ev Ofis)	3	372	124562505	58	5727	1/1	18.10.2022 / 42980
A	31	213	Home Ofis(Ev Ofis)	5	372	124562508	58	5728	1/1	18.10.2022 / 42980
A	32	214	Home Ofis(Ev Ofis)	3	372	124562509	58	5729	1/1	18.10.2022 / 42980
A	32	215	Home Ofis(Ev Ofis)	3	372	124562510	58	5730	1/1	18.10.2022 / 42980
A	32+33	216	Dubleks Home Ofis	6	372	124562511	58	5731	1/1	18.10.2022 / 42980
A	ZEMİN	217	Trafo	1	372	124562513	58	5732	1/1	18.10.2022 / 42980
B	ZEMİN	218	Dükkan	7	372	124562514	58	5733	1/1	18.10.2022 / 42980
B	ZEMİN	219	Dükkan	9	372	124562515	58	5734	1/1	18.10.2022 / 42980
B	ZEMİN	220	Dükkan	8	372	124562516	58	5735	1/1	18.10.2022 / 42980
B	ZEMİN	221	Dükkan	9	372	124562517	58	5736	1/1	18.10.2022 / 42980
B	ZEMİN	222	Dükkan	9	372	124562519	58	5737	1/1	18.10.2022 / 42980

3.2.2.Tapu Takyidatı

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü sistemi üzerinden müşteri tarafından 12.12.2023 tarih 11.33 - 12.50 saatleri arasında değerlendirme konusu tüm bağımsız bölümler için alınan TAKBİS Belgelerine göre konu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek olarak;

- Yönetim Planı : 14/10/2022 (18.10.2022 - 42980)

- Tamamında kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (26.08.2022 - 35326)

218 Nolu Bağımsız Bölüm üzerinde yukarıda belirtilen müşterek takyidatlara ek olarak;

- Eklenti: Depo; Zemin Kat Eklenti Teknik(67,16 m2) 1.Bodrum Eklenti Depo(62,83m2) (18.10.2022 - 42980)

219 Nolu Bağımsız Bölüm üzerinde yukarıda belirtilen müşterek takyidatlara ek olarak;
- Eklenti: Depo; Zemin Kat Eklenti Teknik(104,56 m2) 1.Bodrum Eklenti Depo(66,91 m2) (18.10.2022 - 42980)
220 Nolu Bağımsız Bölüm üzerinde yukarıda belirtilen müşterek takyidatlara ek olarak;
- Eklenti: Depo; Zemin Kat Eklenti Teknik(81,89m2) 1.Bodrum Eklenti Depo(58,86m2) (18.10.2022 - 42980)
221 Nolu Bağımsız Bölüm üzerinde yukarıda belirtilen müşterek takyidatlara ek olarak;
- Eklenti: Depo; Zemin Kat Eklenti Teknik(88,35 m2) 1.Bodrum Eklenti Depo(57,67m2) (18.10.2022 - 42980)
222 Nolu Bağımsız Bölüm üzerinde yukarıda belirtilen müşterek takyidatlara ek olarak;
- Eklenti: Depo; Zemin Kat Eklenti Teknik(76,25 m2) 1.Bodrum Eklenti Depo(104,43m2) (18.10.2022 - 42980)

3.2.3.Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapor içeriğinde detaylandırıldığı üzere, taşınmazın, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) Portal Hizmetlerinden alınan güncel tarihli TAKBİS belgesi kaydında satışı engelleyen herhangi bir kaydın bulunmadığı görülmüştür. Taşınmaz üzerinde bulunan takyidat kayıtları 3.2.2. nolu başlıkta verilmiştir.

3.2.4.Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmeler İle İlgili Bilgiler

Taşınmazların tapu kayıtlarında "Tamamında kat karşılığı inşaat hakkı vardır." beyanı mevcuttur. Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 13.07.2020 tarihli KAP açıklamasında; "Şirketimize ait olan İzmir ili Konak İlçesi Mersinli Mahallesi 8554 ada 6 parsel, 5.954,27 m2 arsanın üzerinde, Yüklenici olarak Doğan Koç İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi tarafından anahtar teslim usulü bir inşaat projesi yapılarak, inşa edilecek yapının %45'lik bölümünün şirketimize ve %55'lik kısmı Yüklenici şirkete ait olacak şekilde bir Kat karşılığı İnşaat Sözleşmesi yapılması için ön protokol imzalanmıştır. Buna göre Yüklenici şirket, ilgili arsa üzerinde geliştireceği projeyi şirketimiz Yönetim Kuruluna sunacaktır ve Yönetim Kurulumuzun onayı olduğunda Yüklenici şirket ile Kat Karşılığı İnşaat sözleşmesi imzalanacaktır." olarak bilgi verilmiştir.

4. İMAR VE RUHSAT DURUMU

Taşınmaz ile ilgili olarak Konak Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye ve incelenen belgeye göre, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı parselin 13.05.2011 onay tarihli 1/1000 Ölçekli Alsancak Liman Arkası Halkapınar Salhane Bölgesi (Halkapınar-Salhane Kesimi) Uygulama İmar Planında; (A-8) Ayrık nizamda 8 kat, TAKS:0.40, KAKS:3.50 yapılaşma koşullu "MİA" Merkezi İş Alanında kalmaktadır. "Plan üzerinde yapılaşma nizamı belirlenmiş Mia adalarında yürürlükteki İmar Yönetmeliği'nin parsel büyüklüklerine ilişkin hükümlerine uyulacaktır. Ancak ada ölçeğine gelindiğinde ve/veya minimum 3000 m2 parsel büyüklüğünün sağlandığı durumlarda Taks/Kaks değişmemek kaydıyla yapılaşma nizamı serbest ve Yençok:150 m olacaktır." Plan Notu hükmü bulunmaktadır. Taşınmaz belediye sınırları içerisinde kalmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Konak Belediyesinde arşiv incelemesi dosyanın işlemde olması nedeniyle yapılamamıştır. Dosyanın işlemde olması nedeniyle tarafımıza gösterilemeyeceği beyan edilmiştir. Proje üzerinde taşınmaza ait 30.12.2021 tarihli ruhsatname kaşesi olduğu görülmüştür.

4.1 Değerlemesi Yapılan Proje İle İlgili Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Yapı Denetim Şirketi: Mat Yapı Denetim Ltd. Şti.
Adres: Alsancak Mahallesi Kıbrıs Şehitleri Caddesi Nimethan Blok No:18 Konak/İzmir

5. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ TAPU KÜTÜĞÜNDE VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM, SATIM VE HUKUKİ DURUMA İLİŞKİN BİLGİLER

Değerlemeye konu taşınmazlar son üç yıl içerisinde herhangi bir alım satım işlemine konu olmamıştır.

6. TÜRKİYE DEMOGRAFİK VERİLER(*)

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 31 bin 800 kişi artarak 1 milyon 823 bin 836 kişi oldu. Bu nüfusun %49,5'ini erkekler, %50,5'ini kadınlar oluşturdu.

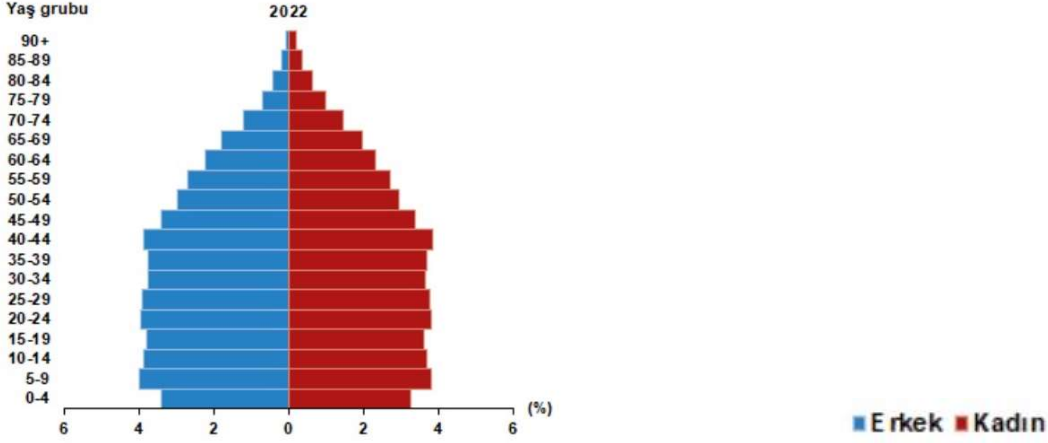
Yıllık nüfus artış hızı 2021 yılında binde 12,7 iken, 2022 yılında binde 7,1 oldu. Türkiye'de 2021 yılında %93,2 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2022 yılında %93,4 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,8'den %6,6'ya düştü.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 67 bin 51 kişi artarak 15 milyon 907 bin 951 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,65'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 782 bin 285 kişi ile Ankara, 4 milyon 462 bin 56 kişi ile İzmir, 3 milyon 194 bin 720 kişi ile Bursa ve 2 milyon 688 bin 4 kişi ile Antalya izledi.

Bayburt, 84 bin 241 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 84 bin 366 kişi ile Tunceli, 92 bin 481 kişi ile Ardahan, 144 bin 544 kişi ile Gümüşhane ve 147 bin 919 kişi ile Kilis takip etti.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

Nüfus Piramidi, 2012



Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

Türkiye'de 2021 yılında 33,1 olan ortanca yaş, 2022 yılında 33,5'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 32,4'ten 32,8'e, kadınlarda ise 33,8'den 34,2'ye yükseldiği görüldü.

Ortanca yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 42,4 ile en yüksek ortanca yaş değerine sahip olduğu görüldü. Sinop'u, 41,6 ile Kastamonu ve Giresun izledi. Diğer yandan 20,8 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 22,2 ile Şırnak ve 23,3 ile Siirt ve Ağrı takip etti.

Ortanca yaşın illere ve cinsiyete göre dağılımı incelendiğinde, erkeklerde 41,4 ile Sinop en yüksek ortanca yaşa sahip olan il olurken, 20,4 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip olan il oldu. Kadınlarda 43,5 ile Sinop yine en yüksek ortanca yaş değerine sahip olan il olurken, Şanlıurfa 21,3 ile en düşük ortanca yaş değerine sahip olan il oldu.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2021 yılına göre 1 kişi artarak 111 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 62 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 576 kişi ile Kocaeli ve 371 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 59, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 350 olarak gerçekleşti.

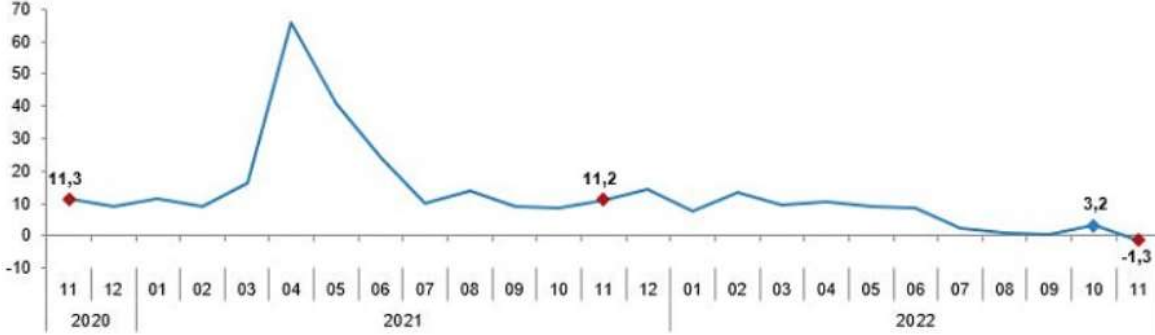
* Demografik veriler için TÜİK'nun veritabanları ve yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2022 raporundan faydalanılmıştır.

Sanayi Verileri (*)

Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre 2022 yılı Kasım ayı Sanayi Üretim Endeksi incelendiğinde Sanayi üretimi yıllık %1,3 azaldığı görülmüştür.

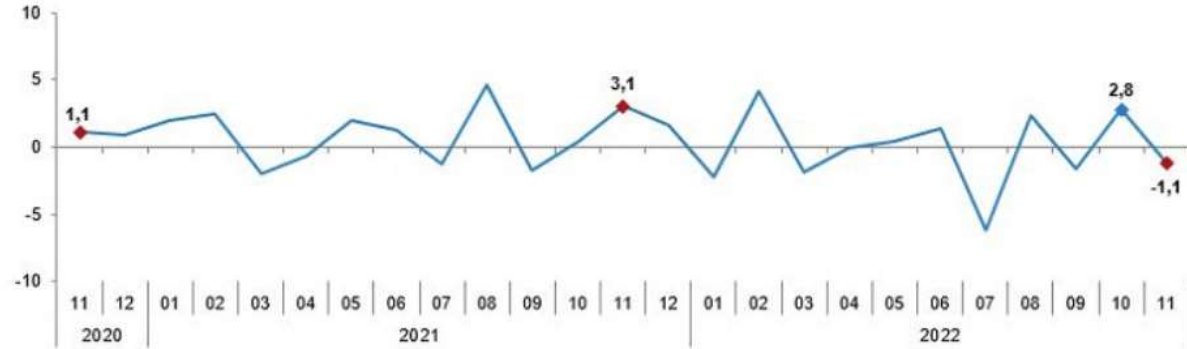
Sanayinin alt sektörleri (2015=100 referans yılı) incelendiğinde, 2022 yılı Kasım ayında madencilik ve taş ocaklığı sektörü endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %8,6, imalat sanayi sektörü endeksi %0,4 ve elektrik, gaz, buhar ve iklimlendirme üretimi ve dağıtım sektörü endeksi %7,9 azaldı.

Sanayi üretim endeksi yıllık değişim oranları (%), Kasım 2022



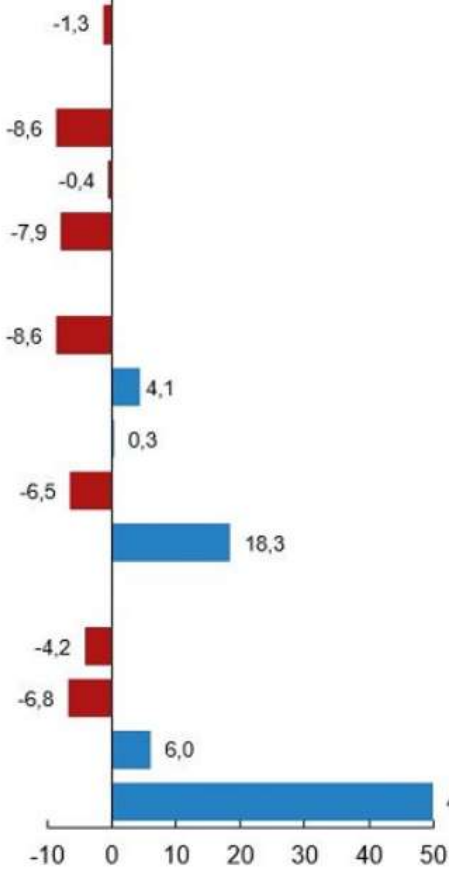
Sanayi üretimi aylık %1,1 azalmıştır. Sanayinin alt sektörleri incelendiğinde, 2022 yılı Kasım ayında madencilik ve taş ocaklığı sektörü endeksi bir önceki aya göre %1,3, imalat sanayi sektörü endeksi %1,0 ve elektrik, gaz, buhar ve iklimlendirme üretimi ve dağıtım sektörü endeksi %2,3 azaldı.

Sanayi üretim endeksi aylık değişim oranları (%), Kasım 2022

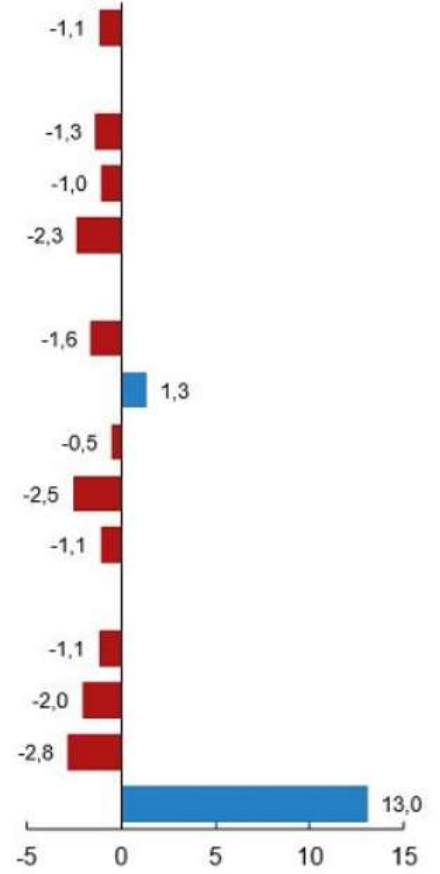


Sanayi üretim endeksi değişim oranları (%), Kasım 2022

Yıllık değişim



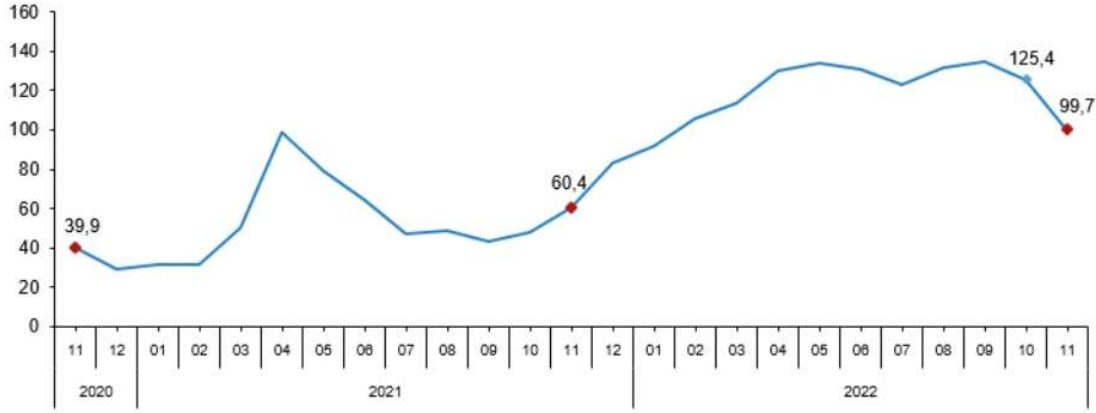
Aylık değişim



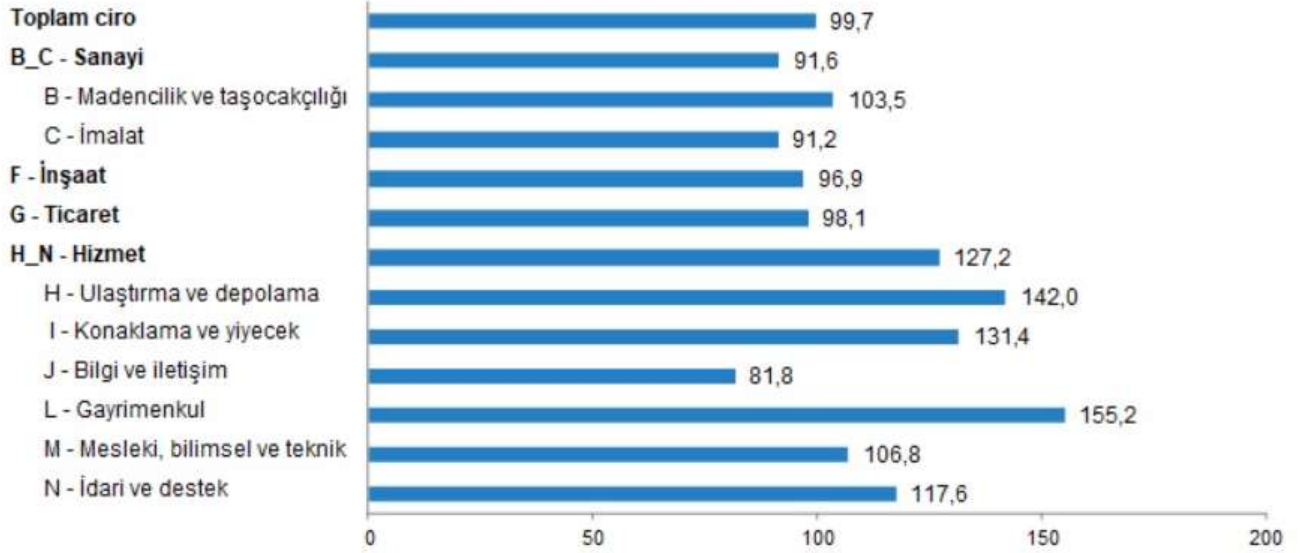
Toplam ciro yıllık %99,7 artmıştır. Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Kasım ayında yıllık %99,7 arttı.

Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2022 yılı Kasım ayında yıllık sanayi sektörü ciro endeksi %91,6, inşaat ciro endeksi %96,9, ticaret ciro endeksi %98,1, hizmet ciro endeksi %127,2 arttı.

Toplam ciro yıllık değişim oranı (%), Kasım 2022



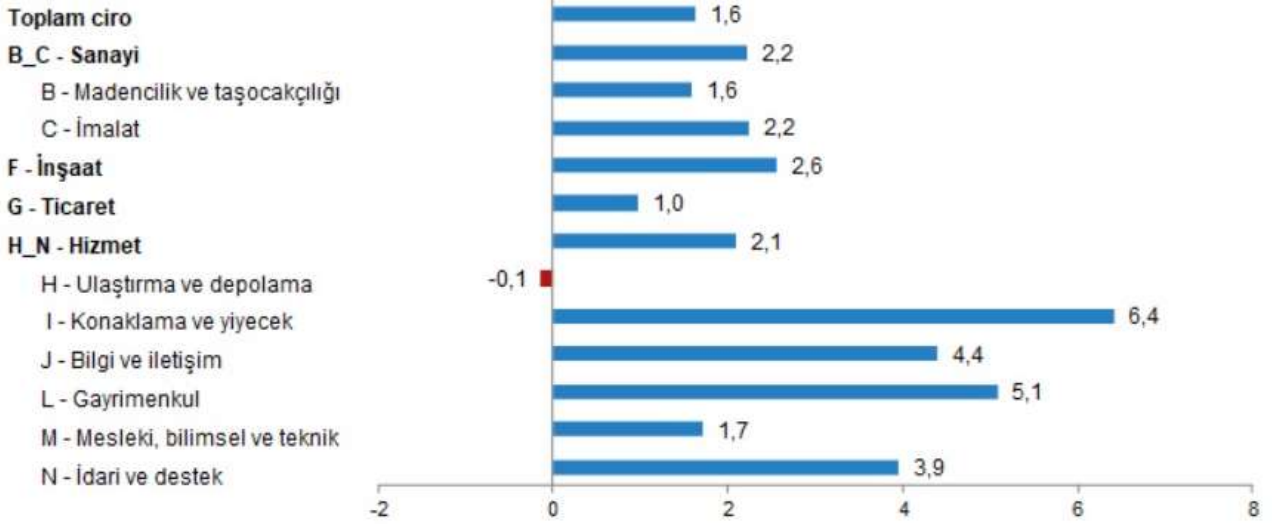
Ciro endeksleri yıllık değişim oranları (%), Kasım 2022



Toplam ciro aylık %1,6 artmıştır. Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Kasım ayında aylık %1,6 arttı.

Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2022 yılı Kasım ayında aylık sanayi sektörü ciro endeksi %2,2, inşaat ciro endeksi %2,6, ticaret ciro endeksi %1,0, hizmet ciro endeksi %2,1 arttı.

Ciro endeksleri aylık değişim oranları (%), Kasım 2022



7. BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ ve KULLANILAN VERİLER:

İZMİR

Türkiye'nin üçüncü büyük şehri olan İzmir, çağdaş, gelişmiş, aynı zamanda işlek bir ticaret merkezidir.



İzmir; sınır kenti ve farklı bölgelerin geçiş merkezi konumunda olan Türkiye'nin 3. büyük kentidir. Ege Denizi kıyısında konumlu İzmir 8.500 yıllık geçmişi ile de büyük tarihi ve kültürel zenginliği barındırmaktadır.

İzmir; coğrafi konumu, kültürel ve tarihî zenginliği, Metropol olması, Türkiye'nin en Avrupai şehri olması, farklı bölgeler arasında geçiş noktası olması dolayısıyla ulaşımın kolaylığı (hem deniz hem kara hem de hava ulaşımının kullanım kolaylığı ve rahatlığı), turizme uygun iklim yapısı, kültürel faaliyetlere ve sanat etkinliklerine müsait sosyal-kültürel yapısı, 629 kilometrelik kıyı uzunluğu ve bunun 101

kilometrelik bölümünün tamamen doğal plajları içermekte olması ile de farklı turizm çeşitlerine uygundur.

İzmir aynı zamanda farklı kültürlerin, yaşam tarzlarının, inançların (Müslüman, Hıristiyan, Musevi, Ermeni, Rum, vb.) binlerce yıldır bir arada barış içinde yaşadığı bir hoşgörü şehri ve kavimler kapısıdır. İzmir; Tepekule (Bayraklı), Symrna, Efes, Pergamon (Bergama), Teos (Sığacık), Lebedos (Ürkmez), Kyme (Aliağa), Allianoi (Yortanlı), Thyrea (Tire), Phokaia (Foça), Kolophon (Değirmendere), Erythrai (Çeşme), Klazomenai (Urla), Metropolis (Torbalı), Claros (Ahmetbeyli) ve Myrina (Aliağa) gibi tarihte hüküm sürmüş olan uygarlıkların yaşadığı topraklara ve hala gün yüzüne çıkmamış pek çok uygarlık merkezinin miraslarına sahip binlerce yıllık yerleşim yeridir.

İzmir; tarihin her döneminde insan sağlığına hizmet etmiş dünyaca bilinen Agamemnon, Asklepiyon, Allianoi, Karakoç ve Çeşme-Şifne, Ilıca, vb. şifa merkezleri ile günümüzde de özellikle İskandinav ülkelerinden ve dünyanın her yerinden gelen ziyaretçilerine sağlıklı yaşam alternatiflerini sunan ve potansiyeli çok yüksek olan sağlık ve termal turizm merkezidir.

