



İDEALİST GYO ANONİM ŞİRKETİ

2025



ALİAĞA KÖYÜ, 1147 ADA, 4 PARSEL
ALİAĞA/İZMİR

GAYRİMENKUL DEĞERLEME

RAPORU

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	İdealist GYOA.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	01.12.2025
DEĞERLEME TARİHİ	26.12.2025
RAPOR TARİHİ	30.12.2025
RAPOR NO	IGY-2511001
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Atatürk Mahallesi, Ilgaz Caddesi, 1147 ada, 4 no.lu parsel Aliağa / İZMİR
TAPU BİLGİLERİ	TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen ekli tapu kayıt belgesine göre, İdealist GYO A.Ş. mülkiyetindeki İzmir İli, Aliağa Köyü, Arapçiftliği mevki 1147 ada, 4 nolu parseldir.
İMAR DURUMU	Aliağa Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazın 02.10.2014 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli İzmir İli, Aliağa İlçesi, Arapçiftliği Mevkii, 6707, 6117 ve 7746 Parseller Uygulama İmar Planı kapsamında Sanayi ve Depolama Alanı" lejantlı olduğu bilgisi alınmıştır.
MEVCUT KULLANIM DURUMLARI	Rapora konu taşınmaz üzerinde halihazırda inşai faaliyetler devam etmektedir.
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen proje'nin mevcut durum ve tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitine yöneliktir.
Projenin KDV Hariç Mevcut Durum Pazar Değeri	333.550.000,-TL
Projenin KDV Dahil Mevcut Durum Pazar Değeri	400.260.000,-TL
Projenin KDV Hariç Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Değeri	469.250.000,-TL
Projenin KDV Dahil Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Değeri	563.100.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI/UZMANLARI	Dilara Sürmen (SPK Lisans No: 401437) Onur Öktem YILDIRIM (SPK Lisans No:404901)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Hüseyin ÇİNAR (SPK Lisans No:400615)
✓ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır. ✓ Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içeriği ile bir bütündür bağımsız kullanılamaz.	

İçindekiler Tablosu

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	4
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası	4
1.2.	Rapor Türü	4
1.3.	Raporu Hazırlayanlar	4
1.4.	Değerleme Tarihi	4
1.5.	Dayanak Sözleşmesi	4
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	4
1.7.	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
BÖLÜM 2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	6
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	6
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
BÖLÜM 3	DEMOGRAFİ, EKONOMİ VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GENEL DURUM	8
3.1.	Türkiye Demografik Veriler	8
3.2.	Ekonomik Durum Genel Değerlendirme	10
3.3.	Gayrimenkul Sektörüne Bakış	11
	Lojistik Pazarı – 2025 3. Çeyrek Görünümü	14
BÖLÜM 4	GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGE HAKKINDA ANALİZLER	15
4.1.	Gayrimenkulün Bulunduğu İl	15
4.2.	Gayrimenkulün Bulunduğu İlçe	16
BÖLÜM 5	GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	18
5.1.	Çevre ve Konum	18
5.2.	Gayrimenkulün Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi	20
5.3.	Taşınmaz ve Konumlandığı Bölgenin İmar Bilgisi	21
5.4.	Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler	22
5.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler ile Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	22
5.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	23
5.7.	Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	23
5.8.	Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar	23
5.9.	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	23
5.10.	Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	23

5.11.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	24
5.13.	Proje Genel Özellikleri ve Taşınmazlar İle İlgili Açıklamalar	24
5.14.	Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu – Olumsuz Faktörler	25
BÖLÜM 6	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR	26
6.1.	Değerleme Yöntemleri	26
BÖLÜM 7	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	30
7.1.	Pazar Yaklaşımı İle Arsa Pazar ve Kira Değeri Tespiti	30
7.2.	Maliyet Yaklaşımı ile Değeri Tespiti	34
7.3.	Gelir Yaklaşımı ile Değeri Tespiti	35
BÖLÜM 8	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	39
8.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Ulaşılan Değerler ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Açıklanması	39
8.2.	Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler Hakkında Görüş	39
8.3.	Gayrimenkuller, Üzerindeki Takyidatlar Hakkında Görüş ve Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	39
8.4.	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren 5 Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	40
8.5.	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	40
8.6.	Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	40
BÖLÜM 9	SONUÇ	41
9.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	41
9.2.	Nihai Değer Takdiri	41
BÖLÜM 10	UYGUNLUK BEYANI VE KABULLER	43
BÖLÜM 11	RAPOR EKLERİ	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz değerlendirme ve sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 30.12.2025 tarihinde İGY-2511001 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, İdealist GYO A.Ş.'nin talebi üzerine, SPK mevzuatı ve sözleşme gereği İzmir İli, Aliğa İlçesi, Atatürk Mahallesi 1147 Ada, 4 no.lu Parsel üzerinde geliştirilen Sanayi Tesisi Projesi'nin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği mevcut durumu itibarıyla ve tamamlanması durumunda bugünkü güncel piyasa rayıç değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak şirketimiz değerlendirme ve sorumlu değerlendirme uzmanları Dilara SÜRMEN, Onur Ökten YILDIRIM ve Hüseyin ÇİNAR tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, yerinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucu, şirketimizin değerlendirme ve sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından hazırlanmıştır. Raporda belirtilen gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki pazar değeri, 01.12.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine uygun olarak yürütülen, değerlendirme çalışması sonucunda 26.12.2025 tarihi itibarıyla belirlenmiş ve 30.12.2025 tarihinde de raporlama aşaması tamamlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Kısıklı Mahallesi Hanım Seti Sokak No: 38, 34692 Üsküdar/İSTANBUL adresindeki İdealist GYO A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile İdealist GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp

Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor, İdealist GYO Anonim Şirketi talebine istinaden, Şirket portföyünde bulunan taşınmaz için Sermaye Piyasası Kurulu'nun Düzenlemeleri Kapsamında (Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasına Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında) hazırlanmıştır.

1.7. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin, tarafımızca Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında daha önce hazırlanmış bir değerleme raporu bulunmakta olup, detay bilgiler aşağıda sunulmuştur.

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER		
RAPORU TALEP EDEN	İDEALİST GYO A.Ş.	
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	
SÖZLEŞME TARİHİ	13.11.2024	
DEĞERLEME TARİHİ	27.12.2024	
RAPOR TARİHİ	31.12.2024	
RAPOR NO	IGY-2411003	
RAPORU HAZIRLAYAN SORUMLU DEĞERLEME	Hüseyin ÇİNAR (SPK Lisans No:400615)	
RAPORU HAZIRLAYAN SORUMLU DEĞERLEME	Onur Öktem YILDIRIM (SPK Lisans No:404901)	
Projenin KDV Hariç Mevcut Durum Pazar Değeri	152.200.000	4.306.771
Projenin KDV Dahil Mevcut Durum Pazar Değeri	182.640.000	5.168.125
Projenin KDV Hariç Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Değeri	391.324.500	11.073.226
Projenin KDV Dahil Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Değeri	469.589.400	12.180.549

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. uzun yıllar değerleme sektöründe faaliyet göstermekte olan ve SPK Lisansına sahip, Değerleme Uzmanları tarafından 14 Nisan 2011 tarihinde İstanbul'da kurulmuştur.

Şirketimiz, 20.04.2011 tarih ve 7798 no'lu Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, gayrimenkul (taşınmaz) değerlemesi olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacı ile kurulmuştur.

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17/02/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete' de Seri: VIII, No: 35 ile yayımlanan **"Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"** uyarınca 17.02.2012 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 05.06.2014 tarih ve 5888 sayılı Kararı ile Şirketimize **"Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.** Ayrıca Şirketimiz; 31.08.2012 tarihinde Uluslararası Kalite Sistemi Standardı'na uygun bir kalite sistemi kurmuş ve uyguluyor olması sebebi ile ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi Belgesi'ne sahip olmuştur.

Atak Gayrimenkul Değerleme AŞ, 27.10.2023 tarihinde **"Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar Listesi (Liste)"ne alınmıştır.**

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ÜN VAN I	:	İDEALİST Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ADRESİ	:	Kısıklı Mah. Hanım Seti Sok No:38 Üsküdar / İstanbul
İLETİŞİM	:	0 216 443 82 90 (Tel) 0 216 523 13 58 (Faks) info@idealistgyo.com (e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	:	28.11.2007 Gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım
FAALİYET KONUSU	:	yapmak, gayrimenkul portföyü oluşturmak ve geliştirmektir.
HALKA ARZ TARİHİ	:	1.07.2010

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, İdealist GYOA.Ş.'nin talebi üzerine İzmir İli, Aliğa İlçesi, Atatürk Mahallesi, 1147 ada 4 no.lu parsel üzerinde geliştirilen Sanayi Tesis Projesi'nin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği mevcut durumu itibarıyla ve tamamlanması durumunda bugünkü güncel piyasa rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

Değerleme raporuyla ilgili tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

BÖLÜM 3 DEMOGRAFİ, EKONOMİ VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GENEL DURUM

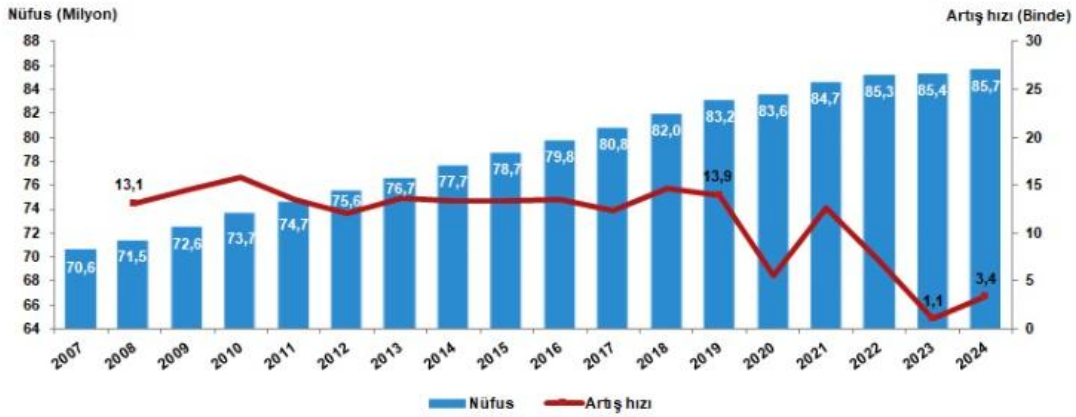
3.1. Türkiye Demografik Veriler¹

Türkiye nüfusu 85 milyon 664 bin 944 kişi oldu

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 292 bin 567 kişi artarak 85 milyon 664 bin 944 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 853 bin 110 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 811 bin 834 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,02'sini erkekler, %49,98'ini ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 89 bin 996 kişi azalarak 1 milyon 480 bin 547 kişi oldu. Bu nüfusun %48,3'ünü erkekler, %51,7'sini kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2023 yılında binde 1,1 iken, 2024 yılında binde 3,4 oldu.



Türkiye'de 2023 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2024 yılında %93,4 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,6'ya düştü.

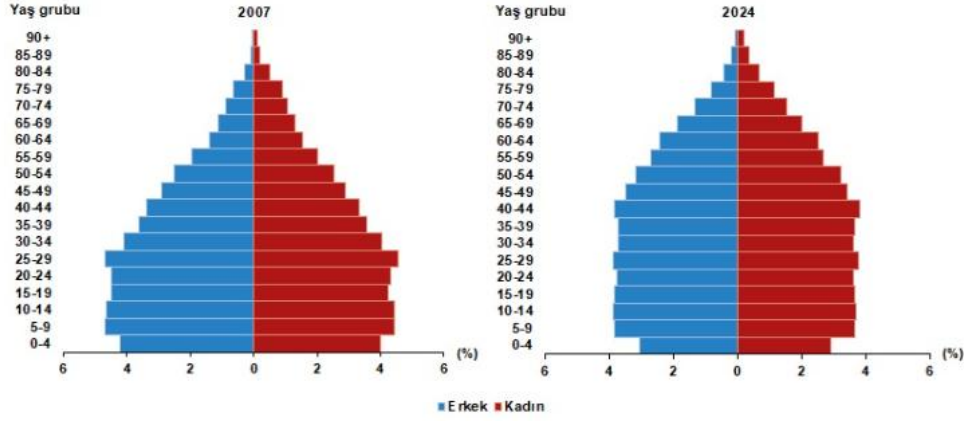
Mekânsal Adres Kayıt Sistemi'nin (MAKS) kullanılmaya başlanması ile fiili kent-kır yapısını daha doğru yansıtan, "yoğun kent, orta yoğun kent ve kır" (2) ayrımında oluşturulan yeni bir sınıflama yapılmıştır.

