



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**İZMİR İLİ, BORNOVA İLÇESİ, KAZIMDİRİK
MAHALLESİ 399 ADA 131 PARSELE AİT
TAŞINMAZ DEĞERİNİN TESPİTİ**

RAPOR TARİHİ: 20.12.2024

RAPOR NO: ZRTGYO-2024-3

BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

Cevizlidere Mahallesi 1243. Sokak Palmiye İş Merkezi No:4 D:19 Çankaya/ANKARA

Tel: 0312 999 53 48 Faks: 0312 999 68 03

info@baskenttd.com.tr- www.baskenttd.com.tr

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi ve Takip No	20.12.2024- ZRTGYO-2024-3
Talep Tarihi	11.10.2024
Taşınmaz İnceleme Tarihi	17.12.2024
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	İzmir İli, Bornova İlçesi, Kazımdirik Mahallesi, 399 Ada 131 Parsel "Dokuz Katlı Kargir T.C. Ziraat Bankası Hizmet Binası ve Lojmanları" Vasıflı
Çalışmanın Konusu	İzmir İli, Bornova İlçesi, Kazımdirik Mahallesi, 399 Ada 131 Parsel "Dokuz Katlı Kargir T.C. Ziraat Bankası Hizmet Binası ve Lojmanları" niteliğindeki gayrimenkullerin piyasa değerinin tespiti amacıyla ""Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti" hükmüne binaen 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.
Cinsi(Tapu Kaydı)	Dokuz Katlı Kargir T.C. Ziraat Bankası Hizmet Binası ve Lojmanları
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	Bornova Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre 399 ada, 131 parsel,1/1000 ölçekli, 05.11.2007 tarihinde onanan Bornova Resmi Tesis Alanı Belirlenmesi uygulama imar planında; resmi kurum alanı ve hafif raylı sistem güzergâhında kalmaktadır. Ayrık Nizam 8 kat, Hmax:24,80 komşudan 3 metre çekme mesafeli yapılaşma koşullarına haizdir.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Alanı	YASAL ALAN: 3446,00 m ² MEVCUT ALAN: 3446,00 m ² (Bknz.5.4.2.Madde)
TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	DEĞERLEME DETAY TABLOSU ekte sunulmuştur. (Bknz.7.2.Madde)

DEĞERLEMEDE GÖREV ALANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

: Olcay USTA
: Simla ÖZMİMAR BALIKÇI
: Ahmet HARDAL

İÇİNDEKİLER:

1.	BÖLÜM-RAPOR BİLGİLERİ.....	5
1.1	RAPOR TARİHİ.....	5
1.2	RAPOR NUMARASI.....	5
1.3	RAPOR TÜRÜ.....	5
1.4	RAPORU HAZIRLAYANLAR.....	5
1.5	DEĞERLEME TARİHİ.....	5
1.6	DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ.....	5
1.7	RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA.....	5
1.8	SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINAIİLİŞKİN BİLGİLER.....	5
2.	BÖLÜM-DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI.....	6
2.1	DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ.....	6
2.2	MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ.....	6
2.3	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR).....	7
3.	BÖLÜM-RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR.....	7
3.1	KABULLER.....	7
3.2	UYGUNLUK BEYANI.....	8
4.	BÖLÜM-GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	9
4.1.	GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYIT BİLGİLERİ.....	9
4.2.	GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELİKLERİ.....	9
4.3.	ULAŞIM BAĞLANTILARI.....	10
4.4.	TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR.....	10
4.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.) İLİŞKİN BİLGİ.....	12
4.6.	GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	12
4.7.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	12
4.8.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ.....	13
4.9.	EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLIOLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA,.....	13

4.10.	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	13
5.	BÖLÜM-DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	14
5.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER İZMİR İLİ.....	14
5.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	17
5.2.1.	KÜRESEL EKONOMİK DURUM	17
5.2.2.	TÜRKİYE'DE GENEL EKONOMİK DURUM	19
5.2.3.	İNŞAAT SEKTÖRÜ VE GAYRİMENKUL PİYASASI	21
5.3.	DEĞERLEME İŞMENİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	24
5.4.	FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	25
5.4.1.	ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ.....	26
5.4.2.	BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ.....	26
5.5.	FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLERİ.....	27
5.6.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER VARSA RUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR.....	27
5.7.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	27
5.8.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	28
5.9.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ.....	28
5.10.	ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ	30
5.11.	NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ	30
5.12.	DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ	31
5.13.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ	34
5.14.	EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ	34
5.15.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	34
5.16.	HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI	34
6.	BÖLÜM-ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	34
6.1.	DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI	34
6.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	35
6.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKENİZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	35
6.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	35
7.	BÖLÜM-SONUÇ	35
7.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	35
7.2	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	36

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

1.1 RAPOR TARİHİ

Bu rapor 20.12.2024 tarihinde düzenlenmiştir.

1.2 RAPOR NUMARASI

Bu rapor ZRTGYO-2024-3 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.3 RAPOR TÜRÜ

Taşınmazın günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/ya karşılığı Kira Değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.4 RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu rapor; taşınmazların mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Şirketimiz Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Ahmet HARDAL tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Olcay USTA tarafından kontrol edilmiştir. Raporu hazırlayan ve kontrol eden değerlendirme uzmanlarına ait lisans belgeleri rapor ekindedir.

1.5 DEĞERLEME TARİHİ : 19.12.2024

1.6 DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ : 09.10.2024

1.7 RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde ve Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" hükümleri esas olmak üzere hazırlanmıştır.

1.8 SON ÜÇ DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmaz için değerlendirme raporu tanzim edilmemiştir.

2. BÖLÜM DEĞERLEME ŞİRKETİ VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 DEĞERLEME ŞİRKETİ ÜNVANI, ADRESİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ

DEĞERLEME ŞİRKETİNİN UNVANI: BAŞKENT TAŞINMAZ DEĞERLEME A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ: CEVİZLİDERE MAHALLESİ, 1243. SOKAK, PALMİYE İŞ MERKEZİ
NO:4/19 ÇANKAYA/ANKARA

İLETİŞİM: info@baskenttd.com.tr

KURULUŞ TARİHİ: 21.09.2017

SERMAYESİ:1.000.000 TL

TİCARET SİCİL NO: 412467

FAALİYET KONUSU: GAYRİMENKUL DEĞERLEME

İZİN/YETKİLER: Şirketimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.03.2018 Tarih 14/417 Sayılı Kararıyla, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i çerçevesinde gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır. Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu Başkanlığı'nın 26.07.2018 Tarih ve 7890 Sayılı Kararı ile Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğinin 11. Maddesine istinaden Bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren 'Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Projelerinin veya Bir Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Değerlemesi' kapsamında hizmet verme yetkisi verilmiştir.

2.2 MÜŞTERİ ÜNVANI, ADRESİ VE BİLGİLERİ

MÜŞTERİNİN ÜNVANI: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

MÜŞTERİNİN ADRESİ: Finanskent Mah. Finans Cad. B Blok, No:44/B, Ümraniye / İSTANBUL

ŞİRKET AMACI: Ülkemiz gayrimenkul sektörünün gelişimine ivme kazandıracak ve Türkiye için katma değer oluşturacak projeler ile sektöründe öncü şirketler arasında yer almak, yüksek yatırım değeri sunan özgün projeler geliştirerek istikrarlı bilanço büyümesi gerçekleştirmek, kurumsal değerleri ve yönetim anlayışıyla sektöründe örnek bir kurum olmak ve hissedarlarına en yüksek getiriye kazandıracak değer artıran projeleri hayata geçirmektir.

SERMAYESİ: 4.693.620.000 -TL HALKA AÇIKLIK: EVET

İLETİŞİM: +9 0216 369 77 72-73 (pbx)- info@ziraatgyo.com.tr

2.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI (VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR)

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, İzmir İli, Bornova İlçesi, Kazımdirik Mahallesi, Mustafa Kemal Caddesi, No:17A (UAVT: 1444973240) ve 152 Sokak, No:9/31-41-51-61-71 (UAVT 31 BB.: 3475310409- UAVT 41 BB.: 5205933434- UAVT 51 BB.: 5267259801 - UAVT 61 BB.: 5081781337 - UAVT 71 BB.: 5281488402) posta adresinde yer alan, 399 ADA 131 parsel "Dokuz Katlı Kargir T.C. Ziraat Bankası Hizmet Binası ve Lojmanları" nitelikli taşınmazın müşterinin talebi doğrultusunda piyasa değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

3. BÖLÜM-RAPORUN HAZIRLANMASINDA KULLANILAN KABULLER, BEYANLAR VE VARSAYIMLAR

3.1 KABULLER

Raporun hazırlanma koşul ve şartlarını hangi amaçla kim tarafından kullanılabileceği ile raporu hazırlayan ve kullananların hak ve mükellefiyetlerini açıklar.

1. Değerleme raporu içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
2. Bu rapordaki hiçbir yorum, hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
3. Değerleme raporunda ilgili Kadastro Müdürlüğü, Tapu Sicil Müdürlüğü ve Belediye yetkililerinden alınan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır. Bilgi ve belgeler bu kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
4. Mülkün, takdir edilen değerde değişikliğe yol açabilecek zemin altı veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Uzmanlığımız dışındaki bu husus, zeminde ve binalarda yapılacak aleltsel gözlemler ve hesaplamalar ile statik projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek ayrı bir ihtisas konusudur. Bu tür mühendislik etüt gerektiren şartlar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.
5. Mülk üzerinde yer alan ipotek, haciz, hak ve kısıtlayıcı şerhler ve takyidatlar dikkate alınmamış, bunların mülkü pazarlamasında bir mani olmadığı kabul edilerek değerlendirilmiştir.
6. Vergisel ve diğer mali sorumlulukların rapor kapsamı dışında kalacağı varsayılmıştır.
7. Mülk üzerindeki alacak ve teminat hakları TAKBİS kayıtları incelenmek suretiyle dikkate alınmıştır.
8. Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
9. Tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk kabul edilmez. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
10. Değerleme raporuna dahil edilen güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bu şartlar gelecekteki şartlara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
11. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Takdir edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır.
12. Değerleme uzmanı, önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda

değildir.

13. Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı bilgiler belgeye dayalı olmaksızın elde edilebilmektedir. Bu bilgiler yetkililerin beyanlarına dayalı olduğu ve yazılı bir dokümanla desteklenmediği için ilgili resmi kuruluşun sonraki beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.
14. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
15. Bu rapor ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ talebi doğrultusunda hazırlanmış olup, başka kurum ve kuruluşlar tarafından rapor içeriğinin kullanılması Başkent Taşınmaz Değerleme A.Ş. 'nin yazılı izni ile mümkündür.

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve tecrübelerim doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederim:

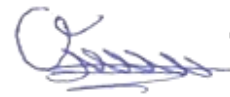
1. Raporda sunulan bulgular, Değerleme Uzman'ının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme Uzman'ının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarı veya ön yargısı bulunmamaktadır.
4. Değerleme Uzman'ının bu görevle ilgili olarak verdiği hizmet ve aldığı 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.
5. Değerleme Uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
6. Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
7. Değerleme Uzmanı, bu raporun konusu olan mülkü şahsen incelemiştir.
8. Değerleme Uzman'ının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
9. Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir. Beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ahmet HARDAL

Simla ÖZMİMAR BALIKÇI

Olca USTA



4. BÖLÜM- GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İli	:	İZMİR
İlçesi	:	BORNOVA
Mahallesi/Köyü	:	KAZIMDIRİK
Mevkii	:	-
Pafta No	:	-
Ada No	:	399
Parsel No	:	131
Ana Gayrimenkul Niteliği	:	DOKUZ KATLI KARGİR T.C. ZİRAAT BANKASI HİZMET BİNASI VE LOJMANLARI
Alanı	:	421,17 m2
Blok No	:	-
Kat No	:	-
Bağımsız Bölüm No	:	-
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	-
Sahibi-Hissesi	:	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)
Cilt No	:	38
Sayfa No	:	3633
Yevmiye No	:	16747
Tapu Tarihi	:	13/07/2020

4.2. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, İzmir İli, Bornova İlçesi, Kazımdirik Mahallesi, Mustafa Kemal Caddesi, No:17A (UAVT: 1444973240) ve 152 Sokak, No:9/31-41-51-61-71 (UAVT 31 BB.: 3475310409- UAVT 41 BB.: 5205933434- UAVT 51 BB.: 5267259801 - UAVT 61 BB.: 5081781337 - UAVT 71 BB.: 5281488402) posta adresli yerde konumludur. Taşınmaza ulaşım için merkezde yer alan Bornova Hükümet Konağı güneybatı yönünden Mustafa Kemal Caddesi üzerinden 800 metre sonra sol kol üzerinde yer almaktadır.

Yakın çevresinde zemin kat ticari, üst katlar konut 8 katlı ticari ve konut yapıları fonksiyonlu gelişim mevcuttur. Yeni yapılan ticari ve konutların yoğun olduğu konumda yer almaktadır. Ağırlıklı olarak orta ve üst düzey gelir gurubuna sahip insanların ikamet amaçlı tercih ettiği bölge özelliği taşımaktadır.



Koordinatlar: (38.464829 , 27.216313)

4.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Taşınmaza ulaşım özel ve toplu taşıma araçlarıyla kolay bir şekilde sağlanabilmekte olup, yaya ve araç trafiğinin yüksek olduğu bölge özelliğini taşımaktadır. Konu taşınmazın 600 metre kuzeybatısında Aşık Veysel Rekreasyon Alanı, 700 metre batısında Bornova Stadyumu, 190 metre güneyinde Küçükpark ve Büyükpark, 750 metre güneyinde Bornova Metro İstasyonu 870 metre güneyinde Ege Üniversitesi bulunmaktadır. Yakın çevresinde ticari ve konut imarlı 6 ve 8 katlı binalar bulunmakta olup söz konusu bölgede ticari ve konut yapıları fonksiyonlu gelişim mevcuttur. Yeni ve eski yapıların bir arada olduğu zemin kat ticari ve üst katların konut olduğu konumda yer almaktadır.

4.4. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, İMAR, ŞEMA VB. BİLGİLER VE DOKÜMANLAR

Bornova Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde, İmar birimi Ppersonelinden alınan bilgilere göre göre 399 ada, 131 parsel, 1/1000 ölçekli, 05.11.2007 tarihinde onaylı Bornova Resmi Tesis Alanı Belirlenmesi uygulama imar planında; resmi kurum alanı ve hafif raylı sistem güzergâhında kalmaktadır. Bornova Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere Ayırık Nizam 8 kat, Hmax:24,80, komşudan 3 metre çekme mesafeli yapılaşma koşullarına haizdir.

Ruhsat-İskân-Proje Bilgileri

*Bornova Belediyesinde yapılan incelemede, parsel üzerinde yer alan banka binasına ait yapı ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri incelenmiştir. Söz konusu taşınmazın Bornova Belediyesinde yapılan incelemede/ parsel üzerinde yer alan yapılara ait;

RUHSAT TARİH VE NO: 31/12/2010 tarihli, 523 sayılı (yol kotu altı 2 kat, yol kotu üstü 8 kat, HMAX:24,80, 4B yapı sınıfı, kamu kurumuna ait 3199 m2 banka 225 m2 sığınak için hazırlanmış) Yeni Yapı Ruhsatı,

07/05/2012 tarihli, 228 sayılı (yol kotu altı 2 kat, yol kotu üstü 8 kat, HMAX:24,80, 4B yapı sınıfı, kamu kurumuna ait 3138m2 kamu binası ve 213m2 sığınak için hazırlanmış) Tadilat Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.

21/05/2019 tarihli, 174 sayılı (yol kotu altı 2 kat, yol kotu üstü 8 kat, HMAX:24,80, 4B yapı sınıfı, kamu kurumuna ait 213 m2 sığınak dahil 3351 m2 resmi kurum, ofis ve işyerleri için hazırlanmış) Tadilat Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO: 12.07.2012 tarihli, 204/1975 sayılı (yol kotu altı 2 kat, yol kotu üstü 8 kat, Hmax:24,80, 4B yapı sınıfı, kamu kurumuna ait 3138m2 banka binası için alınmış) Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?

Değerleme konusu taşınmaza ait 07.05.2012 tarihli mimari proje incelenmiştir. Yapılan incelemelerde tarafımıza ibraz edilen binanın onaylı mimari projesi ile uyumlu inşa edilmiş olduğu tespit edilmiştir.

BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?

Değerlemeye konu taşınmaz için kat irtifakı tesis edilmemiştir.

ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI

Taşınmazın konumu Bornova Belediyesinde mevcut imar paftası üzerinden tespit edilmiştir.

GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA/YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR

Yerinde yapılan incelemede devam eden inşaat için herhangi bir durdurma ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE DAİR BİLGİ

Taşınmazda yer alan mevcut yapı için tek bağımsız bölümden 6 bağımsız bölüme dönüşümü için gerekli müracaatların yapıldığı ancak hâlihazırda sonuçlanmadığı TAKBİS raporunda niteliği Dokuz Katlı Kargir T.C. Ziraat Bankası Hizmet Binası ve Lojmanları olarak görülmektedir. Kat irtifakı kurulduğunda bulunacak değer farklı olacaktır.

değerlendirilmektedir. Halihazırda yapı arsa ve kamu binası yapı değeri üzerinden değerlendirilmektedir.

4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ, VB.) İLİŞKİN BİLGİ

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili BORNOVA Belediyesi, Tapu Sicil Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler ve müşteriden temin edilen bilgi ve belgelere göre konu taşınmaz son üç yıllık dönemde herhangi bir alım-satım işlemine konu olmamış, 13.07.2020 tarih ve 16747 yevmiye ile satış görmüş ve taşınmazın maliki ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ olmuştur. Hukuki durumlarında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir

4.6. GAYRİMENKULÜN TAPU İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

20.12.2024 tarihinde saat 16:27 itibariyle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sisteminden temin edilen tapu kayıt belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın tapu kaydı üzerine herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

4.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞINA ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili Bornova Belediyesi İmar Arşivi ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünde çıkartılan dosyasında değerlendirme günü itibari ile taşınmaz için veya ana yapı için düzenlenmiş herhangi bir zabıt, yıkım kararı, encümen kararı vb. evraka rastlanılmamıştır.

Değerleme konusu taşınmazların, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi, 22.c maddesi ve 22.r maddesi uyarınca;

22.b) "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir."

22.c) "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller il gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir."

22.r) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir.”

Değerleme konusu taşınmazın Ziraat GYO A.Ş. portföyünde “DOKUZ KATLI KARGİR T.C. ZİRAAT BANKASI HİZMET BİNASI VE LOJMANLARI” olarak bulunmasında bir engel yoktur.

4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARİ ÜNVANI, ADRESİ, VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Yapı denetim işleri Ziraat Bankası teknik personeli tarafından üstlenilmiştir.

4.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA,

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili Bornova Belediyesi ve taşınmazın bulunduğu konum ve çevresinde tarafımızla paylaşılan bilgi ve belgeler neticesinde kısıtlı araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmaz mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir.

Yapılan incelemeler neticesinde, parsel üzerinde yer alan yapıların, onaylı mimari projeleri ile konum ve alan bazında uyumlu oldukları tespit edilmiş ve taşınmaz ile ilgili hazırlanan iş bu değerlendirme raporunda söz konusu alanlar göz önünde bulundurularak taşınmazın Dokuz Katlı Kargir T.C. Ziraat Bankası Hizmet Binası ve Lojmanları olarak değer takdiri gerçekleştirilmiştir.

Farklı bir plan/proje uygulanması durumun da analiz ve değerlendirme sonuçları farklı olabilecektir.

