

ADRA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**3 ADET HOME OFİS
KONAK/İZMİR**

DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2025/1628

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
3.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
3.3	UYGUNLUK BEYANI	7
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.1	TAPU KAYITLARI	8
4.2	TAKYİDAT İNCELEMESİ	8
4.2.1	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ	9
4.2.2	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDAT VAR İSE TAKYİDAT GAYRİMENKULÜN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ.....	9
4.3	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	10
4.3.1	İMAR DURUMU	10
4.3.2	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	10
4.3.3	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER	10
4.3.4	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER	11
4.3.5	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	11
4.3.6	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	11
4.3.7	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	11
4.4	GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	12
4.4.1	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ	12
4.4.2	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ	12
4.5	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER	12
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	13
5.1	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	13
5.2	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	14
5.3	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	15
5.4	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	15
6. BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	15
6.1	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	15
6.2	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	17
6.3	BÖLGE ANALİZİ	17



6.3.1	İZMİR İLİ	17
6.3.2	KONAK İLÇESİ.....	18
6.4	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	19
6.5	EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI	19
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	21
7.1	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	21
8. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	22
8.1	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	22
8.1.1	SATILIK HOME OFİS EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ	22
8.1.2	KİRALIK HOME OFİS EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ	23
8.1.3	ULAŞILAN SONUÇ	24
8.2	GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	25
8.3	MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ	26
8.4	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	26
8.4.1	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .	27
8.4.2	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	27
8.4.3	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	27
8.4.4	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	27
8.4.5	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	27
9. BÖLÜM	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI	27
10. BÖLÜM	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VESONUÇ.....	28

1. BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: İnvest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşme Tarihi	: 22 Temmuz 2025
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 01 Ağustos 2025
Rapor Tarihi	: 07 Ağustos 2025
Raporun Türü:	: Gayrimenkul Değerleme Raporu
Müşteri / Rapor No	: 984 - 2025/1628
Değerleme Konusu	: Halkapınar Mahallesi, 1204/9. Sokak, (8515 Ada 1
Gayrimenkulün Adresi	: Parsel) Megapol Projesi, Dış Kapı No: 4, Kat: 32,
	: İç Kapı No: 153, 154 ve 155
	: Konak / İZMİR
	: İzmir İli, Konak İlçesi, Halkapınar Mahallesi, 8515 Ada, 1
Tapu Bilgileri Özeti	: Parsel no'lu, 27.187,42 m ² yüzölçümlü, "Arsa" nitelikli
	: ana gayrimenkul bünyesinde yer alan 3 adet bağımsız
	: bölüm
Sahibi	: Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi V
	: 13.05.2011 tarih onanlı 1/1000 ölçekli Alsancak Liman
	: Arkası Halkapınar Salhane Bölgesi Uygulama İmar
İmar Durumu	: Planında "KAKS:3,50, TAKS:0,40, Hmax: 200 m"
	: yapılanma şartları ile "Merkezi İş Alanı (MİA)" olarak
	: belirlenen yer almaktadır. Bkz. İmar Durumu
	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen gayrimenkullerin
Raporun Konusu	: 30.06.2025 tarihindeki pazar değerinin tespitine yönelik
	: olarak hazırlanmıştır. ¹

MEGAPOL SİTESİ BÜNYESİNDEKİ 3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN HALİHAZIRDAKİ DURUMU İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	124.245.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	149.094.000,-TL

MEGAPOL SİTESİ BÜNYESİNDEKİ 3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMU İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	126.910.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	152.292.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-imzalıdır.</i> İ. Enis ERGÜN (SPK Lisans Belge No: 917035)	<i>e-imzalıdır.</i> Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	<i>e-imzalıdır.</i> Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865)

¹ Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.



2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 505 35 76 – 77
FAALİYET KONUSU	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri- NACE KODU: 68.31.02(Rev.2)
KURULUŞ TARİHİ	: 04.10.2011
SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 792227
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Ekim 2011 / 7917

Not-1 : Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Not-2 : Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Çaybaşı Mah. Aydın Cad. No:51A, Torbalı/İZMİR
TELEFON NO	: 0 (232) 999 11 80
KURULUŞ TARİHİ	: 09.11.2020
KAYITLI SERMAYE	: 1.100.000.000,-TL
FAALİYET TÜRÜ	: Gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen Gayrimenkulün bugünkü pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.

- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım / satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, müşteri talebine istinaden, gayrimenkulün/gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1 TAPU KAYITLARI

SAHİBİ : Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
İLİ : İzmir
İLÇESİ : Konak
MAHALLESİ : Halkapınar
PAFTA NO : 23N-1B
ADA NO : 8515
PARSEL NO : 1
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : Arsa²
YÜZÖLÇÜMÜ (m²) : 27.187,42 m²
BLOK NO : F2
KAT NO : 32
GİRİŞ NO : 19/12
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO : Bkz. Tablo
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ : Home Ofis (Ev Ofis)
ARSA PAYI : Bkz. Tablo
YEVMIYE NO : 14395
CİLT NO : 68
SAYFA NO : Bkz. Tablo
TAPU TARİHİ : 25.03.2024

BB NO	BB NİTELİĞİ	ARSA PAYI	SAHİFE NO
153	Home Ofis (Ev Ofis)	360/150000	6670
154	Home Ofis (Ev Ofis)	350/150000	6671
155	Home Ofis (Ev Ofis)	350/150000	6672

4.2 TAKYİDAT İNCELEMESİ

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sistemi'nden 20.07.2025 tarihinde temin edilen değerlemeye konu bağımsız bölümlere ait takbis belgelerine göre taşınmazların üzerinde müştereken aşağıdaki notlar bulunmaktadır. Takbis belgelerinin bir sureti ise eklerde sunulmuştur.

İrtifaklar Hanesinde:

- Diğer İrtifak Hakkı: Bu parsel Aleyhine Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi (TEDAŞ) lehine Krokide A ile gösterilen 12.18 m2 (kablo yenr) B ile gösterilen 27.66 m2 (trafo Yeri) C ile gösterilen 342.05 m2 (kablo yeri) D ile gösterilen 103.85 m2



² Kat irtifakı kurulmuş, henüz kat mülkiyetine geçilmemiştir.