Bu sınıflamaya göre, Türkiye nüfusunun %67,2'sinin yoğun kent, %15,5'inin orta yoğun kent ve %17,2'sinin ise kır olarak sınıflandırılan yerleşim yerlerinde yaşadığı görüldü.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2024 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşı yükseldiği görülmektedir.

¹ Demografik veriler TÜİK'nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları raporundan alınmıştır.

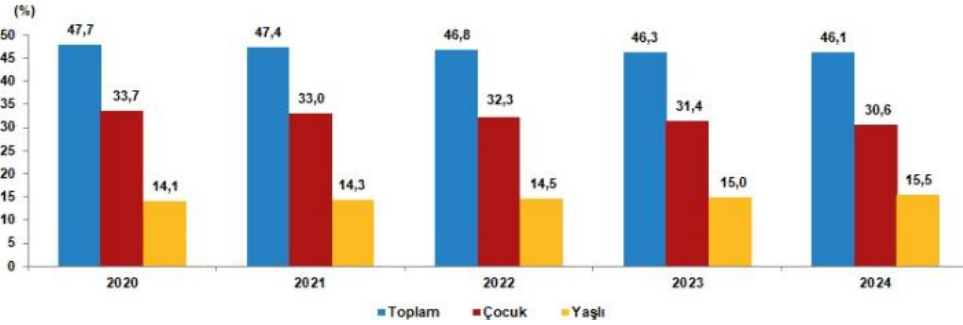
Nüfus piramidi, 2007, 2024



Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2024 yılında %68,4 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %20,9'a gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %10,6'ya yükseldi.

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2023 yılında %46,3 iken 2024 yılında %46,1'e düştü. Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %31,4'ten, %30,6'ya gerilerken, çalışma çağındaki birey başına düşen yaşlı birey sayısını ölçen yaşlı bağımlılık oranı ise %15'ten %15,5'e yükseldi. Diğer bir ifadeyle, Türkiye'de 2024 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 30,6 çocuğa ve 15,5 yaşlıya bakmaktadır.

Yaş bağımlılık oranları, 2020-2024



Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 934 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'u 623 kişi ile Kocaeli ve 390 kişi ile en küçük yüz ölçümüne sahip il olan Yalova izledi.

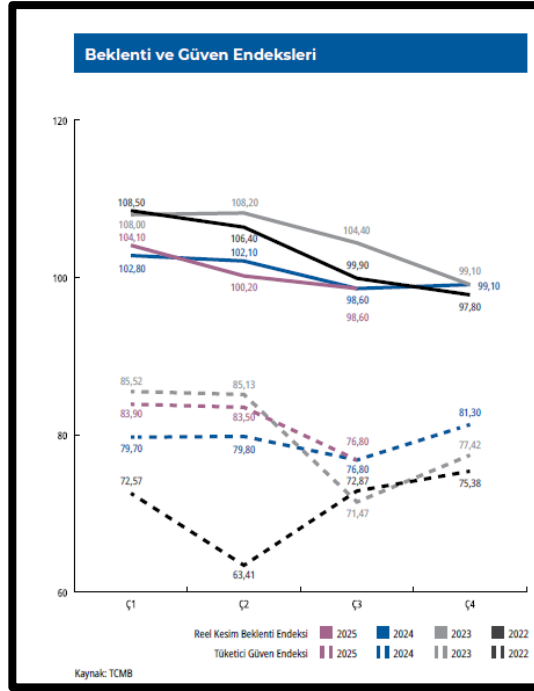
Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan ve Gümüşhane izledi. Diğer yandan yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu ise 59 olarak gerçekleşti.

3.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme²

Ekonomik Gelişmeler

2025 yılının üçüncü çeyreğinde küresel ölçekte sınırlı bir toparlanma görülmekle birlikte, ülkeler arası ekonomik ayrışma devam etmektedir. Yeni ticaret anlaşmaları ve ABD'nin Ağustos ayında devreye aldığı tarife düzenlemeleri sonucunda küresel ticaret politikası kaynaklı belirsizlikler azalmış; buna paralel olarak finansal piyasalarda oynaklık gerilemiştir. Yapay zekâ temelli teknolojik gelişmelerin de etkisiyle küresel risk iştahı güçlü seyretmektedir. ABD Merkez Bankası (Fed), enflasyonun hedef seviyenin üzerinde olmasına karşın istihdamdaki zayıflama nedeniyle Eylül ayında yılın ilk faiz indirimini gerçekleştirmiş ve yıl sonuna kadar iki ek indirim ihtimaline işaret etmiştir. Bu görünüm, küresel piyasalarda risk iştahını destekleyen temel unsur olmayı sürdürmektedir. Fed'in gevşeme adımlarına ilişkin beklentiler ve jeopolitik riskler kapsamında değerli metal fiyatlarında yukarı yönlü eğilim gözlenmektedir.

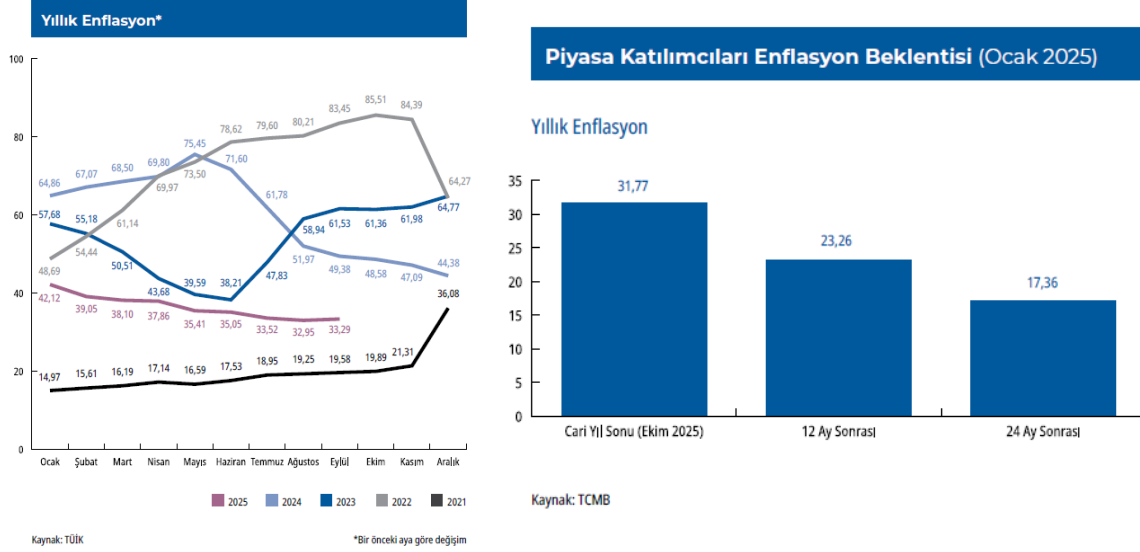
Türkiye ekonomisi 2025 yılı ikinci çeyreğinde sınırlı hızlanma kaydetmiş; büyüme iç talep kaynaklı olurken net dış talep büyümeye negatif katkı sağlamıştır. Üçüncü çeyrek öncü göstergeleri ekonomik aktivitede hafif bir yavaşlamaya işaret etmektedir. İmalat sanayi PMI, dalgalı bir seyir izleyerek Eylül ayında 46,7 seviyesinde gerçekleşmiş ve daralma bölgesinde kalmıştır. Kapasite kullanım oranı son üç ayda gerilerken, sektörel güven endekslerinde de dalgalı bir görünüm hakimdir.



Dış dengede üçüncü çeyrekte yatay bir görünüm söz konusudur. İhracatta toparlanma sürerken ithalatta kısmi ivme kaybı yaşanmıştır. Ticaret Bakanlığı verilerine göre 2025 Ocak–Eylül döneminde ihracat yıllık %4,1; ithalat %5,9 artmıştır. Dış ticaret açığı 2024'ün aynı dönemindeki 60,0 milyar dolardan 2025 yılında 67,0

² Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek Raporundan derlenmiştir.

milyar dolara yükselmiştir. Hizmet gelirlerindeki artışa rağmen gelir kalemlerindeki gelişmeler cari dengeye sınırlı negatif katkı yapmış; 12 aylık cari açık Temmuz 2025 itibarıyla 18,8 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Enflasyon eğilimleri üçüncü çeyrekte dezenflasyon sürecinin yavaşladığını göstermektedir. TÜFE yıllık artışı Haziran'daki %35,0 seviyesinden Eylül'de %33,3'e gerilemiş; Yİ-ÜFE yıllık artışı aynı dönemde %24,5'ten %26,6'ya yükselmiştir. Ağustos ve Eylül aylarında enflasyonun tahminlerin üzerinde gerçekleşmesi, beklenti kanalında iyileşmenin yavaşladığını göstermektedir. TCMB, Temmuz ayında başlattığı faiz indirimlerine Eylül döneminde daha düşük ölçekli olmak üzere devam etmiş, ancak yukarı yönlü risklerin artması nedeniyle daha temkinli bir indirim patikasının izlenebileceğine yönelik sinyaller vermiştir.



3.3. Gayrimenkul Sektörüne Bakış³

Gayrimenkul Sektörünün Değerlendirilmesi

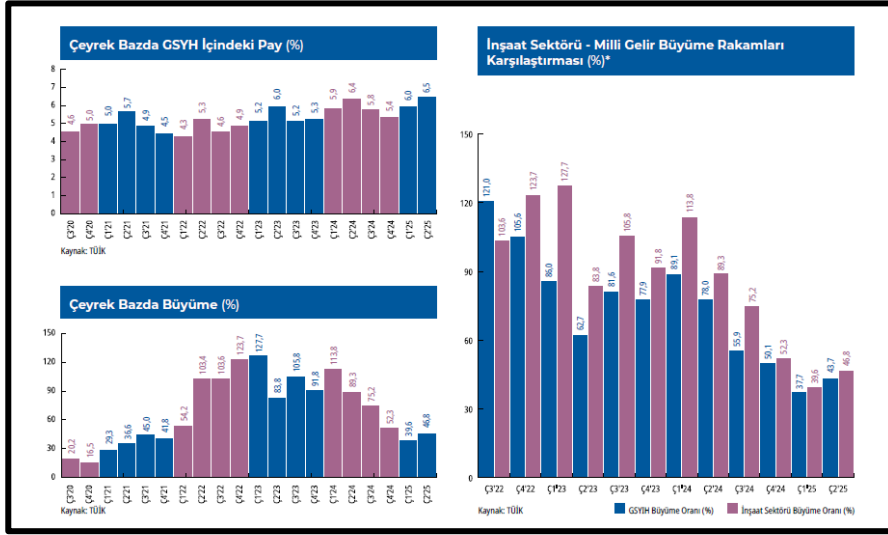
İnşaat sektörü; oluşturduğu katma değer, istihdam kapasitesi ve bağlı alt sektörlerle etkisi nedeniyle makroekonomik dengelerde belirleyici bir konuma sahiptir. Sektör, yapı üretimi yanında bakım, onarım ve işletme faaliyetlerini kapsayan geniş bir ekonomik yapıya dönüşmüştür.

2025 yılı Ocak-Ağustos döneminde konut satışları 978.070 adet olup yıllık bazda %21,3 artış kaydedilmiştir. Aynı dönemde ipotekli satışlar %84,6 oranında yükselmiş; birinci el satışlar 295.524, ikinci el satışlar 682.546 adet olarak gerçekleşmiştir. Piyasadaki kısmi canlılık; faiz indirimi beklentileri, krediye erişimdeki iyileşme, alternatif yatırım araçlarının getirileri, fiyat artış trendi ve deprem sonrası iç göç hareketleri ile ilişkilendirilmektedir.