4.10. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

04/07/2022 tarihli, B sınıfı, S34BED3C3DDDE numaralı ve 11/09/2019 tarihli, C sınıfı M2435D88D2C79 numaralı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

5. BÖLÜM DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER İZMİR İLİ

İzmir Tanıtım

Yüzölçümü: 11.891 km²

Nüfus: 4.479.525 (2024 Yılı)

İl Trafik No: 35

İzmir 4 milyon 479 bin 525 kişilik nüfusu ile İstanbul ve Ankara'nın ardından Türkiye'nin en büyük üçüncü kentidir. İzmir nüfusunun 2 milyon 221 bin 180'i erkek, 2 milyon 258 bin 345'i ise kadın vatandaşlarımızdan oluşmaktadır. İzmir'in nüfusu Türkiye nüfusunun %5,25'ini oluşturmaktadır.



İzmir ili 38.41273°K kuzey enlemleri ile 27.13838°D doğu boylamları arasında yer almakta olup Ege Bölgesi'nin en büyük ilidir. 2024 yılı verilerine göre, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi baz alındığında toplam nüfus 4.479.525 kişi olup Türkiye'nin nüfus yoğunluğu bakımından üçüncü büyük şehridir. 11.891 km² yüz ölçümüne sahip olan İzmir yüz ölçümü bakımından Türkiye'nin 23.sirasında yer almaktadır. Ekonomik, tarihi ve sosyo-kültürel açıdan önde gelen şehirlerden biri olan İzmir'in etrafı Aydın, Balıkesir, Manisa illeri ve Ege Denizi ve Ege Adaları ile çevrilidir. Ayrıca İzmir, yatlar ve gemilerle çevrilmiş 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. İzmir Körfezi çevresinde bulunan şehir, her yıl İzmir Enternasyonal Fuarı'nı düzenleyen önemli bir fuar merkezi ve liman kentidir.

Tarım

İzmir, tarım potansiyeli açısından oldukça şanslı bir kenttir. Coğrafi yapısı ve iklim özellikleri birçok bitki türünün yetişmesine uygun bir ortam sağlamaktadır. İzmir, incirden tütüne, narenciyeden süt hayvancılığına, zeytinyağından hububata, tıbbi ve aromatik bitkilerden şarapçılığa, çiçekçilikten arı ürünlerine kadar inanılmaz bir çeşitliliği barındırmaktadır. Bereketli toprakları, uygun iklim koşulları, zengin su kaynakları ve biyoçeşitliliği ile İzmir ülkemizin en önemli tarım ve gıda sanayi merkezlerinden biridir.

İzmir'in topraklarının yaklaşık %28,4'ünü tarım alanları oluşturmaktadır. Toplam 343 bin hektarlık tarım arazilerinin; %41,8'ini tarla, %28,1'ini zeytin, %11'ini sebze, %9,7'sini meyve ve %3,6'sı bağ alanıdır. İzmir Türkiye geneli üretim alanı sıralamasında süs bitkileri üretim alanında 30,9 % ile 1. sırada, sebze üretim alanında 5,4 % ile 3. sırada, meyve alanında 4,4 % ile 4. sırada ve zeytin alanında 11,5 % ile 4. sırada yer almaktadır.

İzmir'deki toplam tarım alanı büyüklükleri göz önüne alındığında; Bergama, Ödemiş, Menemen, Bayındır Tire, Menderes ve Menemen öne çıkmaktadır.

İzmir ilinde bitkisel üretim, hayvansal üretim ve su ürünleri üretimi; üretim değeri ve toplam üretim içindeki payı göz önünde bulundurulduğunda, en fazla payı %46,60 ile hayvansal ürünler üretimi almakta, onu yakın olarak %42, 36 ile bitkisel üretim takip etmekte, su ürünleri üretiminin ise %11,04 ile daha az bir pay aldığı görülmektedir.

Sanayi, Ticaret, Yatırımlar ve Ar-Ge

İzmir'de 2019 yılı itibarıyla istihdam edilenlerin %59,7'si hizmet, %31'i sanayi, %9,3'ü ise tarım sektöründe çalışmaktadır. İzmir, istihdam edilme oranı açısından hizmet ve sanayi sektöründe Türkiye ve Ege Bölgesi ortalamasının üstünde yer almaktadır. Küçük sanayi siteleri, organize sanayi bölgeleri, serbest bölgeler ve teknoparklar, İzmir sanayisinin gelişimine katkı sağlamaktadır.

İzmir'de özellikle Aliğa, Menemen, Menemen ve Gaziemir ilçelerinde sanayi gelişmiştir. Gaziemir'de bulunan Ege Serbest Bölgesi (ESBAŞ) ile Menemen'de bulunan İzmir Serbest Bölgesi (İZBAŞ) kentin 2 önemli serbest bölgesidir. Özellikle ESBAŞ, ülkemizin en büyük ticaret hacmine sahip serbest bölgelerinden birisi olup, İzmir ekonomisine istihdam ve ihracat bakımından ciddi katkı sağlamaktadır. Ege Serbest Bölgesi 1990 yılından bu yana faaliyette olup günümüz itibarıyla Avrupa'nın en başarılı serbest bölgelerinden birisi olarak gösterilmektedir. İzmir'in Menemen ilçesi sınırlarında yer alan İzmir Serbest Bölgesi, Aliğa limanlar bölgesine 26 km. uzaklıkta olup inşası devam eden ve tamamlandığında dünyanın en büyük on limanından birisi olacak Çandarlı Limanı'na da yakın bir mesafededir.

İzmir'de ileri teknolojide mal ve hizmet üretmek amacıyla sanayi ve üniversite iş birliğini sağlayan teknoloji bölgeleri sayısı, Odamızın kurucusu olduğu İzmir Bilimpark da dahil olmak üzere; Dokuz Eylül Teknoloji Geliştirme Bölgesi, Ege Teknopark Teknoloji Geliştirme Bölgesi ve İzmir Teknoloji Geliştirme Bölgesi ile birlikte 4'e ulaşmıştır.

İzmir'deki sanayi tesislerinin büyük çoğunluğu OSB ve küçük sanayi sitelerinde barınmaktadır. Kentte birçok küçük sanayi sitesi bulunmakta olup 13 adet OSB yer

almaktadır.

Turizm

Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın verilerine göre; İzmir, 2024'ün ilk 8 ayında 1 milyon 177 bin 770 yabancı ziyaretçiyi ağırladı. Bu, son üç yılın en yüksek rakamı oldu. Yabancı ziyaretçi sayısı, geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 12,97 artış gösterdi.

Çeşme, iç ve dış turizm açısından ülkenin sayılı merkezlerinden biridir. Yarımadanın ilk antik yerleşim yeri olan İldırı (Erythrai), Çeşme'de yer almaktadır. Çeşme'nin en çok ziyaret edilen tarihi eseri II. Bayezid'in yaptırdığı kale bugün müze olarak kullanılmaktadır. 1529 yılında Kanuni Sultan Süleyman tarafından yaptırılan iki katlı kervansaray, tipik Osmanlı dönemi kervansaraylarından biridir. Çeşme'ye bağlı bir mahalle olan ve tarihî taş evleri ile yılın 360 günü rüzgâr alması sebebiyle rüzgâr sörfüne elverişli plajları ile ünlü olan Alaçatı da, 704 kilometrekarelik alanında birçok eğlence mekânı ve oteli barındırmasıyla İzmir'in önemli tatil beldelerinden biridir. İzmir'in Selçuk ilçesinin üç kilometre güneybatısında yer alan ve UNESCO Dünya Miras Listesi'nde bulunan İzmir Efes Antik Kenti, Selçuk ilçesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Efes Antik Kenti ise ve yılda ortalama 1,5 milyon turist tarafından ziyaret edilmektedir. Foça, sayıları giderek azalan akdeniz fokunun yaşam alanlarından biridir. Ayrıca akdeniz fokları kentte her yıl yaz aylarında düzenlenen festivallerin de önemli bir sembolü haline gelmiştir. Urla'da 2015 yılından beri her yıl bahar aylarında Urla mutfağının tanıtıldığı Enginar Festivali düzenlenmektedir. Buna ek olarak Urla'ya bağlı Özbek Mahallesinde her yıl Mart Dokuzu Ot Bayramı yapılmaktadır.

Ulaştırma ve Haberleşme

İzmir, Batı Anadolu için önemli bir ulaşım merkezidir. İzmir'in kapsamlı bir otobüs sistemi, gelişmekte olan bir metro ve banliyö demiryolu sistemi ve büyük bir kentsel feribot ağı bulunmaktadır. Ayrıca kenti Çeşme (Otoyol 32) ve Aydın'a (Otoyol 31) bağlayan otoyolları ve kentin çevresini halka gibi saran bir Çevre Yolu (Otoyol 30) bulunmaktadır. Kentteki toplu taşıma hizmeti, tamamı İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin sahip olduğu dört ayrı kamu kuruluşu tarafından yürütülmektedir. İ, bölgedeki otoyolların merkezi konumunda olup aynı zamanda Avrupa karayolu ağına bağlıdır. O-30 otoyolu (İzmir Çevre Yolu), O-31 otoyolu.png (İzmir-Aydın Otoyolu), O-32 otoyolu.png (İzmir-Çeşme Otoyolu), O-5 otoyolu.png (İzmir-İstanbul Otoyolu) İzmir'e hizmet veren 4 otoyoldur.

İl içinde, ESHOT ve İZULAŞ İzmir'deki iki ana otobüs taşımacılığı hizmetidir. Her iki kurumda İzmir Büyükşehir Belediyesine bağlıdır. Otobüsler tüm bölgelere hizmet verir, ancak merkezi alanda daha yoğun bulunmaktadır. 2019 yılından itibaren taşımacılık kooperatiflerinin araçlarıyla hizmet veren İZTAŞIT projesi devreye girmiş, bünyesindeki 28 araçla şu anda sadece Seferihisar bölgesinde hizmet vermektedir. Ayrıca Bornova'da, Türkiye'nin dört bir yanına günlük birçok otobüs seferinin yapıldığı bir şehirlerarası otobüs terminali bulunmaktadır.