(trafo yeri) E ile gösterilen 131.23 m2 (trafo yeri) ve F ile gösterilen 64.78 m2 (tarafa yeri) alanlarda 99 yıllığına 1 TL iz bedel karşılığında irtifak hakkı tesis edilmiştir.(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) (31.05.2023 / 23365)

Beyanlar Hanesinde:

- Yönetim Planı: 27/01/2022 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (02.02.2022 / 4463)

4.2.1 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDEKİ TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Rapor konusu taşınmazların üzerinde Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi adına irtifak hakkı tesisi ve yönetim planı beyanı bulunmaktadır.

Yönetim planı beyanı kat mülkiyeti kanunu kapsamında konulan beyan olup irtifak hakkı tesisi ile birlikte taşınmazların alım, satım ve kiralanmasına engel teşkil etmemektedir.

4.2.2 GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDAT VAR İSE TAKYİDAT GAYRİMENKULÜN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ

Rapor konusu taşınmazların üzerinde iktisabını kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

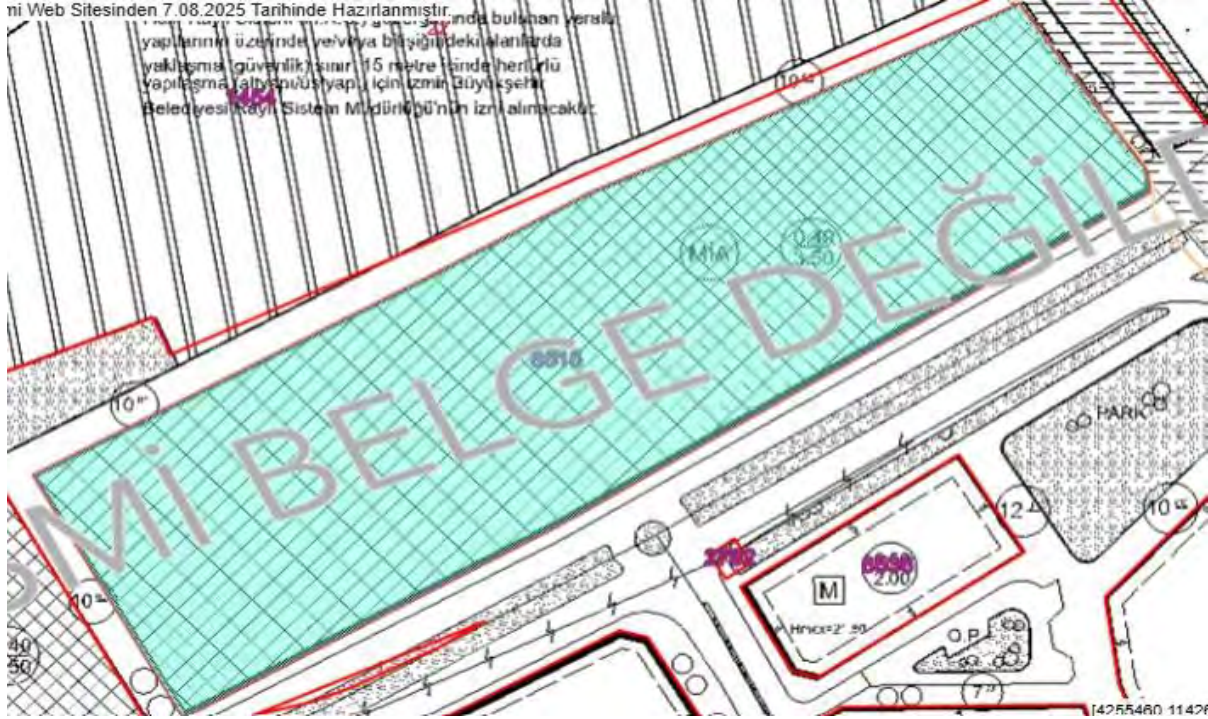
28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin, (Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar– 7. Bölüm) 30. Maddesinde “(1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. (Değişik cümle: RG-9/10/2020-31269) Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. (2) (Ek: RG-17/1/2017-29951) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Ortaklıklar, sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri bağlı ortaklıkları lehine kendi portföyündeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirebilir ve söz konusu bağlı ortaklıkları lehine teminat, garanti ve kefalet verebilirler. (3) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir.” denilmektedir.

Taşınmazların GYO portföyünde yer alabilmesi için tapu takyidatları açısından herhangi bir engel bulunmamaktadır.

4.3 BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

4.3.1 İMAR DURUMU

Konak Belediyesi'nde kurulan temaslarda rapora konu gayrimenkullerin 13.05.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Alsancak Salhane Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında "Merkezi İş Alanı (MİA)" alanında kaldığı ve yapılaşma şartlarının KAKS:3.50, TAKS:0.60 ve Hmax: 200 m şeklinde olduğu yanı sıra taşınmazın hafif raylı sistem güzergahında bulunan yer altı yapılarının üzerinde veya bitişiğindeki alanlarda yaklaşma (güvenlik) sınırı 15 m içinde her türlü (alt yapı ve üst yapı) yapılaşma için İzmir Büyükşehir Belediyesi Raylı Sistem Müdürlüğü'nden izin alınması gerektiği şifahi öğrenilmiştir.



4.3.2 SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerleme konusu taşınmazlar 13.05.2011 tasdik tarihli plan kapsamında yer almakta olup imar durumunun son üç yıl içerisinde değişmemiş olduğu şifahi öğrenilmiştir.

4.3.3 BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER

Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde yapılan incelemelerde taşınmazlara ait aşağıdaki belgelerin bulunduğu şifahi öğrenilmiştir.

- 06.07.2017 tarih ve 154 sayılı toplam 770 bağımsız bölüm ve 174932,72 m² inşaat alanı için düzenlenmiş Yeni Yapı Ruhsatı,
- 30.03.2018 tarih 154/2017 sayılı Tadilat Ruhsatı,
- 27.03.2019 tarih 154/2017 sayılı İsim Değişikliği Ruhsatı,

- 30.12.2024 tarih 154/2017 sayılı toplam 692 bağımsız bölüm ve 179.486,02 m² inşaat alanı için düzenlenmiş Tadilat Ruhsatı,
- 26.03.2025 tarih 154/2017 sayılı toplam 688 bağımsız bölüm ve 170.470,24 m² inşaat alanı için düzenlenmiş Tadilat Ruhsatı.