3 Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek Raporundan derlenmiştir.

Enflasyonla mücadele programı kapsamında dezenflasyon süreci hızlansa da fiyatlama davranışlarındaki katılık sürmektedir. TCMB Konut Fiyat Endeksi (KFE), nominal artış eğilimini korurken reel fiyatlar enflasyonun altında seyretmektedir. 2025 Ağustos ayında KFE aylık %2,5, yıllık nominal %31,4 artmış; reel bazda %1,2 oranında gerilemiştir. Yıllık artış oranları İstanbul'da %30,2, Ankara'da %41,1, İzmir'de %31,9'dur.

2024 bahar döneminden itibaren talepteki zayıflama ve uygulanan sıkılaştırma politikaları sonucunda inşaat maliyetlerinde normalleşme eğilimi gözlenmektedir. 2025 Temmuz ayında inşaat maliyet endeksi yıllık %22,98 artmış; malzeme maliyeti %19,98, işçilik maliyeti %31 artış göstermiştir.

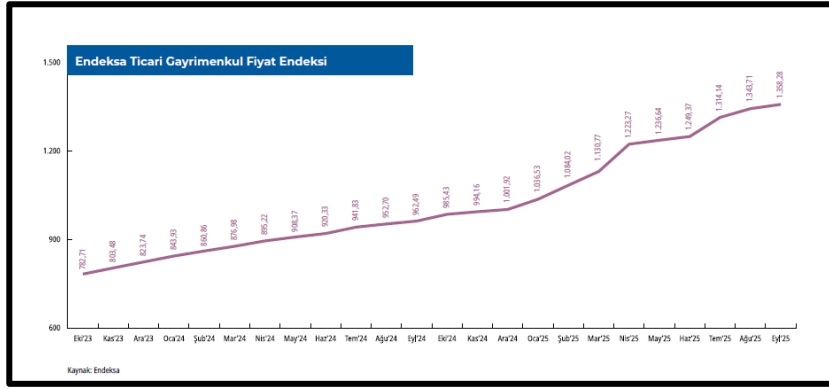


Sektörel aktiviteyi yansıtan yapı ruhsatları ve yapı kullanım izinleri 2025 yılının ikinci çeyreğinde belirgin bir genişleme sinyali vermiştir. Ruhsat verilen bina sayısı yıllık %47,4; daire sayısı %90,3; yüzölçümü %61,8 artmıştır. Yapı kullanım izinlerindeki artış da üretim kapasitesindeki genişlemeyi desteklemektedir. Bu eğilim; arz açığının ikamesi, kentsel dönüşüm çalışmaları ve deprem konutu üretim süreçlerinin hızlanması ile uyumludur.

Finansal açıdan ise sektörün kaynak çeşitliliğine, yeni finansal ürünlere ve kurumsal yapısal güçlenmeye olan ihtiyacı artmaktadır. Ekonomik programın yeni denge arayışı çerçevesinde; sürdürülebilir kârlılık, gelişmiş risk yönetimi kapasitesi ve finansal kırılganlıkların azaltılması, sektörün öncelikli yapısal gereksinimleri arasında yer almaktadır.

2025 Yılı Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi ve Ofis Pazarı Gelişmeleri

2025 Eylül ayı itibarıyla Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 1358,28 puan seviyesine ulaşmıştır. Endeks, yıllık bazda 395,80 puan, aylık bazda ise 14,57 puan artış kaydetmiştir. 2025 yılına 1036,53 puan ile başlayan endeks, son 12 aylık dönemde toplam 372,85 puanlık yükseliş göstermiştir.



Ofis piyasasında, birincil kira seviyeleri 2025 yılı üçüncü çeyreğinde 50 USD/m² düzeyine ulaşarak yıllık bazda %11 artış göstermiştir. TL bazında ise kira değerleri %35 artışla 2.034 TL/m² seviyesine yükselmiş ve Eylül ayı TÜFE artışının (%33) üzerinde gerçekleşmiştir. Böylece birincil kira seviyesi, dönem itibarıyla tarihsel olarak en yüksek seviyesini yenilemiştir.

İstanbul Finans Merkezi'nin kademeli olarak devreye girmesiyle ofis arzı artmış ve İstanbul toplam stok büyüklüğü 7,21 milyon m²'ye ulaşmıştır. Üçüncü çeyrekte toplam 21.167 m² yeni kiralama işlemi gerçekleştirilmiş; yılın ilk üç çeyreğindeki toplam kiralama hacmi 75.856 m² olmuştur. Bu rakam, geçen yılın aynı dönemine göre metrekare bazında %5 düşüşe işaret etmektedir. Üçüncü çeyrekte yeni kiralama anlaşmaları toplam işlemlerin metrekare bazında %48'ini oluşturmaktadır. İşlemlerin %4'ü Merkezi İş Alanı (MİA) içinde, %53'ü ise MİA dışı Avrupa yakasında gerçekleşmiştir.

Kiralama İşlemleri			
	Ç1'25	Ç2'25	Ç3'25
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m ²)	67.089	38.410	21.167
[Prime] Birincil Kira (USD/m ² /ay)*	45	46	50
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,25	7,25	7,25
Toplam Stok (milyon, m ²)	7,18	7,18	7,21
Boşluk Oranı (%)	9,83	9,98	10,08
Gelecek Arz (İnşaat halinde, bin m ²)	1,149	1,149	1,100
Yeşil Bina Sertifikalı Ofis Stoku (bin, m ²)	2.702	2.702	2.702

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

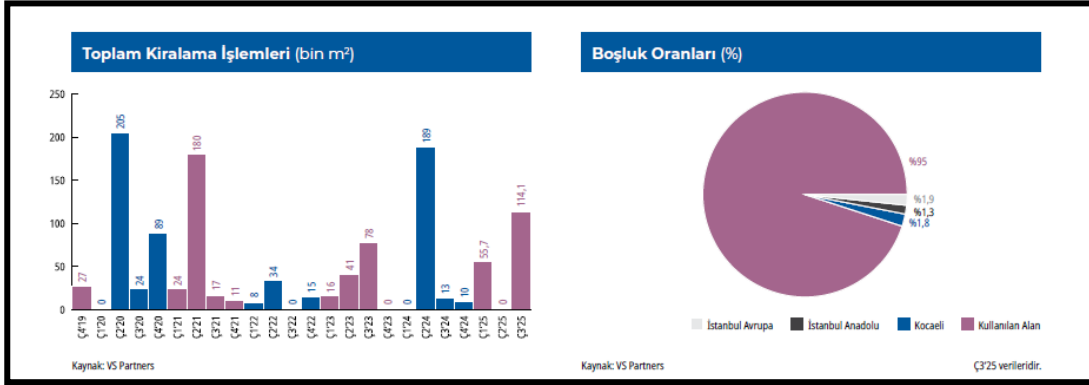
*Gerçekleşen kiralama işlemleri içinde uç değerler hariç tutularak en yüksek çeyrek diliminde yer alan kira değerlerinin ortalamasıdır.

Ofis pazarında talep, yüksek inşaat-mobilya maliyetleri ve taşınma giderleri nedeniyle hazır dekorasyonlu ("fit-out") ve hemen kullanılabilir nitelikteki ofis alanlarına yönelmektedir. Kiracı yenilemelerinde mevcut dekorasyonu koruyan "plug & play" konseptli alanlar öne çıkarken, shell & core (şap-sıva) alanlara yönelik talep sınırlı kalmaktadır. Ayrıca deprem yönetmeliğine uygun, yüksek sismik güvenlik standartlarına sahip modern ofis binalarına olan talep artmış; eski yapı stokuna sahip binalardan nitelikli binalara geçiş hızlanmıştır. Söz konusu talep artışı karşısında yeni arzın sınırlı kalması kira seviyeleri üzerinde yukarı yönlü baskı oluşturmaya devam etmektedir.

Lojistik Pazarı – 2025 3. Çeyrek Görünümü

Mevcut veriler itibarıyla birincil lojistik pazarları olan İstanbul–Kocaeli bölgesinde toplam 11,4 milyon m² depo stokunun yaklaşık 7,9 milyon m²'si ticari kullanım amaçlı lojistik arzından oluşmaktadır. İnşaat hâlindeki proje hacmi 471.000 m² düzeyinde olup, projelerin büyük çoğunluğu ticari lojistik kullanıma yöneliktir.

2025 yılı üçüncü çeyreğinde depo kiralama işlem hacmi 114.000 m² seviyesinde gerçekleşmiş; yıl toplamı ise yaklaşık 170.000 m² olmuştur. Üçüncü çeyrekteki güçlü işlem hacmine rağmen, yıllık bazda toplam hacim bir önceki yılın aynı dönemine göre %16 gerilemiştir.



Birincil pazarlarda kira değerleri üzerindeki yukarı yönlü baskının, mevcut arzın sınırlı olması nedeniyle önümüzdeki dönemde de devam etmesi beklenmektedir. Bununla birlikte yüksek inşaat ve arsa maliyetleri, geliştirici faaliyetleri açısından önemli bir kısıt teşkil etmeyi sürdürmektedir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGE HAKKINDA ANALİZLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu İl⁴

İzmir İli

İzmir, Ege kıyı bölgesinin tipik bir örneği gibidir. Kuzeyde Madra Dağları, güneyde Kuşadası Körfezi, batıda Çeşme Yarımadası'nın Tekne Burnu, doğuda ise Aydın ve Manisa il sınırları ile çevrilmiş İzmir, batıda kendi adıyla anılan körfezle kucaklaşır.



İl toprakları, 37° 45' ve 39° 15' kuzey enlemleri ile 26° 15' ve 28° 20' doğu boylamları arasında kalır. İlin kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 200 km, doğu-batı doğrultusundaki genişliği ise 180 km'dir. Yüzölçümü 12.012 km².dir. Türkiye'nin üçüncü büyük şehri olan İzmir, çağdaş, gelişmiş, aynı zamanda işlek bir ticaret merkezidir.

Bir liman kenti olan İzmir, Türkiye'nin en önemli dış satım limanlarından biridir. İzmir gerek nüfusu, gerekse ticaret, sanayi, eğitim, kültür, eğlence, sanat, sağlık, finans, ulaşım, turizm vb. işlevleriyle ve bu alanlardaki kurum ve kuruluşlarıyla, etki alanıyla Ege'nin metropolü konumundadır.

İzmir, Cumhuriyetle birlikte pek çok sanayi kuruluşuna ev sahipliği yapan bir kent konumuna bürünmüştür. Kentte sanayinin gelişiminde; hammadde kaynakları, nitelikli işgücü, ulaşım olanakları ile iç ve dış piyasalara yakınlık en büyük etkenlerdir.

Nüfus büyüklüğü bakımından Türkiye'nin üçüncü büyük, Ege Bölgesi'nin ise en büyük kenti olan İzmir ilinin nüfusu 1927-2014 döneminde sürekli artış göstermiştir. İzmir'in yıllık nüfus artış hızı, Türkiye'nin ortalama yıllık nüfus artış hızından yüksektir.

Ülkemizin en önemli petro-kimya tesislerinden olan Petkim İzmir'de faaliyet göstermektedir. Yine Tüpraş, Teco gibi büyük petro kimya tesisleri bulunmaktadır. Bunun yanı sıra kentte, petrol ve kimyevi ürünler, metal, tekstil, makine, otomotiv ile gıda, tütün ve toprağa dayalı sanayi gibi alanlarda ulusal ve uluslararası ölçekte öne çıkan birçok sanayi tesisi bulunmaktadır.

⁴ İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

Bunun yanı sıra İzmir gerek kentsel yaşam ve demografik özellikleri, gerek eğitim kültür yapısı ve gerekse Çeşme, Foça, Urla gibi öne çıkan marka turizm alanları ile önemli yaşam ve turizm kenti durumundadır. İl gerek bünyesinde mevcut olan ve gerekse tüm batı anadolunun tarım ve sanayisinin dünya ile bağlantısını sağlayan merkez konumundadır.