İklimi

Akdeniz iklim kuşağında kalan İzmir'de yazları sıcak ve kurak kışları ılık ve yağışlı geçmektedir. Dağların denize dik uzanması ve ovaların İç Batı Anadolu eşiğine kadar sokulması, denizsel etkilerin iç kesimlere kadar yayılmasına olanak vermektedir. Ancak, İl bütününde yükseklik, batı ve kıydan uzaklık gibi fiziksel coğrafya farklılıkları, yağış, sıcaklık ve güneş açısından önemli sayılabilecek iklim farklılıklarına da yol açmaktadır. Temmuz-Ağustos ayları en sıcak ve ocak-şubat en soğuk aylardır. Kar yağışı yok denecek kadar azdır. Sıcak yaz aylarında "imbat" ismi verilen rüzgâr serinlik getirir. Kara ve denizin gece-gündüz arasındaki ısınma ve soğuma farkından meydana gelen bu rüzgâr sadece bu ile aittir. Kavurucu yaz günlerinde İzmir'e tatlı bir serinlik getirir.

Bitki Örtüsü

Akdeniz iklim bölgesinde yetişen geniş, sert ve iğne yapraklı, sürekli yeşil kalan, kuraklığa dayanıklı ağaç ve çalılar, yaygın doğal bitki örtüsünü oluşturur. Bitki örtüsünde kızılçam, fıstık çamı, karaçam, selvi, maki ve zeytin ağaçlarına bol rastlanır. Bağ ve meyve bahçeleri oldukça geniş yer kaplar. Kozak Dağı, Türkiye'nin en büyük çam fıstığı istihsal yerlerinden biridir.

Coğrafya

İzmir İli kuzeyde Madra Dağları ve Balıkesir İl sınırı, güneyde Kuşadası Körfezi ve Aydın İl sınırı, batıda Çeşme Yarımadası ve kendi adı ile anılan İzmir Körfezi, doğusunda da Manisa İl sınırı ile çevrilmiş bir coğrafyaya sahiptir. İzmir ili içinde Ege Bölgesi'nin önemli akarsularından olan Gediz'in aşağı çığı ile Küçükmenderes ve Bakırçay akış gösterir. Diğerleri sel karakterli küçük akarsulardır.

Gediz Nehri, İçbatı Anadolu'da Murat Dağı'ndan doğar. Toplam uzunluğu 400 km.dir. İzmir sınırı içindeki Yamanlar Dağı'ndan doğan Kemalpaşa Çayı Gediz'in en önemli kollarından biridir. Gediz, Manisa Ovası'nın batısında İzmir il sınırına ulaşır, Yamanlar Dağı ile Dumanlı Dağ arasındaki Menemen Boğazı'ndan geçerek, Foça'nın güneyinde denize dökülmektedir.

Küçükmenderes, Bozdağlar'dan doğar. Uzunluğu 124 km.dir. Kendi ismi ile anılan çok bereketli bir ovayı sulayarak, Selçuk ilçesinin batısında denize dökülür. Küçükmenderes de bol alüvyon getirdiği için, kıyı çizgisini devamlı olarak ilerletmiş, bu yüzden ilk çağların en önemli liman kentlerinden olan Efes, bugün denizden 5-6 km içeride kalmıştır.

Bakırçay, doğuda Ömerdağ, kuzeyde Madra, güneyde Yunt Dağı'ndan gelen kollardan oluşur, 128 km uzunluğundadır. Ege Havzası'nın bir parçası olan ve büyük bölümü İzmir il sınırları içerisinde yer alan Bakırçay Havzası'nın en önemli akarsuyudur. Çandarlı Körfezi'nde denize dökülmektedir.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü verilerine göre İzmir İl sınırları içerisinde:

İşletmede olan;

- 11 adet Baraj ve HES (Hidro Elektrik Santrali); Alaçatı (Çeşme), Balçova, Beydağ, Çatlıkoru (Kınık Paşaköy),Güzelhisar (Aliağa),Kavakdere (Seferihisar), Kestel (Bergama), Seferihisar, Tahtalı (Gümüldür), Ürkmez (Seferihisar), Yortanlı (Kınık-Paşaköy) barajları.
- 2 gölet; İzmir Karaburun Mordoğan ve Menderes Değirmendere Ataköy Göletleri

İnşa halinde olan;

- 4 adet Baraj ve HES; Aktaş (Ödemiş), Burgaz (Bayındır), Yiğitler (Kemalpaşa), Rahmanlar (Ödemiş) barajları
- 6 adet gölet; Dikili-Harputlu, Kiraz, Menemen-Emiralem, Menemen-Süleymanlı, Ödemiş-Bademli, Tire-Yenişehir göletleri bulunmaktadır.

Yeryüzü Şekilleri

İzmir ilinin yeryüzü şekilleri, yakın jeolojik geçmişin bir sonucudur. Doğu batı doğrultusunda uzanan sıradağlar arasında yer alan çöküntü ovaları ve akarsu ağzlarındaki birikinti ovaları, yeryüzü şekillerinin ana hatlarını meydana getirirler.

İlin en kuzeyinde Madra Dağları bulunur. 1250 metreyi aşan yüksekliğe sahip olan bu dağlar, kuzeyindeki Burhaniye-Havran Ovaları ile güneyindeki Bergama Ovası arasında önemli bir yükselti meydana getirirler. Güneybatıya, Altınova ve Dikili'ye doğru uzanan kolları kıyı yakınlarına kadar ulaşır ve burada alçalarak kıyı düzlüklerine karışır. Madra Dağları'nın güneybatı ucu, Bergama batısında Geyiklidağ adı ile anılır. Burada yükseklik 1061 m. ye ulaşır.

Madra Dağları üzerinde bazı yerler 500-700 m. yüksekliğinde hafif dalgalı düzlükler halindedir. Buralara yayla adı verilir. Fıstık çamı ormanları ile kaplı Kozak Yaylası bunların en bilinenidir. Madra Dağları'nın güneyinde Bakırçay Ovası yer alır. Ova, genel olarak, Soma yakınlarından Çandarlı Körfezi'ne kadar kuzeydoğu-güneybatı doğrultusunda uzanır. Uzunluğu 60 km. kadardır. Bakırçay ve kollarının getirdiği alüvyonlarla örtülü olan ovanın en fazla genişlediği yer Kınık'ın kuzeyinde bulunur.

Bakırçay Ovası'nın güneyinde Yunt Dağları yer alır. Bunlar, doğudaki Sultan Dağları ile birleşirler. Akarsu vadileri ile çok parçalanmışlardır. Yunt Dağı, Dumanlı Dağı, bunlarla birleşmiş durumda olan Sultan Dağı ve Çamlıdağ, Bakırçay Ovası'nın güneyinde kesintisiz dağlık bir alan meydana getirir. Dumanlı Dağı'nın en yüksek noktası 1098 m. dir.

Dumanlı Dağı'nın güneyinde, içine Gediz Nehri'nin yerleşmiş olduğu çöküntü alanı bulunur ve Dumanlı Dağı ile Yamanlar Dağı arasında 10 km. uzunluğunda dar bir boğaz meydana getirir. "Menemen Boğazı" adı verilen bu dik yamaçlı derin vadinin doğusunda Alaşehir'e, hatta Sarıgöl'e kadar Gediz Ovası uzanır. Bu ova, esas itibarıyla Manisa ili sınırları içinde kalır. Menemen Boğazı, batıya doğru Emiralem'den itibaren genişler, alçalır, Gediz Deltası'na bitişir. Gediz Nehri, döküldüğü yerde geniş bir delta meydana getirmiştir. Delta düzlüğünün kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 20 km. kadardır. Menemen Ovası ve Gediz Delta Ovası adı verilen bu düzlük, ülkemizin en verimli ovalarından birini teşkil eder.

Yamanlar Dağı genç bir volkan konisidir. Fazla aşınmamıştır. Yamanlar Dağı üzerinde, tektonik kökenli bir kayma sonucunda oluşan çukurluğa Karagöl yerleşmiştir. Yamanlar ve Manisa Dağları'nın meydana getirdiği yüksekliğin güneyinde bir çöküntü alanı vardır. Bu çöküntü çukurunun batı kısmı deniz tarafından kaplanmış ve İzmir Körfezi meydana gelmiştir. Körfezin doğusunda, etraftaki yamaçlardan inen akarsuların getirdiği alüvyonların denizi doldurması ile oluşmuş Bornova Ovası, onun doğusunda Kemalpaşa Ovası bulunur. Bornova Ovası ile Kemalpaşa Ovası arasında yüksekliği 250 m. ye kadar çıkan Belkahve Geçidi yer alır.

İzmir Körfezi ve Kemalpaşa Ovası'nın kapladığı çöküntü çukurunun güneyinde, doğu-batı doğrultusunda uzanan yüksek ve dağlık bir alan ortaya çıkar. Bu dağlara genel olarak Bozdağlar adı verilir. Bozdağlar, doğuda Sarıgöl'ün güneyinden başlar ve Kemalpaşa güneydoğusundaki Karabel

Geçidi'ne kadar uzanır. Bozdağlar en yüksek noktaya Birgi'nin kuzeyinde ulaşır.

Burada yükseklik 2159 m. ye kadar çıkmaktadır. Bozdağlar, kuzeyindeki Gediz Ovası'na ve güneyindeki Küçükmenderes Ovası'na dik yamaçlarla iner. İzmir Körfezi'nin doğusunda yüksekliği 1500 m.ye kadar çıkan Kemalpaşa Dağları heybetli bir görünüm meydana getirir. İzmir kentinin batısında Çatalkaya (Kızıldağ) yükseltilerinde yamaçlar çok dik, vadiler derin ve dardır. Çatalkaya'dan batıya doğru yükseklikler gittikçe alçalır. Urla'dan Çeşme'ye kadar olan yerlerde 500 m.yi geçen tepelere az rastlanır.

Karaburun Yarımadası'nda bu sıradağlara dikey durumda olan ve kuzeyden güneye doğru uzanan dağlar bulunur. Bu dağların en yüksek olanı, Karaburun ilçe merkezinin güneyinde 1218 m.ye kadar çıkan Akdağ'dır.

Bozdağlar'ın güneyinde Küçükmenderes Ovası yer alır. Üzeri çok verimli alüvyon toprakları ile örtülmüştür. Küçükmenderes Ovası, doğuda hemen hemen Beydağ yerleşim alanından başlar, ortalama 10-15 km. genişlikte, Torbalı ve Selçuk'a kadar uzanır. Küçükmenderes Ovası'nın bazı yerlerine, yerleşme merkezlerinin ismi verilmiştir. (Ödemiş, Tire, Bayındır, Selçuk ovaları gibi).

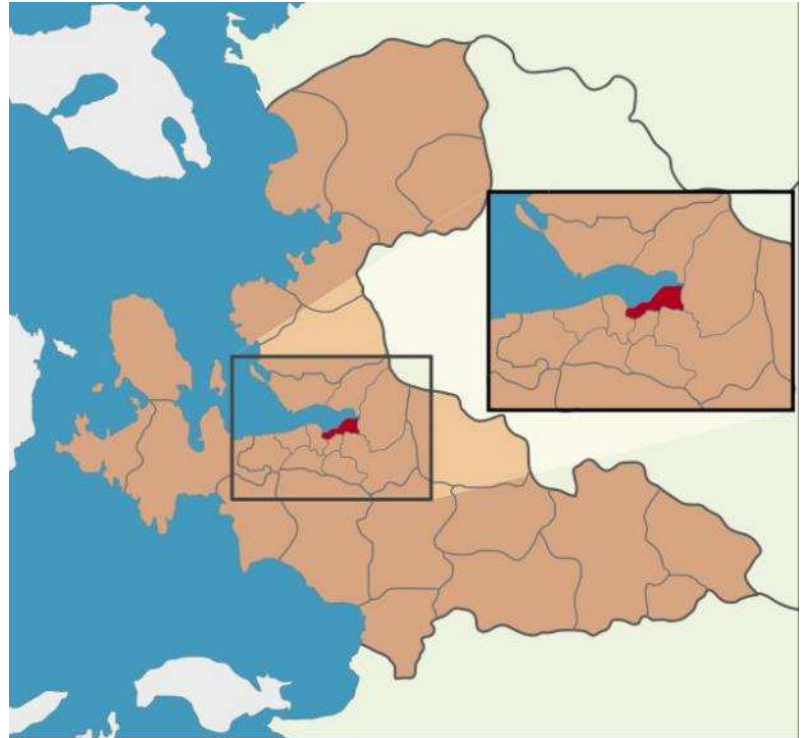
İzmir ilinin güney sınırı üzerinde Aydın Dağları uzanır. Bunlar Bozdağlar kadar yüksek değildir. En yüksek yeri Cevizli Dağı'nda 1646 m.ye ulaşır. Aydın Dağları'nın Küçükmenderes Ovası'na bakan kuzey yamaçları çok diktir.

Ulaşım

Şehir içinde toplu taşıma olanakları son derece düzenli olup, tüm semtlere ulaşım kolaylıkla yapılabilmektedir. Şehir içinde ulaşım otobüs, metro ve feribot ile sağlanmaktadır. Bunun dışında Bornova-Karşıyaka, Bornova-Buca, Bornova-Gaziemir, Çiğli-Bornova, Balçova-İnciraltı gibi merkezi ilçeler arasında minibüs-dolmuşlar ile ve yine şehir merkezinde Alsancak-Konak, Konak-Yenişehir, Konak-Kahramanlar semtleri arasında taksi-dolmuşlar ile ulaşım sağlanmaktadır.

KONAK

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



yönetmel, sanatsal, kültürel ve ticari merkezidir. Aynı zamanda köklü bir turistik gezi bölgesidir. Toplam nüfusun tamamı kent nüfusudur. Hiç köyü veya beldesi bulunmamaktadır. İlçenin yüzölçümü 24,4 km²'dir. 6 Mart 2008 tarihinde kabul edilen 5747 sayılı Bakanlar Kurulu kararıyla Konak ilçesinden 55 mahalle ve 2 köy Karabağlar ilçesine bağlanmıştır. Konak ilçesinde 2008 yılı itibarıyla 113 mahalle, 2.905 sokak, 90 cadde, 19 bulvar, 14 meydan bulunmaktadır.

İklimi: Akdeniz ikliminin hakim olduğu İlçede, yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlı geçmektedir. Rakım Konak meydanında 3 metre, Kadifekale'de 185 metredir.

Yeryüzü Şekilleri:

Dağlar/Ovalar: Konak İlçesinin 24,4 km² yüzölçümü ile doğusunda Bornova ve Buca, kuzeyinde İzmir Körfezi ve Bayraklı, güneyinde Karabağlar, batısında Balçova İlçeleri bulunmaktadır. Anadolu'nun batısında Ege Sahilinde Çatalkaya Dağları ile çevrili körfez kıyısında, yüksek tepeler ve engebeli bir arazi yapısına sahiptir.

Nüfusu: Konak İlçe nüfusu 2015 yılı sonu itibarıyla TÜİK verilerine göre; 375.490' dır. İzmir'in 30 ilçesi arasında nüfus itibarıyla 4. sıradadır. Konak İlçe nüfusu son yıllarda devamlı azalma göstermekte olup, yıllık artış hızı negatif yönde % -1,4 civarındadır.

Kuruluşu:

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

4 Temmuz 1987 tarihli Resmi Gazetede 3392 Sayılı "103 İlçe Kurulması Hakkında Kanun" ile İzmir Merkez İlçe'nin hudutları içinde (Buca Hariç) kalan mahalleler Merkez ve İzmir Merkez İlçe Belediyesinin adı "Konak Belediyesi" olmak üzere değiştirilmiştir. Konak Belediyesi 22 Temmuz 1988 tarihinde teşkilatlanması tamamlanmış olarak faaliyete geçmiştir.

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

Konak Ekonomisi, Sanayi, Ticaret:

Konak İlçesi ekonomisi büyük ölçüde ticaret, finans, hizmet ve turizm sektörüne dayalı olup, ilçede büyük sanayi tesisi bulunmamaktadır.

Ticaret Sektörü

Konak İlçesi ticari olarak İzmir'in kalbi sayılmaktadır. Merkezi Konak İlçe sınırları içerisinde olan İzmir Ticaret Odasına kayıtlı olup, ticari alanda faaliyet gösteren 16.069 aktif üye, 6.219 üyeliği askıda olan üye olmak üzere toplam 22.286 ticaret erbabı bulunmaktadır. Ayrıca İzmir Esnaf ve Sanatkarları Odaları Birliği (İESOB) ve İzmir Esnaf ve Sanatkarlar Kredi Kefalet Kooperatifleri Birliği (İESKKKB) olmak üzere 2 Birlik, ticari alanda faaliyet gösteren 150 kooperatif ve bunlara ortak olan 21.382 kişi bulunmaktadır.

Konak sınırları içerisinde büyük Alışveriş Merkezleri yer almamakta olup, Tarihi Kemeraltı Çarşısında binlerce işyeri geleneksel satış yöntemleri ile her kesimden vatandaşa hitap etmekte, Mimar Kemalettin Moda Merkezi ise giyim sektöründe 1.000'i aşkın esnafın faaliyet gösterdiği bir semt olarak ülke genelinde bilinmektedir. Kültür Park'ta gerçekleştirilen İzmir Enternasyonal Fuarı eski cazibesini yitirmişse de, yine de bir ekonomik hareket ve canlılık getirmekte, bunun yerine ağırlık kazanan ihtisas fuarları ilçe dışında konuşlandırılan Fuar İzmir'de yoğunlaşmıştır. İlçede bulunan gıda çarşısı da 1000'i aşkın işyeri ile önemli bir ticari faaliyet merkezi olarak İl ve bölge bazında önemini korumaktadır.

Gümrük Hizmetleri

Ege Gümrük ve Ticaret Bölge Müdürlüğüne bağlı 15 Şube ve 21 Müdürlük bulunmaktadır. İzmir Gümrük Müdürlüğü A sınıfı gümrük idaresi olarak her türlü ithalat, ihracat ve transit işlemlerini yapmaktadır. İthalatı yapılan başlıca ürünler; makineler ve mekanik cihazlar, plastik ve plastikten eşya, elektrikli makine ve cihazlar, bakır ve bakırdan eşyalar ağırlıklı olup, en çok ithalat yapılan ülkeler Almanya, İsviçre, İtalya, Çin H.C., A.B.D., İngiltere, Hollanda, Fransa, Birleşik Arap Emirlikleri ve İsveç'tir. Başlıca ihraç edilen ürünler arasında ise makineler ve mekanik cihazlar, motorlu kara taşıtları, motosikletler, bisikletler ve aksesuarları, elektrikli makine ve cihazlar, yenilen meyveler ve sert kabuklu meyveler, plastikler ve plastikten eşya yer almakta olup, en fazla ihracat yapılan ülkeler ise Almanya, İngiltere, İsviçre, İtalya, A.B.D., Hollanda, Fransa, İsrail, İspanya ve Rusya Federasyonudur. İzmir Yolcu Salonu Gümrük Müdürlüğü A sınıfı Gümrük idaresi olarak her türlü giriş, çıkış ve transit işlemleri yanında ithalat, ihracat, transit, NATO, takrir, ikinci iskele, posta, Fuar gümrük işlemleri ile İl sınırları dahilindeki kaçak içki, sigara ve yolcu beraberli eşyanın 5607 ve 4733 sayılı Kanunlara yönelik işlemlerini de yürütmektedir.

Sanayi Sektörü

İlçede sanayi ve imalat sektörünün yoğun olduğunu söylemek mümkün değildir. Büyük sanayi tesisi veya sanayi sitesi bulunmamaktadır.

Hizmet Sektörü

Hizmet sektöründe banka şubeleri, döviz büroları, sigorta acenteleri, çok sayıda mimarlık, mühendislik büroları, avukat ve hukuk büroları, özel güvenlik ve diğer alanlarda faaliyetlerini yürütmektedir.

Gıda, Tarım ve Hayvancılık Sektörü

Konak ilçesi, İzmir merkezinde bulunduğundan ekonomisinde tarım ve hayvancılık üretimine ilişkin gelir yer almamaktadır. Ancak gıda denetimleri ve diğer görevler açısından İlçe Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü faaliyetlerini sürdürmektedir.

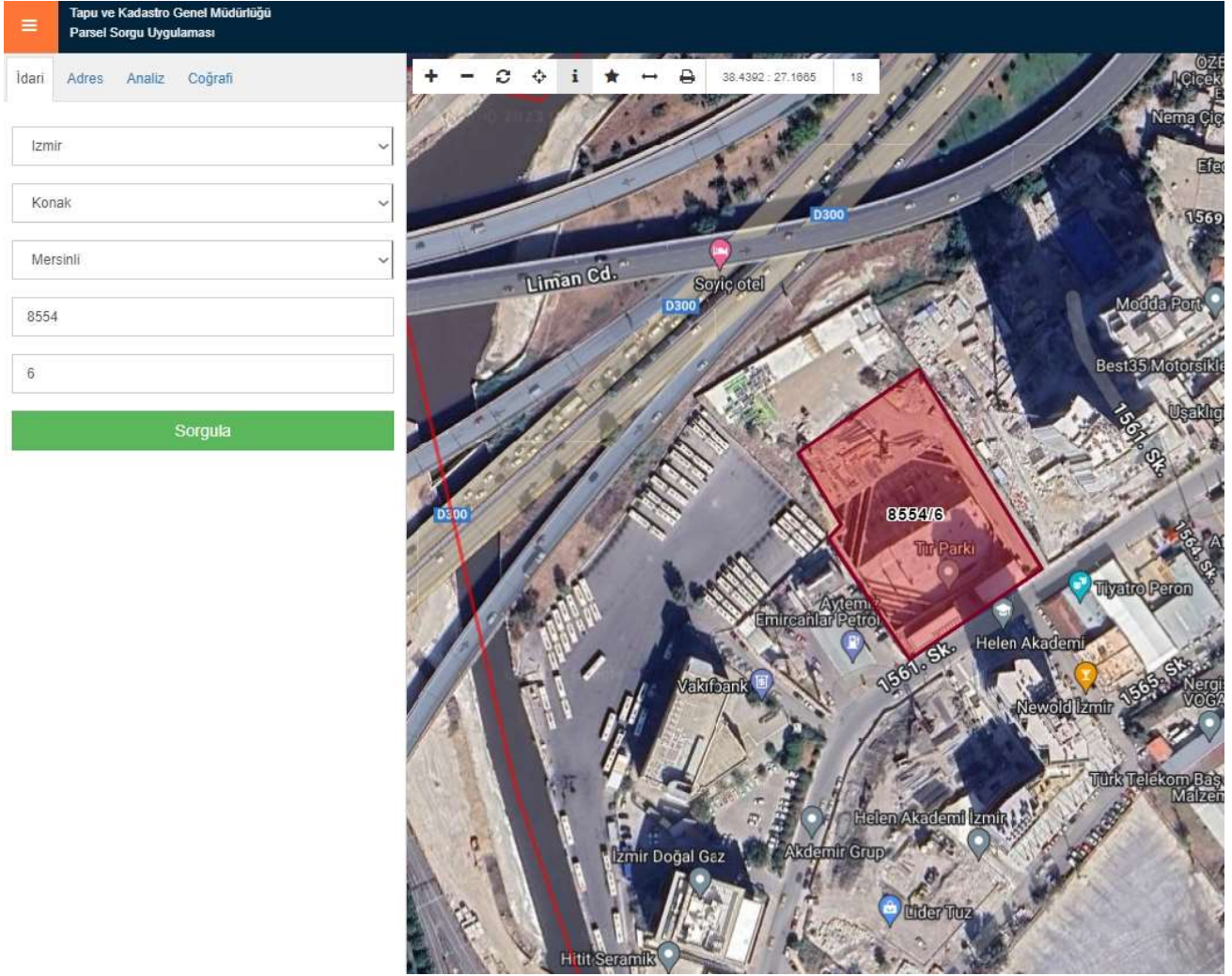
Turizm Sektörü

Konak turizm açısından Türkiye'nin en zengin yerleşim birimlerinden biri olup, her bir köşesi ayrı kültürel ve tarihi hazine barındırmaktadır.

İlçede turizm yatırım belgeli 11 otelde toplam 905 oda, 1.762 yatak kapasitesi mevcut olup, turizm işletme belgeli 56 otelde toplam 4.398 oda, 8.626 yatak kapasitesi bulunmaktadır. Toplamda ise turizm belgeli 67 otelde 5.303 oda ve 10.388 yatak kapasitesi mevcuttur.

8. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ve ULAŞIMI İLE BELLİ MERKEZLERE UZAKLIĞI

Ekspertize konu taşınmaz İzmir İli, Konak İlçesi, Mersinli Mahallesi (Adres Mahallesi: Çınarlı Mahallesi) 8554 Ada 6 Parseldir. Değerlemeye konu taşınmaza ulaşım için; Halkapınar Metro İstasyonu önünden 1561 Sokak üzerinden kuzeydoğu yönünde ilerlerken 330 m sonra solda konu taşınmazların yer aldığı parsel ulaşmaktadır. Yapılaşmanın %90 olduğu bölgede, yoğun olarak çok katlı iş yerleri ve plaza tarzı yapılaşmalar, Altinyol Caddesi ve Halkapınar Aktarma Merkezi yer almaktadır.



9. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINDAKİ GELİŞMELER

Türkiye İnşaat Sektörü Verileri:

İnşaat Maliyet Endeksi

Kasım 2022

İnşaat maliyet endeksi yıllık %103,47, aylık %1,17 arttı. İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,17, bir önceki yılın aynı ayına göre %103,47 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,09, işçilik endeksi %1,47 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %108,55, işçilik endeksi %87,92 arttı.

İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Kasım 2022



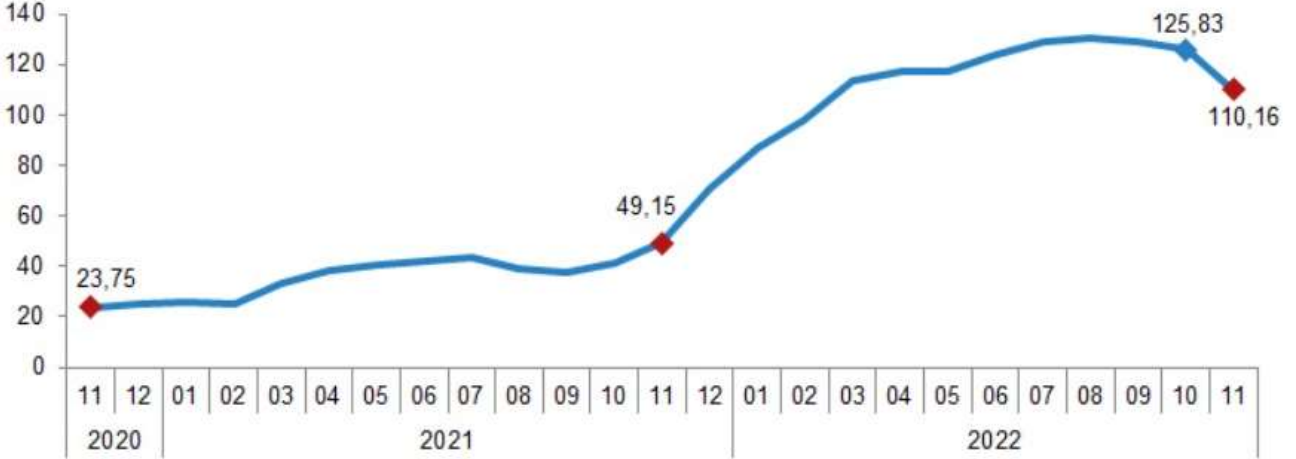
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %101,48, aylık %1,23 arttı. Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,23, bir önceki yılın aynı ayına göre %101,48 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,14, işçilik endeksi %1,52 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %105,94, işçilik endeksi %88,16 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Kasım 2022

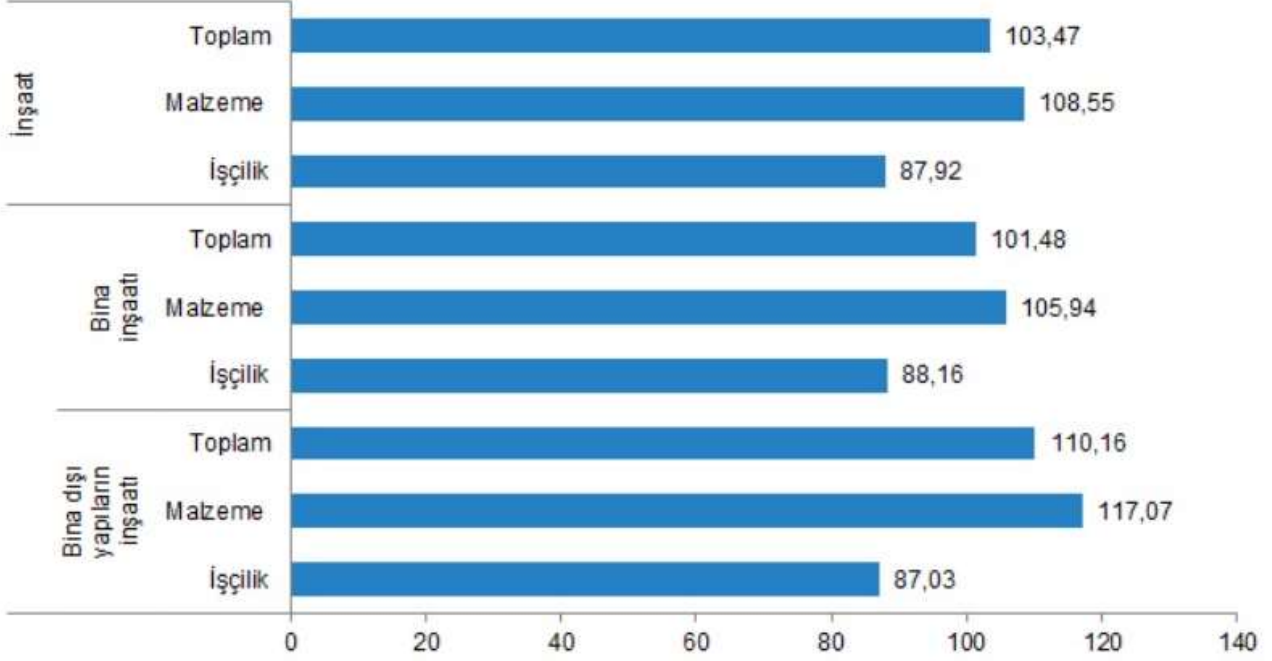


Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %110,16, aylık %0,99 arttı. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,99; bir önceki yılın aynı ayına göre %110,16 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,90, işçilik endeksi %1,32 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %117,07, işçilik endeksi %87,03 arttı.

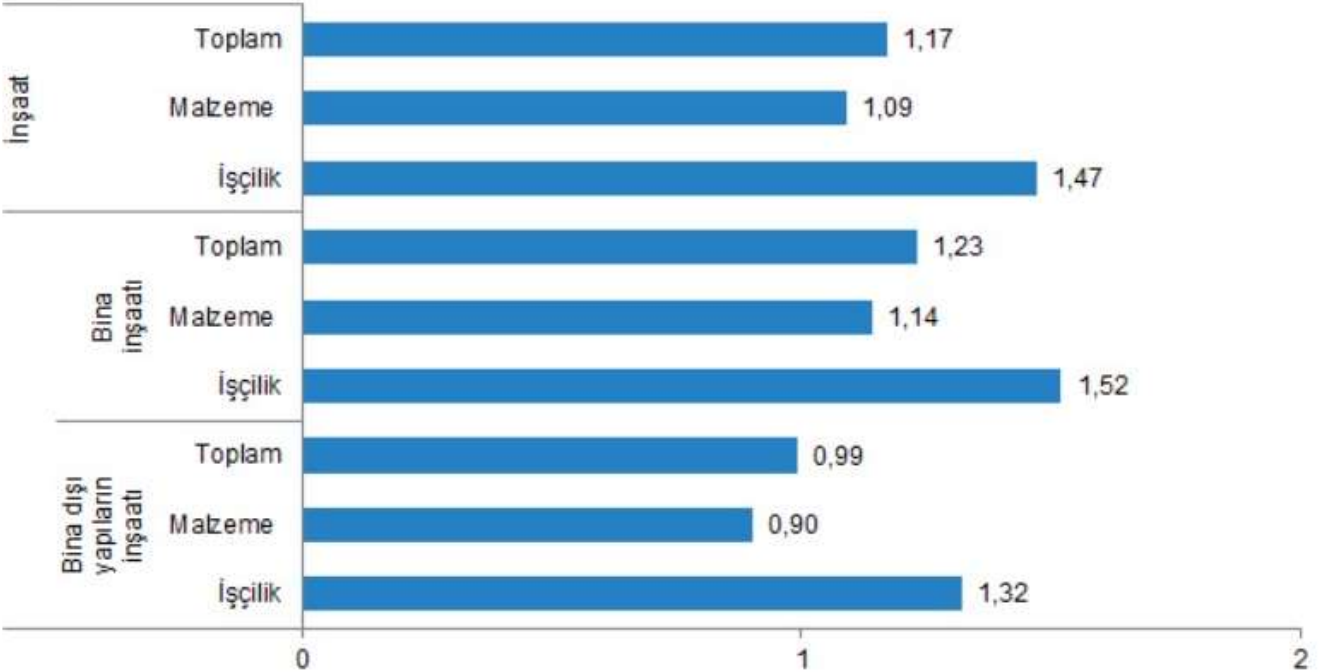
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı (%), Kasım 2022



İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları (%), Kasım 2022



İnşaat maliyet endeksi aylık değişim oranları (%), Kasım 2022

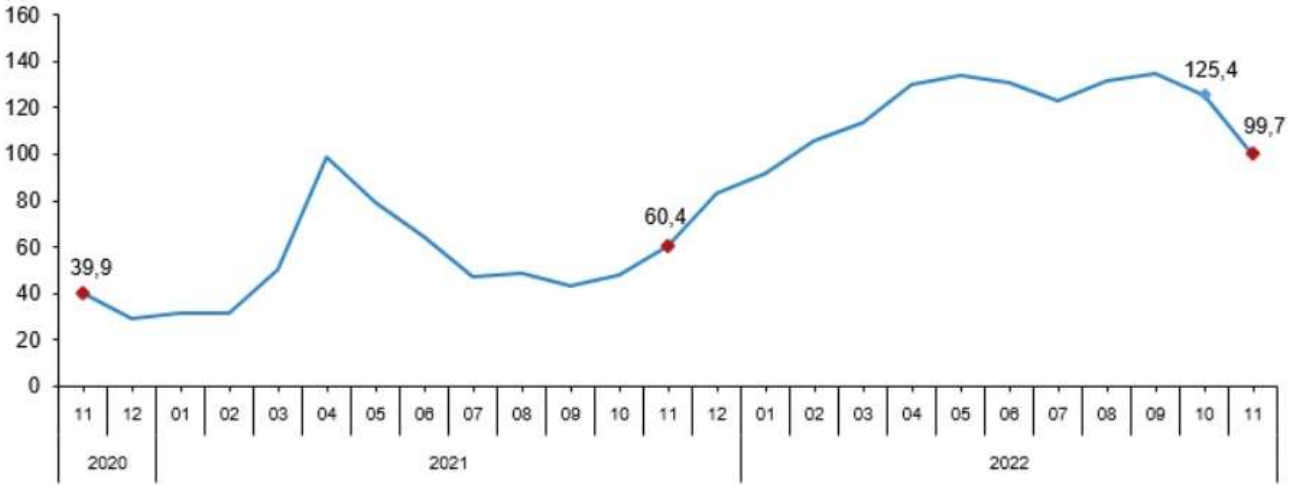


Ciro Endeksleri, Kasım 2022

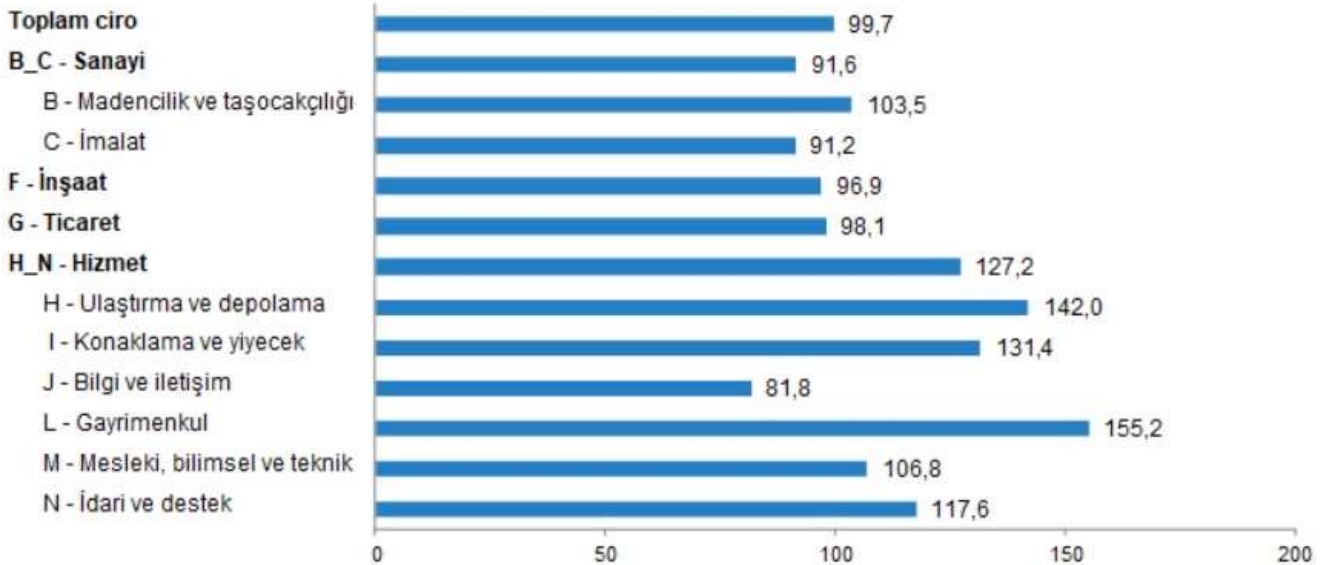
Toplam ciro yıllık %99,7 arttı. Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Kasım ayında yıllık %99,7 arttı.

Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2022 yılı Kasım ayında yıllık sanayi sektörü ciro endeksi %91,6, inşaat ciro endeksi %96,9, ticaret ciro endeksi %98,1, hizmet ciro endeksi %127,2 arttı.

Toplam ciro yıllık değişim oranı (%), Kasım 2022



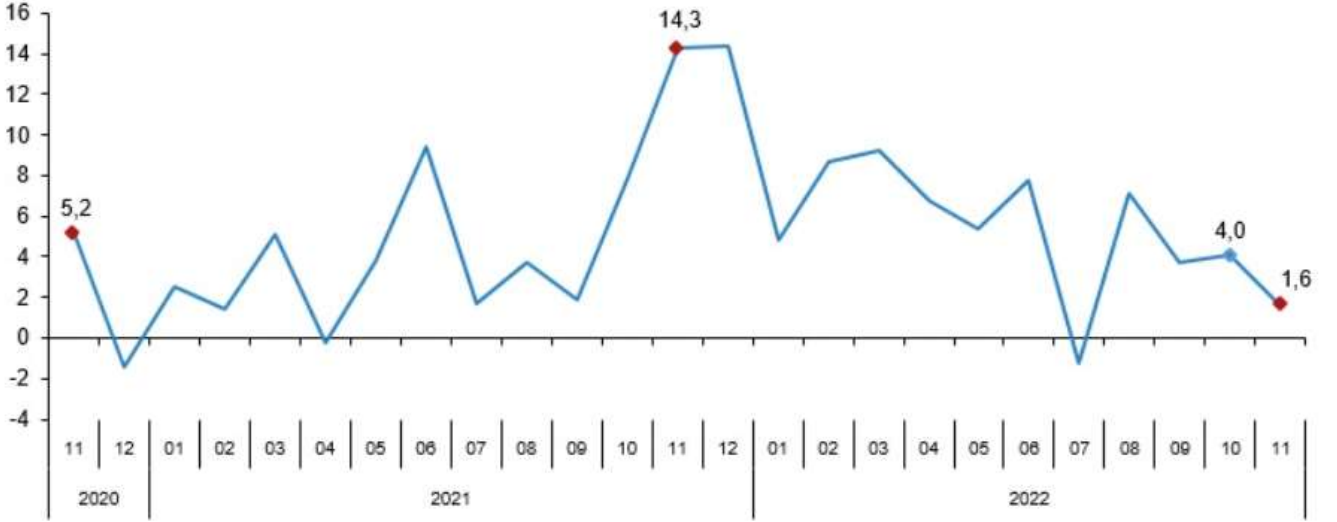
Ciro endeksleri yıllık değişim oranları (%), Kasım 2022



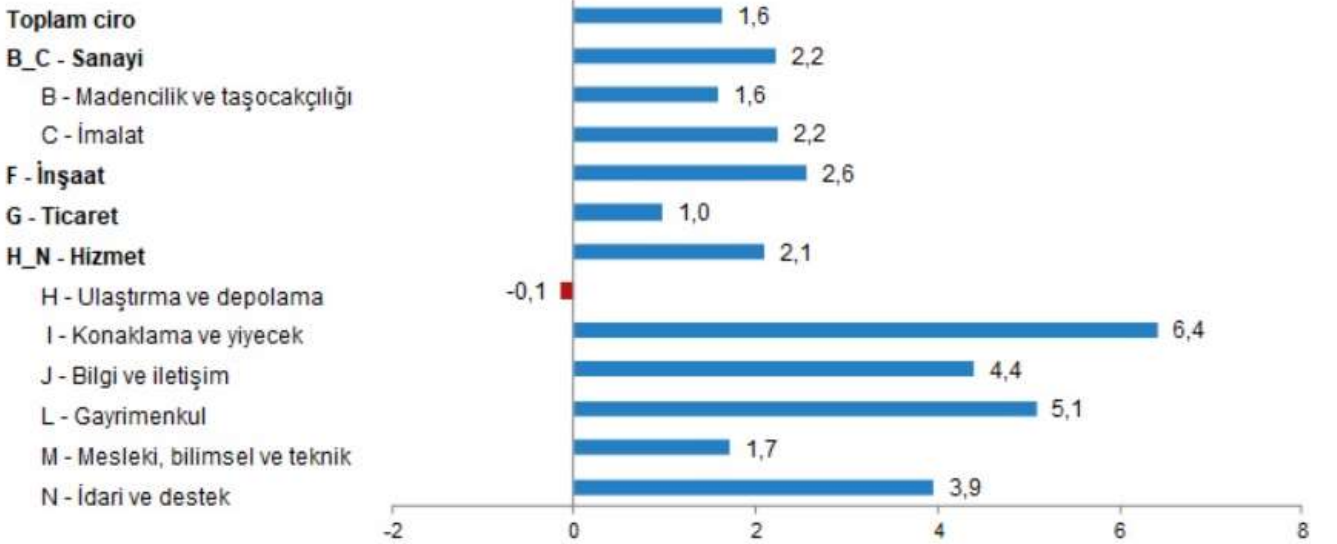
Toplam ciro aylık %1,6 arttı. Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2015=100), 2022 yılı Kasım ayında aylık %1,6 arttı.

Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2022 yılı Kasım ayında aylık sanayi sektörü ciro endeksi %2,2, inşaat ciro endeksi %2,6, ticaret ciro endeksi %1,0, hizmet ciro endeksi %2,1 arttı.

Toplam ciro aylık değişim oranı (%), Kasım 2022



Ciro endeksleri aylık değişim oranları (%), Kasım 2022



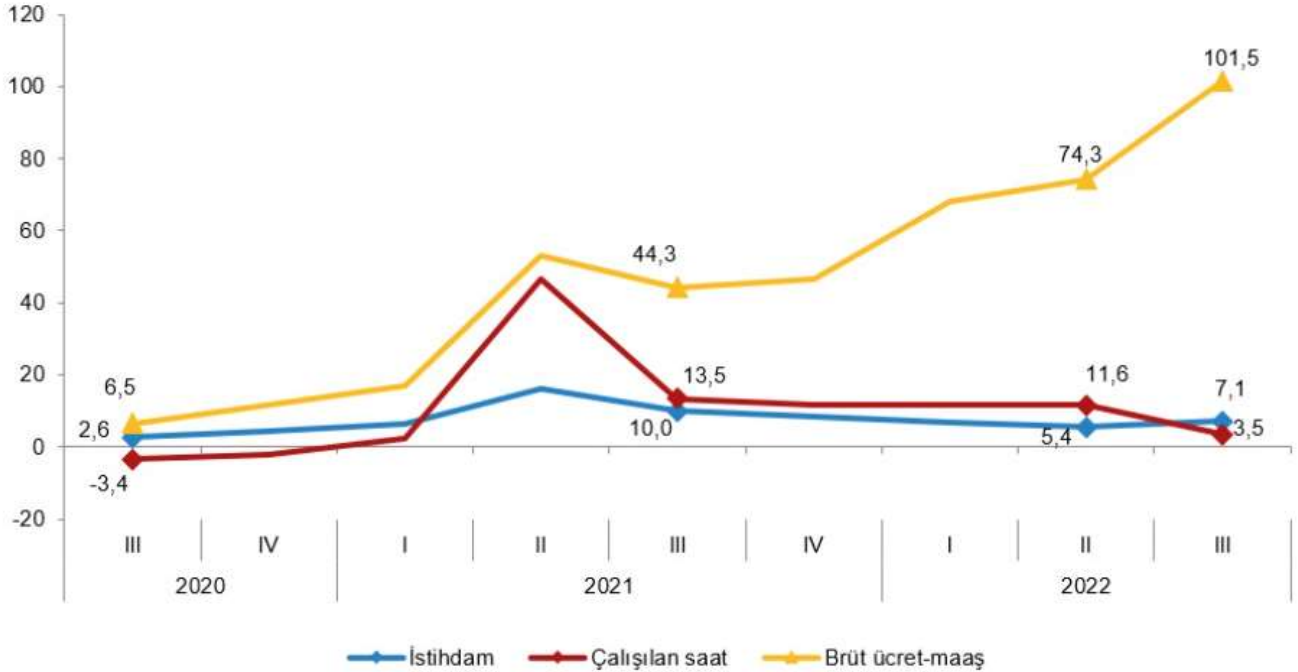
İşgücü Girdi Endeksleri, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül 2022

İstihdam endeksi yıllık %7,1 arttı. Sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında istihdam endeksi, 2022 yılı III. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,1 arttı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %6,1, inşaat sektöründe %3,4 ve ticaret-hizmet sektörlerinde %8,4 arttı.

Çalışılan saat endeksi yıllık %3,5 arttı. Sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında çalışılan saat endeksi, 2022 yılı III. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,5 arttı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %3,1 arttı, inşaat sektöründe %1,7 azaldı ve ticaret-hizmet sektörlerinde %4,9 arttı.

Brüt ücret-maaş endeksi yıllık %101,5 arttı. Sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında brüt ücret-maaş endeksi, 2022 yılı III. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %101,5 arttı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %98,1, inşaat sektöründe %91,7 ve ticaret-hizmet sektörlerinde %105,2 arttı.

İşgücü girdi endeksleri yıllık değişim oranları (%), III. Çeyrek 2022

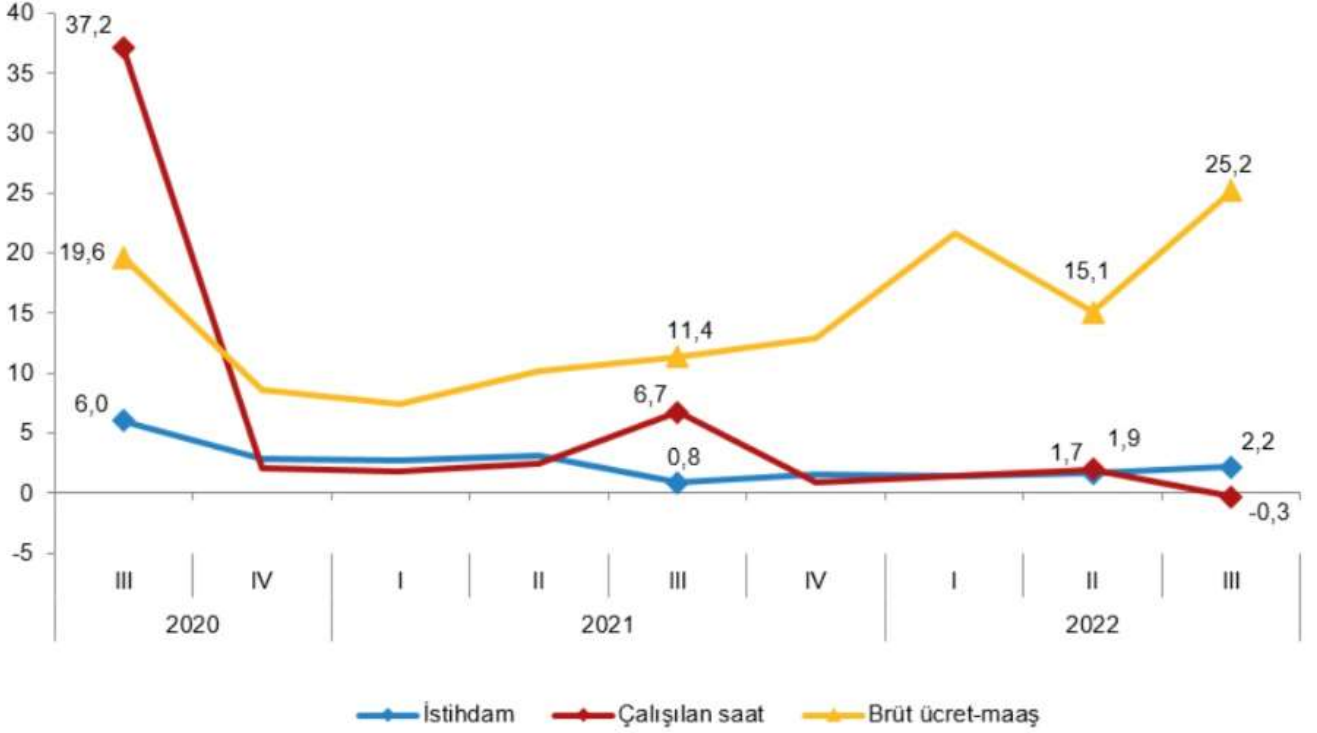


İstihdam endeksi çeyreklik %2,2 arttı. Sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında istihdam endeksi, 2022 yılı III. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,2 arttı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %1,6 arttı, inşaat sektöründe %4,2 arttı ve ticaret-hizmet sektörlerinde %2,1 arttı.

Çalışılan saat endeksi çeyreklik %0,3 azaldı. Sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında çalışılan saat endeksi, 2022 yılı III. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %0,3 azaldı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %0,5 azaldı, inşaat sektöründe %1,4 arttı ve ticaret-hizmet sektörlerinde %0,6 azaldı.

Brüt ücret-maaş endeksi çeyreklik %25,2 arttı. Sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında brüt ücret-maaş endeksi, 2022 yılı III. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %25,2 arttı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %23,1, inşaat sektöründe %26,5 ve ticaret-hizmet sektörlerinde %26,5 arttı.