Taşınmazın Webtapu Sistemi'nde incelenen 2021 tarihli kat irtifakına esas mimari projesine göre parsel bünyesinde toplam 733 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Ancak son tarihli ruhsata göre site bünyesinde toplam 688 tane bağımsız bölüm tasarlandığı görülmüş bu ruhsata esas mimari proje Webtapu Sistemi'nde incelenememiştir. Taşınmazların inşai faaliyetleri devam ettiğinden içlerine de girilememiş olup projeye uygunlukları tespit edilememiştir.

Yanı sıra taşınmazların dosyasında yapılan incelemelerde herhangi bir olumsuz kararın bulunmadığı şifahen öğrenilmiştir.

Yanı sıra Yapı Kontrol Müdürlüğü ile yapılan görüşmelerde yapı denetim kayıtlarına göre rapora konu taşınmazlarında içerisinde bulunduğu Megapol projesinin tamamı için en son 29.05.2025 tarihli seviye tespit tutanağı düzenlenmiş ve tutanağa göre tamamlanma oranı %94 mertebesinde olduğu şifahen öğrenilmiştir.

4.3.4 YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkuller 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup, inşaat sürecinde yapı denetimi Bahçelievler Mahallesi, Orhan Şaik Gökyay Caddesi, No: 68, İç Kapı No:4 Karşıyaka/İZMİR adresinde faaliyet gösteren İZYAP İzmir Yapı Denetim LTD. ŞTİ. tarafından gerçekleştirilmiştir.

4.3.5 ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Taşınmazlara ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

4.3.6 RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Megapol projesi için düzenlenmiş ruhsatlar ve ruhsat eki onaylı mimari projeler mevcut olup gerekli tüm izin ve belgeler alınmıştır. Taşınmazların inşai faaliyetleri devam ettiğinden içlerine girilememiş olup projeye uygunlukları tespit edilememiştir.

4.3.7 MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

İlgili mevzuat uyarınca inşai faaliyetleri devam eden proje için gerekli tüm izinler alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Ancak taşınmazların inşai faaliyetleri devam ettiğinden içlerine girilememiş olup projeye uygunlukları tespit edilememiştir.



Taşınmazların portföyde yer alabilmesi için taşınmazların projeye uygunluklarının tespit edilip iskan belgelerinin alınması gerekmektedir.

4.4 GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkullere ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.

4.4.1 TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ

Rapor konusu taşınmazların mülkiyeti 25.03.2024 tarihinde "Satış" işlemi ile Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

4.4.2 HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

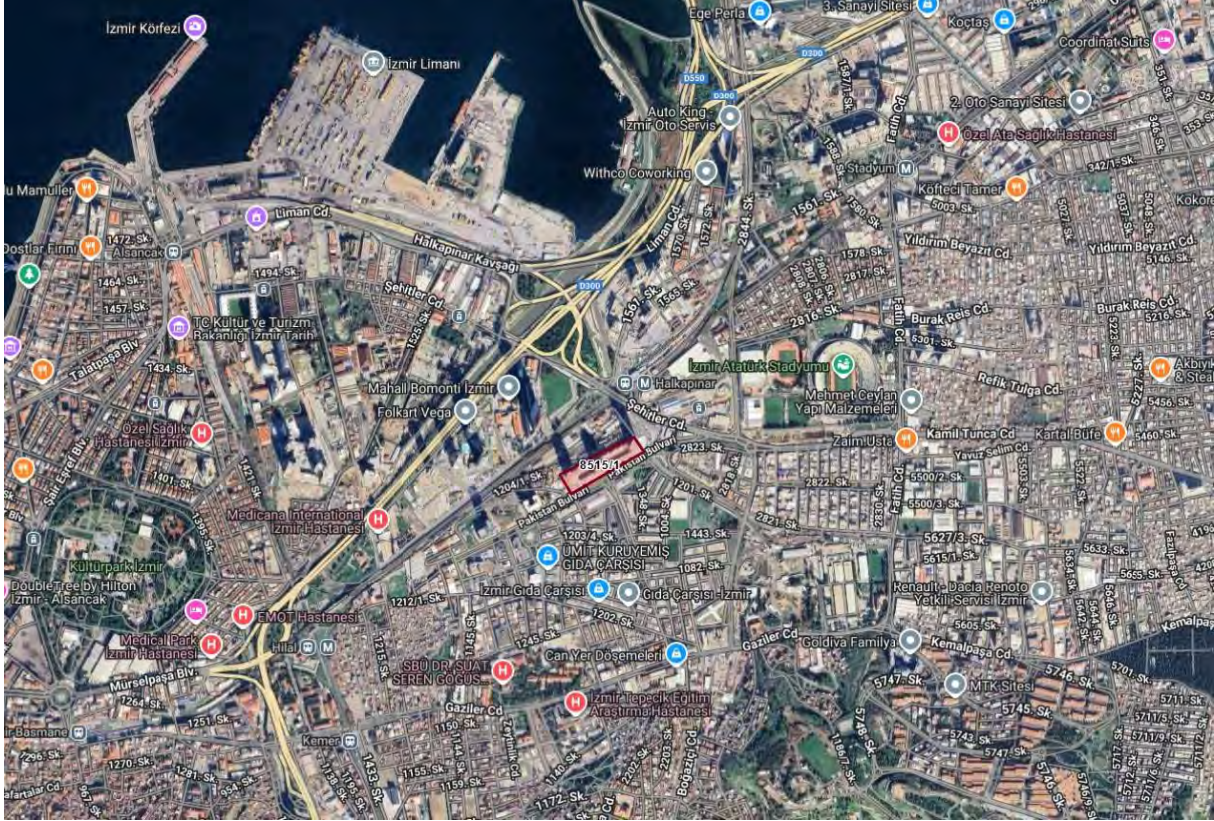
4.5 YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER

Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış herhangi bir Satış Vaadi Sözleşmesi, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri ile ilgili bir bilgi bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

5.1 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazlar, İzmir İli, Konak İlçesi, Halkapınar Mahallesi, 1204/9. Sokak üzerinde ve 8515 ada 1 parselde inşa edilen Megapol Sitesi bünyesindeki F2. Blok'un 32. normal katında konumlu olan 153, 154 ve 155 bağımsız bölüm nolu "Home Ofis (Ev Ofis)" nitelikli 3 adet bağımsız bölümdür.