Ülkemizin üç büyük şehrinden biri olan İzmir, coğrafi yerleşim olarak kuzey-güney ve doğu-batı aksları üzerinde konumlanmıştır. Dolayısıyla ulaşım aksları da bu güzergâhlar üzerinde oluşturulmuştur. Tüm ulaşım olanaklarının (kara[karayolu-tren yolu], hava ve deniz yolu) kullanılabildiği kent, özellikle limanları ile öne çıkmaktadır.

4.2. Gayrimenkulün Bulunduğu İlçe ⁵

Aliağa İlçesi

İzmir'in bir ilçesi olan Aliağa, Ege Denizi'nin kıyısında yer alır. İlçe; Güney Doğusunda Dumanlı Dağı ve Kuzey Doğusuna düşen Yunt Dağı ile çevrelenmiş olup; Batısında Ege Denizi bulunmaktadır.

İzmir'in Sanayi ilçesi Aliağa; Doğusunda Manisa, Kuzeyinde Bergama, Güneyinde Menemen, Güney batısında Foça'ya komşudur. İzmir- Çanakkale karayolu kentin içinden geçmekte ve çift gidiş-gelişe sahip olan bu karayolu ile ilçeden İzmir'e 45 dakikada ulaşılmaktadır.

Aliağa, 1960'lı yıllarda hayata geçirilen 1. beş yıllık kalkınma planı uyarınca sanayileşme için uygun yer olarak seçilmiş ve bu tarihten itibaren sanayi kimliği ile öne çıkmaya başlamıştır. Bu yıllara kadar Menemen'e bağlıyken, 1982 yılında İlçe statüsüne kavuşmuştur.

Tarihi zenginlikleri, doğal güzellikleri, ve coğrafi özellikleri nedeniyle farklı bir çok potansiyeli barındıran Aliağa, Petro Kimya Sanayinin kurulmasıyla birlikte 15-20 yıl içinde bir sanayi kentine dönüşmüştür.

1960'lı yılların başına kadar tarımsal yoğunluklu ekonomik etkinliğe sahip olan Aliağa, 1961 Anayasası uyarınca, "Ağır Sanayi Bölgesi" olarak kabul edilince, 1970'lerden itibaren sanayi yoğunluklu ekonomiye dayalı bir karakter kazanmaya başladı.

Makro ölçekteki kamu yatırımları olan Petkim-Tüpraş gibi dev sanayi kuruluşlarının kurulmasıyla başlayan Sanayileşme hızını arttırarak devam etmiştir.

Nemrut Limanının kuzeyine yerleşen, ülkemizin en büyük petrokimya endüstrisi, Petrol Ofisi ve çeşitli sıvılaştırılmış gaz depo ve dolum tesisleri; güneyinde irili- ufaklı ark ocakları ve demir çelik fabrikalarının kurulması Aliağa'nın bir sanayi kentine dönüşmesini hızlandırdı. 1970'li yıllarda başlayan sanayileşme hareketleri sonunda ilçede birçok büyük sanayi tesis ve kuruluşu ile orta küçük boy sanayi işletmesi kurulmuştur.

⁵ İlçe hakkındaki bilgi ve görseller çeşitli internet sayfalarından derlenerek hazırlanmıştır.

1980'lerde Çukurova, İzmir Demir Çelik, Ege Metal, Çebitaş, Habaş gibi özel demir-çelik fabrikalarının işletmeye açıldı. Yine aynı bölgede Makine Kimya Kurumu'na ait hassas döküm tesisleri ve hurda işletmesi, Petrol Ofisi ile çok sayıda özel dolum tesisleri bu yıllarda kuruldu.

1997 yılında da 10 milyon metrekare üzerine Türkiye'deki tek Kimya İhtisas Organize Sanayi Bölgesi olarak Aliğa Organize Sanayi Bölgesi kurulmuştur. Organize Sanayi Bölgesi'nde 2019 yılı itibarıyla 52 firma faaliyette bulunmaktadır.

Aliğa'da çok çeşitli ve farklı amaçlar için kurulmuş çok sayıda sanayi kuruluşları vardır. Bu sanayi kuruluşlarının dağılımında, Tüpraş, Petkim ve Petkim'e bağlı olan 17 fabrika, Star Rafineri, Gemi-Söküm Tesisleri, Enerji Santralleri, Viking Kâğıt Fabrikası, Ege Gübre Sanayi, Demir-Çelik Fabrikaları, haddehaneler ile Nemrut limanlarında 13 adet iskele lojistik hizmeti veren işletmeler vardır. Ancak bu sanayi kuruluşları içinde en önemli yeri Petrokimya Tesisleri, Demir-Çelik işletmeleri, enerji santralleri ve limanlar oluşturmaktadır.

Petkim ile Tüpraş arasındaki sahil şeridinde ise Gemi Söküm tesisleri bulunmaktadır. Kamunun kurmuş olduğu M.K.E Gemi Söküm tesislerinin hemen yanında, birçok özel Gemi Söküm tesisleri de açılmıştır.

Güzelhisar Barajı'nın yakınında olması nedeniyle su gereksinimi duyan kimya sektörü Aliğa'da, Demir-Çelik ve haddehane tesisleri Nemrut Körfezi'nde kurulmuştur. Güzelhisar çayı üzerinde kurulmuş olan Güzelhisar Barajı daha çok petro-kimya tesislerine hizmet vermektedir. Rafineri ise güneyde, Menemen yolu üzerinde, Gediz'den özel su alma yapılarıyla suyunu 20 km. uzaklıktan getirmektedir.

İlçe sınırlarında yer alan sektörler ve bellli başlı firmalar şu şekilde sıralanabilir.

PETRO KİMYA: Petkim, Tüpraş, Star Rafineri, SOCAR Türkiye Akaryakıt Depolama A.Ş.

DEMİR ÇELİK: İzmir Demir Çelik, Habaş, Çebitaş, Ege Çelik, Özkan Demir Çelik, Kocaer Haddecilik, Kardemir Çelik, Akdemir Çelik, Sider Demir Çelik, Micha Galvaniz, Atik Metal, Denizciler Döküm, Egedemir

AKARYAKIT DEPOLAMA VE SATIŞ: Teco Petrolcülük A.Ş., Total Oil A.Ş., Alpet, LUKOIL LUBRICANTS MIDDLE EAST Madeni Yağ San ve Tic Ltd Şti.

TÜPGAZ DOLUM TESİSLERİ: Totalgaz, İpragaz, Bizimgaz, Aygaz, Pegagaz, Ocakgaz, Milangaz

ÖZEL SANAYİ KURULUŞLARI: İzmir Elektrik Üretim Ltd. Şti (Enka Enerji Santralı), İzdemir Enerji Elektrik Üretim Ltd. Şti., Egegaz, Ege Gübre, Viking Kağıt ve Selüloz A.Ş., Ravago Petrokimya A.Ş. başta olmak üzere pek çok özel sanayi kuruluşu ilçemizde faaliyet göstermektedir.

Aliğa ilçesinde sanayileşme hareketi iletarımsal faaliyetler azalmıştır. Sadece Güzelhisar ve Helvacı ovalarında tarım yapılmaktadır.

1960'lı yıllarda küçük bir balıkçı köyü olan Aliğa'nın nüfusunda uzun yıllar önemli bir gelişme olmazken, 1980'li yıllardan başlayarak nüfus artışı hızlanmıştır.

1960'da 2860 kişilik bir nüfusa sahip küçük bir bucak olan Aliğa, Demir Çelik ve Petro- Kimya sektörünün ağırlıkta olduğu sanayinin kurulmasıyla birlikte hızla gelişerek, Ege'nin nüfus çeken bir sanayi merkezine dönüşmüştür.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

5.1. Çevre ve Konum

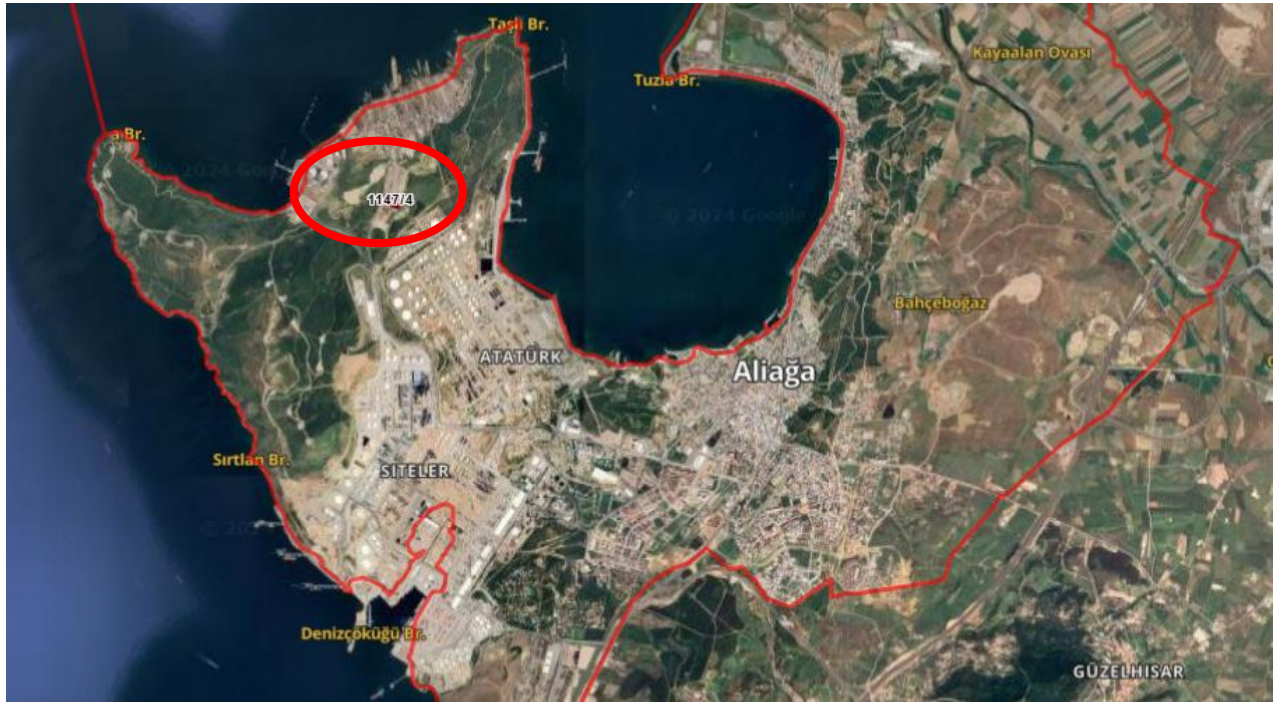
İş bu rapor, İzmir İli, Aliğa İlçesi, Atatürk Mahallesi sınırları içerisindeki 1147 ada 4 no.lu parseli kapsamaktadır.

Rapor konusu taşınmaz, İzmir İli, Aliğa İlçesi, Atatürk Mahallesinde, Aygaz Caddesi olarak bilinen cadde üzerinde ve Gemi Söküm Bölgesi ile Tüpraş tesisleri arasında yer almaktadır.

Taşınmaz Aliğa İlçe merkezinin batısında Aliğa Körfezi ile Karaağaç Koyu arasında kalan kısımda burnun batı kısmında sahilde ve yamaçlarına doğru konumlanmıştır.

Bölgede ana ulaşım arteri olarak Aygaz Caddesi ve yakın çevresinde Tüpraş Tesisleri, Totalgaz Tesisleri, Alpet Tesisleri yer almaktadır. Taşınmazın konumlandığı bölge ülke çapında önemli sanayi ve depolama tesislerinin bulunduğu bir sanayi bölgesi durumundadır. Yine taşınmaza yakın mesafede Gemi Söküm Bölgesi ulusal ölçekte sektörün tek çalışma bölgesidir.

Taşınmaz Aliğa ilçe merkezine yaklaşık 6 km. mesafede yer almaktadır. Bölgede ulaşım özel araçlar ile sağlanmaktadır.