İzmir, Anadolu'daki en eski demiryolu olan İzmir-Aydın Demiryolunun başlangıcıydı. Kent ayrıca bir demiryolu merkezidir ve TCDD 3. Bölge Müdürlüğü Alsancak Garı'nda yer almaktadır. Ayrıca İzmir'de yer alan Türkiye'nin en büyük banliyö treni sistemi olan İZBAN,

günde ortalama 100.000 yolcu taşımaktadır. İzmir metrosu, 2000 yılında açılan gelişmekte olan bir hızlı ulaşım sistemidir. Hilal'deki demiryolu kavşağı, Türkiye'de iki ana hattın kesiştiği tek çapraz kavşağıdır.

Coğrafi Yapı ve İklim

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

İzmir ili içinde Ege Bölgesi'nin önemli akarsularından olan Gediz Nehri nin aşağı çıkışı ile Küçük Menderes Nehri bulunur. Girintili ve çıkıntılı kıyı bandı doğal olarak sayısız güzellikte koy ve plajların oluşumu ile sonuçlanır. Gümüldür, Özdere, Foça, Karaburun, Çeşme sahil ve plajları İzmir için büyük bir turistik önem taşımaktadır. Öte yandan aynı doğal yapı, birçok balıkçı barınağının veya yat yanaşma yerlerinin oluşmasına neden olmuştur. Bu özellikleriyle İzmir doğal bir turizm ve liman kentidir.

Akdeniz iklim bölgesinde yetişen geniş, sert ve iğne yapraklı, sürekli yeşil kalan, kuraklığa dayanıklı ağaç ve çalılar, yaygın doğal bitki örtüsünü oluşturur. Akdeniz iklim kuşağında kalan İzmir de yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçmektedir. İl bazında yıllık ortalama sıcaklık, kıyı kesimlerde 14-18 °C arasında değişmektedir. Yıllık ortalama deniz suyu sıcaklığı 18.5°C dir.

Doğal Kaynaklar

Ege'nin en güzel illerinden biri olan İzmir tarihi dokusu, denizi ve plajları ve doğal cazibe merkezleri ile her yıl binlerce turiste ev sahipliği yapmaktadır. İzmir'in genellikle yüksek kesimlerinde yer alan el değmemiş doğaya sahip alanları şehrin gürültüsü ve stresinden kaçmak isteyenlerin vazgeçilmez adreslerindendir. Yaz aylarında serin esintiler ve bol oksijeni ile büyüleyen kış aylarında ise bembeyaz kar manzaraları ile dikkat çeken birçok bölge bulunmaktadır. Yeşil ile mavinin buluştuğu bir cennet olan İzmir'de görülmesi gereken başlıca yerler Homeros Vadisi, İzmir Kuş Cenneti, Karagöl, Kaynaklar, Agamemnon Kaplıcaları ve İnciraltı Kent Ormanı'dır.

5.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

ABD'de 5 Kasım'da gerçekleşen başkanlık seçimlerini Cumhuriyetçi aday Donald Trump açık bir farkla kazandı. Ülkede Cumhuriyetçiler, Senato ile Temsilciler Meclisi'nde de çoğunluğu elde etti. Trump başkanlığındaki yönetimin dış ticarette korumacı politikalar içeren bir ajandaya sahip olması küresel ticaretin seyrine ilişkin belirsizlikleri arttırırken, söz konusu politikaların enflasyonist etkiler yaratmasından endişe ediliyor. Fed, 6-7 Kasım tarihlerinde gerçekleştirdiği toplantısında politika faizini beklentiler paralelinde 25 baz puan indirerek %4,50-%4,75 bandına çekti. Toplantının 26 Kasım'da yayımlanan tutanaklarında enflasyonun önümüzdeki aylarda istenilen hızda düşmemesi durumunda

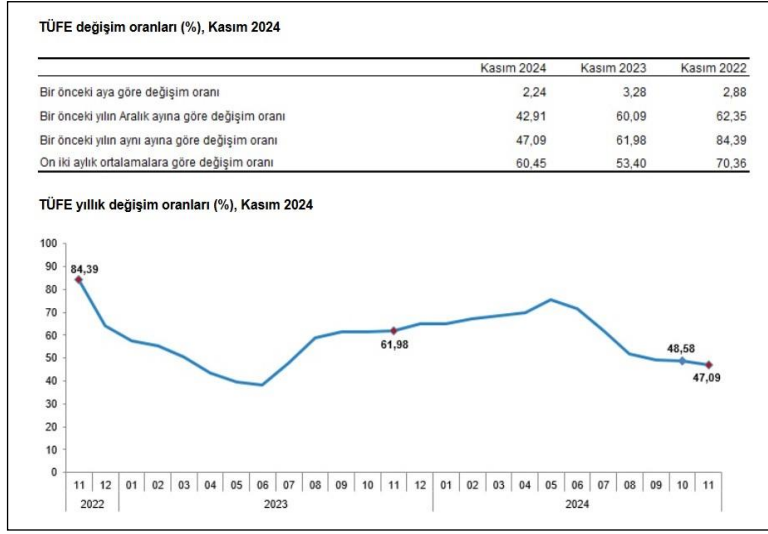
faiz indirimlerine ara verilmesi hususunda üyeler arasında fikir ayrılığının mevcut olduğu görüldü. Tutanaklarda ayrıca, yetkililerin önümüzdeki faiz indirimlerinin kademeli olarak yapılmasından yana oldukları ve işgücü piyasasındaki risklerin bir miktar azaldığı vurgusu öne çıktı. İngiltere Merkez Bankası da (BoE) 7 Kasım'da gerçekleştirdiği toplantısında politika faizini piyasa beklentileri paralelinde 25 baz puan düşürerek %4,75 seviyesine indirdi. Toplantının ardından BoE Başkanı Andrew Bailey, ekonomik göstergelerin beklentiler paralelinde ilerlemesi durumunda faiz indirimlerinin kademeli olarak devam edeceğini ifade etti. Öte yandan, ülkede TÜFE Ekim'de aylık bazda %0,6 ile Mart'tan bu yana en hızlı artışını kaydederken, yıllık TÜFE enflasyonu da %2,3 ile merkez bankasının belirlemiş olduğu hedef seviyenin üzerine çıkarak ülkede enflasyonist risklerin sürdüğüne işaret etti. Revize verilere göre 2024'ün üçüncü çeyreğinde yıllıklandırılmış olarak %2,8 oranında büyüdüğü teyit edilen ABD ekonomisinde, son çeyreğe ilişkin öncü veriler ekonomik aktivitede ılımlı bir seyre işaret etti. Ülkede sanayi üretimi Ekim'de kasırgalar ve havacılık sektöründeki grevlerin etkisiyle aylık bazda %0,3 ile beklentiler paralelinde daralırken, perakende satışlar %0,4 ile beklentilerin üzerinde artış kaydetti. Kasım ayında imalat PMI 49,7'ye yükselerek sektörün faaliyet koşullarındaki zayıflığın bir önceki aya kıyasla hafiflediğini gösterdi. Aynı dönemde hizmetler PMI 57 ile beklentilerin üzerinde ve Mart 2022'den bu yana en yüksek düzeyinde gerçekleşerek sektörde olumlu görünüme işaret etti. Kasım başından itibaren her hafta düzenli olarak azalan işsizlik maaşı başvurusu verileri de istihdam piyasasında güçlü görünümün sürdüğünün sinyalini verdi. Ülkede TÜFE aylık bazda %0,2 ile önceki iki aya paralel bir artış sergilerken, yıllık TÜFE enflasyonu enerji fiyatlarının sınırlamasına karşılık altı ay sonra ilk kez yükselerek %2,6'ya çıktı. Aynı dönemde Fed'in para politikası kararları açısından yakından takip ettiği çekirdek kişisel tüketim harcamaları (PCE) fiyat endeksindeki yıllık artış da Eylül'deki %2,7 seviyesinden Ekim'de %2,8'e yükseldi. Aralık başı itibarıyla Fed'in yılın son toplantısında faiz indirimine gitme olasılığı %72,7 düzeyinde fiyatlanıyor. Euro Alanı'nda öncü göstergeler ekonomik aktivitede zayıf seyrin sürdüğüne işaret etti. Kasım ayına ilişkin imalat PMI verisi 45,2 ile beklentilerin ve önceki ayın 0,8 puan altında gerçekleşerek sektörün faaliyet koşullarındaki zayıflığın derinleştiğinin sinyalini verdi. Aynı dönemde hizmetler PMI verisinin de dokuz ay sonra ilk kez eşik değer olan 50 seviyesinin altına inerek daralma bölgesine geçmesi ECB üzerindeki faiz indirim baskılarını arttırdı. Bölgede yıllık TÜFE enflasyonu Kasım'da öncü verilere göre %2,3 ile beklentilere paralel gerçekleşirken, bu dönemde enerji fiyatlarında %1,9 düşüş, hizmet fiyatlarında ise %3,9 artış gözlemlendi. Aynı dönemde, yıllık çekirdek TÜFE enflasyonu %2,7 ile beklentilerin bir miktar altında kaydedildi. Ekim ayına ilişkin dış ticaret istatistikleri Çin'de talep koşullarının zayıf seyrini koruduğunu gösterdi. Bu dönemde ihracat yıllık bazda %12,7 oranında artarken, ithalat %2,3 ile beklentilerden hızlı daraldı. Ekim'de enflasyon göstergeleri de ülkede deflasyonist baskıların sürdüğüne işaret etti. Tüketici fiyatları aylık bazda %0,3 ile beklentilerden hızlı gerilerken, yıllık bazda %0,3 ile beklentilerin ve önceki ayın altında bir artış sergiledi. Üretici fiyatları da yıllık bazda %2,9 ile Kasım 2023'ten bu yana en hızlı gerilemesini