Taşınmazların yer aldığı Megapol Sitesi; güneybatı cephede Pakistan Bulvarı'na cephelidir. Megapol Sitesi'nin yakınında Mahall Bomonti İzmir, Folkart Vega/Nova gibi markalı ticari+konut projelerinin yanı sıra, İzmir Atatürk Stadyumu, Medica International İzmir Hastanesi, İzmir TCDD Limanı ve iç kesimlerde ise 6-8 katlı konut amaçlı kullanılan apartmanlar bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların dahilinde bulunduğu Megapol Sitesi, Pakistan Bulvarı'na cepheli olması, İzmir Çevreyolu'na yakın konumda olması sayesinde ulaşım açısından avantajlı bir bölgede bulunmaktadır.

Ayrıca bölgede yapımı tamamlanan ve inşası devam eden konut projeleri ve benzeri yapıların mevcudiyeti taşınmazların prestijini arttıran bir etmendir.

5.2 GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu Megapol Sitesi, IVA yapı sınıfında ve ayrık nizamda inşa edilmiş A1, A2, B1, B2, C1, C2, D1, D2, E1, E2, F1 ve F2 olmak üzere 12 adet blok ve toplam 733 adet bağımsız bölümden oluşacak şekilde inşa edilmektedir.
- Site bünyesinde açık ve kapalı otopark, fitness, sosyal alanlar ve 7/24 güvenlik imkanı mevcuttur.
- Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu "F2" nolu blok parselin kuzeydoğusunda, Pakistan Bulvarı üzerinden siteye bakıldığında sağ tarafta yer almaktadır.
- F2 Blok; 2 bodrum, zemin ve 36 normal kat olmak üzere toplam 39 katlıdır.
- Mimari projesine göre parsel bünyesinde 2 ve 1. bodrum katlar yaygın kitle olarak inşa edilmiş olup F2 blok dahilinde kapalı otopark, sığınak, bina ortak alanları ve bölüm niteliğinde 1 adet trafo bulunmaktadır.
- Projesine göre binanın zemin katında bina girişi, 4 adet iş yeri ve bina ortak alanları, 1. normal katında galeri boşlukları ve bina ortak alanları, 2. normal katında 2 adet iş yeri, 3. normal katında bina ortak alanları 4 ila 37. normal katlarında ise muhtelif sayıda Home Ofis (Ev Ofisi) olmak üzere toplam 175 adet bağımsız bölüm tasarlanmıştır.
- Taşınmazın halihazırda inşai faaliyetleri devam etmekte olup henüz yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.
- Rapora konu 153, 154 ve 155 nolu bağımsız bölümler; binanın 32. normal katında konumludur.
- **Rapora konu 153 nolu bağımsız bölüm** iki yöne (kuzeydoğu-güneydoğu) cephelidir.
- Taşınmaz brüt 286 m² kullanım alanı giriş/danışma, yönetici odası, açık ofis, 2 adet toplantı odası, mutfak, kadın-erkek WC, server odası, yönetici banyosu ve balkon hacimlerinden oluşacak şekilde tasarlanmıştır.
- **Rapora konu 154 nolu bağımsız bölüm** iki yöne (güneydoğu-güneybatı) cephelidir.
- Taşınmaz brüt 275 m² kullanım alanı giriş/danışma, yönetici odası, açık ofis, 2 adet toplantı odası, mutfak, kadın-erkek WC, server odası, yönetici banyosu ve balkon hacimlerinden oluşacak şekilde tasarlanmıştır.
- **Rapora konu 155 nolu bağımsız bölüm** iki yöne (kuzeybatı-güneybatı) cephelidir.
- Taşınmaz brüt 276 m² kullanım alanı giriş/danışma, yönetici odası, açık ofis, 2 adet toplantı odası, mutfak, kadın-erkek WC, server odası, yönetici banyosu ve balkon hacimlerinden oluşacak şekilde tasarlanmıştır.
- Proje bünyesinde inşai faaliyetlerinin henüz tamamlanmamış olması sebebiyle inşaat sahasına girilmesine izin verilmemiştir. Bu sebeple ekspertiz raporu, taşınmazın yerinde ve fakat dışarıdan yapılan incelemelerinin yanı sıra Web Tapu Sistemi`nde yer alan kat irtifakına esas onaylı mimari projesi incelenmek suretiyle hazırlanmıştır. Taşınmazın vaziyet planına ve mimari projesine göre yerindeki konumu tespit edilmiş, ancak

içerisine girilemediğinden mimari projesine uygunluğu ile ilgili herhangi bir tespit yapılamamıştır.

- Dışarıdan yapılan incelemelerin yanı sıra ilgisinden alından şifahi bilgiler doğrultusunda taşınmazın inşai tamamlanma oranı %97 mertebesinde.

5.3 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

5.4 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre “en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değerin elde edileceği kullanımdır.” şeklindedir.

Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-5. Maddesi’nde ise “En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

(a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,

(b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,

(c) Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır.” denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle gayrimenkullerin lokasyonu, kullanım fonksiyonları, fiziksel özellikleri ile yasal izinleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin projede tasarlandıkları gibi kullanılmaları olduğu görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan süreç, diğer küresel ve yerel krizlerle birlikte tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da ciddi bir daralmaya yol açmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında önemli düşüşler yaşanmış, alım-satım işlemleri neredeyse durma noktasına gelmiştir.

2004-2007 yılları arasında ekonomik istikrarın sağlanmasıyla birlikte gayrimenkul sektörü yeniden canlanmış, yüksek talep ve sınırlı arz nedeniyle fiyatlar hızla yükselmiştir.

Ancak bu dengesiz büyüme, 2006 sonrasında piyasada sıkışmaya neden olmuş; 2008 küresel finansal krizinin etkisiyle birlikte sektör yeniden daralma sürecine girmiştir.

2009-2011 döneminde toparlanma çabaları görülse de, finansman kaynaklarına erişimdeki zorluklar sektörde seçici bir yatırım ortamı yaratmıştır. 2012-2015 yılları arasında düşük faiz oranları ve siyasi istikrar, özellikle yerli yatırımcıların gayrimenkule yönelmesini sağlamış; bu dönemde fiyatlar istikrarlı şekilde artmıştır.

2016 yılında yaşanan darbe girişimi ve jeopolitik gelişmeler, sektörde kısa süreli bir durgunluk yaratmış olsa da, konut satışları yüksek seviyelerde kalmıştır. Ancak 2018 yılında döviz kurlarındaki dalgalanma ve faiz oranlarındaki artış, sektörde yeniden daralmaya yol açmıştır. 2019 ve 2020'nin ilk çeyreği bu daralmanın etkisinde geçmiştir.