5.2. Gayrimenkulün Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

Rapora konu taşınmazın tapu kayıt bilgisi şirketiniz yetkilileri tarafından TAKBİS sisteminden temin edilen belgeye istinaden düzenlenmiş aşağıda tablo olarak gösterilmiştir. Söz konusu tapu kayıt belgesi raporumuz ekinde tarafınıza sunulmuştur.

İLİ	İzmir
İLÇESİ	Aliaga
MAHALLESİ	Aliaga Köyü
MEVKİİ	Arapçiftliği
ADA NO	1147
PARSEL	4
YÜZÖLÇÜMÜ	10.000,00
MALİK	İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
HİSSESİ	Tam
TAPU TARİHİ	22.06.2022
YEVMIYE NO	9903
CİLT NO	182
SAHİFE NO	17884
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	Arsa

5.2.1. Gayrimenkulün Takyidat Bilgisi, Devrine ve Değerine Etki Eden Şartlar

Taşınmazın, müşterimiz tarafından TAKBİS sisteminden 24.11.2025 tarihinde temin edilen ve tarafımıza sunulan Tapu Kayıt Belgesine göre tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır. İlgili tapu kayıt belgeleri raporumuz ekinde sunulmuştur.

Beyanlar Bölümü:

- Kamu Hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığı'nca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir. (16/03/2007 Yevmiye No:1318)

Rehinler Hanesinde:

- T.C. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) lehine, 16.818.750,-TL bedelle, kanuni faizli, 22.06.2022 tarih 9903 yevmiye numaralı ipotek kaydı,
- Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine, 12.03.2024 tarih 9312 yevmiye numaralı, 100.000.000,-TL bedelle, %108 değişken faizli, 1. dereceden ipotek kaydı
- Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine, 13.08.2025 tarih 18927 yevmiye numaralı, 95.000.000,-TL bedelle, %108 değişken faizli, 2. dereceden ipotek kaydı bulunmaktadır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. Maddesinde "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 ikinci 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." denilmektedir. Taşınmaz üzerindeki tebliğ kapsamında konulduğuna dair yazı rapor eklerinde sunulmuştur.

Ayrıca, taşınmaz üzerindeki ipotegin, Tebliğ kapsamında konulduğu belirtilmiş ve ilgili şerh ve beyanların taşınmazın devrine ve değerine olumsuz bir etkisi bulunmadığı ifade edilmiştir. Bu durum, Tebliğ'in 22. maddesindeki hükümlerle desteklenmektedir.

Taşınmaz üzerinde tasarrufa engel bir takyidat bulunmamaktadır.

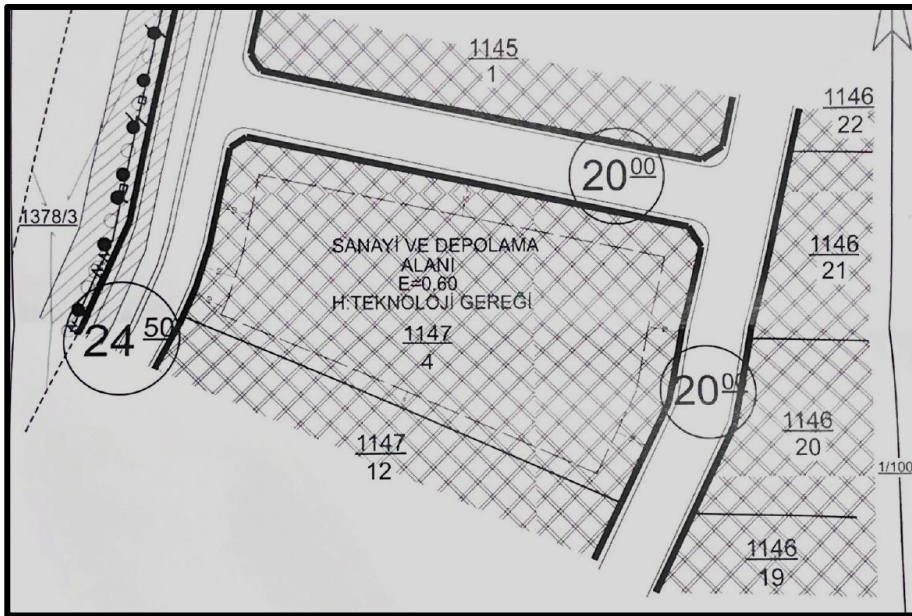
5.3. Taşınmaz ve Konumlandığı Bölgenin İmar Bilgisi

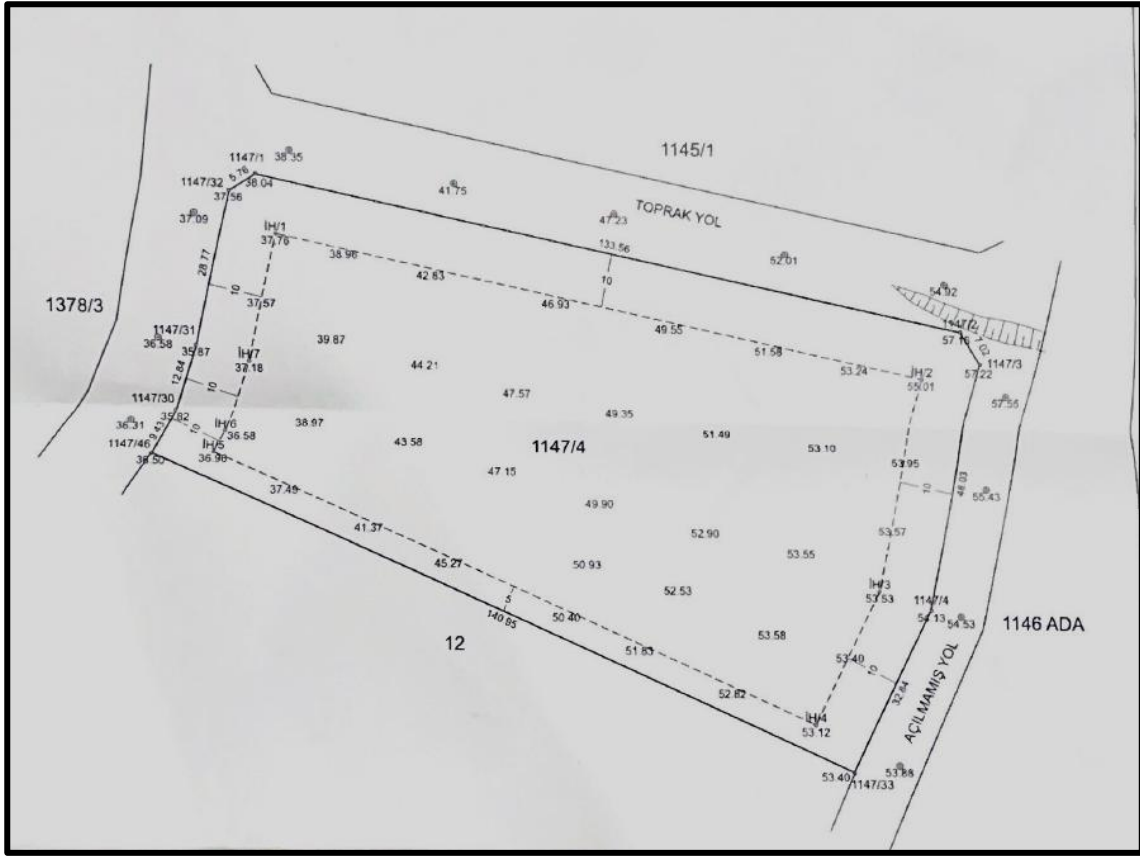
Aliğa Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkililerinden rapora konu parselin 22.10.2014 Tasdik tarihli İzmir İli, Aliğa İlçesi, Arapçiftliği Mevkii, 6707, 6117 ve 7746 Parseller 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre, "Sanayi ve Depolama Alanı" içerisinde yer almakta olup, Emsal:0,60, H:Teknoloji gereği imar ve yapılaşma koşullarına sahip olduğu bilgisi alınmıştır.

Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	Hisse	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları	
					Emsal	Yençok (m)
1147	4	10,000.00	Tam	Sanayi ve Depolama Alanı	0,60	Teknoloji gereği

Plana dair plan görselleri ve plan notları ayrıntılı olarak rapor ekinde, ayrıca aşağıda görsel olarak sunulmuştur.

1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN





5.4. Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler

Rapor konusu 1147 ada 4 nolu parsel 07.10.2021 tarih ve 11803 yevmiye no ile ifraz işleminden T.C. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) mülkiyetine geçmiş, ardından 22.06.2022 tarih ve 9903 yevmiye ile satış işlemi ile taşınmazın mülkiyeti İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'ne geçmiştir.

Yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın konumlandığı parselin son 3 yıllık dönemde imar planında bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

5.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler ile Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Aliağa Belediyesi imar arşivinde yapılan incelemeler sonucu rapor konu proje kapsamında yer alan 1147 ada 4 nolu parsel için 28.12.2023 tarih ve 2023/237 sayılı yeni yapı ruhsatı alınmış olup detayları aşağıda tablo olarak gösterilmiştir.

Ada Parsel	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	Yapı Sınıfı	İnşaat Alanı (m²)	B.B. Niteliği	B.B Alanı (m²)	B.B. Adedi	Toplam Bölüm Adedi
1147/4	28.12.2023	2023/237	Yeni Yapı	2-C	6.290	Sanayi	5484	4	4
					5.539	Ortak Alan (Garaj)			
					2.231	Ortak Alan			
					330	Ortak Alan (Depo)			
TOPLAM					14.390				

Ayrıca söz konusu ruhsatın eki olan onaylı mimari projesi bulunmaktadır. Projesine göre parsel üzerindeki yapı 2.bodrum kat+1.bodrum ara kat + zemin kat + 1.normal (ara kat) kattan oluşmaktadır.

Geliştirilmesi planlanan tesisin projesine göre bina toplam 14.341,21 m² alana sahiptir. Yapıda projesine göre 2.bodrum katta otopark alanı, 1.bodrum katta brüt 123,32 m² alanlı 1 adet imalathane depo, zemin katta brüt 5.173,52 m² alanlı 1 adet imalathane depo, 1.normal katında yaklaşık brüt 490,25 m² alanlı 1 adet imalathane depo ve yaklaşık brüt 504,50 m² alanlı 1 adet imalathane ve depo olmak üzere 4 adet ünite bulunmaktadır. Ünitelerin toplam kullanım alanı 6.291,59 m² dir. Ekspertiz tarihinde parsel üzerinde inşaat işleri devam etmekte olan yapının bodrum katlarının tamamlandığı, zemin katının inşa edildiği tespit edilmiştir. Ekspertiz tarihinde yaklaşık %60 inşaat seviyesine sahip olduğu görülmüştür.

Rapora konu proje için yapı ruhsatı alınmış, projeleri onaylanmış ve inşaatı başlamıştır. İnşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir.

5.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Rapor konusu projenin alınan ruhsatı itibarı ile yapı denetim işleri “Kültür Mahallesi, Mustafa Enver Bey Caddesi, Berki Apartmanı, No:1/1, İç Kapı No:81 Konak İZMİR” adresinde konumlu olan “İzmir Kent Yapı Denetim L.T.D. Ş.T.İ.” tarafından yapılmaktadır.

5.7. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz üzerinde yürütülen inşaat faaliyetlerinin gerçekleşme oranı yaklaşık %60 seviyesindedir. İnşaatı devam eden projeler için Enerji Kimlik Belgesi henüz düzenlenmemiştir.

5.8. Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar

Konu taşınmazların Aliğa Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemelerde herhangi bir durdurma ve yıkım kararı, riskli yapı tespiti bulunmamaktadır.

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

Rapor konusu proje kat karşılığı yöntemi veya hasılat paylaşımı modeli ile geliştirilmemekte olup bir pay oranı mevcut değildir. Proje, gelir paylaşımı olmayıp Anahtar Teslim Modeli ile geliştirilmiştir.