kaydetti. Öte yandan, ülkede PMI verileri Kasım'da ekonomik aktivitenin bir miktar canlandığına işaret etti. Bu dönemde KİT'lerin faaliyetlerine dair bilgi veren NBS imalat PMI 50,3 ile genişleme bölgesindeki yerini korurken, ağırlıklı olarak ihracata yönelik üretim gerçekleştiren özel işletmelerin faaliyetlerini içeren Caixin imalat PMI 51,5 ile beklentilerin ve önceki aydaki seviyesinin üzerinde gerçekleşti. Ekonomik aktiviteyi desteklemek adına Eylül ayında çeşitli teşvik girişimleri başlatan Çin, Kasım'da da yerel yönetimler için kredi takasları yoluyla 1,4 trilyon USD değerinde bir mali destek paketi açıkladı. Diğer taraftan, Çin Merkez Bankası (PBoC), Kasım ayı toplantısında ana kredi faiz oranlarında değişikliğe gitmeyerek 1 yıllık kredi faiz oranını %3,10 düzeyinde, 5 yıllık kredi faiz oranını %3,60 seviyesinde tuttu. İkinci çeyrekte tahminlerin üzerinde büyüyen Japonya ekonomisi, üçüncü çeyrekte daha yavaş bir büyüme performansı sergiledi. Bu dönemde büyüme çeyreklik bazda %0,2, yıllıklandırılmış olarak da %0,9 düzeyinde gerçekleşti. Ekim'de yıllık TÜFE enflasyonu %2,3 ile Ocak ayından bu yana en düşük düzeyine inse de halen hedef seviyenin üzerinde kalarak merkez bankasının üzerindeki faiz yükseltme baskılarının sürmesine neden oldu. Öte yandan, Kasım ayında imalat PMI 49 seviyesiyle sektörde daralmanın sürdüğüne işaret ederken, hizmetler PMI 50,2 ile eşik değerin hafif üzerine çıktı. ABD'deki seçim süreci, Orta Doğu'daki jeopolitik belirsizlikler ve Çin'deki zayıf talep koşulları gibi faktörlerin farklı dönemlerde baskınlık kazanmasıyla ay boyunca dalgalı bir seyir izleyen Brent türü ham petrolün varil fiyatı Kasım ayını %0,3 düşüşle 72,94 USD seviyesinde kapattı. Zayıf küresel talep koşullarının etkisiyle risk iştahının genel olarak baskılandığı izlendi. Londra Metal Borsası'nda bakır ve alüminyum fiyatları aylık bazda sırasıyla %5,15 ve %0,57 gerilerken, endüstriyel metal fiyatları için gösterge niteliği taşıyan LMEX endeksi %3,04 düşüş kaydetti. Ekim'de hızlı yükselen gümüş fiyatları da Kasım ayında %8,01 geriledi. (Kaynak: Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler; Türkiye İş Bankası, ARALIK 2024)

5.2.2 Türkiye'de Genel Ekonomik Durum

Türkiye ekonomisi 2024'ün üçüncü çeyreğinde çeyreklik bazda %0,2 daralarak teknik resesyona girdi. Aynı dönemde yıllık GSYH büyümesi %2,1 düzeyinde gerçekleşti. İSO Türkiye imalat PMI Kasım'da 48,3 ile son 6 ayın en yüksek değerini alsa da eşik değerin altındaki seyrini sürdürerek faaliyet koşullarındaki bozulmanın devam ettiğine işaret etti. Cari işlemler hesabı Eylül'de 3 milyar USD fazla verdi. Böylece 12 aylık kümülatif cari açık 9,7 milyar USD ile Aralık 2021'den bu yana en düşük seviyesine geriledi. Merkezi yönetim bütçesi Ekim'de 186,3 milyar TL açık verdi. Ocak-Ekim döneminde toplam bütçe açığı 1,3 trilyon TL ile OVP'de yıl geneli için belirlenen tahminin %58,7'sini oluşturdu. Kasım'da TÜFE aylık bazda %2,24 ile piyasa beklentilerinin üzerinde artarken, yıllık TÜFE enflasyonu yüksek bazın da etkisiyle %47,09 düzeyine indi. Yİ-ÜFE enflasyonu aylık ve yıllık bazda sırasıyla %0,66 ve %29,47 seviyesinde gerçekleşti. TCMB yılın son Enflasyon Raporu'nda enflasyon tahminlerini 2024 için %38'den %44'e, 2025 için %14'ten %21'e yükseltti. Kasım'da piyasa

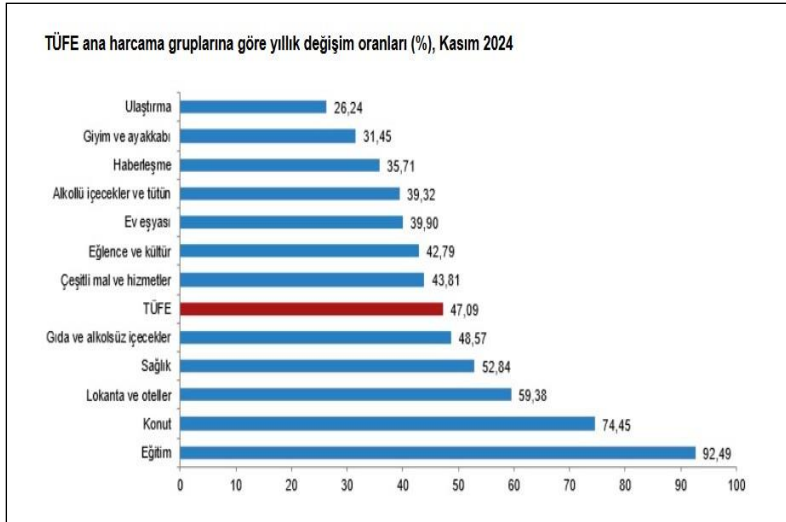
katılımcılarının (%27,2), reel sektörün (%47,8) ve hanehalkının (%64,1) 12 ay sonrası için



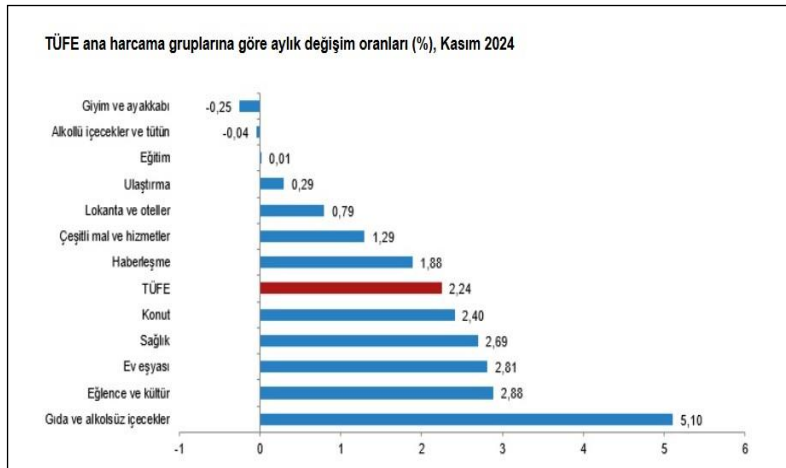
ayına göre %47,09 ve on iki aylık ortalamalara göre %60,45 olarak gerçekleşti.

yıllık enflasyon beklentileri gerilemeye devam etti. TCMB Kasım ayı toplantısında politika faizini %50 seviyesinde tuttu. (Kaynak: Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler; Türkiye İş Bankası, ARALIK 2024)

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,24, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,91, bir önceki yılın aynı



Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,24 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,49 ile eğitim oldu.



Ana harcama grupları itibarıyla 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre en çok azalan ana grup %-0,25 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %5,10 ile gıda ve alkolsüz içecekler oldu.

Özel kapsamlı TÜFE göstergeleri ve değişim oranları (%), Kasım 2024

Grup	Kapsam	Değişim oranı (%)				Endeks
		Bir önceki aya göre	Bir önceki yılın Aralık ayına göre	Bir önceki yılın aynı ayına göre	On iki aylık ortalamalara göre	
A	Mevsimlik ürünler hariç TÜFE	1,59	42,16	46,13	61,66	2 833,41
B	İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE	1,54	42,28	45,68	60,56	2 273,05
C	Enerji, gıda ve alkolsüz içecekler, alkollü içkiler ile tütün ürünleri ve altın hariç TÜFE	1,53	43,82	47,13	62,10	2 094,59
D	İşlenmemiş gıda, alkollü içecekler ve tütün ürünleri hariç TÜFE	1,43	42,23	45,71	59,68	2 380,04
E	Alkollü içecekler ve tütün hariç TÜFE	2,33	43,05	47,40	60,42	2 591,17
F	Yönetilen-yönlendirilen fiyatlar hariç TÜFE	2,50	42,43	46,37	60,90	2 698,36

Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2024 yılı Kasım ayı itibarıyla, 27 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 10 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 106 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç

TÜFE'deki değişim, 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,54, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,28, bir önceki yılın aynı ayına göre %45,68 ve on iki aylık ortalamalara göre %60,56 olarak gerçekleşti. (KAYNAK : TÜİK FİYAT ENDEKSİ KASIM 2024)