2020 yılının ikinci yarısında kamu bankalarının düşük faizli kredi kampanyalarıyla birlikte konut talebi artmış, fiyatlar yükselmiştir. Ancak bu artış, 2021 yılında döviz kurundaki yükselişin inşaat maliyetlerine yansısıyla daha da hızlanmış ve fiyatlar piyasa normallerinin üzerine çıkmıştır.

2022 yılında küresel krizler, savaşlar ve pandemi etkileriyle birlikte ekonomik belirsizlik artmış, inşaat maliyetleri yükselmiş ve gayrimenkul fiyatları erişilebilirliğin ötesine geçmiştir. 2023 yılında ise 6 Şubat depremleriyle birlikte konut ihtiyacı artmış, bu durum kiralar ve satış fiyatlarında yükselişe neden olmuştur. Ancak krediye erişimdeki zorluklar nedeniyle satışlar sınırlı kalmıştır.

2024 yılı ve 2025'in ilk çeyreği, ekonomik durgunluğun devam ettiği, yalnızca orta ve üst-orta gelir gruplarının erişebildiği gayrimenkullerin talep gördüğü bir dönem olmuştur. Ancak 2025'in ikinci yarısına girerken, Merkez Bankası'nın faiz indirimleri ve ekonomik istikrar sinyalleriyle birlikte sektörde hareketlenme beklenmektedir.

2025'in ikinci yarısında konut kredilerinde düşüş beklentisi ve kredili satışlarda buna bağlı artış beklenirken devam eden likidite sıkıntısı nakit alıcılar için fırsatlar oluşmaktadır. Lojistik depolar, veri merkezleri ve öğrenci yurtları gibi yeni segmentler öne çıkarken, 2025 yılı ve sonraki dönem için kentsel dönüşüm projelerinin hız kazanmasıyla bu projelerin sektöre ivme kazandıracağı bir dönem beklenmektedir.

Sonuç olarak, 2025 yılının kalanında Türkiye gayrimenkul piyasası, ekonomik istikrar, faiz indirimi beklentisi, genç nüfusun konut talebi ve kentsel dönüşüm gibi faktörlerle yeniden canlanma potansiyeli taşımaktadır. Ancak inşaat maliyetlerindeki artış ve arz fazlası riski gibi zorluklar da göz ardı edilmemelidir. Bu dönemde, özellikle nakit gücü olan yerli ve yabancı yatırımcıların, erişilebilir fiyatlı ve proje özellikleriyle öne çıkan gayrimenkullere yönelmesi beklenmektedir.



6.2 TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER

Tehditler:

- ABD-Çin ticaret savaşı, Rusya-Ukrayna çatışması ve Orta Doğu'daki istikrarsızlıklar gibi jeopolitik gelişmeler, yatırımcı güvenini zedeleyerek piyasalarda belirsizlik yaratmaktadır.
- Artan küresel faiz oranları ve yatırımcıların riskten kaçınma eğilimi, Türkiye'ye yönelik doğrudan yabancı yatırım girişlerini sınırlamaktadır.
- Türkiye'nin bulunduğu coğrafi konum nedeniyle jeopolitik risklere açık olması, uzun vadeli yatırım kararlarını olumsuz etkileyebilmektedir.
- Döviz kuru dalgalanmaları, enerji ve hammadde fiyatlarındaki yükseliş, inşaat maliyetlerini ciddi şekilde artırmakta ve proje fizibilitelerini zorlaştırmaktadır.
- Enflasyonun yüksek seyretmesi ve kredi faizlerinin hâlen yatırımcılar açısından erişilebilir olmaması, sektördeki büyümeyi sınırlamaktadır.
- Artan doğal afet riski, sigorta maliyetlerini yükseltmekte ve bazı bölgelerde sigorta edilebilirliği zorlaştırmaktadır.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul projeleri, mimari kalite, dijital altyapı ve sürdürülebilirlik açısından uluslararası yatırımcıların beklentilerini karşılayacak düzeye ulaşmış olması,
- Özellikle Körfez ülkeleri, Rusya ve Avrupa'dan gelen yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi 2025 itibarıyla yeniden artış göstermesi,
- Türkiye'nin genç nüfus yapısı, konut ve ticari gayrimenkul talebini uzun vadede desteklemeye devam etmesi,
- Akıllı bina teknolojileri, yeşil sertifikalı projeler ve dijital tapu süreçleri gibi yenilikler, sektörde rekabet avantajı sağlaması,
- Konut fiyatlarındaki artış, yatırımcıları arsa, lojistik depo, veri merkezi ve öğrenci yurdu gibi alternatif gayrimenkul türlerine yönlendirmektedir.

6.3 BÖLGE ANALİZİ

6.3.1 İZMİR İLİ

İzmir, Türkiye'de Ege Bölgesi'nde yer alan ve İzmir ilinin merkezi olan şehirdir. Ülkenin nüfus bakımından en kalabalık üçüncü şehridir. Ekonomik, tarihî ve sosyo-kültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir. İzmir, uzun ve dar bir körfezin başında yer almaktadır. İzmir Limanı, Türkiye'nin en büyük yedinci limanıdır. İzmir'in batısında denizi,

plajları ve termal merkezleriyle Urla Yarımadası uzanır. Şehir, her yıl İzmir Enternasyonal Fuarı'nı düzenleyen önemli bir fuar merkezidir.

İzmir şehri, İzmir Körfezi'nin güneydoğu ucunda konumlanmıştır. Şehrin yüzölçümü 944 km²'dir.

Akdeniz ikliminin görüldüğü İzmir'de yaz mevsimi sıcak ve kurak, kış mevsimi ılık ve yağışlı geçer. Bir yılda ilde hava sıcaklığı sıfırın altına düştüğü gün sayısı yaklaşık ondur. Yılda yaklaşık 100 gün ise 30 derecenin üzerinde yaşanır. Kar yağışı nadir görülür. Yıllık yağış miktarı 700-1.200 mm arasındadır. Yaz aylarında şehre özgü imbat adı verilen serin rüzgâr eser. Yıllık ortalama deniz suyu sıcaklığı 18,5 °C'dir. Şehirde en yüksek kar kalınlığı 31 Ocak 1945 tarihinde 32 cm, en yüksek rüzgâr hızı ise 29 Mart 1970 tarihinde 127,1 km/sa olarak ölçülmüştür. Bir günde düşen en çok yağış ise 29 Eylül 2006 tarihinde 145,3 mm olmuştur.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'nin 2023 verilerine göre 2.948.609 kişilik nüfusuyla İzmir, Türkiye'nin en kalabalık üçüncü şehridir.[32] Şehrin en fazla nüfusa sahip ilçesi 523.487 kişiyle Buca olup ardından 476.500 kişi ile Karabağlar ve 447.553 kişi ile Bornova gelmektedir. En az nüfusa sahip ilçesi ise 38.044 kişilik nüfusu ile Güzelbahçe'dir. Nüfus yoğunluğunun en fazla olduğu ilçe 13.637,5 kişi ile Konak'tır.