İşgücü girdi endeksleri çeyreklik değişim oranları (%), III. Çeyrek 2022

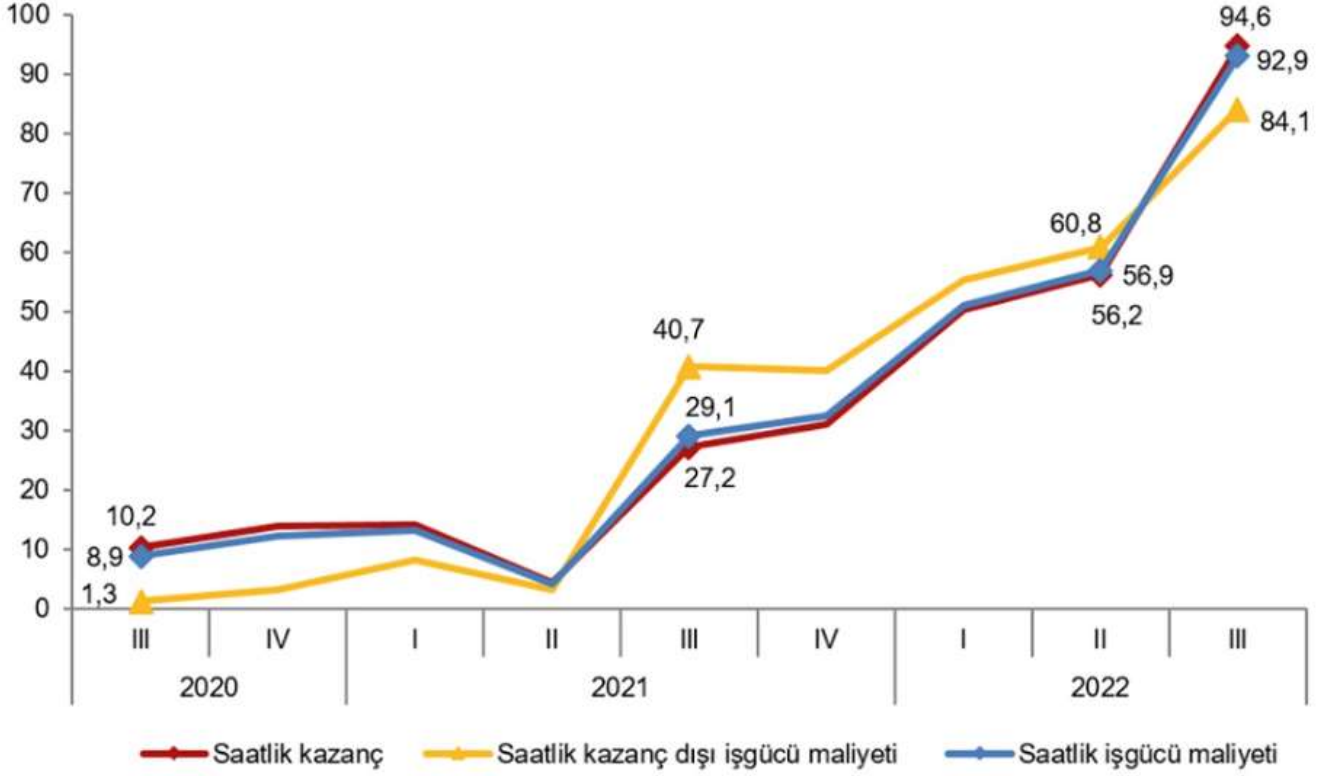


Saatlik işgücü maliyeti endeksi yıllık %92,9 arttı. Sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında saatlik işgücü maliyeti endeksi, 2022 yılı III. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %92,9 arttı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %90,5, inşaat sektöründe %94,5 ve ticaret-hizmet sektörlerinde %93,8 arttı.

Saatlik kazanç endeksi yıllık %94,6 arttı. Sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında saatlik kazanç endeksi, 2022 yılı III. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %94,6 arttı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %92,1, inşaat sektöründe %95,1 ve ticaret-hizmet sektörlerinde %95,6 arttı.

Saatlik kazanç dışı işgücü maliyeti endeksi yıllık %84,1 arttı. Sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında saatlik kazanç dışı işgücü maliyeti endeksi, 2022 yılı III. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %84,1 arttı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %81,8, inşaat sektöründe %91,4, ticaret-hizmet sektörlerinde %84,2 arttı.

İşgücü maliyeti endeksleri yıllık değişim oranları (%), III. Çeyrek 2022

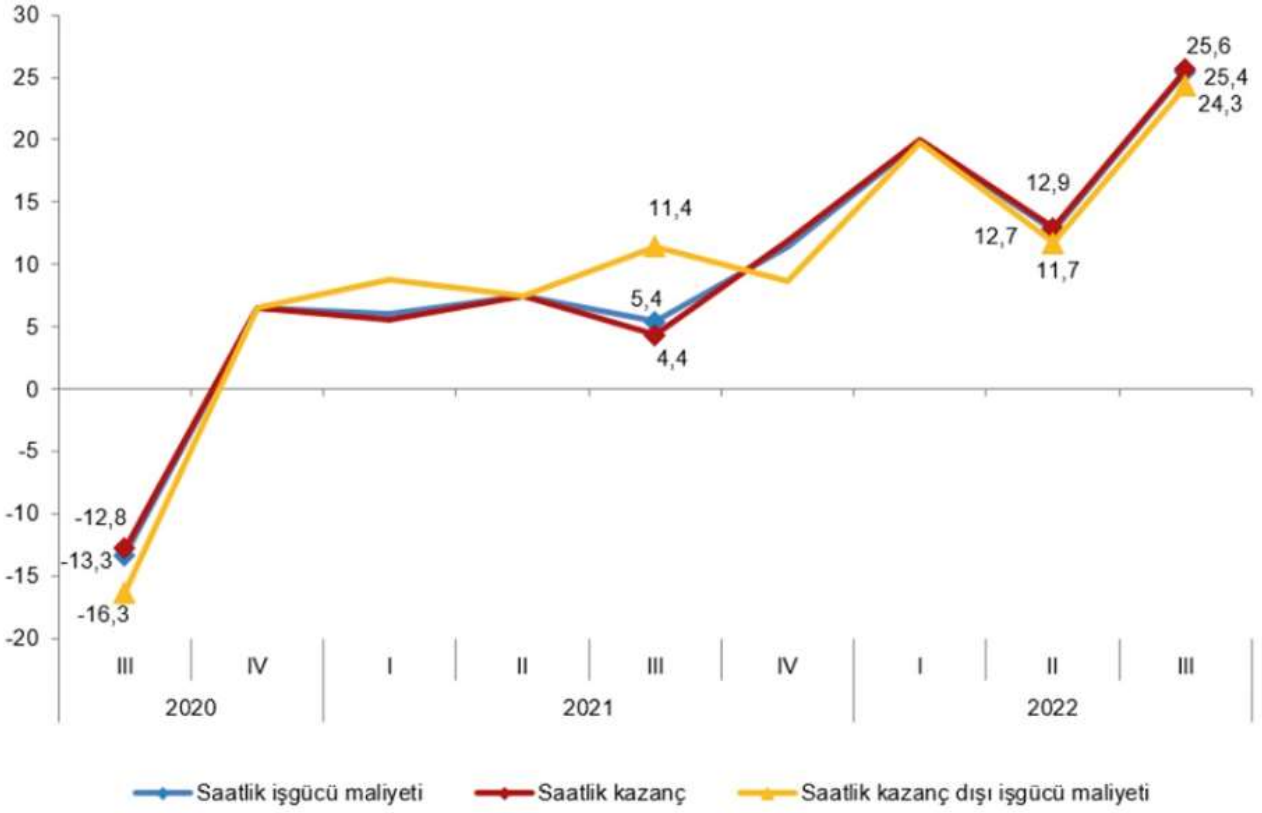


Saatlik işgücü maliyeti endeksi çeyreklik %25,4 arttı. Sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında saatlik işgücü maliyeti endeksi, 2022 yılı III. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %25,4 arttı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %23,7, inşaat sektöründe %24,3 ve ticaret-hizmet sektörlerinde %27,0 arttı.

Saatlik kazanç endeksi çeyreklik %25,6 arttı. Sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında saatlik kazanç endeksi, 2022 yılı III. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %25,6 arttı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %23,8, inşaat sektöründe %24,7 ve ticaret-hizmet sektörlerinde %27,2 arttı.

Saatlik kazanç dışı işgücü maliyeti endeksi çeyreklik %24,3 arttı. Sanayi, inşaat ve ticaret-hizmet sektörleri toplamında saatlik kazanç dışı işgücü maliyeti endeksi, 2022 yılı III. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %24,3 arttı. Alt sektörler incelendiğinde, endeks; sanayi sektöründe %23,1, inşaat sektöründe %21,8 ve ticaret-hizmet sektörlerinde %25,6 arttı.

İşgücü maliyeti endeksleri çeyreklik değişim oranları (%), III. Çeyrek 2022



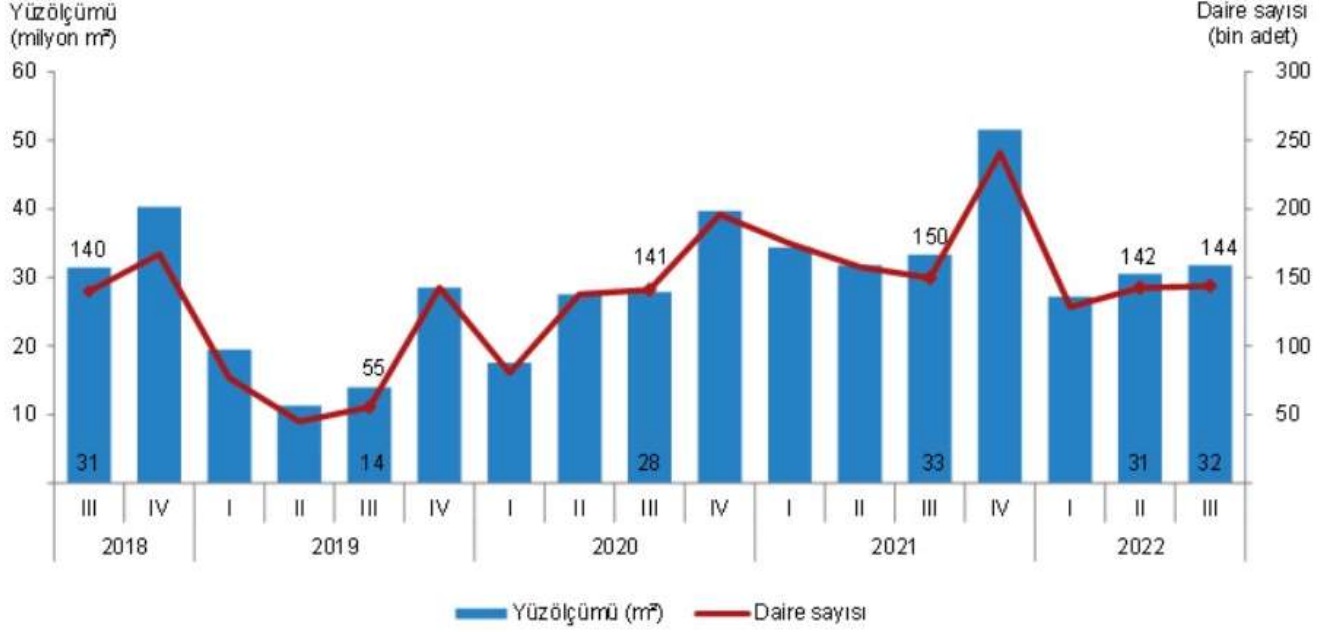
İşgücü girdi ve maliyeti endeksleri ve değişim oranları, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2022
[2015=100]

Gösterge	Arındırılmamış		Takvim etkilerinden arındırılmış		Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış	
	Endeks	Endeks	Endeks	Yıllık değişim (%)	Endeks	Çeyreklik değişim (%)
İstihdam	122,6	122,6	122,6	7,1	120,9	2,2
Çalışılan saat	106,6	106,6	108,3	3,5	107,8	-0,3
Brüt ücret-maaş	596,5	596,5	596,5	101,5	577,2	25,2
Saatlik işgücü maliyeti	554,3	554,3	546,2	92,9	529,9	25,4
Saatlik kazanç	559,1	559,1	550,9	94,6	535,2	25,6
Saatlik kazanç dışı işgücü maliyeti	528,9	528,9	521,0	84,1	501,0	24,3

Yapı İzin İstatistikleri, III. Çeyrek: Temmuz - Eylül, 2022

Yapı ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %4,7 azaldı. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %8,0, daire sayısı %3,8 ve yüzölçümü %4,7 azaldı.

Yapı ruhsatı verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, III. Çeyrek 2022

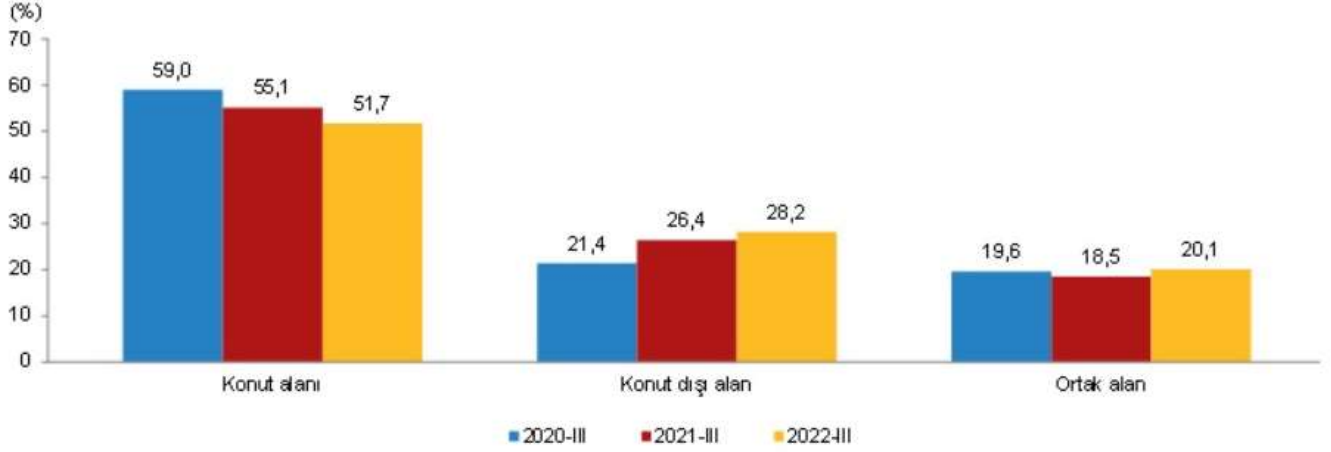


Yapı ruhsatı istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2020		96 204	72,7	555 012	73,6	112 607 410	53,5
	I	14 167	3,9	80 432	4,7	17 541 214	-10,0
	II	19 627	119,2	137 805	207,3	27 493 793	142,5
	III	25 316	132,4	141 080	154,6	27 870 425	99,1
	IV	37 094	66,8	195 695	37,2	39 701 978	39,2
2021		138 449	43,9	722 576	30,2	151 048 596	34,1
	I	33 612	137,3	174 690	117,2	34 369 658	95,9
	II	30 534	55,6	157 511	14,3	31 798 991	15,7
	III	30 457	20,3	149 591	6,0	33 346 406	19,6
	IV	43 846	18,2	240 784	23,0	51 533 541	29,8
2022		26 155	-22,2	128 623	-26,4	27 172 549	-20,9
	II	28 920	-5,3	142 471	-9,5	30 518 843	-4,0
	III	28 034	-8,0	143 904	-3,8	31 780 800	-4,7

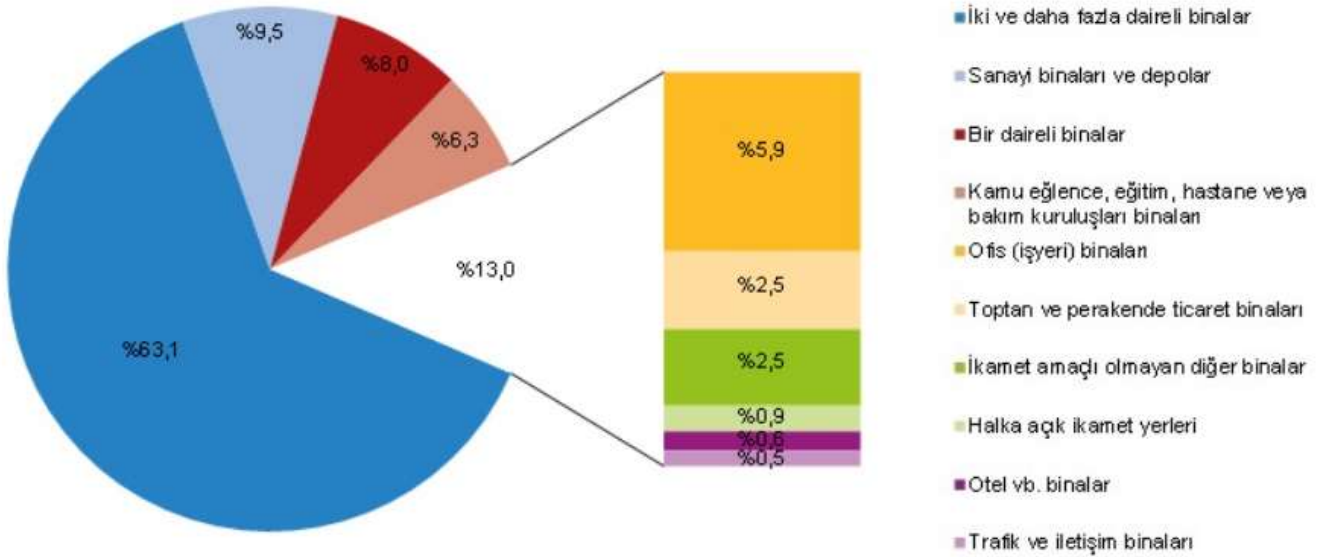
Toplam yüzölçümün %51,7'si konut alanı olarak gerçekleşti. Belediyeler tarafından 2022 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 31,8 milyon m² iken; bunun 16,4 milyon m²'si konut, 9,0 milyon m²'si konut dışı ve 6,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

Yapı ruhsatı verilen yapılarda konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçüm payları, III. Çeyrek, 2020-2022



En yüksek yüzölçüm payı %63,1 ile iki ve daha fazla daireli binaların oldu. Belediyeler tarafından 2022 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 20,1 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,0 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

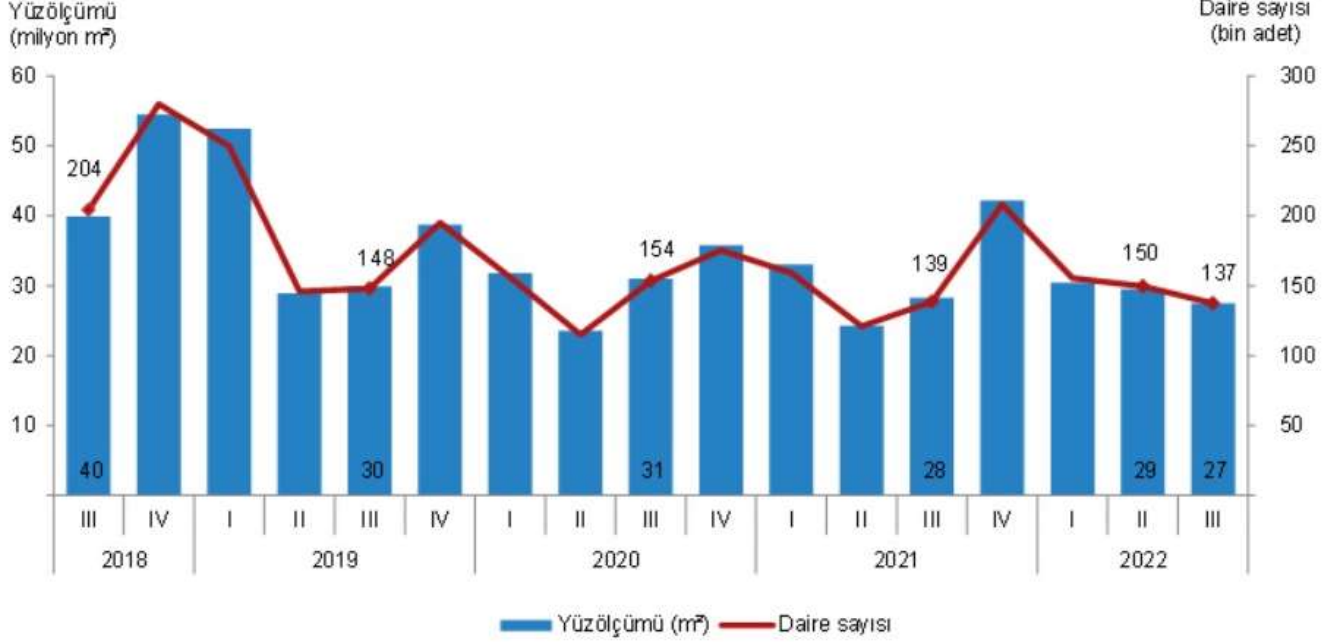
Yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amaçlarına göre yüzölçüm payları, III. Çeyrek 2022



Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların yüzölçümü %2,8 azaldı. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların bina sayısı %3,7 artarken, daire sayısı %0,8 ve yüzölçümü %2,8 azaldı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların daire sayısı ve yüzölçümü, III. Çeyrek 2022



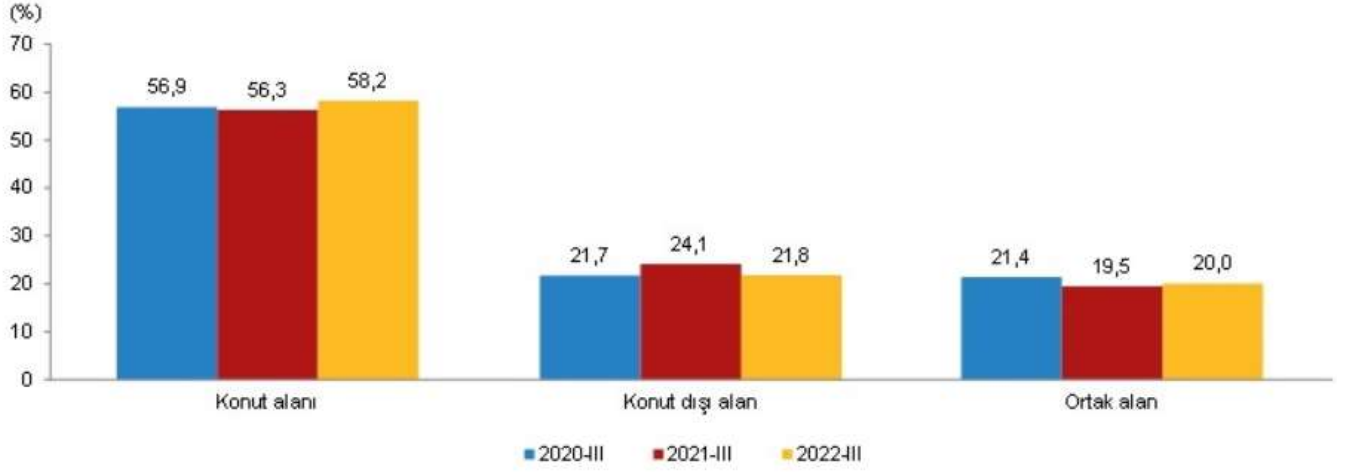
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2020-2022

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2020		77 849	-17,1	600 003	-18,8	122 194 788	-18,6
	I	18 599	-41,0	155 971	-37,6	31 813 175	-39,4
	II	14 492	-25,5	114 973	-21,2	23 576 419	-18,5
	III	21 100	8,8	153 572	3,8	30 996 993	3,6
	IV	23 658	0,6	175 487	-10,1	35 808 201	-7,6
2021		92 173	18,4	626 904	4,5	127 759 254	4,6
	I	20 976	12,8	159 129	2,0	33 039 207	3,9
	II	18 511	27,7	120 966	5,2	24 293 746	3,0
	III	21 948	4,0	138 570	-9,8	28 270 571	-8,8
	IV	30 738	29,9	208 239	18,7	42 155 731	17,7
2022		22 486	7,2	155 483	-2,3	30 449 255	-7,8
	II	22 974	24,1	149 527	23,6	29 473 222	21,3
	III	22 758	3,7	137 420	-0,8	27 467 453	-2,8

Toplam yüzölçümün %58,2'si konut alanı olarak gerçekleşti. Belediyeler tarafından 2022 yılı III. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların toplam yüzölçümü 27,5 milyon m² iken; bunun 16,0 milyon m²'si konut, 6,0 milyon m²'si konut dışı ve 5,5 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak

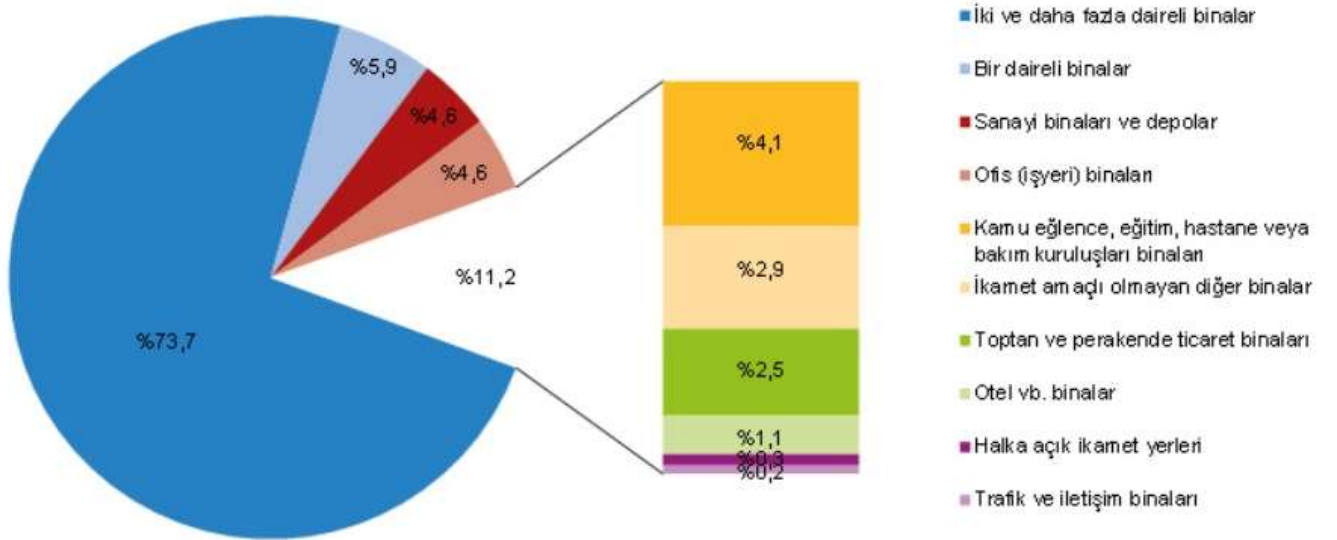
gerçekleşti.

Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, III. Çeyrek, 2020-2022



En yüksek yüzölçüm payı %73,7 ile iki ve daha fazla daireli binaların oldu. Belediyeler tarafından 2022 yılı III. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 20,3 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,6 milyon m² ile bir daireli ikamet amaçlı binalar izledi.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yapıların kullanma amacına göre yüzölçümü payları, III. Çeyrek 2022



Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Konut Satış İstatistikleri

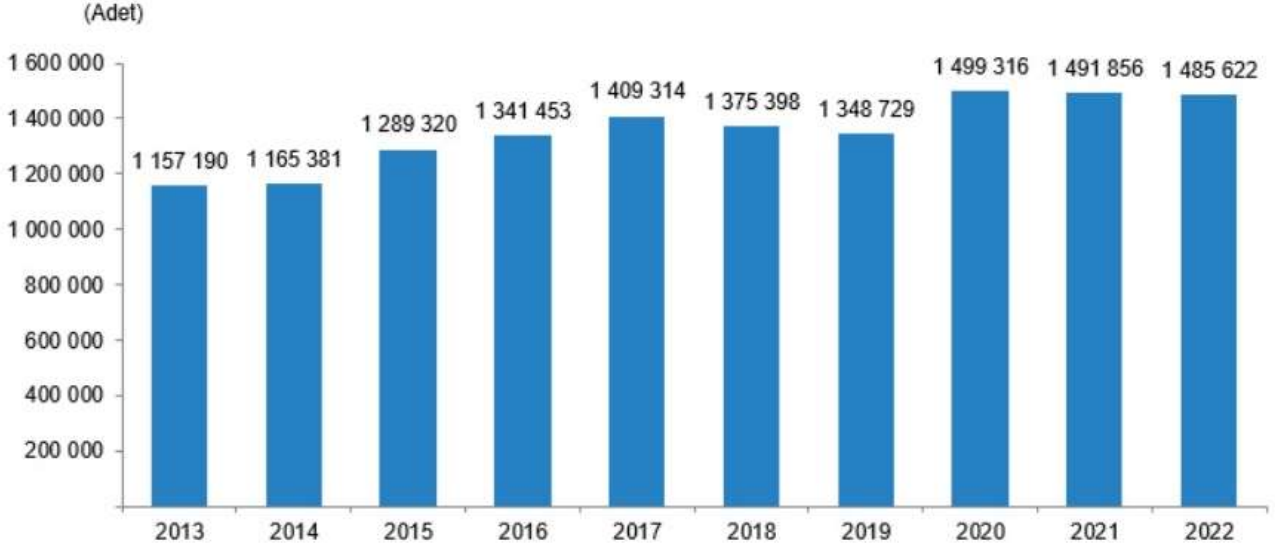
Aralık 2022

Konut Satışları;

Türkiye genelinde 2022 yılında 1 milyon 485 bin 622 konut satıldı. Konut satışları 2022 yılında bir önceki yıla göre %0,4 azalarak 1 milyon 485 bin 622 olarak gerçekleşti. Konut satışlarında İstanbul 259 bin 654 konut satışı ve %17,5 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 126 bin 166 konut

satışı ve %8,5 pay ile Ankara, 83 bin 502 konut satışı ve %5,6 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 468 konut ile Ardahan, 910 konut ile Hakkari ve 956 konut ile Bayburt oldu.

Konut satışı, 2013-2022

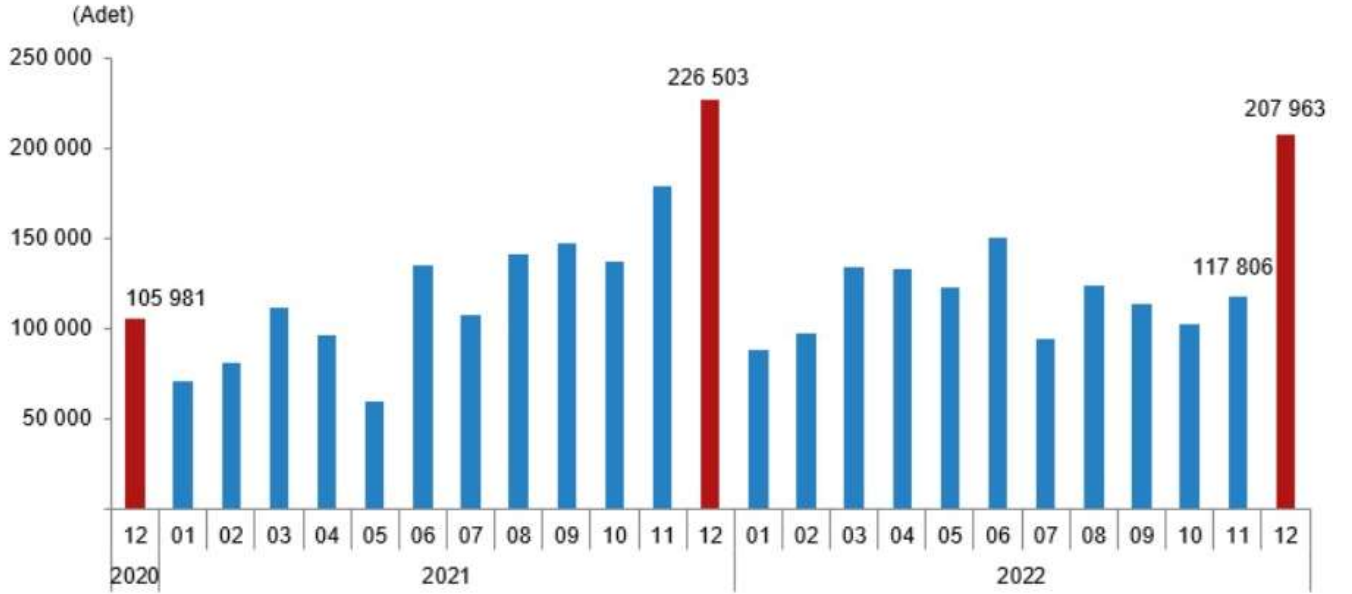


Türkiye genelinde Aralık ayında 207 bin 963 konut satıldı. Türkiye genelinde konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8,2 azalarak 207 bin 963 oldu. Konut satışlarında İstanbul 36 bin 744 konut satışı ve %17,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 16 bin 365 konut satışı ve %7,9 pay ile Ankara, 11 bin 168 konut satışı ve %5,4 pay ile Antalya izledi. Konut satışlarının en az olduğu il 58 konut ile Ardahan oldu.

Konut satış sayısı, Aralık 2022

	Aralık			Ocak - Aralık		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	207 963	226 503	-8,2	1 485 622	1 491 856	-0,4
İpotekli satış	21 796	45 260	-51,8	280 320	294 530	-4,8
Diğer satış	186 167	181 243	2,7	1 205 302	1 197 326	0,7
Satış durumuna göre toplam satış	207 963	226 503	-8,2	1 485 622	1 491 856	-0,4
İlk el satış	77 889	76 747	1,5	460 079	461 523	-0,3
İkinci el satış	130 074	149 756	-13,1	1 025 543	1 030 333	-0,5

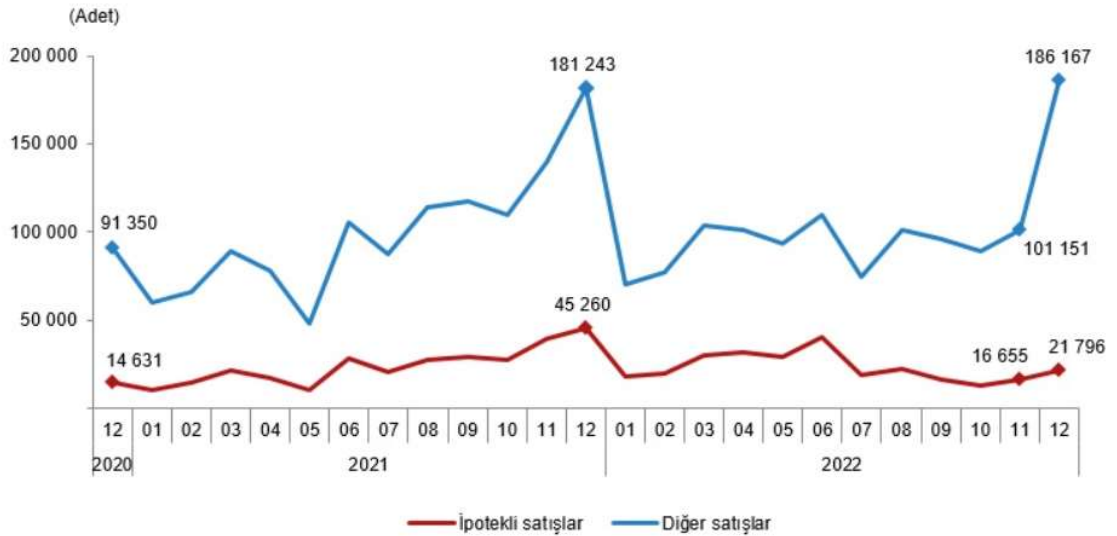
Konut satışı, Aralık 2022



İpotekli konut satışları 21 bin 796 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %51,8 azalış göstererek 21 bin 796 oldu. 2022 yılında gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yıla göre %4,8 azalışla 280 bin 320 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı Aralık ayında %10,5, 2022 yılında %18,9 olarak gerçekleşti. Aralık ayındaki ipotekli satışların, 6 bin 971'i; 2022 yılındaki ipotekli satışların ise 77 bin 141'i ilk el satış olarak gerçekleşti.

Diğer satış türleri sonucunda 186 bin 167 konut el değiştirdi. Türkiye genelinde diğer konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,7 artarak 186 bin 167 oldu. 2022 yılında gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yıla göre %0,7 artışla 1 milyon 205 bin 302 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı Aralık ayında %89,5, 2022 yılında %81,1 olarak gerçekleşti.

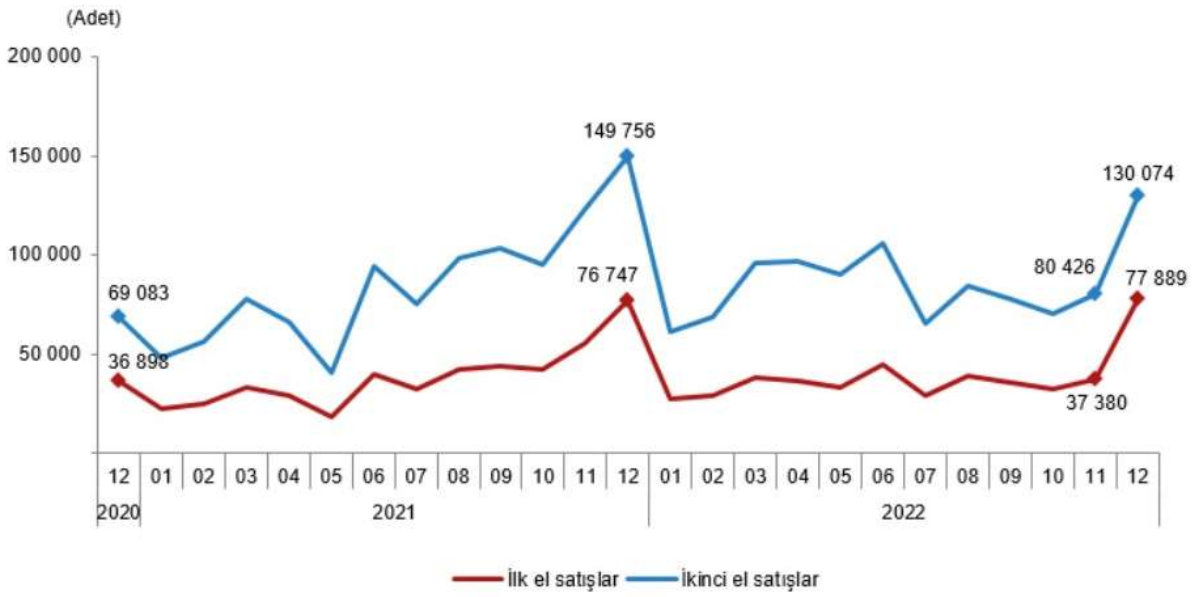
Satış şekline göre konut satışı, Aralık 2022



İlk el konut satış sayısı 77 bin 889 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1,5 artarak 77 bin 889 oldu. İlk el konut satışları 2022 yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,3 azalışla 460 bin 79 olarak gerçekleşti. Toplam konut satışları içinde ilk el satışların payı Aralık ayında %37,5, 2022 yılında %31,0 oldu.

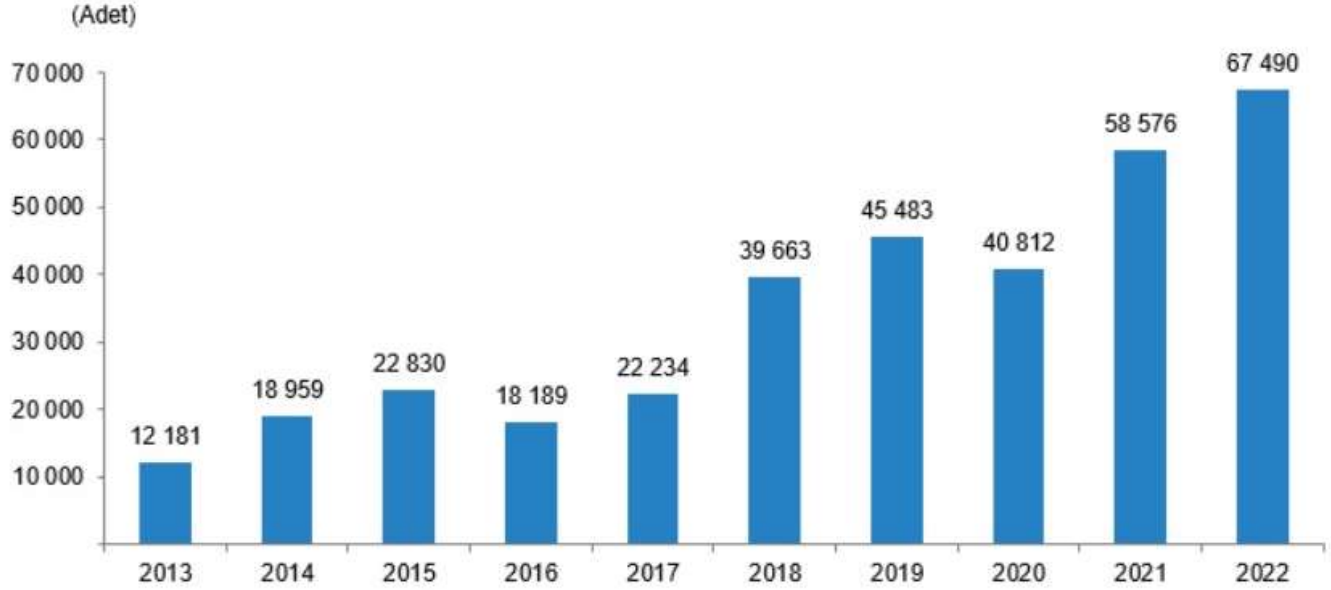
İkinci el konut satışlarında 130 bin 74 konut el değiştirdi. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %13,1 azalış göstererek 130 bin 74 oldu. İkinci el konut satışları 2022 yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,5 azalışla 1 milyon 25 bin 543 olarak gerçekleşti. Toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı Aralık ayında %62,5, 2022 yılında %69,0 oldu.

Satış durumuna göre konut satışı, Aralık 2022



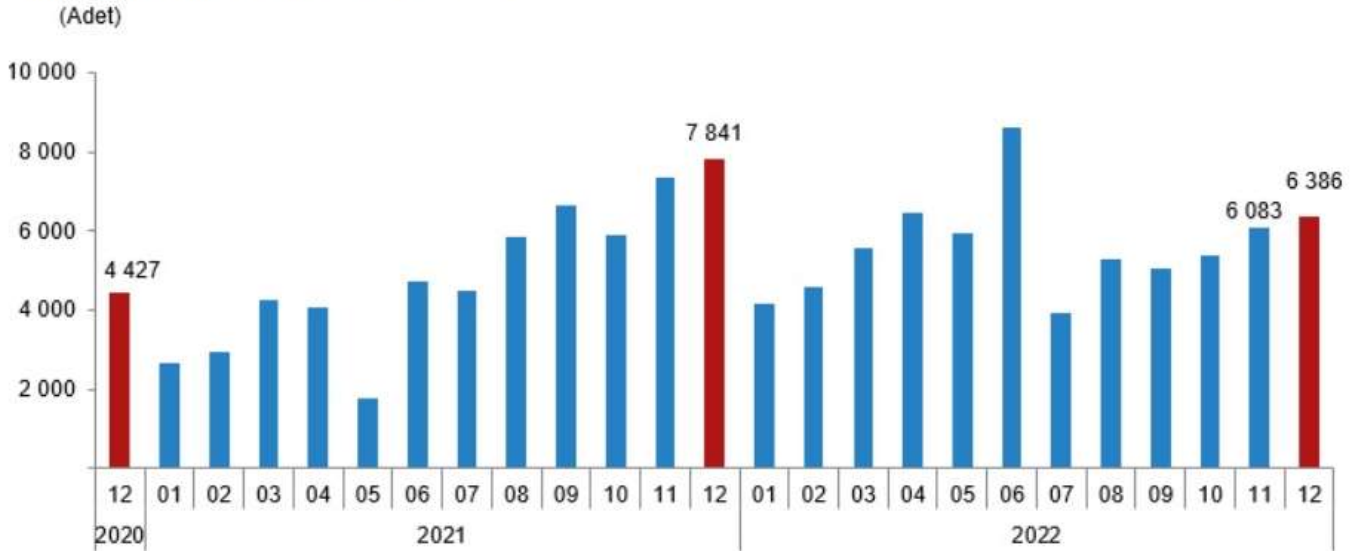
Yabancılara 2022 yılında 67 bin 490 konut satıldı. Yabancılara yapılan konut satışları 2022 yılında bir önceki yıla göre %15,2 artarak 67 bin 490 oldu. 2022 yılında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %4,5 oldu. 2022 yılında yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 24 bin 953 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul'u sırasıyla 21 bin 860 konut satışı ile Antalya, 4 bin 316 konut satışı ile Mersin izledi.

Yabancılara yapılan konut satışı, 2013-2022



Yabancılara Aralık ayında 6 bin 386 konut satışı gerçekleşti. Yabancılara yapılan konut satışları 2022 yılı Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,6 azalarak 6 bin 386 oldu. Aralık ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %3,1 oldu. Aralık ayında yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 465 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla bin 968 konut satışı ile İstanbul, 663 konut satışı ile Mersin izledi.

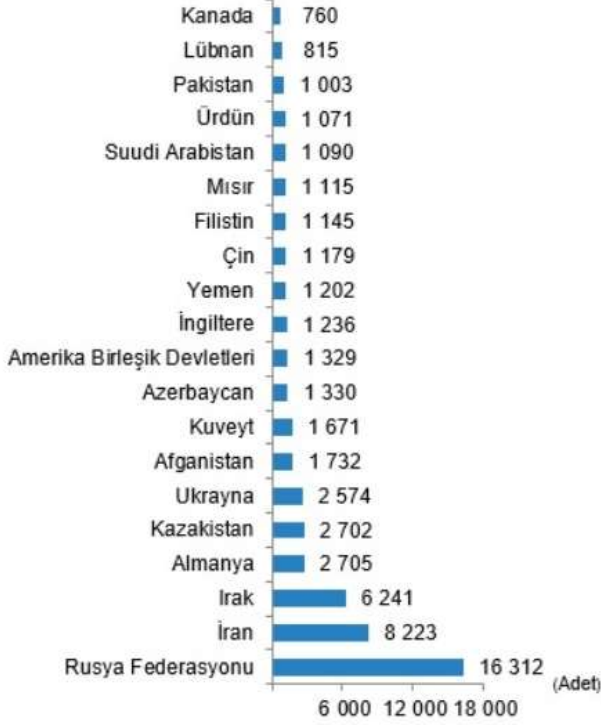
Yabancılara yapılan konut satışı, Aralık 2022



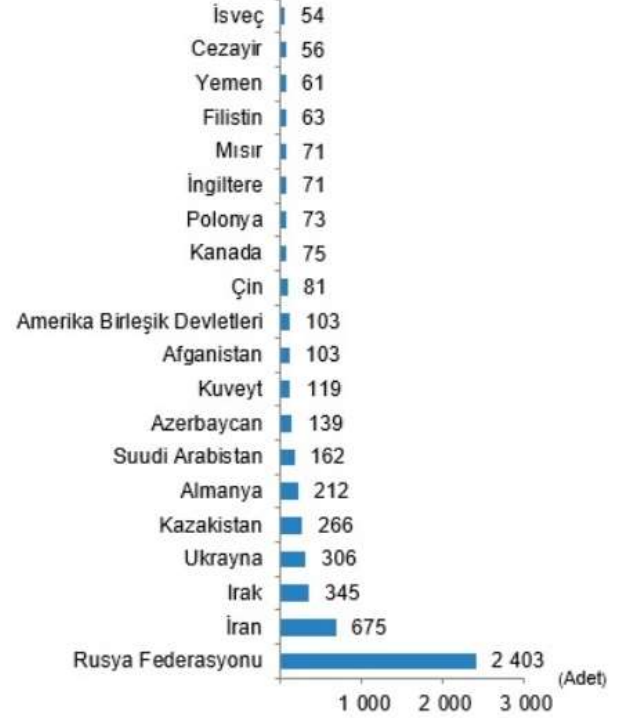
Uyruklara göre 2022 yılında en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı. Rusya Federasyonu vatandaşları 2022 yılında Türkiye'den 16 bin 312 konut satın aldı. Rusya Federasyonu'nu 8 bin 223 konut ile İran vatandaşları ve 6 bin 241 konut ile Irak vatandaşları izledi.

Aralık ayında ise Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 2 bin 403 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 675 konut ile İran, 345 konut ile Irak vatandaşları izledi.

Uyruklara göre konut satışı, ilk 20 ülke, 2022



Uyruklara göre konut satışı, ilk 20 ülke, Aralık 2022



Türkiye'de 2022 yılında kadınlar 484 bin 654, erkekler 821 bin 132 konut satın aldı. Türkiye genelinde 2022 yılında, kadınlar %32,6 pay ile 484 bin 654, erkekler %55,3 pay ile 821 bin 132 konut sahibi olurken %1,6 pay ile 24 bin 193 konut kadın ve erkek tarafından ortaklaşa alındı.

Cinsiyete göre konut satışı, 2022

	2022		2021	
	Adet	Pay (%)	Adet	Pay (%)
Toplam	1 485 622	100,0	1 491 856	100,0
Kadın	484 654	32,6	506 495	34,0
Erkek	821 132	55,3	819 730	54,9
Kadın ve erkek ortak	24 193	1,6	28 900	1,9
Diğer ⁽¹⁾	155 643	10,5	136 731	9,2

(1) Kadın, erkek ve ortak satın alanlar dışında kalan diğer (tüzel ve yabancı) konut satışlarını ifade etmektedir.

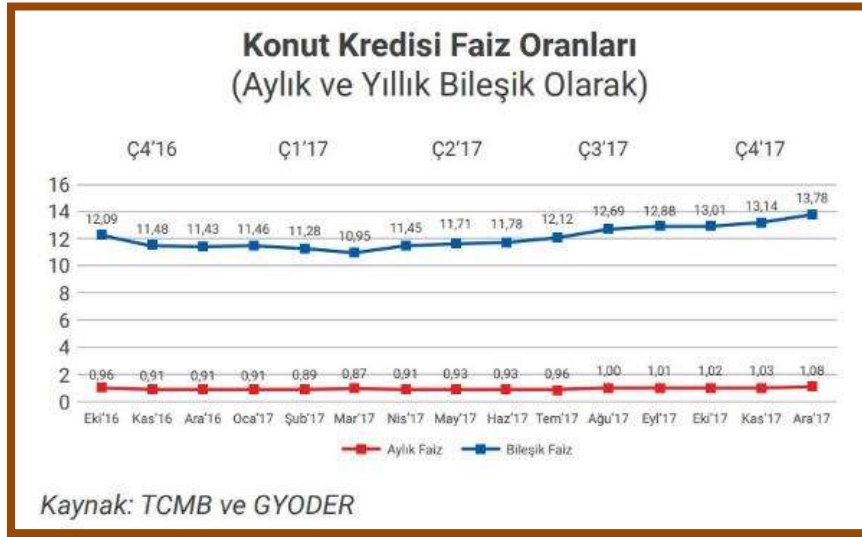
10. İNŞAAT VE KONUT SEKTÖRÜ FAİZ – GELİR ETKİSİ

Makroekonomik bir değişken olarak ele aldığımız faiz kısaca, 'paranın maliyeti veya kirası' olarak adlandırılabilir. Faiz; risk primi, genel dış ve iç ekonomik şartlar ile enflasyon, beklentiler gibi pek çok unsurdan etkilenebilir. Kaynak ihtiyacında olanlar ile kaynak fazlası olanlardan elde ettikleri ödünç para olma özelliği taşıdığından hem yatırımcılar hem de tüketiciler açısından önemli bir değişkendir. Türkiye'de gayrimenkul sektörünün 'belli standartlarda barınma' görevi dışında 'yatırım aracı' olma özelliği de sürmektedir. Belli bir vadede konut yatırımını daha kolay hale getiren en önemli dış kaynakta banka kredileri ve bunların faiz oranlarıdır. Tüm sektörler üzerinde olduğu kadar hatta daha fazla oranda talep yönlü değişikliklerle inşaat firmalarının kaynak maliyetlerini etkileyen unsur olarak karşımıza çıkan 'faiz' değişkeni satışlar ve buna bağımlı tüm parametreler için kritik öneme sahiptir. 2001 krizinden sonra hızla gerileyen faiz oranları önemli ölçüde talep büyümesi sağlamış ve işletme maliyetleri açısından azaltıcı bir etki yaratmıştır.