5.10. Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili Aliğa Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve taşınmazın bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmaz mevcut imar yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Ayrıca taşınmaz ile ilgili hazırlanmış, ruhsat ve proje bulunmaktadır. Ruhsat ve proje verileri, kat planları ve görselleri rapor ekinde yer almaktadır. Bu çerçevede

taşınmaz ile ilgili hazırlanan iş bu değerlendirme raporu taşınmazın mevcut özelliklerine, teknik ve resmi verilerine ilişkindir. Farklı bir plan/proje uygulanması durumunda analiz ve değerlendirme sonuçları farklı olabilecektir.

5.11. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Uluslararası Değerleme Standartlarında, En Verimli ve En İyi Kullanım şu şekilde tanımlanır:

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır. Rapora konusu parselin, sahip olduğu mevcut teknik ve fiziksel özellikleri dikkate alındığında en etkin ve verimli kullanım şeklinin imar planı doğrultusunda projelendirilmesi gerektiği kanaatine varılmıştır.

5.12. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz tapusunda; “Arsa” niteliğinde olup bünyesinde müşterek/bölünmüş kısımlar mevcut değildir.

5.13. Proje Genel Özellikleri ve Taşınmazlar İle İlgili Açıklamalar

- Rapora konu parsel, İzmir İli, Aliğa İlçesi, Atatürk Mahallesi sınırları içinde yer almaktadır.

Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)
1147/4	10.000,00

- Parsel, Aliğa Gemi Söküm Tesisi ile Tüpraş Tesisleri arasında kalan bölgede konumlanmaktadır.
- Parselin kuzeyinden geçen ve bölgenin önemli ulaşım arteri olan Aygaz Caddesi'ne yaklaşık 130 m. cephesi bulunmaktadır.
- Parsel düz eğimsiz arazi yapısına ve düzgün geometrik şekle sahiptir.
- Onaylı mimari projeye göre parsel üzerine inşa edilecek olan tesis 2. bodrum+1.bodrum ara kat + zemin + 1. normal kattan oluşacaktır.
- Yapımı planlanan binanın projesine göre; 2.bodrum katta otopark alanı, 1.bodrum katta brüt 123,32 m² alanlı 1 adet imalathane depo, zemin katta brüt 5.173,52 m² alanlı 1 adet imalathane depo, 1.normal katında yaklaşık brüt 490,25 m² alanlı 1 adet imalathane depo ve yaklaşık brüt 504,50 m² alanlı 1 adet imalathane ve depo olmak üzere 4 adet ünite bulunmaktadır. Ünitelerin toplam kullanım alanı 6.291,59 m²'dir
- Yapı ruhsatına göre, yapımı planlanan binanın toplam inşaat alanı 14.390 m²'dir.
- Ekspertiz tarihinde inşaata başlandığı görülmüş olup, halihazırda bodrum katların tamamlandığı, zemin katın inşa edildiği tespit edilmiştir. Ekspertiz tarihinde yaklaşık %60 inşaat seviyesine sahip olduğu görülmüştür.

5.14. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu – Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- + Taşınmazın net imar parseli olması,
- + Taşınmazın Aliğa Limanına, Nemrut (Petkim) Limanına yakın olması,
- + Gelişmekte olan bir bölgede yer alması,
- + Ruhsatlandırılmış, projelendirilmiş olması,
- + Parselin geometrik şeklinin düzgün olması.

Olumsuz Özellikler

- Belirli bir alıcı kitlesine hitap ediyor olması,
- Ülke ekonomisinde yaşanan gelişmelerin kredi faiz oranlarına etkisi,
- Gayrimenkul piyasalarındaki arz ve talep dengesizliği.

BÖLÜM 6

DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR

6.1. Değerleme Yöntemleri⁶

Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi'nin yayınlamış olduğu 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'na göre; Aşağıda bahsi geçen üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

Bu yaklaşımlar;

(a) Pazar Yaklaşımı, (b) Gelir Yaklaşımı ve (c) Maliyet Yaklaşımı şeklindedir.

6.1.1. Pazar Yaklaşımı

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

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir.

Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- (c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

⁶ 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'ndan alınmıştır.

- (d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- (e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

6.1.2. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- (b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- (c) değerlendirme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- (d) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeyeyle giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

6.1.3. Maliyet Yaklaşımı

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 değerin 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.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

6.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi

Bu standart bağlamında geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- (a) binaların inşaatı,
- (b) altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- (c) daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- (d) mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- (e) nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

Geliştirme amaçlı mülk değerlemesinde *UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri* standardında tarif edilen üç temel değerlendirme yaklaşımı da uygulanabilir. Geliştirme amaçlı mülk değerlendirme ile ilgili iki temel yaklaşım bulunmaktadır. Bunlar:

- (a) pazar yaklaşımı,
- (b) pazar, gelir ve maliyet yaklaşımının bir karışımı olan kalıntı yöntemidir

Bu yaklaşım tamamlanmış “brüt geliştirme değeri”nden geliştirme maliyetleri ile geliştirici kârının geliştirme amaçlı mülkün kalıntı değerine ulaşabilmek için düşülmesine dayanır.

Kalıntı Yöntemi:

Kalıntı yöntemi, geliştirmenin tamamlanması için gerekli olduğu bilinen ve beklenen tüm maliyetler, projenin tamamlanmasıyla ilgili riskler dikkate alınmak suretiyle, projenin tamamlandıktan sonraki beklenen değerinden düşüldükten sonra kalan kalıntı tutarı ifade etmesi nedeniyle bu şekilde adlandırılır. Hesaplanan bu tutar kalıntı değer olarak nitelendirilir. Kalıntı yönteminden türetilen kalıntı değer geliştirme amaçlı mülkün mevcut haliyle pazar değerine eşit olabilir veya olmayabilir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

Gayrimenkullerin değerlemesinde Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı şeklindedir.

Değerlemesi yapılacak taşınmazların özelliklerine ve yapısal özelliklerine göre farklı yöntemlerin birlikte ve/veya ayrı olarak tercih edilmesi uygun olacaktır.

Raporumuza konu projeye ilişkin, projenin üzerinde yer aldığı parselin arsa değeri, projenin mevcut durum değeri ve projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değeri ayrı ayrı irdelenmiştir.

Proje bünyesindeki arsanın değerinin belirlenmesi için “Pazar Yaklaşımı” ile “Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi” kapsamında “Kalıntı Yöntemi” kullanılmıştır. Projenin mevcut durum değeri için “Maliyet Yöntemi” ve projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin belirlenmesi için “Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi” kapsamında “Gelir Yaklaşımı” kullanılmıştır.

7.1. Pazar Yaklaşımı İle Arsa Pazar ve Kira Değeri Tespiti

Pazar Yaklaşımında, yakın dönemde pazara çıkartılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerlendirme yapılmıştır. Bulunan emsaller, kullanım amacı, büyüklüğü, imar fonksiyonu, yapılaşma koşulları gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, ayrıca mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

Rapor konusu proje bünyesindeki arsanın değer tespitine altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiş ve elde edilen veriler aşağıda özetlenmiştir.

Emsal 1; Coldwell Banker Yön Gayrimenkul (532) 578 32 89: Aynı bölgede, yakın konumda, taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde (1147 ada 10 parsel) 10.000 m² yüzölçümlü, hafriyat işleri olan, Sanayi ve Depolama Alanı içerisinde Emsal:0,60 yapılaşma koşullarına sahip olan net imar parseli pazarlıklı olarak 107.500.000.-TL bedelle satılıktır. (Birim Değer:10.750,-TL/m²)

Emsal 2; Emlakçım Gayrimenkul (532) 578 32 89: Aynı bölgede, yakın konumda olan, taşınmazın bulunduğu cadde üzerinde (1147 ada 2 parsel) 5.000 m² yüzölçümlü, Sanayi ve Depolama Alanı içerisinde Emsal:0,60 yapılaşma koşullarına sahip, hafriyat işleri olan net imar parseli pazarlıklı olarak 50.000.000.-TL bedelle satılıktır. (Birim Değer:10.000,-TL/m²)

Emsal 3; Defne Emlak Gayrimenkul Aliğa (532) 660 43 00: Aynı bölgede, yakın konumda 10.000 m² yüzölçümlü, Sanayi ve Depolama Alanı içerisinde Emsal:0,60 yapılaşma koşullarına sahip ve hafriyat işleri olan net imar parseli pazarlıklı olarak 100.000.000.-TL bedelle satılıktır. (Birim Değer:10.000,-TL/m²)

Emsal 4; Emlak Yönetim (537) 475 63 58 Aynı bölgede, yakın konumda, parselin güneydoğusunda konumlu, olan (1146 ada 14 parsel) 10.000 m² yüzölçümlü, hafriyat işleri olan, Sanayi ve Depolama Alanı içerisinde

Emsal:0,60 yapılaşma koşullarına sahip olan net imar parseli pazarlıklı olarak 100.300.000.-TL bedelle satılıktır. (Birim Değer:10.030,-TL/m²)

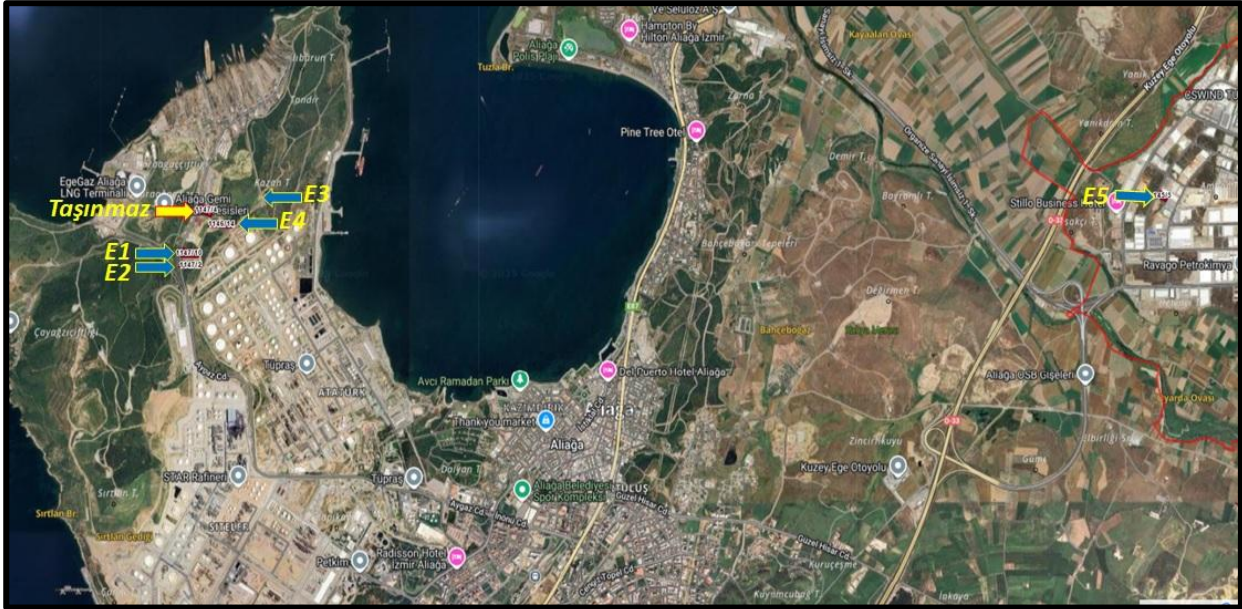
Emsal 5; Rant Gayrimenkul (533) 130 72 14: Uydu üzerinde yapılan ölçümlere göre taşınmaza yaklaşık 10 km mesafede olan, Çoraklar Köyü içerisinde sanayi tesislerinin yoğun olduğu sanayi sitesinde konumlu, 5.000 m2 yüzölçümlü, Sanayi Alanı içerisinde, inşaat ruhsatı alınmış olan hafriyat işleri olan net imar parseli pazarlıklı olarak 75.000.000.-TL bedelle satılıktır. (Birim Değer:15.000,-TL/m²)

Görüş; Bölge emlakçısı ile yapılan görüşmede, değerlendirme konusu taşınmazın konumu, arsa büyüklüğü ve hafriyat işlerinin tamamlanmış olması nedeniyle 12.000.-TL/m2 ile 13.000.-TL/m2 arasında satılabileceği bilgisi alınmıştır.