İzmir ekonomisi, Osmanlı İmparatorluğu'nun ekonomisine paralel olarak tarım ağırlıklı bir ekonomiydi. Tarım üretimi, yurt dışından gelen talepler doğrultusunda şekillenmekteydi. Üretilen ürünlerin başında incir, pamuk, tütün ve üzüm bulunmaktaydı. 1919'da gerçekleşen İzmir'in İşgali tarım sektörünü olumsuz etkiledi. Tarım işçilerinin büyük bir bölümünü oluşturan Müslüman Türklerin savaşlar ve işgal nedeniyle sayıca azalmaları bu olumsuzlukların başında geliyordu. Cumhuriyetin ilanından sonra işgücü üretim yapılabilecek seviyeye gelebildi. Türkiye'nin en büyük yedinci limanı olan İzmir Limanı kent ekonomisinde önemli yer tutmaktadır. Gaziemir'de bulunan Ege Serbest Bölgesi (ESBAŞ), Türkiye'nin en büyük ticaret hacmine sahip serbest bölgelerinden birisi olup, İzmir ekonomisine istihdam ve ihracat bakımından ciddi katkı sağlamaktadır. Brookings Enstitüsü ve JP Morgan Chase'in 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler sıralamasında İzmir, 300 şehir arasında Makao'nun ardından 2. sırada yer aldı.

6.3.2 KONAK İLÇESİ

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

Antik çağdan günümüze taşınmış eserlerle, Osmanlı döneminden kalan eserlerle, ama en çok Cumhuriyet döneminin eserleriyle karakterize olur. Konak, İzmir'in kültür, sanat ve eğlence merkezi olması nedeniyle yerli ve yabancı tüm turistlerin uğrak yeri durumundadır. Özellikle Kemeraltı Çarşısı ilçe ekonomisine ve İzmir'in tanıtımına önemli katkılar yapar.



Yine Konak ilçesinde bulunan antik Smyrna kentinin Romalılardan kalma Agora ören yeri turistlerin ziyaretine açıktır. Konak ayrıca başta Karşıyaka gelmek üzere, İzmir'in diğer iskeleleri ile denizden bağlantıyı sağlayan Konak Vapur İskelesi ve Konak Meydanı ile de ünlüdür. Konak sahil yolu, yürüyüş parkurları özellikle hafta sonları bütün İzmirliyle dolup taşar.

Konak, İzmir'in yönetsel, sanatsal, kültürel ve ticari merkezidir. Aynı zamanda köklü bir turistik gezi bölgesidir. Konak'ta yer alan tarihî ve kültürel mekânlara Agora, İzmir Saat Kulesi, Kadifekale, Kemeraltı, Kültürpark, Tarihî Asansör, Tarihî Havagazı Fabrikası ve Ahmed Adnan Saygun Sanat Merkezi örnek verilebilir.

Konak, 4 Temmuz 1987'de yürürlüğe giren 3392 sayılı yasa ile İzmir merkez ilçesinin kaldırılması sonucu ilçe olmuştur. 3 Haziran 1992'de Balçova, Gaziemir ve Narlıbahçe (Narlidere ve Güzelbahçe), 22 Mart 2008'de Karabağlar ilçeleri Konak'tan ayrılarak kurulmuştur.

İlçenin yüzölçümü 24 km²'dir. Kuzeyinde İzmir Körfezi, kuzeydoğusunda Bayraklı, doğusunda Bornova, güneyinde Buca ve Karabağlar, batısında Balçova ilçeleri bulunmaktadır. Konak ilçesinde 2008 yılı itibarıyla 113 mahalle bulunmaktadır. Toplam sokak adedi 2.905, cadde adedi 90, bulvar adedi 19, meydan adedi 14'tür.

6.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- Merkezi konumları,
- Ulaşım imkanlarının kolaylığı,
- Tamamlanmış altyapı,
- Modern şehircilik anlayışına uygun olarak planlanmış olmaları,
- Sosyal donatılara sahip site bünyesinde konumlu olmaları,
- İnşai kalitesinin yüksek olması,
- Kat irtifakının kurulmuş olması.

Olumsuz etken:

- İnşai faaliyetlerin henüz tamamlanmamış olması (geçici etken),
- Gayrimenkul piyasasındaki belirsizliklerin mevcudiyeti,
- Son dönemde para piyasalarında yaşanan alışla gelmişin dışındaki hareketlilik.

6.5 EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI

Piyasa araştırması yapılırken Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin yayınladığı Uluslararası Değerleme Standartları hükümleri esas alınmak suretiyle konu taşınmazla aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklar seçilmiştir.

Rapor konusu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkuller aşağıda sıralanmıştır.

Bölgede Konumlu Olan Satılık Ev / Ofis Emsalleri;

1. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı site bünyesinde yer alan, binanın 20 ve üzeri katında konumlu 248 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen benzer tip homeofis, 45.500.000 TL (183.467,-TL/m²) bedelle satılıktır. Yanı sıra taşınmaz ile benzer tip homeofislerin 330.000,-TL/ay bedelle kiralık (Emsal 6) olduğu görülmüştür. (Emlak Ofisi: 0551 219 84 00)
2. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı site bünyesinde yer alan, binanın 10. normal katında konumlu 157 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen homeofis, 23.500.000 TL (149.681,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi: 0531 683 39 50)
3. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı site bünyesinde yer alan, binanın 15. normal katında konumlu 157 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen homeofis, 22.000.000 TL (140.127,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi: 0501 154 35 35)
4. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı site bünyesinde yer alan, binanın 5. normal katında konumlu 157 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen homeofis, 21.000.000 TL (133.757,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi: 0551 219 84 00)
5. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı site bünyesinde yer alan, binanın 16. normal katında konumlu 1.180 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen tam kat homeofis, 140.000.000 TL (118.644,-TL/m²) bedelle satılıktır. (Emlak Ofisi: 0532 675 55 11)