5.2.3. İnşaat Sektörü ve Gayrimenkul Piyasası

2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler olmuştur. Benzer eğilim 2024 yılı ilk çeyreği itibarıyla devam etmiştir. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarını uygulamayı sürdürmüştür. Özellikle Fed, ECB gibi küresel etkinliği yüksek olan Merkez Bankalarının enflasyonu düşürmeyi öncelikleyen yaklaşımları parasal maliyetlerin yüksek kalmasına neden olmuştur. Fed aldığı önlemler ile ABD'de enflasyonu belli bir orana düşürmeyi başarmış olsa da yılın ilk dört aylık döneminde gelen veriler fiyatlar genel düzeyinde önemli bir katılık olduğunu da göstermektedir. Bu nedenle 'para politikasında gevşeme' beklentileri giderek ötelenmekte canlılığını koruyan büyüme ve istihdam rakamları da bu beklentiyi güçlendirmektedir. 2023 yılı sonu itibarıyla ABD ekonomisi için dile getirilen yumuşak iniş senaryoları şimdilik ertelenmiş görünmektedir. Euro Bölgesi ve AB de ise enflasyonu önlemek kadar büyüme ve istihdamı artırıcı önlemler de önem kazanmaya başlamıştır. Büyüme kaybı yaşayan AB ekonomisi bazı demografik özelliklerinden kaynaklanan sorunlarla birlikte ABD'den daha önce sıkı para politikasından uzaklaşacak bir izlenim vermeye başlamıştır. Uzakdoğu'da durum biraz daha farklı görünmektedir. Özellikle Çin Merkez Bankası sorun yaşanan inşaat ve gayrimenkul sektörünü desteklemek için ciddi bir çaba sarf ederken diğer yandan alışlagelmişin altında olan büyüme rakamlarını desteklemeye çalışmaktadır. Japonya da ise son aylarda hızlı değer kaybı yaşayan para birimlerini desteklemek ve deflasyonist eğilime girmemek için uygulanan politikalar gözlenmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte

artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözme uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelerde büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır. 2024 yılı ilk çeyreğinde geçtiğimiz yıldan süregelen jeopolitik risklerin zaman zaman daha da arttığı gözlenmiştir. Doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, uluslararası ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olmaya başlamıştır. Global pek çok olumsuz gelişmeye karşın Türk ekonomisi büyüme anlamında belli bir potansiyeli gözler önüne sermektedir. 2023 yılı GSYH artış oranı yüzde 4,5 olarak beklentilerin üzerinde gerçekleşmiştir. Büyüme rakamlarının yüksek olmasına karşın fiyatlar genel seviyesindeki dengesizlik ve buna bağlı gelir dağılımı sorunu devam etmektedir. Bir önceki yıl para ve maliye politikasında yapılan değişiklikler ile 'enflasyonu' önleme çalışmalarına paralel iç talepte göreceli bir yavaşlamayla büyüme oranlarında mutedil bir azalış görülebilir. Yukarıdaki şartlar ışını altında küresel büyüme rakamlarının eğilimi genel olarak önemli bir karar alma aracı olarak 2024 yılına ışık tutabilir. IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2024 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- 'İstikrarlı ama Yavaş: Ayrışmanın Ortasında Dayanıklılık' adlı)1 raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl bir değişikliğe gidilmemiştir. Türkiye ekonomisinin bu yıl yüzde 3,1 ve gelecek yıl yüzde 3,2 büyümesi beklenen IMF raporunda, parasal sıkılaştırmanın sona ermesi ve tüketimin toparlanmaya başlamasıyla birlikte 2024'ün ikinci yarısında ekonomik aktivitenin güçlenmesi öngörülmüştür. Uluslararası Para Fonu, dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 3,2 büyüdüğü, büyümenin 2024 ve 2025 yıllarında da aynı hızla devam etmesinin öngörüldüğü ifade etmiştir. 2024 yılına ilişkin büyüme tahmininin ocak ayında yayımlanan tahmine kıyasla 0,1 puan yukarı yönlü revize edilerek yüzde 3,1'den yüzde 3,2'ye çıkarıldığı, gelecek yıla ait tahminin de yüzde 3,2 olarak sabit tutulduğu görülmüştür. Büyüme hızının tarihsel standartlara göre düşük olduğuna dikkat çekilen raporda, bunun hem borçlanma maliyetlerinin hala yüksek olması ve mali desteğin geri çekilmesi gibi kısa vadeli faktörlerden hem de Kovid-19 salgını ile Rusya'nın Ukrayna'daki savaşının etkileri, verimlilikteki zayıf artış ve artan jeoekonomik ayrışma gibi uzun vadeli faktörlerden kaynaklandığı ifade edilmiştir. Söz konusu raporda, küresel manşet enflasyonun 2023'teki yıllık ortalama yüzde 6,8'den seviyesinden 2024'te yüzde 5,9'a ve 2025'te yüzde 4,5'e düşmesinin beklendiği dile getirilerek, gelişmiş ekonomilerin enflasyon hedeflerine yükselen piyasa ve gelişmekte olan ekonomilerden daha erken ulaşacağını öngörüldüğü bildirilmiştir. Ülkemizde, 2023 sonu itibarıyla TÜFE yüzde 64,77 gerçekleşerek yılsonu enflasyon beklentisine paralel bir biçimde sonuçlanmıştır. Gıda, ulaştırma, konaklama sektörlerindeki fiyat artışları yıllık ortalama artışın üstünde olurken, Konut, ev

eşyası, giyim gibi sektörlerde ise altında gerçekleşmiştir. ÜFE ise 2023 sonu itibarıyla yüzde 44,22'lik bir artış kaydetmiştir. Dayanıklı tüketim malları, sermaye malları, imalat, dayanıksız tüketim malları gibi kırılımlardaki maliyet artışı ÜFE ortalaması üzerinde gerçekleşmiştir. Mart 2024 enflasyonu geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 68,5 aylık olarak ise yüzde 3,1 düzeyinde artış kaydetmiştir. Gerek yapılan analizler gerekse TCMB tahminlerine göre Mayıs 2024 ayına kadar yıllık enflasyonda artış trendi devam edecek gibi görünmektedir. Yaz aylarında ise 2023 yılına ait yüksek enflasyon rakamlarının altında gerçekleşmesi beklenen fiyat artışlarının(baz) etkisiyle fiyatlar genel seviyesinde anlamlı bir geri çekilme görülecektir. Enflasyonun yüksek süregelmesi hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirebilecektir. Parasal ve mali sıkılaştırma sürecinin de devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir. TCMB Mart 2024 ayında yaptığı Para Kurulu toplantısında politika faizini yüzde 50 oranına yükseltmiş, yaptığı açıklamada bant uygulamasının da başlatıldığı vurgulanmıştır. Söz konusu uygulamayla politika faizinin 300 baz puan altı veya üstünden Merkez Bankası finansal sistemi fonlayabilecektir. Son zamanlarda biraz daha sıkı para politikası uygulama eğiliminde olan TCMB genellikle üst bant oranı ile bankacılık sistemini fonlamaya başlamıştır. Para Kurulu açıklamalarında da güçlü bir şekilde enflasyon ile mücadele edileceği vurgusu yapılmaktadır. Para politikasının yanında maliye politikalarının da enflasyon ile mücadele için kullanılacağı sıklıkla dile getirilmeye başlanmıştır. Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Ocak-Mart 2024 itibarıyla toplam konut satışları 279.604 adet olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 1,3 düzeyinde cüz'i bir gerilemeyi işaret etmektedir. Aynı dönemde gerçekleşen ipotekli satışlar 27.622 olmuş bu rakamda bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 53'lük keskin bir düşüşü işaret etmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Mart döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre seneye göre yüzde 5,2'lik bir yükselişle 88.256 düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi gözlenmiştir. Yabancılar yapılan konut satışları ise oldukça sert bir gerilemeye sahne olmuştur. 2024 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 47,9 azalarak 1.778 olmuştur. Mart ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı yüzde 1,7 olarak gerçekleşmiştir. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 652 konut satışı ile İstanbul alırken, İstanbul'u sırasıyla 618 konut satışı ile Antalya ve 151 konut satışı ile Mersin izlemiştir. Özellikle 2022 yılı ve 2023 yılı ilk yarısı itibarıyla, talebin güçlü olmasının yanı sıra enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş

yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde 2023 yılı ikinci yarısından itibaren yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. 2021 yılından itibaren uygulanan düşük faiz politikası diğer pek çok varlıkta olduğu gibi konut fiyatlarında da köpüklerin oluşmasına ve hızlı fiyat hareketlerine neden olmuştur. TCMB tarafından açıklanan 2024 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 58,3, oranında artarken, reel olarak ise yüzde 5,1 oranında azalmıştır². Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 31,364 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul'da gerçekleşmiş olup 45,420 TL olmuştur. Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir. • Para Politikasında Ortodoks yaklaşımların benimsenmesi varlıklarda 'köpüklerin' sönümlenmesine neden olmaya başlamış reel olarak konut fiyatları gerilemiştir. Bu eğilimin yüksek mevduat faizleri etkisiyle birkaç çeyrek sürmesi beklenebilir. • İnşaat maliyet endeksi (Şubat-2024) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 70,05 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 54,82, işçilik maliyetlerinin de yüzde 108,98 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır. Ancak talep yapısında görülen değişiklik konut satışlarında maliyetlerin etkisini azaltmaya başlamış, yüklenici kar marjlarında önemli azalmalar gözlemlenmiştir. • Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır. • Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebi 2021-2023 yılları arasında artırırken son altı aylık periyotta tasarrufların mevduat veya daha likit kaynaklara yöneldiği görülmektedir. • Yabancı talebinde azalma eğilimi sürmektedir. Aslında bu süreç 2022 yılında görülen fazla talebin normale dönmesi ve dengelenmesi olarak da düşünülebilir. Diğer yandan TL'nin diğer para birimleri karşısında göreceli olarak dengeli seyretmesi yabancılar açısından alımı sınırlayan bir etken olarak değerlendirilebilir. • İnşaat ve gayrimenkul sektöründe arz ve talebin dengelenmesi diğer makro ekonomik değişkenlerle de ilgili olup (Faiz, enflasyon, risk primi) söz konusu genel dengelenme sağlandığında daha sağlıklı bir yapıya kavuşma ihtimali artacaktır. • İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak amacıyla hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerin de olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir. (KAYNAK: GYODER GÖSTERGE, TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ 2024- 1. ÇEYREK RAPORU)