Emsallerin tablo şeklinde gösterimi aşağıda sunulmuştur;

Emsal No	Ada/ Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	Hissesi (m ²)	İmar Lejant	Yapılaşma Şartları (Emsal)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi (İletişim)
Emsal 1	1147/10	10.000,00	10.000,00	Sanayi ve Depolama	Emsal 0,60	107.500.000,00	10.750	Coldwell Banker Yön Gayrimenkul 0(532) 578 32 89
Emsal 2	1147/2	5.000,00	5.000,00	Sanayi ve Depolama	Emsal 0,60	50.000.000,00	10.000	Emlakçım Gayrimenkul 0 (532) 578 32 89:
Emsal 3	-	10.000,00	10.000,00	Sanayi ve Depolama	Emsal 0,60	100.000.000,00	10.000	Defne Emlak Gayrimenkul Aliaga 0 (532) 660 43 00
Emsal 4	1146/14	10.000,00	10.000,00	Sanayi ve Depolama	Emsal:0,60	100.300.000,00	10.030	Emlak Yönetim 0(537) 475 63 58
Emsal 5	-	5.000,00	5.000,00	Sanayi	Emsal:1	75.000.000,00	15.000	Rant Gayrimenkul (533) 130 72 14

Emsal taşınmazların rapor konusu parseli göre konumlarını gösterir emsal krokisi



Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu gayrimenkul ile benzer sayılabilir özelliklere sahip, yakın çevreden ulaşılan emsallerden 5 adet emsale raporda yer verilmiştir. Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internetten aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Ayrıca şirketimiz mevcut data bilgileri ile mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir. Arsa değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiştir. Elde edilen emsal verileri konumları, imar özellikleri, topoğrafik yapıları ve benzer özellikleri çerçevesinde rapor konusu parsel ile kıyaslanmış ve parselin değerine ulaşmak için bu kriterler doğrultusunda düzeltmeler getirilmiştir. Bu düzeltmeler ilişkin hazırlanan tablolar aşağıda sunulmuştur. Tabloda karşılaştırma için uygun olduğu düşünülen 5 adet emsal düzeltmeye tabi tutulmuştur.

Söz konusu tablolarda rapor konusu parselin birim değerine ulaşmak için emsal taşınmazların satışa sunulun birim değerlerine emsal taşınmazların konu parsel oranla olumlu özellikleri için negatif (-) düzeltme oranları, olumsuz özellikleri için pozitif (+) düzeltme oranları uygulanmıştır.

ARSA PAZAR DEĞERİ İÇİ YAPILAN ÇALIŞMALAR

Emsal No	Yüzölçümü (Hissesi) (m ²)	İmar Lejant	Emsal (KAKS)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m ²)	Büyüklik Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	İmar Verilerine Göre Düzeltme	Diğer (Ruhsat ve Harfiyat Maliyeti)	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m ²)
Emsal 1	10.000,00	Sanayi ve Depolama	Emsal:0,60	10.750,00	10%	9.675,00	0%	0%	0%	30%	12.577,50
Emsal 2	5.000,00	Sanayi ve Depolama	Emsal:0,60	10.000,00	10%	9.000,00	15%	0%	0%	30%	13.050,00
Emsal 3	10.000,00	Sanayi ve Depolama	Emsal:0,60	10.000,00	5%	9.500,00	0%	5%	0%	30%	12.825,00
Emsal 4	10.000,00	Sanayi ve Depolama	Emsal:0,60	10.000,00	5%	9.500,00	0%	5%	0%	30%	12.825,00
Emsal 5	5.000,00	Sanayi ve Depolama	-	15.000,00	10%	13.500,00	15%	-25%	0%	10%	13.500,00
Ortalama Birim Değeri (TL/m ²)											~13.000

Günümüz ekonomik koşullarında rapora konu projenin konumlandığı parsel için m² satış birim değeri olarak 13.000,-TL/m² değer takdir olunmuştur.

Ada/Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	İmar Fonksiyonu	KDV Hariç Birim Değeri (TL/m ²)	KDV Hariç Değeri (TL)
1147/4	10.000,00	Sanayi ve Depolama Alanı	13.000	130.000.000

Pazar Yaklaşımı İle Kira Değeri Tespiti

Pazar Yaklaşımında, yakın dönemde pazara çıkartılmış ve kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerlendirilmiştir. Bulunan emsaller, kullanım amacı, büyüklüğü, katı gibi koşulları gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, ayrıca mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

Rapor konusu projenin kira değer tespitine altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki kiraa sunulmuş imalathane/fabrika nitelikli emsaller incelenmiş ve elde edilen veriler aşağıda özetlenmiştir.

Emsal 1; Saygı Gayrimenkul 0(555) 050 16 86; Sanayi tesisinin yoğun olduğu Aliğa Organize Sanayi Bölgesi içerisinde, 2.700 m2 kapalı kullanım alanına sahip, idari ofis, depo üretim tesisinden oluşan taşınmaz aylık 450.000.-TL bedelle kiralıktır. (Birim Değer:166,-TL/m²)

Emsal 2; Remax Best 0 (533) 260 02 35; Sanayi tesisinin yoğun olduğu Aliğa Organize Sanayi Bölgesi içerisinde, 3.200 m2 kapalı kullanım alanına sahip, idari ofis, depo, üretim tesisinden oluşan taşınmaz aylık 450.000.-TL bedelle kiralıktır. (Birim Değer:140,-TL/m²)

Emsal 3; Remax Plaza 0 (546) 248 42 76; Sanayi tesisinin yoğun olduğu Aliğa Organize Sanayi Bölgesi içerisinde, köşe konumlu ve ana yoldan görünürlüğü olan, 2.600 m2 kapalı kullanım alanı olan, idari bina, üretim alanı ve depolama bölümlerinden oluşan sıfır taşınmaz aylık 600.000.-TL bedelle kiralıktır. (Birim Değer:230,-TL/m²)

Emsal 4; Forza Gayrimenkul 0 (552) 293 35 51; Sanayi tesislerinin yoğun olduğu bölgede, sanayi sitesi içerisinde konumlu olan, Aliğa merkezine mesafeli, 1.950 m2 kapalı kullanım alanı olan, üretim ve depolama alanından oluşan taşınmaz aylık 260.000.-TL/Ay bedelle kiralıktır. (Birim Değer:133,-TL/m²)

Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu gayrimenkul ile benzer sayılabilir özelliklere sahip, yakın çevreden ulaşılan emsallerden 4 adet emsale raporda yer verilmiştir. Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internetten aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Ayrıca şirketimiz mevcut data bilgileri ile mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir. Buna göre günümüz ekonomik koşullarında rapora konu taşınmazın m² birim değeri olarak 180,-TL/Ay değer takdir olunmuştur.

Taşınmazın KDV hariç toplam değeri aşağıda tabloda sunulmuştur.

Niteliği	Brüt Kullanım Alanı (m ²)	KDV Hariç Aylık Kira Birim Değeri (TL/m ²)	KDV Hariç Aylık Kira Değeri (TL)	KDV Hariç Yıllık Kira Değeri (TL)
Depolama Binası	14.390	190	2.734.100	32.809.200

7.2. Maliyet Yaklaşımı ile Değeri Tespiti

Bu yaklaşımda, mevcut yapının günümüz ekonomik koşullarında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Projenin pazar değerinin tespitinde arsa değeri ve arsa üzerindeki inşai yatırımların mevcut durumu itibarıyla değeri ayrı ayrı irdelenmiştir. Bu değerler tek başına satışa esas alınabilecek değerler olmayıp projenin toplam değerine ışık tutmak adına hesaplanmıştır.

Arsa Değeri:

Maliyet Yaklaşımı bileşenlerinden biri olan arsa değerinin tespitinde, raporumuz 6.1. maddesinde yer alan pazar yaklaşımı ile ulaşılan arsa değerinin kullanılması uygun görülmüştür. Bu yöntemde proje bünyesinde yer alan 1147 ada 4 nolu parselin değeri için KDV hariç **130.000.000,-TL** değer hesap ve takdir edilmiştir.

Arsa Üzerindeki İnşai Yatırımın Mevcut Durumu İtibari İle Değeri:

Rapor konusu, İzmir Aliaga İlçesi'nde yer alan 1147 ada, 4 no.lu parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan bina için ruhsat ve eklerine dair izinler alınmıştır. Yerinde yapılan tespitlerde ise proje için hafriyat işleminin başladığı ve tamamlanmakta olduğu tespit edilmiştir. İdealist GYO A.Ş.'den elde edilen bilgiye projenin genel inşaat seviyesinin %60 olduğu öğrenilmiştir. Mevcut durum değeri bu bilgi doğrultusunda hesaplanmıştır.

Rapor konusu parsel ile ilişkin alınan ruhsat bilgisi aşağıda tablo olarak özetlenmiştir.

Ada Parsel	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	Yapı Sınıfı	İnşaat Alanı (m ²)
1147/4	28.12.2023	2023/237	Yeni Yapı	2-C	14.390

Bir inşaatın maliyeti, yapım sürecindeki kritik kararlar ve bu kararların yol açtığı değişkenler tarafından büyük ölçüde şekillenir. Bunun yanı sıra, maliyetler, ekonomiyi sarsan olaylar ve küresel piyasalardaki dalgalanmalar gibi dış faktörlerden de doğrudan etkilenir.

İnşaat yapılırken belirlenen detaylar dışında ülkemizde yaşanan döviz kuruna bağlı ani dalgalanmalar, piyasadaki maliyetlerin resmi yapı birim fiyatlarından farklılık göstermesine neden olmaktadır. Özellikle pandemi sonrası dönemde lojistik sektöründeki depolama ihtiyacının artması, büyük ölçekli lojistik depo projelerine olan talebi artırmış ve bu projelerin maliyetlerinde de ciddi artışlara yol açmıştır.

Projenin detayları incelendiğinde günümüz ekonomik koşulları da dikkate alınmış ve aşağıda tabloda belirtilmiş birim değerleri gibi olması kanaatine varılmıştır.

Bununla birlikte, yapının niteliği gereği inşaatta kullanılan demir ve beton miktarının yüksek olması, rapor tarihinin yıl sonuna denk gelmesi ve maliyetlerde yaşanacak artışların yakın bir zaman diliminde öngörülmesi hususları birlikte değerlendirilerek birim maliyetlere artış uygulanmıştır.

	TL/m ²
Yapı İçin Öngörülen Saf Maliyet Birim Değer	20.500
Genel Giderler (Çevre Düzeni, Peyzaj, Resmi Kurum Harç Bedelleri ve Satış Pazarlama Reklam)	23.575

Bu doğrultuda projenin tamamlanmış inşaat seviyeli (% 60) itibariyle gerçekleşmiş olan maliyet değeri hesaplanmıştır.

$$14.390 \text{ m}^2 \times 23.575, -\text{TL/m}^2 = 339.244.250, -\text{TL}$$

$$339.244.250, -\text{TL} \times \%60 = (203.546.550, -\text{TL}) \sim 203.550.000$$

Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Proje'nin Mevcut Hali İle Değeri

Arsa Toplam Değeri (TL)	130.000.000,-
Arsa Üzerindeki Yatırımın Güncel Durumu İle Değeri (TL)	203.550.000,-
Proje'nin Mevcut Hali İle Toplam Değeri (TL)	333.550.000,-

Ayrıca projenin tamamlanması durumundaki değeri aşağıda tabloda verilmiştir.

Projenin Tamamlanmış Hali İle Toplam Değeri (TL)	(469.244.250) 469.250.000,-
---	--

7.3. Gelir Yaklaşımı ile Değeri Tespiti

Geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında gelir yaklaşımı ve kalıntı yöntemi kullanılarak rapor konusu projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerine ve proje bünyesindeki arsanın değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

Bu yöntemde, mevcut projenin tamamlanması için gereken tüm maliyetler ve gelirlerin proje ile ilgili riskleri de dikkate alınarak bir nakit akış tablosuna yansıtılması beklenilmektedir.