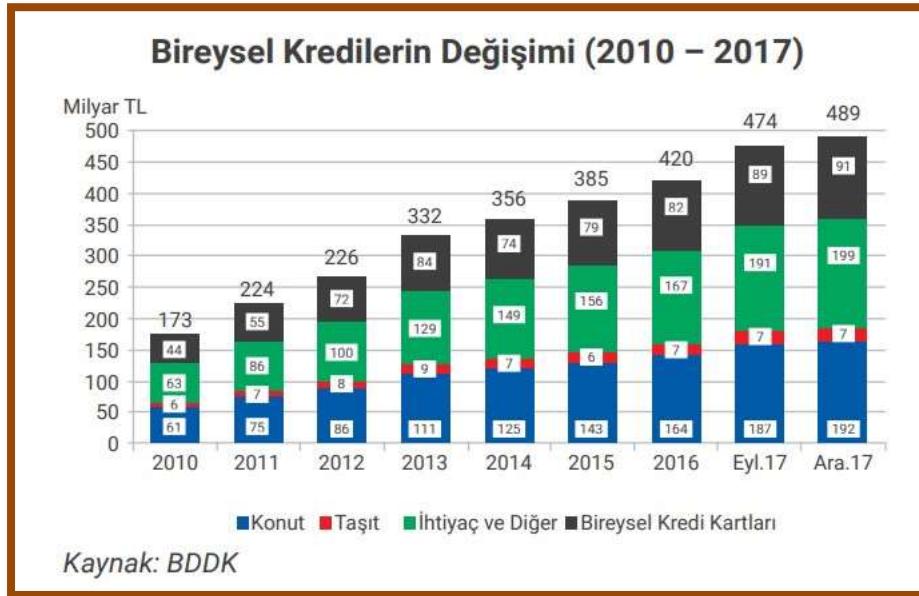
Konut kredileri faiz oranındaki değişim hane halkının konut satın alma talebini belirlemede dolayısıyla konut kredisi faiz oranında meydana gelen düşüş hane halkının konut satın alma talebini artırmaktadır. Konut kredileri faiz oranı ile konut sahipliği büyüme hızı ve konut satış sayılarının arasında pozitif yönlü bir ilişki bulunmaktadır. Konut kredi faizlerinin gerilemesi konut satışlarını anlamlı bir derecede artırmaktadır. Türkiye'de gerek reel gerek nominal faizlerin oldukça hızlı düştüğü 2002–2013 Mayıs döneminin ardından Fed'in açıklamaları ve iç ekonomik risk algısının artmasına paralel hızlı bir yükseliş trendi yaşanmıştır. Bu süreç kredi faizleri ve diğer tüm faiz türlerinin de (TL cinsinden) artmasına neden olmuştur. 2014 başında görülen döviz çıkışları ve artan diğer risk algıları yüzünden TCMB'nin döviz ve faiz piyasasına müdahalesi ile faiz oranlarında yükseliş devam etmiştir. Daha sonra gerek TCMB eli ile gerekse piyasa da oluşan faiz oranlarında belli bir gerileme 2015 ilk yarısına kadar yaşanmıştır. 2016 yılı başlarında büyümeyi destekleyici politikalar hayata geçirilmeye çalışılmıştır. Ancak 15 Temmuz hain darbe girişimi, jeopolitik riskler nedeniyle faiz oranlarında ve risk primlerinde istenilen hedefe ulaşılmamıştır. Bu gelişmelere rağmen 2016 yılı büyüme oranı ve genel ekonomik şartlar bakımından kötü geçmemiştir.

2017 yılının ilk yarısında, finansal sistemi destekleyici makro ihtiyati politikalar ile kamu maliyesi tedbir ve teşvikleri sayesinde, kredi büyümesindeki canlanma devam etmiştir. Finansal istikrar açısından önem arz eden ve kredi büyümesinin iktisadi faaliyet ve toplam taleple ilişkisini özetleyen bir gösterge olan net kredi kullanımının GSYH'ye oranı, yılın ikinci çeyreğinde de artış kaydederek yüzde 8,7 seviyesine yükselmiştir. 2017 sonu itibarıyla oran bu civarlarda seyretmektedir. Tüm bu gelişmelerin toplulaştırılmış bir göstergesi niteliğinde olan Finansal Koşullar Endeksi (FKE), 2017 yılı genelinde, finansal koşulların iktisadi faaliyetteki canlanmayı sınırlı düzeyde de olsa desteklediğine işaret etmektedir.

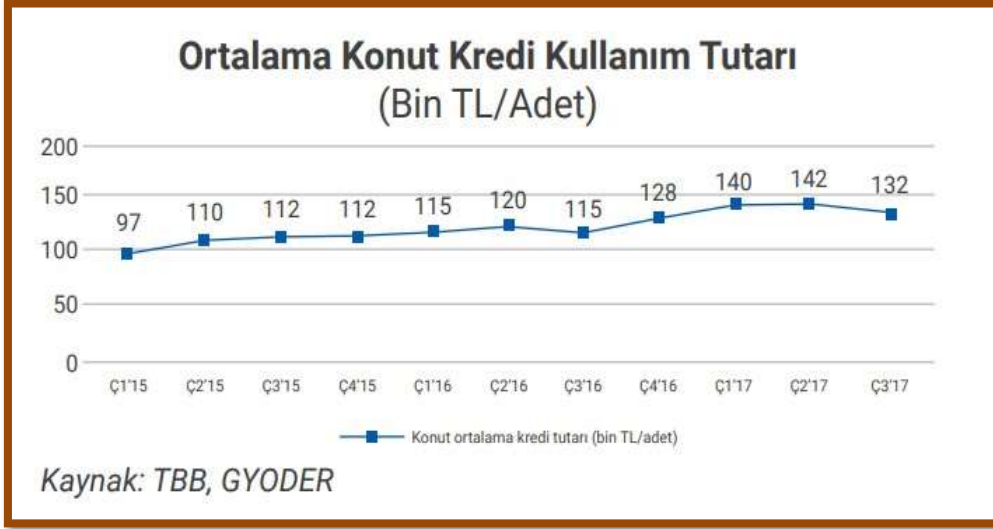
Konut kredileri özelinde faiz oranlarına baktığımızda ise 2016 yılı ikinci çeyreğinden itibaren yaşanan gerileme eğilimi Mart 2017'den sonra yerini yükselişe bırakmıştır. Haziran 2017 dönemi itibarı ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %0,93, bileşik faiz oranı ise %11,78 seviyesine gelmiştir. 2017 üçüncü çeyreğinde ise bankalar tarafından sağlanan 120 aylık konut kredi oranları aylık olarak %0,99 ile %1,29 arasında dalgalanmaktadır. Bu oranlar geçtiğimiz bir önceki çeyrek döneme göre yükseliş işaret etmektedir. Aralık 2017 döneminde konut faizleri en yüksek değerini almıştır.



Kredi talebi makroekonomik şartlar ile genel risk beklentilerinden oldukça etkilenmektedir. Özellikle bu durum konut, taşıt, ihtiyaç kredileri ile kredi kartı ile yapılan harcamalarda kendini göstermektedir. Şubat 2018'de açıklanan 2017 yılına ait bireysel kredilerin gelişimine göre konut kredileri tutarı 192 Milyar TL, ihtiyaç kredileri tutarı 199 Milyar TL'ye çıkarken bireysel kredi kartları kredi rakamı ise 91 Milyar TL'ye çıkmıştır. 2017 yılsonu itibarıyla Konut kredilerinin bireysel krediler içindeki payı %39 olurken ihtiyaç kredilerinde bu oran %41'e ulaşmıştır. Kredi kartlarının payı ise %19 olarak gerçekleşmiştir. Bireysel kredi hacmi ve artışı mutedil olarak sürebilir.



Krediler ait diğer önemli bir veride dönemsel olarak kredilerin miktarsal değişimidir. Çeyrek dönemler itibarıyla miktarlara baktığımızda 2016 yılı son çeyreğinde gerek kampanyalar gerekse ekonomiye sahip çıkma güdüsüyle tüketicilerin olumlu davranışı hem adet hem de miktar olarak konut kredilerini artırmıştır. 2017 yılı boyunca ise gerek faizlerdeki artış gerekse tüketicilerin yükleniciler tarafından yapılan kampanyalara yönelmeleri nedeniyle göreceli bir düşüş meydana gelmiştir.



Başlık altında yapılan değerlendirmeler, grafik ve tablo analizleri Emlak Konut GYO A.Ş. Mayıs 2018 Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış Yayınından derlenmiştir.

11. DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

11. 1.Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler:

2008 yılında ABD’de mortgage krizi olarak başlayan kısa sürede finans krizi olarak belirginleşen ve dünyayı saran ekonomik krizin etkileri ülkemizde de tüm sektörlerde yoğun olmamakla birlikte hissedilmiştir. 2008 yılında yaşanan küresel kriz nedeniyle gayrimenkul sektöründe taleplerde çok hızlı bir daralma meydana gelmiş ve bu durum fiyatların olumsuz yönde etkilenmesine neden olmuştur. Krizin etkisiyle bankaların kredi faizlerini artırmaları neticesinde maliyetler arttığı için yatırımcıların/vatandaşların yeni talepleri de ertelemelerine yol açmıştır. Çok yoğun şekilde devam etmekte olan inşaat yatırımlarının hız kesmesine neden olan bu durum sonrasında sektörde talebin çok daralmasıyla, konut arzının talepten daha fazla olduğu görülmüştür. Aynı şekilde gayrimenkulün konut dışındaki diğer birleşenlerine de yansıyan bir süreç oluşmuştur. 2009 yılı sonlarına doğru biraz toparlanırlar gibi görünen taşınmaz ve sanayi sektörü ülkenin büyüme hızına paralel şekilde büyümeye devam etmiş, gayrimenkul yatırımı en cazip yatırım aracı olarak değerlendirilmiştir. Bu süreçte banka kredi faiz oranlarının cazibesi ve konut finansmanının özellikle orta derece gelir grubu tarafından yoğun kullanımının artması ile 2010 yılı ile 2015 yılları arasındaki süreçte gayrimenkul piyasası güncel duruma kadarki en parlak dönemini yaşadığı görülmüştür. 2016 yılının son yarısında yaşanan olumsuzluklar, terör olayları ve ekonomik durgunluk gibi nedenlerden dolayı ülkede turizm, sanayi, hizmet vb. her sektörde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe olumsuz bir durum yaşanmasına sebep olmuştur. Olumsuz hava ve sektördeki durgunluk, 2017 yılında da devam ederek, gerilemeye ve/veya yerinde saymaya devam etmiştir. 2018 yılına bakıldığında ise faiz oranlarının aşağı çekilmesiyle hareketlenen gayrimenkul sektörü, yılın son çeyreğinde kurda meydana gelen ani artış nedeni ile tekrar eski haline dönmüştür. 2018 yılı 2.yarisını kapsayan dönemde Türkiye genelinde yaşanan

seçim sonrası dönem, döviz kurlarının hızlı yükselişi ve sonradan durağanlaşması, gayrimenkul sektörünün geçmiş yıllardan gelen durağan yapısı sektör açısından bölgesel farklılıklar gösteren karışık bir dönemi işaret etmektedir. Sektör hakkında genel veri yayınlayan platformlar (TÜİK, GYODER, Emlak Konut Fiyat Endeksleri) incelendiğinde geçen yıla göre Türkiye genelinde konut satışlarının %5 ile 10 oranında artış gösterdiği öğrenilmiştir. Ancak artış beklenen düzeyde olmayıp gayrimenkulün diğer çeşitlerine (arsa, tarla, ticari gayrimenkul vb) yansımaları olmadığı değerlendirilmiştir. Bu dönemde Yapısı itibarıyla gayrimenkul sektörü krizden en son çıkan sektör olduğu için ekonomik iyileşmenin ve güven ortamının sağlanmasına kadar bu eğilim aynen devam edecektir.

11.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler:

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

11.3. Gayrimenkulün Fiziksel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul; 8554 Ada 6 parsel, 5.954,27 m² yüzölçümlü Arsa vasıflı taşınmaz niteliğindedir. Taşınmaz ile ilgili olarak TKGM Webtapu Sisteminde yapılan incelemelerde taşınmaza ait dosyasında kat irtifakına esas onaylı mimari projesi incelenmiştir. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre serbest nizamda, betonarme çelik yapı tarzında, 2 bodrum + zemin + 33 normal kat olmak üzere 36 katlı olduğu görülmüştür. Yapıda 2 bodrum katta da kapalı otopark, sığınak ve teknik odalar, zemin katta: 5 adet dükkan (218-219-220-221-222 bb), trafo (217 bb), mescit, kapıcı dairesi, çocuk oyun alanı ve konut bloğu girişi, 1 katta; 8 adet mesken (1-8 bb) ve teras çatı açık otopark alanı, 2,...,12. katların her birinde 8'er adet mesken (9-96 bb), 13,...,24. katların her birinde 8'er adet ofis (97-192 bb), 25,...,31. katların her birinde 3'er adet ofis (193-213 bb), 32. katta 2 adet ofis (214-215 bb) ve 1 adet dubleks ofis (216 bb) ve 33. katta 1 adet dubleks ofisin üst katı (216 bb) ve kazan dairesi yer almaktadır. Taşınmazda toplamda 222 adet bağımsız bölüm mevcuttur. Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazın inşaatının temel aşamasında olduğu görülmüştür.

TKGM Webtapu Sisteminde incelenen kat irtifak projesine göre ana taşınmazda 1+1 plan şemasında 72 adet konut bulunmaktadır. Salon+mutfak, oda, banyo ve balkon hacimlerinden oluşmaktadır. Taşınmazlar 55,66 m² ve 56,23 m² alanlıdır.

TKGM Webtapu Sisteminde incelenen kat irtifak projesine göre ana taşınmazda 2+1 plan şemasında 24 adet konut bulunmaktadır. Salon+mutfak, 2 oda, 2 banyo ve balkon hacimlerinden oluşmaktadır. Taşınmazlar 92,94 m² alanlıdır.

TKGM Webtapu Sisteminde incelenen kat irtifak projesine göre ana taşınmazda 1+1 plan şemasında 72 adet ofis bulunmaktadır. ofis+mutfak, ofis, banyo ve balkon hacimlerinden oluşmaktadır. Taşınmazlar 55,66 m² ve 56,23 m² alanlıdır.

TKGM Webtapu Sisteminde incelenen kat irtifak projesine göre ana taşınmazda 2+1 plan şemasında 24 adet konut bulunmaktadır. Ofis+mutfak, 2 Ofis, 2 banyo ve balkon hacimlerinden oluşmaktadır. Taşınmazlar 92,94 m² alanlıdır.

TKGM Webtapu Sisteminde incelenen kat irtifak projesine göre ana taşınmazda 3+1 plan şemasında 16 adet ofis bulunmaktadır. Salon, mutfak, 3 oda, 2 banyo ve 2 balkon hacimlerinden oluşmaktadır. Taşınmazlar 153,36 m² ve 156,84 m² alanlıdır.

TKGM Webtapu Sisteminde incelenen kat irtifak projesine göre ana taşınmazda 4+1 plan şemasında 7 adet ofis bulunmaktadır. Salon, mutfak, 4 oda, giyinme odası, 3 banyo ve 2 balkon hacimlerinden oluşmaktadır. Taşınmazlar 207,89 m² alanlıdır.

TKGM Webtapu Sisteminde incelenen kat irtifak projesine göre ana taşınmazda 5+1 plan şemasında 1 adet ofis bulunmaktadır. Alt kat; Salon, mutfak, 3 oda, giyinme odası, 2 banyo ve 2 balkon hacimlerinden, üst kat; 2 oda, giyinme odası, merdiven kovası, hol, 2 banyo, havuz, balkon, teknik alan ve teras oluşmaktadır. Taşınmaz 362,63 m² + 157,08 m² teras alanlıdır.

TKGM Webtapu Sisteminde incelenen kat irtifak projesine göre ana taşınmazda 5 adet dükkan bulunmaktadır. Dükkan yapıları dükkan, wc ve dükkana ait teknik alan hacimlerinden oluşmakta olup zemin katta konumlandırılır. Bodrum katta dükkanlara ait dükkanlardan bağımsız depo alanları bulunmaktadır. 218 Bağımsız Bölüm numaralı dükkan 214,38 m² alanlı 64,44 m² depo alanlıdır. 219 Bağımsız Bölüm numaralı dükkan 260,5 m² alanlı 68,14 m² depo alanlıdır. 220 Bağımsız Bölüm numaralı dükkan 223,63 m² alanlı 59,51 m² depo alanlıdır. 221 Bağımsız Bölüm numaralı dükkan 219,7 m² alanlı 58,78 m² depo alanlıdır. 222 Bağımsız Bölüm numaralı dükkan 319,18 m² alanlı 106,22 m² depo alanlıdır.

TKGM Webtapu Sisteminde incelenen kat irtifak projesine göre ana taşınmazda 11 m² alanlı trafo yapısı bulunmaktadır.

Taşınmazlar inşaat seviyeli olup inşaat seviyesi temel durumundadır. İnşaatın başlangıç aşamasında olması ve bağımsız bölümlerin henüz oluşmamış olması dikkate alınarak seviyeli değerler takdir edilmemiştir.

11.4.Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar Ve Bunların Kullanılma Nedenleri:

Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda mülkiyetle veya yasal tanımlarla ilgili herhangi bir hukuki sorun, takyidat, alacak, aynı hak veya kısıtlama olmadığı, bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.

- Mülkiyetin sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu,
- Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu,
- Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum ve bilgi olmadığı,
- Raporda aksi belirtilmedikçe mülk üzerindeki uygulamaların tüm yasa ve yönetmeliklere, imar planlarına, yasal ve teknik kısıtlamalara uygun olduğu,
- Gerekli tüm ruhsat, iskân belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum-kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı kullanımlar için alındığı ve yenilenebileceği,
- Raporda aksi belirtilmedikçe ve varsa arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde

kaldığı ve herhangi bir tecavüzün olmadığı,

- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya görünür olmayan şartları içermediği,
- Vergi, borç vb. sorununun bulunmadığı, varsayılmıştır.
- Raporla açıklanan konular dışında aksi beyan edilmedikçe mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerli olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşullarının geçerli olduğu,
- Döviz kurları sabit ve enflasyon etkisinde olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor içinde aksi belirtilmediği sürece mülkün içinde veya çevresinde herhangi bir tehlikeli, çevreye zararlı madde mevcudiyeti veya gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri meydana çıkartmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Mülkün içinde depolanan veya mülkteki binaların parçası durumundaki tehlikeli veya çevreye zararlı maddeler mülkün değerini etkileyebilir. Depremsellik incelemesi (laboratuvar ortamında) rapor incelemesi dışı hipotetik koşul olarak kabul edilmiştir.

11.5.Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri:

Değerlemeler, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Bu kavramlar hem Pazar değerini esas alan hem de pazar dışındaki kriterleri esas alan değerlemelerle ilişkilidir. Değerleme Uzmanlarının çalışmaları açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsur, değerlendirme sonuçlarının anlaşılır bir şekilde iletilmesi ve bu sonuçların nasıl elde edildiğinin anlaşılmasıdır.

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. Ekonomideki arz ve talep ilkesinin işleyişi, bu dört değer etkeninin karmaşık bir etkileşimini yansıtmaktadır. Bir mal veya hizmetin arzı, sağladığı fayda ve istenir iğinden etkilenmektedir. Mal veya hizmetin mevcudiyeti de kıtlığı ve olası tüketicilerin satın alma gücünün limitleri tarafından sınırlanır. Bir mal veya hizmet için oluşan talep de benzer şekilde bu mal veya hizmetin sağladığı fayda ile oluşmakta ve kıtlığı ve istenilir liginden etkilenmekte ve satın alma gücü üzerindeki limitler nedeniyle de sınırlanmaktadır.

Bir mal veya hizmetin üretilme nedeni olan fayda ile bu mal veya hizmetin kıtlığı veya sınırlı

mevcudiyeti genelde *arzla ilgili* faktörler olarak göz önünde bulundurulur. Mal veya hizmete yönelik isteği yansıtan ve mal için ödenebilecek miktarı tanımlayan tüketici tercihleri ve satın alma gücü ise genelde *taleple ilgili* faktörler olarak göz önünde bulundurulur.

Pazar, içinde malların, hizmetlerin ve emtianın, bir fiyat mekanizması aracılığıyla alıcılar ve satıcılar arasında alım satımının yapıldığı bir ortamdır. Pazar kavramı, alıcılar ile satıcıların herhangi bir kısıtlama olmaksızın faaliyetlerini gerçekleştirebilmelerini ifade etmektedir.

Arz ve talep ilkesi, bir malın, hizmetin veya emtianın fiyatının, malın arzı ile ters orantılı ve malın talebiyle doğru orantılı olarak değiştiğini belirtmektedir.

Mülk pazarlarında arz; işgücü ve üretim maliyetlerinin sabit kaldığı varsayımı altında, belirli bir dönem içerisinde bir pazarda muhtelif fiyatlar üzerinden satışa veya kiralamaya çıkartılan mülkiyet haklarını temsil eder.

Talep ise; nüfus, gelir, gelecekteki fiyatlar ve tüketici tercihleri gibi diğer etkenlerin sabit kaldığı varsayımı altında, belirli bir dönem içerisinde bir pazarda muhtelif fiyatlardan belirli tipteki mülkiyet hakları için talepte bulunması olası alıcılar veya kiracıların sayısından oluşmaktadır.

Fiyat, maliyet ve değer

Fiyat, mal veya hizmetlerin fiili olarak değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masraflarını yansıtmakta, değer ise satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Fiyat, bir malın, hizmetin veya emtianın değiş tokuşuna ilişkin bir kavramdır. Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Değiş tokuş işlemi gerçekleştirildikten sonra ise, ister açıklansın ister açıklanmasın fiyat artık tarihsel bir gerçek niteliğine kavuşacaktır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder.

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. Mal tamamlandıktan veya hizmet verildikten sonra maliyet de tarihsel bir gerçek olarak kalacaktır.

Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, **değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.**

Bir şirket veya işletmenin kurulu olduğu bir mülkün sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

Pazar Değeri Esaslı Değerlemeler

Pazar Değeri, Pazar Değeri tanımının gereklerini karşılayan koşullarda değerlemenin yapıldığı tarihte (açık) piyasada satışa sunulmuş olması durumunda, mülkün el değiştireceği tutarın bir temsilidir. Pazar Değerini tahmin etmek için bir Değerleme uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, bir mülkün mevcut kullanımının devamı niteliğinde olabileceği gibi bir başka alternatif kullanım da olabilir. Bu tespitler, pazardaki bulgulardan elde edilir.

Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar

altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirilme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Pazar *Değeri*, satış veya satın alma maliyetleri ve herhangi bir ilişkili verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın bir varlığın tahmini değeri olarak anlaşılmaktadır.

Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerlendirme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değerini tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında **emsal karşılaştırma yaklaşımı**, İndirgenmiş nakit analizini de içeren **gelir indirgeme yaklaşımı**, **maliyet yaklaşımı**, **proje geliştirme yaklaşımı** yer almaktadır.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işleme değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

Değerleme konusu 1 adet arsanın benzer nitelikte arsa emsalleri dikkate alınarak, 5 adet dükkan yapısının değerleri bölgedeki benzer nitelikte dükkan emsalleri dikkate alınarak, 96 adet mesken yapısının değerleri bölgedeki benzer nitelikte mesken emsalleri dikkate alınarak ve 120 adet ofis yapısının değerleri bölgedeki benzer nitelikte ofis emsalleri dikkate emsal karşılaştırma yöntemine göre değerlendirilerek değer tespitinde bulunulmuştur. Bağımsız bölümlerin temel seviyesinde inşaat halinde olması nedeniyle tamamlanması durumundaki günümüz değerleri verilmiştir.

Proje geliştirme yaklaşımı

Arsa ve arazi nitelikli yapıların değerlemelerinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmakta birlikte bu yöntem ek olarak genellikle gelir getirmeyen veya geliri sınırlı olan arsa arazi gibi gayrimenkullerin değerlendirilmesinde kullanılır. Özellikle imar durumu ve yapılaşma koşulları net olan arsalar gibi bu tarz gayrimenkullerde değeri belirlemek için kullanılan en uygun yaklaşımdır.

Özellikle arsa değerlemelerinde emsal karşılaştırma yöntemine ek olarak değer sağlamasının yapılması adına proje geliştirme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntem ile imar durumuna ve yapılaşma koşullarına göre parsel üzerinde inşa edilebilecek yapı alanına ulaşılır. Yapı alanının toplam inşaat maliyeti bulunur. Tamamlanan yapının mevcut piyasa koşullarında ne kadar bir fiyat ile satış görebileceği hesaplanır. Benzer mülklerin kat karşılığı oranı belirlenir. Çok sabit bir oran olmamakla birlikte genellikle müteahhit karı (ort.~%20-30) kabul edilmekle birlikte rantın yüksek olan bölgelerde bu oran %50'leri aşabilmektedir.

Değerleme konusu taşınmaz arsa niteliğiyle dikkate alınması nedeniyle proje geliştirme yaklaşımına göre değer tespitinde bulunulmuştur.

11.6.Projeksiyon İşlemine Etki Eden Faktörler

SWOT ANALİZİ:

İlk olarak 1970'lerde iş yönetimi amacıyla kullanılmaya başlanan SWOT analizi, ileriki yıllarda farklı uygulama alanları için de bir analiz ve planlama aracı olarak ele alınmıştır. SWOT, güçlü yönler (Strengths), zayıf yönler (Weaknesses), fırsatlar (Opportunities) ve tehditler (Threats) kelimelerinin baş harflerini içeren bir kısaltmadır.

Kısaca SWOT analizi, iç ve dış durum değerlendirmesini içeren ve yönetim açısından şu anki konumunu ve önünü görebilmeye büyük kolaylık sağlayan stratejik bir yönetim uygulamasıdır. Başka bir deyişle SWOT analizi, planlamada dikkate alınacak temel bilgilerin elde edilmesi için kullanılmaktadır.