Bölgede Konumlu Olan Kiralık Ev / Ofis Emsalleri;

6. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı site bünyesinde yer alan, binanın 30 ve üzeri katında konumlu 248 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, deniz manzaralı benzer tip homeofis, 330.000 TL/ay (1.331,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi: 0551 219 84 00)
7. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı site bünyesinde yer alan, binanın 30 ve üzeri katında konumlu 254 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, şehir manzaralı homeofis, 250.000 TL/ay (984,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi: 0551 219 84 00)
8. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı site bünyesinde yer alan, binanın 30 ve üzeri katında konumlu 502 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen homeofis, 550.000 TL/ay (1.096,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi: 0532 543 23 98)
9. Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı site bünyesinde yer alan, binanın 12. normal katında konumlu 57,5 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen homeofis, 52.000 TL/ay (904,-TL/m²) bedelle kiralıktır. (Emlak Ofisi: 0551 219 84 00)





7. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

7.1 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **pazar yaklaşımı**, gelir **yaklaşımı** ve maliyet **yaklaşımı** kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmektedir.

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde

gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazların pazar değerinin tespitinde Pazar **yaklaşımı** ve **gelir yaklaşımı** kullanılmıştır.

8. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1 PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Yukarıdaki tanımdan hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Gayrimenkulün pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

8.1.1 SATILIK HOME OFİS EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	1	2	3	4	5
Kullanım Alanı (m ²)	248	157	157	157	1.180
İstenen Fiyat (TL)	45.500.000	23.500.000	22.000.000	21.000.000	140.000.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	41.000.000	22.000.000	20.900.000	19.950.000	133.000.000
Birim Değer (TL/m ²)	165.325	140.125	133.120	127.070	112.710
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	0%	15%	15%	20%	10%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	0%	-5%	-5%	-5%	20%
Bina Yapım Kalitesi/Yaşı (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	0%	10%	10%	15%	30%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	165.325	154.138	146.432	146.131	146.523
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	151.710				

Rapora konu taşınmazlar ile bölgede yer alan benzer özelliklere sahip satılık home ofis emsalleri araştırılmıştır. Bulunan emsaller üzerinde konum, kullanım alanı ve inşaat kalitesi düzeltmeleri yapılmış yanı sıra pazarlık payları ve şerefiyeleri de dikkate alınarak 151.710,-TL/m² birim değer hesaplanmıştır. Emsal analizi 154 bağımsız bölüm numaralı

homeofis için yapılmış olup diğer bağımsız bölümler konumlu oldukları cephe ve manzaraları dikkate alınarak kendi aralarında şerefiyelendirilmiştir.

Emsallerin karşılaştırma analizi aşağıdaki gibidir.

- 1 nolu emsal rapora konu 154 bağımsız bölüm nolu taşınmaz ile aynı cephede ve benzer manzaraya sahip kat bünyesinde konumlu olması sebebiyle konum/şerefiye düzeltmesi getirilmemiştir.
- 2, 3, 4 ve 5 nolu emsaller ise konumlu oldukları kat, cephe görünüşleri ve manzaraları dikkate alındığında düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve sırasıyla %15, %15, %20 ve %10 konum/şerefiye düzeltmesi getirilmiştir.
- 1 nolu emsal rapora konu taşınmazlar ile benzer kullanım alanı büyüklüğüne sahip olması sebebiyle kullanım alanı düzeltmesi getirilmemiştir. Ancak 2, 3 ve 4 nolu emsallerin kullanım alanlı rapora konu taşınmazlara göre daha küçük olması sebebiyle birim değer açısından yüksek şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve %5 kullanım alanı düzeltmesi getirilmiştir. 5 nolu emsal ise kullanım alanının çok büyük olması sebebiyle birim değer açısından düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve %20 kullanım alanı düzeltmesi getirilmiştir.
- Tüm emsaller rapora konu taşınmaz ile aynı site bünyesinde konumlu olması sebebiyle bina yapım kalitesi açısından benzer şerefiyeli olarak değerlendirilmiştir.
- Emsallerden %5 ila %10 aralığında pazarlık payı düşülmüştür.

8.1.2 KİRALIK HOMEOFİS EMSALLERİNİN KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ

Emsal No	6	7	8	9
Kullanım Alanı (m ²)	248	254	502	57,5
İstenen Fiyat (TL)	330.000	250.000	550.000	52.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	300.000	225.000	500.000	50.000
Birim Değer (TL/m ²)	1.210	885	995	870
Konum/Şerefiye Düzeltmesi (%)	0%	25%	15%	25%
Kullanım Alanı Düzeltmesi (%)	0%	0%	10%	-10%
Bina Yapım Kalitesi/Yaşı (%)	0%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	0%	25%	25%	15%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	1.210	1.106	1.244	1.001
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	1.140			

Rapora konu taşınmazlar ile bölgede yer alan benzer özelliklere sahip kiralık homeofis emsalleri araştırılmıştır. Bulunan emsaller üzerinde konum, kullanım alanı ve inşaat kalitesi düzeltmeleri yapılmış yanı sıra pazarlık payları ve şerefiyeleri de dikkate alınarak 1.140,- TL/m² birim değer hesaplanmıştır. Emsal analizi 154 bağımsız bölüm numaralı homeofis

için yapılmış olup diğer bağımsız bölümler konumlu oldukları cephe ve manzaraları dikkate alınarak kendi aralarında şerefiyelendirilmiştir.

Emsallerin karşılaştırma analizi aşağıdaki gibidir.

- 6 nolu emsal rapora konu 154 bağımsız bölüm nolu taşınmaz ile aynı cephede ve benzer manzaraya sahip kat bünyesinde konumlu olması sebebiyle konum/şerefiye düzeltmesi getirilmemiştir.
- 7, 8 ve 9 nolu emsaller ise konumlu oldukları kat, cephe görünüşleri ve manzaraları dikkate alındığında düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve sırasıyla %25, %15 ve %25 konum/şerefiye düzeltmesi getirilmiştir.
- 6 ve 7 nolu emsaller rapora konu taşınmazlar ile benzer kullanım alanı büyüklüğüne sahip olması sebebiyle kullanım alanı düzeltmesi getirilmemiştir. Ancak 8 nolu emsalin kullanım alanı rapora konu taşınmazlara göre daha büyük olması sebebiyle birim değer açısından düşük şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve %10 kullanım alanı düzeltmesi getirilmiştir. 9 nolu emsal ise kullanım alanının çok küçük olması sebebiyle birim değer açısından yüksek şerefiyeli olarak değerlendirilmiş ve %10 kullanım alanı düzeltmesi getirilmiştir.
- Tüm emsaller rapora konu taşınmaz ile aynı site bünyesinde konumlu olması sebebiyle bina yapım kalitesi açısından benzer şerefiyeli olarak değerlendirilmiştir.
- Emsallerden %4 ila %10 aralığında pazarlık payı düşülmüştür.