5.3. DEĞERLEM İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen faktör olmamıştır.

5.4. GAYRİMENKULÜN KULLANIM AMACI, YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Konum Özelliği	: Kent merkezi içi
Yapılaşma Yoğunluğu	: %90
Çevresel Gelişim Hızı	: Yüksek
Yapılaşma Türü	: Resmi Kurum Alanı
İnşaat Tarzı	: Betonarme
İnşaat Nizamı	: Ayrık nizam
Binanın Kat Adedi	: 10
Yapı Sınıfı	: 4/B
Deprem Bölgesi	: 1. Derece Deprem
Hasar Durumu	: Yok
Onarım/Güçlendirme	: Yok
Kat irtifakı	: Yok
Toplam B.Bölüm Sayısı	: -
İskan Belgesi	: Var
Yaşı	: 12
Malzeme Durumu	: İyi
İşçilik Durumu	: İyi
Elektrik	: Var
Su	: Var
Kanalizasyon	: Var
Isıtma Sistemi	: Var
Otopark	: Yok
Asansör	: Var

Jeneratör	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Merdiveni	: Var
Kullanım Durumu	: Kamu Binası
Kullanım Şekli	: Kamu Binası

5.4.1 Ana Gayrimenkul Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz İzmir İli, Bornova İlçesi, Kazımdirik Mahallesi, Mustafa Kemal Caddesi, No:17A (UAVT: 1444973240) ve 152 Sokak, No:9/31-41-51-61-71 (UAVT 31 BB.: 3475310409- UAVT 41 BB.: 5205933434- UAVT 51 BB.: 5267259801 - UAVT 61 BB.: 5081781337 - UAVT 71 BB.: 5281488402) posta adresinde yer alan, 399 ADA 131 parsel “Dokuz Katlı Kargir T.C. Ziraat Bankası Hizmet Binası ve Lojmanları” niteliklidir. Taşınmaz geometrik olarak kare şekline benzer bir forma topoğrafik olarak ise eğimsiz bir yüzeye sahiptir. Açık otopark vardır. Kuzeybatı yönden 21,60 metre Mustafa Kemal Caddesine, 19,20 metre 152 sokak kuzeydoğu yönünde kadastral yola cephesi bulunmaktadır. Bornova Belediyesinde yapılan incelemede parsel üzerinde 2.bodrum, 1.bodrum, zemin kat + 7 kat + çatı kat şeklinde projelendirilmiş betonarme karkas inşaat tarzında kamu binası bulunmaktadır.

Bina girişi zemin kat kuzey ve doğu cepheden sağlanmaktadır.

5.4.2 Bağımsız Bölüm Özellikleri

* İzmir İli, Bornova İlçesi, Kazımdirik Mahallesi, 399 ADA 131 parsel “Dokuz Katlı Kargir T.C. Ziraat Bankası Hizmet Binası ve Lojmanları” niteliklidir. Belediyede bulunan onaylı mimari projesine göre; 2.bodrum katta sığınak, yangın su deposu, mekanik oda, 1.bodrum katta arşiv ve depo kısmı, Zemin katta zemin kat kuzey ve doğu cepheden sağlanmakta olan bina girişi, müşteri temsilci bölmeleri ile ayrılmış banka şubesi, 1, 2, 3, 4, 5, 6 ncı katlarda bankaya ait ofis odaları, müdür odaları, bay/bayan wc ve 7 nci katta Eğitim Salonları, bay bayan wc, çatı katında makine dairesi ve jeneratör odası bulunmaktadır. İşyerinin zeminleri seramik kaplama, diğer tüm zeminler ve merdiven basamakları granit kaplama, merdiven korkulukları alüminyum malzeme, iç kapıları Amerikan panel kapı ve duvarları alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Taşınmazın bakım durumu iç ve dış özellikler bakımından lüks seviyededir.

Kat irtifakı kurulmadığından Belediye projesine göre 2.bodrum kat 384 m2, 1.bodrum kat 387 m2, zemin kat 299 m2, 1.kat 305 m2, 2.kat 332 m2, 3.kat 332 m2, 4.kat 332 m2, 5.kat 332 m2, 6.kat 324 m2, 7.kat 324 m2, çatı katı 95 m2 olmak üzere toplam 3446 m2 alanlıdır.

Kat	m2
2.Bodrum Kat (Sığınak, Yangın Su Deposu, Mekanik Oda)	384
1.Bodrum Kat (Arşiv ve depo kısmı)	387
Zemin Kat (Banka Şubesi)	299
1.Kat (Ofis, Müdür Odaları, Bay Bayan WC)	305
2.Kat (Ofis Odaları, Müdür Odaları, Bay Bayan WC)	332
3.Kat (Ofis Odaları, Müdür Odaları, Bay Bayan WC)	332
4.Kat (Ofis Odaları, Müdür Odaları, Bay Bayan WC)	332
5.Kat (Ofis Odaları, Müdür Odaları, Bay Bayan WC)	332
6.Kat (Ofis Odaları, Müdür Odaları, Bay Bayan WC)	324
7.Kat (Eğitim Salonları Bay Bayan WC)	324
Çatı Katı (Makine Dairesi, Jeneratör Odası)	95
Toplam	3446

5.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

- Değerleme konusu taşınmazın nihai değerinin belirlenmesinde Emsal Karşılaştırma varsayım yöntemi kullanılmıştır.
- Karşılaştırmada esas alınan veriler, yapılan piyasa araştırmalarına dayanmaktadır.
- Piyasa araştırması sonucunda elde edilen veriler, piyasa koşullarına göre makul seviyededir. Seçilen örneklerin aynı bölgede ve benzer özelliklerde olduğu bilgisi kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen değerlemeye konu taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mevcut kullanım şartlarına, çevrede yapılan piyasa araştırmalarına bölgede daha önce yapılan ekspertiz çalışmalarına göre günümüz ekonomik koşullarındaki m² birim değeri, emsallerin konumu ve alanları da dikkate alınarak tahmin ve takdir edilmiştir.

5.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER VARSA RUHSATA AYKIRI YAPILANMALAR

Değerlemeye konu taşınmazın teknik özellikleri yerinde yaptığımız incelemeler ve yetkililerinin beyanları doğrultusunda düzenlenmiş olup, 5.4 ve 5.5 numaralı başlıklarda açıklanmıştır. Ayrıca yapılan incelemelerde ruhsata aykırı bir durum tespit edilmemiştir. Ruhsat alınmış yapılarda, yapılmış değişiklikleri düzenleyen 3194 Sayılı İmar Kanununun 21. Maddesine göre yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir değişiklik yoktur.

5.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme çalışmasında Emsal Karşılaştırma Yöntemi uygulanmıştır.

5.8. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Ulaşımının çok kolay olması.
- Merkezi konuma Mustafa Kemal Caddesi üzerinde 2 yönden yola cepheli olması.
- Alt katların ticari, üst katların konut olduğu trafik ve yaya lokasyonunun yoğun olduğu bölgede konumlu olması
- Bulunduğu konum itibarıyla kira bedellerinin çok yüksek olması

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Meblağ yüksek ve ticari bölgede konumlu olduğundan sınırlı bir alıcı kitlesinin olması
- Artan inşaat maliyetleri
- Kat irtifakı kurulmamış olması
- Otopark sorununun olması

5.9. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ

Değerleme çalışmasında, konu mülkler için en uygun yöntem olan; Emsal Karşılaştırma Yöntemi uygulanmıştır.

MALİYET ANALİZİ

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI:

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt kapitalizasyonda bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır. Değere esas teşkil eden çalışmalar ve analizler uzmanda saklı kalır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir. Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dahilinde karşılaştırılarak değerleme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örnekler için verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

5.10. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Değerleme işlemine konu olan taşınmaz, boş arsa niteliğinde olmadığından, kat irtifak tapulu bağımsız bölümler olması sebebiyle değerleme işleminde proje değerlemesi yapılmamıştır.

5.11. NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ

İndirgenmiş nakit akımları analizi, şirketin gelecekte yaratacağı nakit akımlarının iskonto edilerek net bugünkü değeriyle ifadesidir. Şirketin gelişme trendini fiyatlara yansıtabiliyor olması sebebiyle, diğer yaklaşımlara göre üstünlükleri bulunmakta olup, dünyada genel kabul görmüş ve yaygın olarak kullanılan bir analiz yöntemidir. Faaliyetlerden elde edilen nakit akımı şirketin nakit girişleri ile nakit çıkışları arasındaki farkın nakit olarak ödenecek vergiler ile düzeltilmesi sonucu bulunur. Şirketin nakit akımını sağlaması için hazırladığı işletme stratejisini destekleyecek işletme sermayesi ve sabit kıymet ilaveleri için gerekli yatırımlar nakit çıkışlarına dahil edilmelidir. Vergi sonrası net nakit akımı şirketin alacaklılarına yapılacak olan ödemeler için hissedarlarına ödenecek kar payları (veya yapılacak yeni yatırımlar) için elde bulunan nakdi gösterir.

Bu analiz yöntemi kullanılarak şirket değerlemesi gerçekleştirilmesine yönelik uygulamalarda, üç temel değişken kullanılmaktadır. Bunlar;

- Şirketin gelecek yıllarda gerçekleştireceği nakit akımları,
- İskonto oranı
- Devam eden değerdir.

Şirketin devam eden değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır:

Şirketin devam eden değerinin hesaplanmasında şirketin Aralık 2016 yılından sonra faiz öncesi vergi sonrası karının sonsuza kadar aynı kalacağı varsayılmakta ve aşağıdaki formüle göre hesaplanmaktadır.

Sonsuza kadar devam edeceği varsayılan yıllık nakit akım Devam eden Değer =
(İskonto oranı- Büyüme oranı)

Bu işlem sonucu ortaya çıkan değer normal metot kullanılarak iskonto edilerek cari değere indirgenmiştir.