Çalışma bölgelerimizdeki gelişim, yapıya ait önerilerin uygulanıp uygulanamayacağını anlaması için SWOT analizi yapılmıştır.

Güçlü Yanları

- Şehir merkezinde konumlu olması,
- Nitelikli yapı inşa edilecek olması,
- Manzara avantajı,
- Ana artere yakın konumlu olması,
- Talep gören bölgede konumlu olması,

Zayıf Yanları

- Alıcı kitlesinin sınırlı olması,
- Natamam olması,
- Deprem bölgesinde olması,

Fırsatlar

- Bölgenin iş merkezi olarak gelişmekte olması,

Tehditler

- Global ekonomik krizin etkileri,

11.7.Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri:

Konu gayrimenkulün değerlemesinde “**Proje Geliştirme Yöntemi**” kullanılmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgeye en yakın konumda bulunabilen yeni mesken, ofis ve dükkan emsalleri bulunmuştur. TKGM Webtapu Sisteminde taşınmaza ait onaylı kat irtifak projesi bulunmaktadır. Proje geliştirme yöntemi uygulanmasında kat irtifak projesi esas alınmıştır. Kat irtifak projesine göre ~32.954 m² inşaat alanı, ~6.245 m² satılabilir konut alanı, ~10.544 m² satılabilir ofis alanı, 1.237 m² dükkan ve ~357 m² dükkan depo alanı bulunmaktadır. Parsel üzerinde satış vaadi bulunan kat karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmaktadır. Arsa sahipleri olan Mistral Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Yüklenici firma olan Doğan Koç İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti Ticari İşletmesi arasında 28.09.2020 tarihli 67911 sayılı sözleşme bulunmaktadır. Sözleşmeye göre inşa edilecek olan yapının %45’i Arsa sahiplerine, %55’i yükleniciye aittir. Yapılan proje geliştirme tablosuna göre taşınmazın değeri ~650.000.000-TL olarak bulunmuştur.

PROJE GELİŞTİRME TABLOSU

Kat Karşılığı	45%
Arsa Alanı (m2)	5954,27
EMSAL	
TAKS	
Ruhsat Alanı (m2)	32953,95

Yapı Br Mal.(TL/m2)	25.000,00
Proje Maliyeti (TL)	823.848.750,00

Daire Toplam Değeri		
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
16789	1	112.500 ₺
Daire Toplam Değeri (TL)		
1.888.762.500 ₺		

Toplam Ciro (TL)	2.068.127.500,00
Arsa Sahibine Düşen Değeri (TL)	930.657.375,00
Proje Süresi (ay)	18,00
Proje Riski (%) (TL)	10%
Finansman Maliyeti(%) (TL)	20%
Arsa Değeri (TL)	651.460.162,50
Arsa m2 birim Fiyatı (TL/m2)	109.410,58

Dükkan (Konut + Ticari)		
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
1237	1	145.000 ₺
Dükkan Toplam Değeri (TL)		
179.365.000 ₺		

Kat Karşılığı Yönteminde Karlılık Oranı

Müteahhite maliyet (TL)	823.848.750,00
Müteahhit Geliri (TL)	1.137.470.125,00
Kar /Zarar (TL)	313.621.375,00
Karlılık Oranı	38,07%

Arsa Satın Alınması Suretiyle Karlılık Oranı

Arsa bedeli (TL)	651.460.162,50
İnşaat (proje) maliyeti (TL)	823.848.750,00
Toplam proje bedeli (TL)	1.475.308.912,50
Müteahhit karı (TL)	592.818.587,50
Karlılık Oranı	40,18%

Notlar:

- 1) Yalnızca açık sarı renkli alanlara değer giriniz.
- 2) 'Proje Riski' alanına olası beklenmeyen giderler için bir oran giriniz. (1 yıllık süreler için %5-%15 arası olabilir)
- 3) 'Finansman Maliyeti' alanına 0% ya da proje süresine bağlı olarak banka kredi faiz oranlarını girebilirsiniz.

11.8.Nakit / Gelir Akımları Analizi:

Konu gayrimenkulün değerlemesinde "**Nakit/Gelir Akımları Analizi**" kullanılmamıştır.

11.9.Maliyet Oluşumları Analizi:

Konu gayrimenkulün değerlemesinde "**Maliyet Oluşumları Analizi**" kullanılmamıştır.

11.10.Emsal Karşılaştırma Analizi:

Konu gayrimenkulün değer tespitinde "**Emsal Karşılaştırma Analizi**" yöntemi kullanılmıştır. Yapılan piyasa araştırması sonucunda ekspertize konu taşınmazın konumlu olduğu bölgede ve yakınında yer alan benzer nitelikli satışa arz edilmiş arsa emsalleri elde edilmiştir. Bu emsaller dikkate alınarak taşınmazın arsasına değer takdir edilmiş ve arsa payı değerleri belirtilmiştir.

ARSA DEĞERİ		
Arsa Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
5.954,27	₺109.165	₺650.000.000

ARSA PAYI DEĞER TABLOSU					
Kat	B.B. No	Nitelik	Arsa		Arsa Payı Değeri (TL)
			Pay	Payda	
1	1	Konut	1	372	₺1.747.312
1	2	Konut	2	372	₺3.494.624
1	3	Konut	1	372	₺1.747.312
1	4	Konut	1	372	₺1.747.312
1	5	Konut	1	372	₺1.747.312
1	6	Konut	1	372	₺1.747.312
1	7	Konut	2	372	₺3.494.624
1	8	Konut	1	372	₺1.747.312
2	9	Konut	1	372	₺1.747.312
2	10	Konut	2	372	₺3.494.624
2	11	Konut	1	372	₺1.747.312
2	12	Konut	1	372	₺1.747.312
2	13	Konut	1	372	₺1.747.312

ARSA PAYI DEĞER TABLOSU					
Kat	B.B. No	Nitelik	Arsa		Arsa Payı Değeri (TL)
			Pay	Payda	
2	14	Konut	1	372	₺1.747.312
2	15	Konut	2	372	₺3.494.624
2	16	Konut	1	372	₺1.747.312
3	17	Konut	1	372	₺1.747.312
3	18	Konut	2	372	₺3.494.624
3	19	Konut	1	372	₺1.747.312
3	20	Konut	1	372	₺1.747.312
3	21	Konut	1	372	₺1.747.312
3	22	Konut	1	372	₺1.747.312
3	23	Konut	2	372	₺3.494.624
3	24	Konut	1	372	₺1.747.312
4	25	Konut	1	372	₺1.747.312
4	26	Konut	2	372	₺3.494.624
4	27	Konut	1	372	₺1.747.312
4	28	Konut	1	372	₺1.747.312
4	29	Konut	1	372	₺1.747.312
4	30	Konut	1	372	₺1.747.312
4	31	Konut	2	372	₺3.494.624
4	32	Konut	1	372	₺1.747.312
5	33	Konut	1	372	₺1.747.312
5	34	Konut	2	372	₺3.494.624
5	35	Konut	1	372	₺1.747.312
5	36	Konut	1	372	₺1.747.312
5	37	Konut	1	372	₺1.747.312
5	38	Konut	1	372	₺1.747.312
5	39	Konut	2	372	₺3.494.624
5	40	Konut	1	372	₺1.747.312
6	41	Konut	1	372	₺1.747.312
6	42	Konut	2	372	₺3.494.624
6	43	Konut	1	372	₺1.747.312
6	44	Konut	1	372	₺1.747.312
6	45	Konut	1	372	₺1.747.312
6	46	Konut	1	372	₺1.747.312
6	47	Konut	2	372	₺3.494.624
6	48	Konut	1	372	₺1.747.312
7	49	Konut	1	372	₺1.747.312
7	50	Konut	2	372	₺3.494.624
7	51	Konut	1	372	₺1.747.312

ARSA PAYI DEĞER TABLOSU					
Kat	B.B. No	Nitelik	Arsa		Arsa Payı Değeri (TL)
			Pay	Payda	
7	52	Konut	1	372	₺1.747.312
7	53	Konut	1	372	₺1.747.312
7	54	Konut	1	372	₺1.747.312
7	55	Konut	2	372	₺3.494.624
7	56	Konut	1	372	₺1.747.312
8	57	Konut	1	372	₺1.747.312
8	58	Konut	2	372	₺3.494.624
8	59	Konut	1	372	₺1.747.312
8	60	Konut	1	372	₺1.747.312
8	61	Konut	1	372	₺1.747.312
8	62	Konut	1	372	₺1.747.312
8	63	Konut	2	372	₺3.494.624
8	64	Konut	1	372	₺1.747.312
9	65	Konut	1	372	₺1.747.312
9	66	Konut	2	372	₺3.494.624
9	67	Konut	1	372	₺1.747.312
9	68	Konut	1	372	₺1.747.312
9	69	Konut	1	372	₺1.747.312
9	70	Konut	1	372	₺1.747.312
9	71	Konut	1	372	₺1.747.312
9	72	Konut	2	372	₺3.494.624
10	73	Konut	1	372	₺1.747.312
10	74	Konut	2	372	₺3.494.624
10	75	Konut	1	372	₺1.747.312
10	76	Konut	1	372	₺1.747.312
10	77	Konut	1	372	₺1.747.312
10	78	Konut	1	372	₺1.747.312
10	79	Konut	2	372	₺3.494.624
10	80	Konut	1	372	₺1.747.312
11	81	Konut	1	372	₺1.747.312
11	82	Konut	2	372	₺3.494.624
11	83	Konut	1	372	₺1.747.312
11	84	Konut	1	372	₺1.747.312
11	85	Konut	1	372	₺1.747.312
11	86	Konut	1	372	₺1.747.312
11	87	Konut	2	372	₺3.494.624
11	88	Konut	1	372	₺1.747.312
12	89	Konut	1	372	₺1.747.312
12	90	Konut	2	372	₺3.494.624

ARSA PAYI DEĞER TABLOSU					
Kat	B.B. No	Nitelik	Arsa		Arsa Payı Değeri (TL)
			Pay	Payda	
12	91	Konut	1	372	₺1.747.312
12	92	Konut	1	372	₺1.747.312
12	93	Konut	1	372	₺1.747.312
12	94	Konut	1	372	₺1.747.312
12	95	Konut	2	372	₺3.494.624
12	96	Konut	1	372	₺1.747.312
13	97	Ofis	1	372	₺1.747.312
13	98	Ofis	2	372	₺3.494.624
13	99	Ofis	1	372	₺1.747.312
13	100	Ofis	1	372	₺1.747.312
13	101	Ofis	1	372	₺1.747.312
13	102	Ofis	1	372	₺1.747.312
13	103	Ofis	2	372	₺3.494.624
13	104	Ofis	1	372	₺1.747.312
14	105	Ofis	1	372	₺1.747.312
14	106	Ofis	2	372	₺3.494.624
14	107	Ofis	1	372	₺1.747.312
14	108	Ofis	1	372	₺1.747.312
14	109	Ofis	1	372	₺1.747.312
14	110	Ofis	1	372	₺1.747.312
14	111	Ofis	2	372	₺3.494.624
14	112	Ofis	1	372	₺1.747.312
15	113	Ofis	1	372	₺1.747.312
15	114	Ofis	2	372	₺3.494.624
15	115	Ofis	1	372	₺1.747.312
15	116	Ofis	1	372	₺1.747.312
15	117	Ofis	1	372	₺1.747.312
15	118	Ofis	1	372	₺1.747.312
15	119	Ofis	2	372	₺3.494.624
15	120	Ofis	1	372	₺1.747.312
16	121	Ofis	1	372	₺1.747.312
16	122	Ofis	2	372	₺3.494.624
16	123	Ofis	1	372	₺1.747.312
16	124	Ofis	1	372	₺1.747.312
16	125	Ofis	1	372	₺1.747.312
16	126	Ofis	1	372	₺1.747.312
16	127	Ofis	2	372	₺3.494.624
16	128	Ofis	1	372	₺1.747.312
17	129	Ofis	1	372	₺1.747.312

ARSA PAYI DEĞER TABLOSU					
Kat	B.B. No	Nitelik	Arsa		Arsa Payı Değeri (TL)
			Pay	Payda	
17	130	Ofis	2	372	₺3.494.624
17	131	Ofis	1	372	₺1.747.312
17	132	Ofis	1	372	₺1.747.312
17	133	Ofis	1	372	₺1.747.312
17	134	Ofis	1	372	₺1.747.312
17	135	Ofis	2	372	₺3.494.624
17	136	Ofis	1	372	₺1.747.312
18	137	Ofis	1	372	₺1.747.312
18	138	Ofis	2	372	₺3.494.624
18	139	Ofis	1	372	₺1.747.312
18	140	Ofis	1	372	₺1.747.312
18	141	Ofis	1	372	₺1.747.312
18	142	Ofis	1	372	₺1.747.312
18	143	Ofis	2	372	₺3.494.624
18	144	Ofis	1	372	₺1.747.312
19	145	Ofis	1	372	₺1.747.312
19	146	Ofis	2	372	₺3.494.624
19	147	Ofis	1	372	₺1.747.312
19	148	Ofis	1	372	₺1.747.312
19	149	Ofis	1	372	₺1.747.312
19	150	Ofis	1	372	₺1.747.312
19	151	Ofis	2	372	₺3.494.624
19	152	Ofis	1	372	₺1.747.312
20	153	Ofis	1	372	₺1.747.312
20	154	Ofis	2	372	₺3.494.624
20	155	Ofis	1	372	₺1.747.312
20	156	Ofis	1	372	₺1.747.312
20	157	Ofis	1	372	₺1.747.312
20	158	Ofis	1	372	₺1.747.312
20	159	Ofis	2	372	₺3.494.624
20	160	Ofis	1	372	₺1.747.312
21	161	Ofis	1	372	₺1.747.312
21	162	Ofis	2	372	₺3.494.624
21	163	Ofis	1	372	₺1.747.312
21	164	Ofis	1	372	₺1.747.312
21	165	Ofis	1	372	₺1.747.312
21	166	Ofis	1	372	₺1.747.312
21	167	Ofis	2	372	₺3.494.624
21	168	Ofis	1	372	₺1.747.312

ARSA PAYI DEĞER TABLOSU					
Kat	B.B. No	Nitelik	Arsa		Arsa Payı Değeri (TL)
			Pay	Payda	
22	169	Ofis	1	372	₺1.747.312
22	170	Ofis	2	372	₺3.494.624
22	171	Ofis	1	372	₺1.747.312
22	172	Ofis	1	372	₺1.747.312
22	173	Ofis	1	372	₺1.747.312
22	174	Ofis	1	372	₺1.747.312
22	175	Ofis	2	372	₺3.494.624
22	176	Ofis	1	372	₺1.747.312
23	177	Ofis	1	372	₺1.747.312
23	178	Ofis	2	372	₺3.494.624
23	179	Ofis	1	372	₺1.747.312
23	180	Ofis	1	372	₺1.747.312
23	181	Ofis	1	372	₺1.747.312
23	182	Ofis	1	372	₺1.747.312
23	183	Ofis	2	372	₺3.494.624
23	184	Ofis	1	372	₺1.747.312
24	185	Ofis	1	372	₺1.747.312
24	186	Ofis	2	372	₺3.494.624
24	187	Ofis	1	372	₺1.747.312
24	188	Ofis	1	372	₺1.747.312
24	189	Ofis	1	372	₺1.747.312
24	190	Ofis	1	372	₺1.747.312
24	191	Ofis	2	372	₺3.494.624
24	192	Ofis	1	372	₺1.747.312
25	193	Ofis	3	372	₺5.241.935
25	194	Ofis	3	372	₺5.241.935
25	195	Ofis	5	372	₺8.736.559
26	196	Ofis	3	372	₺5.241.935
26	197	Ofis	3	372	₺5.241.935
26	198	Ofis	5	372	₺8.736.559
27	199	Ofis	3	372	₺5.241.935
27	200	Ofis	3	372	₺5.241.935
27	201	Ofis	5	372	₺8.736.559
28	202	Ofis	3	372	₺5.241.935
28	203	Ofis	3	372	₺5.241.935
28	204	Ofis	5	372	₺8.736.559
29	205	Ofis	3	372	₺5.241.935
29	206	Ofis	3	372	₺5.241.935
29	207	Ofis	5	372	₺8.736.559

ARSA PAYI DEĞER TABLOSU					
Kat	B.B. No	Nitelik	Arsa		Arsa Payı Değeri (TL)
			Pay	Payda	
30	208	Ofis	3	372	₺5.241.935
30	209	Ofis	3	372	₺5.241.935
30	210	Ofis	5	372	₺8.736.559
31	211	Ofis	3	372	₺5.241.935
31	212	Ofis	3	372	₺5.241.935
31	213	Ofis	5	372	₺8.736.559
32	214	Ofis	3	372	₺5.241.935
32	215	Ofis	3	372	₺5.241.935
32-33	216	Ofis	6	372	₺10.483.871
Zemin	217	Trafo	1	372	₺1.747.312
Zemin	218	Dükkan	7	372	₺12.231.183
Zemin	219	Dükkan	9	372	₺15.725.806
Zemin	220	Dükkan	8	372	₺13.978.495
Zemin	221	Dükkan	9	372	₺15.725.806
Zemin	222	Dükkan	9	372	₺15.725.806
TOPLAM			372	372	₺650.000.000

Yapılan çalışmada emsal karşılaştırma analizi ile çıkan değerlerin proje geliştirme yöntemi ile yakın olduğu görülmüştür. Bu durum dikkate alınarak Emsal karşılaştırma analizinde bulunan değerler nihai değer olarak dikkate alınmıştır.

11.11.Değerleme Konusu Taşınmazın Değer Analizi:

Konu gayrimenkulün değerlemesi "**Emsal Karşılaştırma Analizi**" ve "**Proje Geliştirme Analizi**" yöntemleri kullanmak suretiyle yapılmıştır.

11.12.Değerleme İşlemine Etki Eden Faktörler

OLUMLU FAKTÖRLER

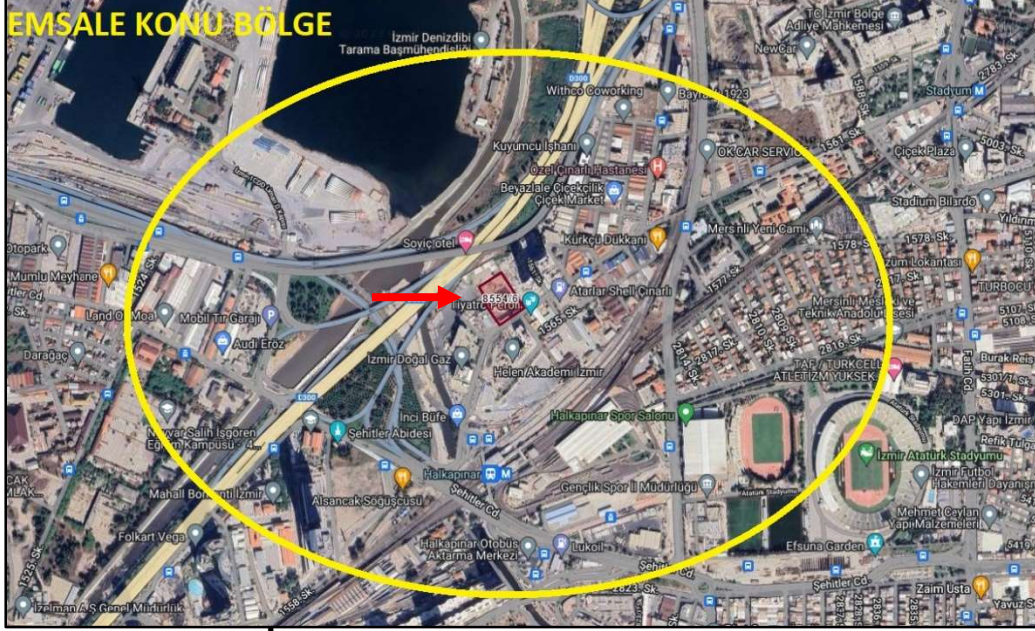
- Şehir merkezinde konumlu olması,
- Nitelikli yapıda konumlu olması,
- Manzara avantajı,
- Ana cadde cephe olması,
- Talep gören bölgede konumlu olması,

OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Alıcı kitlesinin sınırlı olması,
- Natamam olması,
- Deprem bölgesinde olması,

11.13.Emsaller

EMSALLER



SATILIK KONUT EMSALLERİ

Emsal 1

Değerleme konusu taşınmaza yakın (İnci Tower), 6. katta, konumlu 50 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 40 m² alanlı olduğu düşünülen 1+1 meskenin pazarlıklı olarak 4.500.000-TL fiyat ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Benzer şerefiyelidir. **(112.500 TL/m² * 0,90 Pazarlık = 106.875-TL/m²) TURYAP NARLIDERE ŞEHİTLİK: 0 533 327 39 48**

Emsal 2:

Değerleme konusu taşınmaza yakın (İnci Tower), 11. katta, konumlu 48 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 40 m² alanlı olduğu düşünülen 1+1 meskenin pazarlıklı olarak 5.300.000-TL fiyat ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Benzer şerefiyelidir. **(132.500 TL/m² * 0,90 Pazarlık = 119.250-TL/m²) ROOF TURKEY: 0 544 617 22 44**

Emsal 3:

Değerleme konusu taşınmaza yakın (İnci Tower), 14. katta, konumlu 80 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 65 m² alanlı olduğu düşünülen 1+1 meskenin pazarlıklı olarak 7.250.000-TL fiyat ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Benzer şerefiyelidir. **(111.538 TL/m² * 0,95 Pazarlık = 105.961-TL/m²) Coldwell Banker KAR: 0 535 791 93 29**

Emsal 4:

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı binada, 2. katta, konumlu 110 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 93 m² alanlı olduğu bilinen meskenin pazarlıklı olarak 12.150.000-TL fiyat ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Benzer şerefiyelidir. **(130.645 TL/m² * 0,90 Pazarlık = 117.581-TL/m²) MİA YAPI: 0 533 896 34 01**

Emsal 5:

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı binada, 2. katta, konumlu 73 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 52 m² alanlı olduğu bilinen meskenin pazarlıklı olarak 6.500.000-TL fiyat ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Benzer şerefiyelidir. **(125.000 TL/m² * 0,95 Pazarlık = 118.750-TL/m²)**

MİA RENT: 0 533 295 21 51

SATILIK OFİS EMSALLERİ**Emsal 7:**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda (Mistral Tower'da) 8. katta, konumlu 97 m² alanlı olduğu beyan edilen ofisin pazarlıklı olarak 14.250.000-TL fiyat ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Konumu nedeniyle yüksek şerefiyelidir. **(146.907 TL/m² * 0,90 Pazarlık * 0,90 Şerifiye = 118.995-TL/m²) ON TÜRKİYE-TEPEKULE GAYRİMENKUL: 0 505 632 92 97**

Emsal 8:

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda (Mistral Tower'da) 20. katta, konumlu 92 m² alanlı olduğu beyan edilen ofisin pazarlıklı olarak 13.250.000-TL fiyat ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Konumu nedeniyle yüksek şerefiyelidir. **(144.022 TL/m² * 0,90 Pazarlık * 0,90 Şerifiye = 116.658-TL/m²) ELMASIM İNŞAAT: 0 549 510 74 76**

Emsal 9:

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda (Folkart Towers), 20. katta, konumlu 105 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 75 m² alanlı olduğu düşünülen ofisin pazarlıklı olarak 9.500.000-TL fiyat ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Konumu nedeniyle yüksek şerefiyelidir. **(126.667 TL/m² * 0,95 Pazarlık * 0,95 Şerifiye = 114.317-TL/m²) PLATİN PLANET: 0 536 305 42 73**

Emsal 10:

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda (Ege Perla), 1. katta, konumlu 93 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 75 m² alanlı olduğu düşünülen ofisin pazarlıklı olarak 9.600.000-TL fiyat ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Konumu nedeniyle yüksek şerefiyelidir. **(128.000 TL/m² * 0,95 Pazarlık * 0,95 Şerifiye = 115.520-TL/m²) EGE PERLA: 0 530 031 00 15**

Emsal 11:

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda (Ege Perla), 11. katta, konumlu 127 m² alanlı olduğu beyan edilen ancak 110 m² alanlı olduğu düşünülen ofisin pazarlıklı olarak 14.988.000-TL fiyat ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Konumu nedeniyle yüksek şerefiyelidir. **(136.255 TL/m² * 0,90 Pazarlık * 0,95 Şerifiye = 116.498-TL/m²)**

MESKEN OFİS GAYRİMENKUL: 0 532 506 35 64

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ**Emsal 12:**

Bayraklı Tower karşısında, zemin katta, konumlu 88 m² alanlı olduğu beyan edilen dükkan pazarlıklı olarak 15.750.000-TL fiyat ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Konumu nedeniyle yüksek şerefiyelidir. **(178.977 TL/m² * 0,90 Pazarlık * 0,90 Şerifiye = 144.971-TL/m²)**

COLDWELL BANKER TEOK: 0 532 467 83 85

Emsal 13:

Allways Bornovada, zemin katta, konumlu 100 m² alanlı olduğu beyan edilen dükkan pazarlıklı olarak 15.500.000-TL fiyat ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Benzer şerefiyelidir. **(155.000 TL/m² * 0,95 Pazarlık = 147.250-TL/m²)**

Mia874 Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık: 0 532 459 00 12

Emsal 14:

Bornova My Via Park 414, zemin katta, konumlu 137 m² alanlı olduğu beyan edilen dükkan pazarlıklı olarak 15.900.000-TL fiyat ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Konumu nedeniyle düşük şerefiyelidir. **(116.058 TL/m² * 0,95 Pazarlık * 1,15 Şerefiye = 126.794-TL/m²)**

ERA PLATINUM GAYRİMENKUL: 0 539 790 33 57

Emsal 15:

Business Forumda, zemin katta, konumlu 75 m² alanlı olduğu beyan edilen dükkan pazarlıklı olarak 15.000.000-TL fiyat ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Konumu nedeniyle yüksek şerefiyelidir. **(200.000 TL/m² * 0,85 Pazarlık * 0,85 Şerefiye = 144.500-TL/m²)**

Mia874 Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık: 0 532 459 00 12

Emsal 16:

Business Forumda, zemin katta, konumlu 550 m² alanlı olduğu beyan edilen dükkan pazarlıklı olarak 90.000.000-TL fiyat ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Benzer şerefiyelidir. **(163.636 TL/m² * 0,90 Pazarlık = 147.272-TL/m²)**

Mia874 Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık: 0 532 459 00 12

Emsal 17:

Taşınmaza yakın konumda, zemin katta, konumlu 275 m² alanlı olduğu beyan edilen dükkan pazarlıklı olarak 32.500.000-TL fiyat ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Konumu nedeniyle düşük şerefiyelidir. **(118.181 TL/m² * 0,95 Pazarlık * 1,25 Şerefiye = 140.340-TL/m²)**

The MARS: 0 507 827 51 24

SATILIK ARSA EMSALLERİ

Emsal 18: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, aynı imar durumuna sahip 900 m² arsa 105.000.000 TL bedelle satılıktır. Benzer şerefiyelidir. **(116.667 TL/m² * 0,95 Pazarlık = 110.834-TL/m²)**

SAHİBİNDEN: 0 532 292 40 62

Emsal 19: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, aynı imar durumuna sahip 3.000 m² arsa 380.000.000 TL bedelle satılıktır. Benzer şerefiyelidir. **(126.667 TL/m² * 0,90 Pazarlık = 114.000-TL/m²)**

Cemlak Uluslararası Emlak Organizasyonu: 0 533 271 49 49

Emsal 20: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Emsal: 3.00, konut ve ticaret imarlı, 876 m² arsa 81.500.000 TL bedelle satılıktır. Konumu ve konu taşınmaza göre düşük emsale sahip olması nedeniyle düşük şerefiyelidir. **(93.037 TL/m² * 0,95 Pazarlık * 1,30 Şerefiye = 114.901-TL/m²)** **COLDWELL BANKER 360: 0 530 664 70 63**

Emsal 20: Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, benzer imarlı, 1.100 m² arsa 210.000.000 TL bedelle satılıktır. Benzer şerefiyelidir. Not: Taşınmazın satış fiyatının yüksek olduğu düşünülmektedir. **(190.909 TL/m² * 0,70 Pazarlık = 133.636-TL/m²)**
COLDWELL BANKER 360: 0 530 664 70 63

EMSAL KARŞILAŞTIRMALARI İLE İLGİLİ NOTLAR:

Yapılan piyasa araştırması sonucunda ekspertize konu taşınmazın konumlu olduğu bölgede ve yakınında yer alan benzer nitelikli satışa arz edilmiş konut, ofis, dükkan ve arsa emsalleri elde edilmiştir. Yapılan incelemeler sonucunda mesken güncel m² birim satış değerinin 105.000-120.000-TL/m² aralığında, ofis güncel m² birim satış değerinin 105.000 - 120.000-TL/m² aralığında, dükkan güncel m² birim satış değerinin 125.000 - 150.000-TL/m² aralığında ve arsa güncel m² birim satış değerinin 100.000 - 130.000-TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir.