Nakit Akışı Tablosu İçin Kullanılan Veriler, Kabuller ve Varsayımlar

- Proje kapsamındaki parselde yer alan fabrika ve depolama alanının yapı ruhsatları alınmış ve mevcut inşaat seviyesi %60 olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu parselle ilişkin satılabilir alan ve toplam inşaat alanları ruhsattan alınmıştır. Yapılacak yapının lojistik tesisi olacağı nedeni ile tamamının (ruhsattaki toplam inşaat alanının) satılabileceği öngörülmüştür.
- Proje bünyesinde inşa edilecek olan sanayi tesisinin ortalama birim satış değerlerinin tespiti için rapora konu projenin yakın çevresinde konumlu olan söz konusu ticari bölümlere emsal teşkil etmek üzere satılmış/satışa sunulmuş benzer gayrimenkuller araştırılmıştır. Yapılan araştırmalar sonucu elde edilen veriler aşağıda tablo olarak özetlenmiştir.

Sanayi Nitelikli Emsal Taşınmazlar								
Konumu	Bodrum Kat	Zemin Kat	Normal Kat	Toplam	Satışa Sunulan Fiyat	Satışa Sunulan Birim Fiyat	İlan Sahibi ve İletişim Bilgileri	
ALOSBİ OSB	0	2850	350	3200	130.000.000	40.625	Remax Best	5332600235
ALOSBİ OSB	0	2400	800	3200	130.000.000	40.625	Turyap	5333833693
ALOSBİ OSB	0	2400	300	2700	130.000.000	48.148	Saygı Gayrimenkul	5550501686
ALOSBİ OSB	0	2200	550	2750	110.000.000	40.000	Remax Best	5332600235

- Geliştirilen projenin maliyetlerine ilişkin yapılan hesaplamalar aşağıda tablo olarak sunulmuştur.

İnşaat Maliyeti	
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	14.390,00
İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	23.575,00
Toplam İnşaat Maliyeti	339.244.250,00

- Proje bünyesinde üretilecek birimlerin 2026 yılı satış birim ve toplam satış değerleri aşağıda tablo olarak gösterilmiştir.

Gelirler	
Satılabilir Ticaret İnşaat Alanı (m ²)	14.390,00
Ortalama Ticaret Satış Birim Değeri (TL/m ²)	42.500,00
	611.575.000,00

- Projenin tahmin edilen yıllara yaygın satış ve inşaat hızları aşağıda gösterilmiştir.

SATIŞ HIZLARI				
Yıllar	2026	2027	2028	2029
Ticaret	35%	40%	25%	10%
İNŞAAT HIZLARI				
Yıllar	2026	2027	2028	2029
Ticaret	95%	5%	0%	0%

- Nakit akışları hesapları yapılırken tüm gelir ve giderler Türk Lirası bazındadır.
- Satış birim değerlerinin artış oranı %35 olarak kabul edilmiştir.
- Risksiz getiri oranı; projeksiyon dönemlerinde risksiz getiri oranı % 20,24 olarak dikkate alınmıştır.
- Risk primi; eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır, Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi % 9,76 olarak kabul edilmiştir.
- Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %30 (Risksiz Getiri Oranı (%20,24) + Risk primi (%9,76)) olarak kabul edilmiştir.
- Kullanılan tüm varsayımlar, tablolara formül yoluyla işlenerek rakamların görünen ondalık basamak sayısı kısıtlanmış ve yuvarlanmıştır.
- Yukarıda yapılan kabuller ve hesaplanan değerlere göre projenin indirgenmiş nakit akımları analizi rapor ekinde sunulmuştur.

Ulaşılan Değer

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda parselin projeden elde edilecek gelirin bugünkü değeri 632.971.078,-TL olarak bulunmuştur. Arsanın değeri ise 134.831.666,-TL bedelinde olacağı hesap edilmiştir. Varsayımların değişmesi durumunda aşağıdaki değerlerin de değişeceği muhakkaktır.

Toplam Gelirlerinin Bugünkü Değeri (TL)	632.971.078
Proje Gelirlerine Göre Kar Oranı	25%
Proje Karı	158.242.770
Kardan Arındırılmış Proje Değeri (Arsa+İnşaat)	474.728.309
Toplam İnşaat Maliyetlerinin Bugünkü Değeri	339.896.643
Arsa Değeri (TL)	134.831.666
Net Parsel Alanı (m ²)	10.000
Net Arsa Birim Değeri (TL)	13.483

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Ulaşılan Değerler ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Açıklanması

Rapor konusu İzmir Aliaga İlçesinde inşa edilecek olan Sanayi Tesisi Projesi'nin üzerinde konumlandığı Atatürk Mahallesi, 1147 ada 4 parselin toplam arsa değerine "Pazar Yaklaşımı" ve geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında "Kalıntı Yöntemi" kullanılarak ulaşılmaya çalışılmıştır. Arsanın KDV hariç toplam değeri "Pazar Yaklaşımı" ile 130.000.000,-TL, "Kalıntı Yöntemi" ile 134.831.666,-TL olarak bulunmuştur. "Kalıntı Yöntemi" ile arsa değerine ulaşırken bir kabul, varsayım ve geleceğe dönük tahmini veriler kullanılmıştır. Bu nedenle toplam "Arsa" değeri için "Pazar Yaklaşımı" ile ulaşılan değer olan 130.000.000,-TL takdir edilmiştir.

Projenin tamamlanması durumundaki ve mevcut durum değerinin tespiti için "Maliyet Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır. Projenin tamamlanması durumundaki değeri 469.250.000,-TL mevcut durumuyla toplam değeri 333.550.000,-TL olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin tespiti için geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında "Gelir Yaklaşımı" kullanılmış olup projenin kardan arındırılmış bugünkü değeri için 474.728.309,-TL, sonuçlarına ulaşılmıştır.

Ayrıca gelir yaklaşımı ile arsa değeri (134.831.666,-TL) ve arsa üzerindeki yatırımın güncel durumu ile değeri (203.550.000,-TL) toplamı sonucu projenin mevcut durum değeri 338.381.666,-TL hesap edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki yöntem ile bulunan değerlerin birbirinden farklı olduğu görülmektedir. Gelir indirgeme yaklaşımında ekonomik veriler ön görüye dayanmakta olması nedeni ile taşınmazın nihai değer takdirinde pazar yaklaşımı ve yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı kullanılmıştır.

8.2. Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler Hakkında Görüş

Raporumuz içeriğinde; "5.5." ve "5.6." başlıkları altında belirtildiği üzere ilgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, rapora konu proje için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmış ve inşaatı başlamıştır. İnşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir.

8.3. Gayrimenkuller, Üzerindeki Takyidatlar Hakkında Görüş ve Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Raporumuz içeriğinde; "5.2.1" başlığı altında belirtildiği üzere taşınmazların tapu kayıtlarında yapılan incelemelere göre; üzerinde değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Ayrıca taşınmazların devredilebilmesi konusu ile ilgili herhangi bir kısıtlayıcılığa rastlanmamıştır.

8.4. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren 5 Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Taşınmaz bu kapsam dışındadır.

8.5. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Bu değerleme raporu, gayrimenkul üst hakkı veya devre mülk hakkı vs. gibi özel hakları içermemekte olup herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

8.6. Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul, İzmir İli, Aliaga İlçesi, Atatürk Mahallesi sınırlarındaki 1147 ada 4 no.lu parsel üzerinde geliştirilmekte olan İzmir Aliaga Sanayi Tesisi Projesidir.

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1- a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1- d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu taşınmazın yapı ruhsatları alınmış ve inşaat başlanması için yasal gerekli tüm belgeler mevcut ve söz konusu parsel üzerinde hafriyat işlemleri tamamlanmak üzere olup inşaat çalışması devam etmektedir. Bu çerçevede "PROJE" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmamakta olduğu öngörülmektedir.

Tebliğ'in 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir." denilmekte olup, değerlendirme konusu parsellerde müşteriye ait hisseler üzerinde ipotek bulunmamakta olup, üzerinde bulunan takyidatlar ise değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte değildir. Bu itibarla değerlendirme konusu parsellerde müşterinin sahip olduğu hisselerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

Tebliğ'in 22-1-r maddesinde "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." denilmektedir. Değerleme konusu taşınmazın tapudaki niteliği "Arsa"dır. Konu taşınmazın yapı ruhsatı alınmış, hafriyat işleri tamamlanmak üzere olup inşaat henüz başlanmamıştır. Bu parsel portföyde proje olarak yer almakta olup, gayrimenkul projelerinde inşaat tamamlanıp yapı kullanma izni alınana kadar tapudaki niteliği arsa olmaya devam ettiğinden, Tebliğ'in 22-1-r maddesine aykırı bir durum bulunmamaktadır.

BÖLÜM 9

SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

İdealist GYOA.Ş.'nin talebi üzerine; SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu SPK mevzuatı ve sözleşme gereği İzmir İli, Aliağa İlçesi, Atatürk Mahallesi 1147 Ada, 4 no.lu Parsel üzerinde geliştirilen Sanayi Tesisi Projesi'nin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği mevcut durumu itibarıyla ve tamamlanması durumunda bugünkü güncel piyasa rayiç değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

Bu rapor; konu gayrimenkullerin mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, yapının ve iç mekânların özellikleri, kullanım amacı ve inşaat kalitesi, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ve bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır. Bu hususları doğrultusunda, değerleme uzmanının hazırlamış olduğu ve raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususların geçerliliğine katılıyor, gayrimenkulün değerine yönelik ortaya konan değerlendirmeyi doğru ve yerinde buluyoruz.

9.2. Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu gayrimenkul, İzmir İli, Aliağa İlçesi, Atatürk Mahallesi sınırlarındaki 1147 ada 4 no.lu parsel üzerinde geliştirilmekte olan İzmir Aliağa Sanayi Tesisi Projesidir.

Rapor konusu projenin bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, ulaşım imkanları, projenin üzerinde konumlandığı parselin cephesi, mimari projede belirtilen kriterlerin gerçekleşeceği kabulü ile yapıların inşaat sistemi, işçilik ve malzeme kalitesi gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

Gayrimenkul piyasasının ve ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkullerin değerine etki eden olumlu olumsuz faktörler, müşteri-resmi kurumlardan edinilen şifahi ve onaylı bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek, yapılan hesaplamalar doğrultusunda, bugüne kadar yapmış olduğumuz değerleme çalışmalarımızdan edinilen bilgi ve tecrübelerden de yararlanılarak nihai değere ulaşılmıştır.

İş bu nihai değer iş bu raporun düzenlenme tarihi itibarıyla uygulanabilir olup taşınmazın değerleme tarihindeki peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası cinsinden nihai değer takdiri yapılmıştır. Sonuç olarak taşınmazın KDV hariç ve KDV dahil olmak üzere mevcut durum ve tamamlanması halindeki toplam piyasa değeri aşağıda tabloda gösterilmiştir.

	TL
Projenin KDV Hariç Mevcut Durum Pazar Değeri	333.550.000
Projenin KDV Dahil Mevcut Durum Pazar Değeri	400.260.000
Projenin KDV Hariç Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Değeri	469.250.000
Projenin KDV Dahil Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Değeri	563.100.000

- Değerleme tarihi itibarıyla TCMB döviz satış kuru 1 USD: 42,9395-TL 'dır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu raporu talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın rapor tamamen veya kısmen yayımlanamaz.
- Rapor veya raporda yer alan değerlendirme rakamları ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personel adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Dilara SÜRMEN (SPK Lisans No: 401437)	Onur Öktem YILDIRIM (SPK Lisans No: 404901)	Hüseyin ÇİNAR (SPK Lisans No:400615)

BÖLÜM 10

UYGUNLUK BEYANI VE KABULLER

UYGUNLUK BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülk ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını ve gelecekte ilişkisinin bulunmayacağını;
- Rapor konusu gayrimenkul/gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;
- Rapor içeriğinde belirtilen analizler ve sonuç değerine giden yolda Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uyulduğunu beyan ederiz.

DEĞERLEME UZMANLARININ DAYANAKLARI, ÖNGÖRÜLERİ VE KABULLERİ

- *Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar güvenilir kabul edilirler.*
- *Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.*
- *Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır.*
- *Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.*
- *Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.*
- *Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.*
- *Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.*
- *Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.*
- *Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.*