8.1.3 ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, taşınmazların inşai seviyesi, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak taşınmazların m² birim değerleri takdir edilmiş ve satışa esas kullanım alanları ile çarpılarak halihazırdaki inşai tamamlanma seviyesi itibarıyla ve tamamlanması durumundaki pazar değerleri ve kira değerleri hesaplanmıştır.

BB NO	KAT	KULLANIM ALANI (m ²)	İNŞAI SEVİYESİ (%)	SATIŞ BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	AYLIK KİRA BİRİM DEĞERİ (TL/m ² /Ay)	HALİHAZIRDA İNŞAI TAMAMLANMA SEVİYESİ İTİBARIYLA PAZAR DEĞERİ (TL)	PAZAR DEĞERİ (TL)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
153	32	286	97%	144.125	1.083	40.355.000	41.220.000	309.500
154	32	275	97%	151.710	1.140	40.845.000	41.720.000	313.500
155	32	276	97%	159.296	1.197	43.045.000	43.970.000	330.500
TOPLAM						124.245.000	126.910.000	953.500

8.2 GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. (UDS 2017)

Gelir bazlı değerlendirme yaygınlıkla, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılmaktadır.

Bunlar; "direkt kapitalizasyon yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün yıllık getirisini baz alan yaklaşım veya "indirgenmiş nakit akımları yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarından bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Bu çalışmada homeofislerin değerine ulaşmak için "direkt kapitalizasyon yöntemi" kullanılmıştır.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlemeci konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirin, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için bir getiri bekler. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile, değeri arasındaki oran olarak ifade edilir.

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

Kapitalizasyon Oranı = Yıllık Net Gelir / Gayrimenkulün Pazar Değeri'dir.

Kapitalizasyon oranı hesaplama tablosu:



EMSAL	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI
1-6	330.000	3.960.000	45.500.000	0,087
Gayrimenkul için dikkate alınacak olan ortalama kapitalizasyon oranı				0,087

Bu yöntemle hesaplanan homeofis değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

BB	KAT	KULLANIM ALANI (m ²)	TAMAMLANMASI DURUMUNDA AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	TAMAMLANMASI DURUMUNDA YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAP. ORANI	GAYRİMENKULLERİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ PAZAR DEĞERİ (TL)
153	32	286	309.500	3.714.000	0,087	42.675.000
154	32	275	313.500	3.762.000	0,087	43.225.000
155	32	276	330.500	3.966.000	0,087	45.570.000
		TOPLAM	953.500	11.442.000	TOPLAM	131.470.000

8.3 MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Kat irtifakı kurulmuş yapı bünyesinde yer alan gayrimenkuller için arsa payı değeri kestiriminin çok zor olması sebepleriyle yöntemin kullanılması mümkün olamamıştır.

8.4 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER (TL)
Pazar Yaklaşımı (Bugünkü Yasal ve Mevcut Durum Değeri)	124.245.000
Pazar Yaklaşımı (Tamamlanması Durumundaki Değeri)	126.910.000
Gelir Yaklaşımı (Tamamlanması Durumundaki Değeri)	131.470.000
Uyumlaştırılmış Değer	124.245.000

Her iki yöntemle bulunan değerler arasında bir miktar fark vardır.

Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan "Mülkün değerlemesinde genellikle emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları ve bu yaklaşımlarla bağlantılı

metotlar uygulanır. Değerleme Uzmanı bu yaklaşımlardan iki veya daha fazlasını ve onlara bağlı metotları kullanarak elde ettiği göstergeleri birbiriyle mutabık kılar. Her üç yaklaşım da ortada benzer veya uygun mal, eşya veya hizmet varken, içlerinde fiyatı en düşük olanın en çok talep topladığı ve en yaygın şekilde dağıtıldığını savunan ikame ilkesine dayanır.” ifadesine istinaden en düşük değerin tespiti emsal karşılaştırma yöntemi ile yapılmıştır.

Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak pazar yaklaşımı ile bulunan değerin alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazların pazar değerleri toplamı 124.245.000,-TL olarak takdir olunmuştur.

8.4.1 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

8.4.2 ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

8.4.3 MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Taşınmazların müşterek ya da bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

8.4.4 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

8.4.5 KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Pazar yaklaşımı yöntemi ile taşınmazlar için hesaplanan KDV hariç toplam aylık kira değeri 953.500,-TL, yıllık kira değeri ise 11.442.000,-TL’dir.

9. BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULİÇİN SON ÜÇ YILDA HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Raporda yer alan değerlendirme konusu gayrimenkuller için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmamaktadır.



10. BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VESONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, kullanım alanı büyüklüklerine, inşai kalitelerine, mimari özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre 30.06.2025 tarihi itibarıyla takdir edilen toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

MEGAPOL SİTESİ BÜNYESİNDEKİ 3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN HALİHAZIRDAKİ DURUMU İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	124.245.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	149.094.000,-TL

MEGAPOL SİTESİ BÜNYESİNDEKİ 3 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TAMAMLANMASI DURUMU İÇİN TAKDİR EDİLEN	
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	126.910.000,-TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	152.292.000,-TL

Bulundukları bölge, konumları, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazların "SATILABİLİR" nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

İş bu rapor e-imzalı doküman olarak hazırlanmıştır.

KDV oranı tüm gayrimenkuller için %20 kabul edilmiştir.

Bu rapor Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) kapsamında ve Sermaye Piyasası Hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 07 Ağustos 2025

(Ekspertiz tarihi: 01 Ağustos 2025)

Saygılarımızla,
**INVEST Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

e-imzalıdır.

İ.Enis ERGÜN
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 917035)

e-imzalıdır.

Halil Sertaç GÜNDÖĞDU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401865)

e-imzalıdır.

M. Mustafa YÜKSEL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No:401651)



invest

2025/1628