11.14.Deprem Risk Bölgesi

1.DERECE 2. DERECE 3.DERECE 4.DERECE 5.DERECE

11.15.Kira Değeri Analizi Ve Kullanılan Veriler

Kira değeri araştırması yapılmamıştır.

11.16.Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkuller üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

11.17.En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bir taşınmazın, fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır. Parsel üzerindeki yapının inşaatının tamamlanarak bağımsız bölümlerin ofis, mesken ve dükkan olarak kullanılması en etkin ve verimli kullanım şekli olacaktır.

11.18.Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi:

Değerleme konusu taşınmazda müşterek ve bölünmüş kısmı bulunmamaktadır.

12. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

12.1.Farklı Değerleme Yöntemlerinin Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması:

Konu gayrimenkulün değerlemesi "Emsal Karşılaştırma Analizi" ve "Proje Geliştirme Yöntemi" kullanılarak yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlara emsal nitelikte ofis olarak kullanılan ve taşınmaz yakın çevresinde konumlu olan, gerçekleşmiş ve sunumdaki satış fiyatları ve bölgede yüz yüze ve telefon ile yapılan görüşmeler ve internet üzerinden yapılan araştırmalar analiz edilerek taşınmazın değer tespiti yapılmaya çalışılmıştır. "Emsal Karşılaştırma Analizi" ile "Proje Geliştirme Yöntemi" uyumlu olduğundan ve halihazırda bulunan onaylı kat irtifaklı mimari proje üzerinden yapılması nedeniyle nihai değer takdirinde "Proje Geliştirme Yöntemi" kullanılmıştır.

12.2.Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Yer Almama Neden Ve Gerekçeleri:

Raporda asgari bilgilerin tamamına yer verilmiştir.

12.3.Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam / Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş:

Konak Belediyesi Arşiv incelemesi dosyanın işlemde olması nedeniyle yapılamamıştır. Ancak belediye yetkilisi ile yapılan görüşmede taşınmazların ruhsatlarının geçerli olduğu ve taşınmazlar üzerinde herhangi bir zapt, cezai işlem ve yıkım kararının olmadığı tarafımıza beyan edilmiştir.

12.4.Değerlemesi Yapılan Taşınmazın, Taşınmaz Projesinin Veya Taşınmaza Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş:

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili yapılan resmi ve saha incelemeleri neticesinde taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında herhangi bir engel bulunmadığı görülmüştür.

13. SONUÇ

13.1.Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapora konu taşınmazların değer tespiti çalışmasında yukarıda saydığımız tüm olumlu ve olumsuz faktörler, emsal taşınmazlarla mukayesesi, aktif alım-satım piyasa fiyatları gibi tüm faktörler dikkate alınmış ve taşınmazın bugünkü mevcut halleriyle değeri hesaplanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın talep gören bölgede konumlu olması ve üzerinde herhangi bir olumsuz takyidat olmaması dikkate alındığında satış kabiliyetinin Satılabilir olabileceği düşünülmektedir.

13.2. Taşınmaz 2023 Yılı İçin Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu taşınmazların pazar değeri, emsal karşılaştırma ve maliyet yaklaşımlarına göre bulunmuştur. Parsel üzerindeki yapının inşaa ve mimari özellikleri, yıpranma durumları, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, satış kabiliyeti gibi tüm faktörler dikkate alınmıştır. Bulunduğu bölgeye göre alıcı bulup bulamayacağı gibi tüm faktörler göz önünde bulundurularak, gayrimenkul değerlemesinde kabul görmüş olan "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" bir arada analiz edilerek yapılmıştır. İlgili gelir yaklaşımlarına göre taşınmazların değerleri oldukça yakın değerlerde olması dikkate alınarak emsal karşılaştırma yönteminde çıkan sonuçlar nihai değer olarak dikkate alınmıştır.

Değerleme konusu arsanın değer takdirinde proje geliştirme ve emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Parsel üzerindeki inşaatın yeni başladığı temel seviyesinde olduğu görülmüştür. Bağımsız bölümlerin oluşmaması ve inşaatın temel seviyesinde olması nedeniyle inşaat seviye tablosu yapılmamış ve taşınmazlara seviyeli değer takdir edilmemiştir. Arsa üzerinde inşaa halinde olan 222 adet bağımsız bölümün tamamlanması durumundaki değerleri emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunmuş olup rapor ekinde verilmiştir. Taşınmazın toplam arsa değeri 650.000.000-TL olarak takdir edilmiş olup 222 bağımsız bölümlü kat irtifakı olması nedeniyle bağımsız bölümlerin arsa paylarına düşen değerler tabloda belirtilmiştir.

ARSA DEĞER TABLOSU

Arsa Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri			%10 KDV Dahil Arsa Değeri		
		TL	\$	€	TL	\$	€
5.954,27	₺109.165,36	₺650.000.000	\$22.007.415	€ 19.888.928	₺715.000.000	\$24.208.156	€ 21.877.821

ARSA PAYI DEĞER TABLOSU										
Kat	B.B. No	Nitelik	Arsa		Arsa Payı Değeri			%10 KDV Dahil Arsa Payı Değeri		
			Pay	Payda	TL	\$	€	TL	\$	€
1	1	Konut	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
1	2	Konut	2	372	₺3.494.624	\$ 118.319	€ 106.930	₺3.844.086	\$ 130.151	₺117.623
1	3	Konut	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
1	4	Konut	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
1	5	Konut	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
1	6	Konut	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
1	7	Konut	2	372	₺3.494.624	\$ 118.319	€ 106.930	₺3.844.086	\$ 130.151	₺117.623
1	8	Konut	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
2	9	Konut	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
2	10	Konut	2	372	₺3.494.624	\$ 118.319	€ 106.930	₺3.844.086	\$ 130.151	₺117.623
2	11	Konut	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
2	12	Konut	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
2	13	Konut	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
2	14	Konut	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
2	15	Konut	2	372	₺3.494.624	\$ 118.319	€ 106.930	₺3.844.086	\$ 130.151	₺117.623
2	16	Konut	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
3	17	Konut	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
3	18	Konut	2	372	₺3.494.624	\$ 118.319	€ 106.930	₺3.844.086	\$ 130.151	₺117.623
3	19	Konut	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
3	20	Konut	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
3	21	Konut	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
3	22	Konut	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
3	23	Konut	2	372	₺3.494.624	\$ 118.319	€ 106.930	₺3.844.086	\$ 130.151	₺117.623
3	24	Konut	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
4	25	Konut	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
4	26	Konut	2	372	₺3.494.624	\$ 118.319	€ 106.930	₺3.844.086	\$ 130.151	₺117.623
4	27	Konut	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
4	28	Konut	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
4	29	Konut	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
4	30	Konut	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
4	31	Konut	2	372	₺3.494.624	\$ 118.319	€ 106.930	₺3.844.086	\$ 130.151	₺117.623
4	32	Konut	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
5	33	Konut	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
5	34	Konut	2	372	₺3.494.624	\$ 118.319	€ 106.930	₺3.844.086	\$ 130.151	₺117.623
5	35	Konut	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
5	36	Konut	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
5	37	Konut	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
5	38	Konut	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811

ARSA PAYI DEĞER TABLOSU										
Kat	B.B. No	Nitelik	Arsa		Arsa Payı Değeri			%10 KDV Dahil Arsa Payı Değeri		
			Pay	Payda	TL	\$	€	TL	\$	€
5	39	Konut	2	372	₺3.494.624	\$ 118.319	€ 106.930	₺3.844.086	\$ 130.151	₺117.623
5	40	Konut	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
6	41	Konut	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
6	42	Konut	2	372	₺3.494.624	\$ 118.319	€ 106.930	₺3.844.086	\$ 130.151	₺117.623
6	43	Konut	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
6	44	Konut	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
6	45	Konut	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
6	46	Konut	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
6	47	Konut	2	372	₺3.494.624	\$ 118.319	€ 106.930	₺3.844.086	\$ 130.151	₺117.623
6	48	Konut	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
7	49	Konut	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
7	50	Konut	2	372	₺3.494.624	\$ 118.319	€ 106.930	₺3.844.086	\$ 130.151	₺117.623
7	51	Konut	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
7	52	Konut	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
7	53	Konut	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
7	54	Konut	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
7	55	Konut	2	372	₺3.494.624	\$ 118.319	€ 106.930	₺3.844.086	\$ 130.151	₺117.623
7	56	Konut	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
8	57	Konut	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
8	58	Konut	2	372	₺3.494.624	\$ 118.319	€ 106.930	₺3.844.086	\$ 130.151	₺117.623
8	59	Konut	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
8	60	Konut	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
8	61	Konut	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
8	62	Konut	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
8	63	Konut	2	372	₺3.494.624	\$ 118.319	€ 106.930	₺3.844.086	\$ 130.151	₺117.623
8	64	Konut	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
9	65	Konut	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
9	66	Konut	2	372	₺3.494.624	\$ 118.319	€ 106.930	₺3.844.086	\$ 130.151	₺117.623
9	67	Konut	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
9	68	Konut	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
9	69	Konut	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
9	70	Konut	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
9	71	Konut	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
9	72	Konut	2	372	₺3.494.624	\$ 118.319	€ 106.930	₺3.844.086	\$ 130.151	₺117.623
10	73	Konut	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
10	74	Konut	2	372	₺3.494.624	\$ 118.319	€ 106.930	₺3.844.086	\$ 130.151	₺117.623
10	75	Konut	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
10	76	Konut	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811

ARSA PAYI DEĞER TABLOSU										
Kat	B.B. No	Nitelik	Arsa		Arsa Payı Değeri			%10 KDV Dahil Arsa Payı Değeri		
			Pay	Payda	TL	\$	€	TL	\$	€
10	77	Konut	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
10	78	Konut	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
10	79	Konut	2	372	₺3.494.624	\$ 118.319	€ 106.930	₺3.844.086	\$ 130.151	₺117.623
10	80	Konut	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
11	81	Konut	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
11	82	Konut	2	372	₺3.494.624	\$ 118.319	€ 106.930	₺3.844.086	\$ 130.151	₺117.623
11	83	Konut	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
11	84	Konut	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
11	85	Konut	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
11	86	Konut	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
11	87	Konut	2	372	₺3.494.624	\$ 118.319	€ 106.930	₺3.844.086	\$ 130.151	₺117.623
11	88	Konut	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
12	89	Konut	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
12	90	Konut	2	372	₺3.494.624	\$ 118.319	€ 106.930	₺3.844.086	\$ 130.151	₺117.623
12	91	Konut	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
12	92	Konut	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
12	93	Konut	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
12	94	Konut	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
12	95	Konut	2	372	₺3.494.624	\$ 118.319	€ 106.930	₺3.844.086	\$ 130.151	₺117.623
12	96	Konut	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
13	97	Ofis	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
13	98	Ofis	2	372	₺3.494.624	\$ 118.319	€ 106.930	₺3.844.086	\$ 130.151	₺117.623
13	99	Ofis	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
13	100	Ofis	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
13	101	Ofis	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
13	102	Ofis	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
13	103	Ofis	2	372	₺3.494.624	\$ 118.319	€ 106.930	₺3.844.086	\$ 130.151	₺117.623
13	104	Ofis	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
14	105	Ofis	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
14	106	Ofis	2	372	₺3.494.624	\$ 118.319	€ 106.930	₺3.844.086	\$ 130.151	₺117.623
14	107	Ofis	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
14	108	Ofis	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
14	109	Ofis	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
14	110	Ofis	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
14	111	Ofis	2	372	₺3.494.624	\$ 118.319	€ 106.930	₺3.844.086	\$ 130.151	₺117.623
14	112	Ofis	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
15	113	Ofis	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
15	114	Ofis	2	372	₺3.494.624	\$ 118.319	€ 106.930	₺3.844.086	\$ 130.151	₺117.623

ARSA PAYI DEĞER TABLOSU										
Kat	B.B. No	Nitelik	Arsa		Arsa Payı Değeri			%10 KDV Dahil Arsa Payı Değeri		
			Pay	Payda	TL	\$	€	TL	\$	€
15	115	Ofis	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
15	116	Ofis	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
15	117	Ofis	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
15	118	Ofis	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
15	119	Ofis	2	372	₺3.494.624	\$ 118.319	€ 106.930	₺3.844.086	\$ 130.151	₺117.623
15	120	Ofis	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
16	121	Ofis	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
16	122	Ofis	2	372	₺3.494.624	\$ 118.319	€ 106.930	₺3.844.086	\$ 130.151	₺117.623
16	123	Ofis	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
16	124	Ofis	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
16	125	Ofis	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
16	126	Ofis	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
16	127	Ofis	2	372	₺3.494.624	\$ 118.319	€ 106.930	₺3.844.086	\$ 130.151	₺117.623
16	128	Ofis	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
17	129	Ofis	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
17	130	Ofis	2	372	₺3.494.624	\$ 118.319	€ 106.930	₺3.844.086	\$ 130.151	₺117.623
17	131	Ofis	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
17	132	Ofis	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
17	133	Ofis	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
17	134	Ofis	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
17	135	Ofis	2	372	₺3.494.624	\$ 118.319	€ 106.930	₺3.844.086	\$ 130.151	₺117.623
17	136	Ofis	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
18	137	Ofis	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
18	138	Ofis	2	372	₺3.494.624	\$ 118.319	€ 106.930	₺3.844.086	\$ 130.151	₺117.623
18	139	Ofis	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
18	140	Ofis	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
18	141	Ofis	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
18	142	Ofis	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
18	143	Ofis	2	372	₺3.494.624	\$ 118.319	€ 106.930	₺3.844.086	\$ 130.151	₺117.623
18	144	Ofis	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
19	145	Ofis	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
19	146	Ofis	2	372	₺3.494.624	\$ 118.319	€ 106.930	₺3.844.086	\$ 130.151	₺117.623
19	147	Ofis	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
19	148	Ofis	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
19	149	Ofis	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
19	150	Ofis	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
19	151	Ofis	2	372	₺3.494.624	\$ 118.319	€ 106.930	₺3.844.086	\$ 130.151	₺117.623
19	152	Ofis	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811

ARSA PAYI DEĞER TABLOSU										
Kat	B.B. No	Nitelik	Arsa		Arsa Payı Değeri			%10 KDV Dahil Arsa Payı Değeri		
			Pay	Payda	TL	\$	€	TL	\$	€
20	153	Ofis	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
20	154	Ofis	2	372	₺3.494.624	\$ 118.319	€ 106.930	₺3.844.086	\$ 130.151	₺117.623
20	155	Ofis	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
20	156	Ofis	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
20	157	Ofis	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
20	158	Ofis	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
20	159	Ofis	2	372	₺3.494.624	\$ 118.319	€ 106.930	₺3.844.086	\$ 130.151	₺117.623
20	160	Ofis	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
21	161	Ofis	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
21	162	Ofis	2	372	₺3.494.624	\$ 118.319	€ 106.930	₺3.844.086	\$ 130.151	₺117.623
21	163	Ofis	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
21	164	Ofis	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
21	165	Ofis	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
21	166	Ofis	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
21	167	Ofis	2	372	₺3.494.624	\$ 118.319	€ 106.930	₺3.844.086	\$ 130.151	₺117.623
21	168	Ofis	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
22	169	Ofis	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
22	170	Ofis	2	372	₺3.494.624	\$ 118.319	€ 106.930	₺3.844.086	\$ 130.151	₺117.623
22	171	Ofis	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
22	172	Ofis	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
22	173	Ofis	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
22	174	Ofis	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
22	175	Ofis	2	372	₺3.494.624	\$ 118.319	€ 106.930	₺3.844.086	\$ 130.151	₺117.623
22	176	Ofis	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
23	177	Ofis	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
23	178	Ofis	2	372	₺3.494.624	\$ 118.319	€ 106.930	₺3.844.086	\$ 130.151	₺117.623
23	179	Ofis	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
23	180	Ofis	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
23	181	Ofis	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
23	182	Ofis	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
23	183	Ofis	2	372	₺3.494.624	\$ 118.319	€ 106.930	₺3.844.086	\$ 130.151	₺117.623
23	184	Ofis	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
24	185	Ofis	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
24	186	Ofis	2	372	₺3.494.624	\$ 118.319	€ 106.930	₺3.844.086	\$ 130.151	₺117.623
24	187	Ofis	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
24	188	Ofis	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
24	189	Ofis	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
24	190	Ofis	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811

ARSA PAYI DEĞER TABLOSU										
Kat	B.B. No	Nitelik	Arsa		Arsa Payı Değeri			%10 KDV Dahil Arsa Payı Değeri		
			Pay	Payda	TL	\$	€	TL	\$	€
24	191	Ofis	2	372	₺3.494.624	\$ 118.319	€ 106.930	₺3.844.086	\$ 130.151	₺117.623
24	192	Ofis	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
25	193	Ofis	3	372	₺5.241.935	\$ 177.479	€ 160.395	₺5.766.129	\$ 195.227	₺176.434
25	194	Ofis	3	372	₺5.241.935	\$ 177.479	€ 160.395	₺5.766.129	\$ 195.227	₺176.434
25	195	Ofis	5	372	₺8.736.559	\$ 295.799	€ 267.324	₺9.610.215	\$ 325.378	₺294.057
26	196	Ofis	3	372	₺5.241.935	\$ 177.479	€ 160.395	₺5.766.129	\$ 195.227	₺176.434
26	197	Ofis	3	372	₺5.241.935	\$ 177.479	€ 160.395	₺5.766.129	\$ 195.227	₺176.434
26	198	Ofis	5	372	₺8.736.559	\$ 295.799	€ 267.324	₺9.610.215	\$ 325.378	₺294.057
27	199	Ofis	3	372	₺5.241.935	\$ 177.479	€ 160.395	₺5.766.129	\$ 195.227	₺176.434
27	200	Ofis	3	372	₺5.241.935	\$ 177.479	€ 160.395	₺5.766.129	\$ 195.227	₺176.434
27	201	Ofis	5	372	₺8.736.559	\$ 295.799	€ 267.324	₺9.610.215	\$ 325.378	₺294.057
28	202	Ofis	3	372	₺5.241.935	\$ 177.479	€ 160.395	₺5.766.129	\$ 195.227	₺176.434
28	203	Ofis	3	372	₺5.241.935	\$ 177.479	€ 160.395	₺5.766.129	\$ 195.227	₺176.434
28	204	Ofis	5	372	₺8.736.559	\$ 295.799	€ 267.324	₺9.610.215	\$ 325.378	₺294.057
29	205	Ofis	3	372	₺5.241.935	\$ 177.479	€ 160.395	₺5.766.129	\$ 195.227	₺176.434
29	206	Ofis	3	372	₺5.241.935	\$ 177.479	€ 160.395	₺5.766.129	\$ 195.227	₺176.434
29	207	Ofis	5	372	₺8.736.559	\$ 295.799	€ 267.324	₺9.610.215	\$ 325.378	₺294.057
30	208	Ofis	3	372	₺5.241.935	\$ 177.479	€ 160.395	₺5.766.129	\$ 195.227	₺176.434
30	209	Ofis	3	372	₺5.241.935	\$ 177.479	€ 160.395	₺5.766.129	\$ 195.227	₺176.434
30	210	Ofis	5	372	₺8.736.559	\$ 295.799	€ 267.324	₺9.610.215	\$ 325.378	₺294.057
31	211	Ofis	3	372	₺5.241.935	\$ 177.479	€ 160.395	₺5.766.129	\$ 195.227	₺176.434
31	212	Ofis	3	372	₺5.241.935	\$ 177.479	€ 160.395	₺5.766.129	\$ 195.227	₺176.434
31	213	Ofis	5	372	₺8.736.559	\$ 295.799	€ 267.324	₺9.610.215	\$ 325.378	₺294.057
32	214	Ofis	3	372	₺5.241.935	\$ 177.479	€ 160.395	₺5.766.129	\$ 195.227	₺176.434
32	215	Ofis	3	372	₺5.241.935	\$ 177.479	€ 160.395	₺5.766.129	\$ 195.227	₺176.434
32-33	216	Ofis	6	372	₺10.483.871	\$ 354.958	€ 320.789	₺11.532.258	\$ 390.454	₺352.868
Zemin	217	Trafo	1	372	₺1.747.312	\$ 59.160	€ 53.465	₺1.922.043	\$ 65.076	₺58.811
Zemin	218	Dükkan	7	372	₺12.231.183	\$ 414.118	€ 374.254	₺13.454.301	\$ 455.530	₺411.679
Zemin	219	Dükkan	9	372	₺15.725.806	\$ 532.437	€ 481.184	₺17.298.387	\$ 585.681	₺529.302
Zemin	220	Dükkan	8	372	₺13.978.495	\$ 473.278	€ 427.719	₺15.376.344	\$ 520.606	₺470.491
Zemin	221	Dükkan	9	372	₺15.725.806	\$ 532.437	€ 481.184	₺17.298.387	\$ 585.681	₺529.302
Zemin	222	Dükkan	9	372	₺15.725.806	\$ 532.437	€ 481.184	₺17.298.387	\$ 585.681	₺529.302
TOPLAM			372	372	₺650.000.000	\$22.007.415	€ 19.888.928	₺715.000.000	\$24.208.156	₺21.877.821

Taşınmazların tamamlanması durumundaki değerleri Sayfa 77,78,79,80,81 ve 82. Sayfalarda tablo olarak verilmiştir. Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değeri **2.068.950.000-TL (İkimilyaraltmışsekizmilyondokuzyüzellibinTürkLirası)** olarak bulunmuştur.

Arsa Değeri (TL)	650.000.000-TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Değeri (TL)	2.068.950.000-TL

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır.
- Değerlemede ± % 15 yanılma payı mevcuttur.
- 29.12.2023 tarihi itibarı ile 1 USD= 29.5355-TL, 1 Euro = 32.6815-TL

13.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Emsal Karşılaştırma ve Proje Geliştirme Yöntemi

Taşınmazların arsa değer tespitinde emsal karşılaştırma ve proje geliştirme yöntemleri kullanılmıştır. Aşağıda tabloları verilen yöntemlerde değerlerin birbirine yakın olması dikkate alınarak değerlemede emsal karşılaştırma yönteminin kullanılmıştır.

Nihai Değer Tablosu				
Nitelik	Emsal Yöntemine Göre Değer (TL)	Gelir Yöntemine Göre Değer (TL)	Seçilen Değerleme Yöntemi	Seçilen Değerleme Yöntemine Göre Oluşan Nihai Değer (TL)
Arsa	₺650.000.000	₺651.000.000	Emsal Yöntemi	₺650.000.000

13.4.Raporu Hazırlayanlar

Nuri Onur GÜVEN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 409912



Volkan KÜTÜK
Denetmen
SPK Lisans No: 403907



Murat BARIŞCAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401386



mavi
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Adres: Mavi 3963 Sok. Aydoğan Apt. No:2/8 Bayraklı İZMİR
Tel&Fax: 0(232) 435 90 60 - 0(232) 435 91 60
Sicil No: MERKEZ-154549 - Karsiyaka V.D. 618 071 7947
Mersis: 0613 0717 9470 0016