Şirketin, gelecekte yaratması beklenen serbest nakit akımlarının belirlenebilmesi için beş yada on yıl gibi uzun dönemli projeksiyonlar yapılmakta ve elde edilen nakit akımları, şirketin, sektörün ve ekonominin taşıdığı risk seviyesine göre belirli bir iskonto oranı ile indirgenerek, şirketin bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Nakit akımı modelinde, iskonto edilen nakit akımı aşağıdaki gibi tanımlanmıştır.

Faaliyet Karı (+)

Cari yıl amortismanı (+) Karşılıkları (+)

Nakit çıkışı gerektirmeyen diğer giderler (+) Sabit kıymet yatırımları (-)

Net işletme sermayesindeki artış ya da azalışlar (+/-) +

Faaliyet Nakit Akımı

5.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLME NEDENLERİ

Konu taşınmazın yakın çevredeki ticari ünite piyasasında yapılan araştırmalarda tespit edilen pazar bilgilerinin konum, görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, büyüklük ve ticari potansiyel gibi kriterleri değerlendirme çalışmasında esas olarak alınmıştır. Bu tespitlerden hareketle rapora konu taşınmazın piyasa değeri, bulunan emsallerle taşınmazın sahip olduğu olumlu ve olumsuz etkenler karşılaştırılarak belirlenmiştir.

EMSAL KROKİ

Bölgede yapılan piyasa araştırmalarında tespit edilen bilgilerden bazıları aşağıda yer almaktadır;



EMSAL ARAŞTIRMASI

EMSAL 1:

COLDWELL BANKER EXPERTİZ GAYRİMENKUL - 0 (532) 493 38 39: Bölgeye hakim emlak danışmanı ile yapılan görüşmede konu taşınmaz özelliklerinde, Mustafa Kemal Caddesine cepheli, ticari bölgede yer alan, köşe parsel benzer yüzölçümlerine sahip arsanın 100.000.000TL

bedel ile satılabileceği bilgisi alınmıştır.

EMSAL 2:

YES GAYRİMENKUL -0 (532) 647 71 35: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Bayraklı İlçesi, Salhane Mahallesi, 34159 ada 12 parselde konumlu, 119 m² yüzölçümlü, arsa nitelikli, MİA bölgesinde, Kaks:3,5, Taks:0,40 imar koşullarına sahip olduğu beyan edilen boş arsa 6.750.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlık payı bulunmaktadır. (56.722 TL/ m² 0,95 pazarlık payı x 1,80 konum şerefiye x 2,50 imar şerefiye ile m² birim değeri: 242,489.-TL/ m²)

ZEMİN KAT İŞYERİ/DÜKKAN, ÜST KATLAR KONUT/OFİS EMSALLERİ

EMSAL-1

COLDWELL BANKER EXPERTİZ GAYRİMENKUL - 0 (532) 493 38 39: Bölgeye hakim emlak danışmanı ile yapılan görüşmede konu taşınmaz özelliklerinde, Mustafa Kemal Caddesine cepheli, Zemin kat ticari dükkanların 295.000 TL/m², üst kat 85.000 TL/ m² -95.000TL/ m² aralığında olduğu bilgisi alınmıştır.

EMSAL-2

By MUTLU GAYRİMENKUL - 0 (552) 552 36 35: Değerlemeye konu gayrimenkule yakın konumda, deniz manzaralı (İNCİ TOWER), 1+1 hacimli, brüt 45 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 40 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen işyeri 4.060.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlık payı bulunmaktadır. (%6 pazarlık payı ile m² birim değeri: 95.410.-TL/ m²)

EMSAL-3

U4 GAYRİMENKUL - 0 (532) 059 02 04: Değerlemeye konu gayrimenkule yakın konumda, 7 katlı binanın 7.katında konumlu, 2+1 hacimli, brüt 70 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 60 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen işyeri 6.200.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Pazarlık payı bulunmaktadır. (%8 pazarlık payı ile m² birim değeri: 95.067.-TL/ m²)

EMSAL-4

FORENT GAYRİMENKUL DANIŞMANLIĞI- 0 (532) 063 78 78: Değerlemeye konu gayrimenkule yakın konumda, 4 oda hacimli, brüt 130 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 120 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen işyeri 135.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

EMSAL-5

FİRST CLASS TRUST UNİON- 0 (554) 933 50 91: Değerlemeye konu gayrimenkule yakın konumda, 5 oda hacimli, brüt 200 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 170 m² kullanım alanlı olduğu düşünülen dükkan 200.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

5.13. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ

Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi rapor içeriğinde ilgili başlıklar altında yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili mevcutta herhangi bir hukuki problem teşkil edilecek unsur bulunmamaktadır.

5.14. EN İYİ KULLANIM DURUMU ANALİZİ

En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi: Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır. Üstte verilen tanım çerçevesinde rapor konusu taşınmaz değerlendirildiğinde konu taşınmazın ticari şerefîyelerinin yüksek olduğu bu nedenle de **işyeri** olarak kullanılmalarının uygun olacağı düşünülmektedir.

5.15. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Konu taşınmaz içerisinde müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmaz için bir bütün olarak değerlendirilmiştir.

5.16. HÂSILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi direkt olarak kullanılmamıştır. Bölgedeki genel veriler dikkate alınarak nakit akışı yönteminde varsayımsal olarak hasılat paylaşımı öngörülmüştür. Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %40-%50 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %40-%50 oranlarında gerçekleşebileceği ön görülmektedir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

6. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1. DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI

Taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte satış görmüş, satışta olan gayrimenkuller ve bölgedeki gayrimenkul firmalarının görüşleri dikkate alınarak arsaların hisseli olup olmaması, yola cepheli olup olmaması göre arsanın değer takdirinde “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” kullanılmış olup, üzerindeki yapılar için yapı birim maliyetleri ve yıpranma oranları dikkate alınarak değer takdirinde bulunulmuştur.

**** Taşınmazın değer takdirinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Taşınmaza yakın**

konumda satılık arsa fiyatları ve bölgeye hakim emlak yetkililerinden alınan beyanlar doğrultusunda taşınmaz değeri takdir edilmiştir. Bölge emlakçılarından alınan bilgiler ve yapılan araştırmalar emsalleri desteklemektedir. Bölgede arsaların birim m2 değerlerini etkileyen en önemli unsurlar, yapılaşma koşulları, ana yola mesafeleri, arazi yapısı, kullanım alanları vb. faktörlerdir.

****Taşınmazın değerlemesinde emsal karşılaştırma ve maliyet yöntemi kullanılmıştır. Bölgede arsa m2 birim fiyatının 200.000TL/m2-240.000TL/m2 civarında, Zemin kat ticari dükkânların 295.000 TL/m2, üst kat 95.000TL/m2 olduğu değerlendirilmiştir.**

HESAP DETAYI EKTE SUNULMUŞTUR.

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ –portföyündeki konu mülk için emsal karşılaştırma yöntemi ve maliyet yöntemi ile değer verilmesi uygun görülmüş bu durumda güncel nihai değer takdir edilmiştir.

6.2. ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI

Taşınmaz ile ilgili ulaşılan bütün yasal izin belgeleri madde 4.4’de listelenmiştir.

6.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE HERHANGİ BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmazın Ziraat GYO A.Ş. portföyünde bulunmasında bir sakınca yoktur.

7. BÖLÜM SONUÇ

7.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum. Taşınmazın nihai değer tespitinde yukarıdaki değerlendirme yöntemlerinden, arsa için “Emsal Karşılaştırma + Maliyet Yönetimi’nin” seçilmesini tavsiye etmekteyiz. Yapılan değerlendirme çalışması emsal yöntemi kullanılarak, arsa değeri tespiti için yapılmıştır.

Bilgilerinize saygıyla sunarız.

(İşbu rapor ekleri ile birlikte 67 (ATMIŞYEDİ) sayfadır ve düzenlendiği tarih itibarıyla muteberdir.)

7.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ							
ADA	PARSEL	VASFİ	ALANI (M2)	BR.FİYAT (TL/M2)	AMORTİSMAN	DEĞER (TL)	YUV.DEĞER (TL)
399	131	Arsa	421,17	244.650,00	1,00	103.039.240,50	103.040.000,00
		DOKUZ KATLI KARGİR T.C. ZİRAAT BANKASI HİZMET BİNASI VE LOJMANLARI (4B)	3.446,00	17.400,00	0,95	56.962.380,00	56.960.000,00
TOPLAM							160.000.000,00
TOPLAM YASAL DURUM DEĞERİ (TL)							160.000.000,00
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (DOLAR)							4.555.497,35
RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE DÖVİZ KURU DEĞERİ (EURO)							4.379.518,09
						1 DOLAR (19/12/2024)	35,12
						1 EURO (19/12/2024)	36,53
Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2024 yılı yapı yaklaşık birim maliyet cetveline göre m² birim fiyatı takdir edilmiştir.							
Konu taşınmazın niteliği DOKUZ KATLI KARGİR T.C. ZİRAAT BANKASI HİZMET BİNASI VE LOJMANLARI olarak görülmektedir. Kat irtifakı müracaatının sonuçlanması halinde bulunacak değer farklı olacağı değerlendirilmektedir. Halihazırda yapı arsa ve kamu binası yapı değeri üzerinden değerlendirilmektedir.							

399 ada 131 parsel; yasal ve mevcut durum değeri 160.000.000 TL (YÜZALTMİŞMİLYON TÜRK LİRASI) olarak takdir edilmiştir.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Uzmanı Ahmet HARDAL

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Simla ÖZMİMAR BALIKÇI

Sorumlu Değerleme
Olca USTA

Ekler:

- Lisans Belgeleri
- Fotoğraflar
- Tapu Kayıt Belgesi (Takbis Belgesi)
- Kadastral Durum
- İmar Planı
- İmar Durumu
- Mimari Proje
- Yapı Ruhsatı – UAVT Kodu