

**İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 2802 Ada 9 Parsel No.lu "Arsa" Nitelikli
Taşınmaza ait**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



ZİRAAT GYO A.Ş.
25.12.2024/00140

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	ZİRAAT GYO A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	09.10.2024/00140
BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO	09.10.2024
RAPORUN KONUSU	İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 2802 Ada 9 Parsel numaralı "Arsa" nitelikli taşınmaza ait adil piyasa koşullarında KDV hariç yılsonuna esas yasal rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.
RAPOR TARİH VE NO.	25.12.2024/ 2024 ÖZEL 0140
GAYRİMENKULÜN MALİKİ	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
TAPU BİLGİLERİ	Değerleme konusu gayrimenkulün detaylı tapu bilgileri "3.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri" başlığında raporun 10. sayfasında açıklanmıştır.
İMAR DURUMU	Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü planlama şubesi görevlisinden şifahen alınan bilgi ve imar paftasına göre değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu parselin belediye ve imar sınırları içerisinde yer aldığı 24.01.1985 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Alsancak uygulama imar planına göre, Bitişik Nizam, 8 Kat yapılaşma koşullarına sahip TM -Ticaret Seçenekli Konut (zemin kata konut yapılamaz) Alanında kaldığı öğrenilmiştir. Eski eser bitişiği ve karşısı konumunda olup, her türlü işlem için İzmir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan izin alınması gerekir. Ayrıca Alsancak Bölgesi Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alanları sınırı içerisinde kalmaktadır.
KISITLAYICI DURUMLAR	TKGM WEBTAPU sisteminden 25.12.2024 tarih 11:02 itibariyle alınan TAKBİS kaydının incelenmesinde değerlendirme konusu taşınmazın güncel tapu kaydı üzerinde yapılan incelemede taşınmazın üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.
GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN 25.12.2024 TARİHLİ (KDV HARIÇ) DEĞER	KDV (Katma Değer Vergisi) Hariç Taşınmazın Tamamlanması Durumundaki Bilgi Amaçlı Değeri: 145.400.000,00 TL (YÜZKIRKBEŞMİLYONDÖRTYÜZBİN TÜRK LİRASI), Taşınmazın %73 İNŞA SEVİYELİ DURUMUNDAKİ YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ 106.100.000,00 TL (YÜZATIMİLYONYÜZBİN TÜRK LİRASI)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Feride ÇAKIR (Lisans No: 408652)
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Hüdaverdi SÖNMEZ (Lisans No: 406838)
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Emrullah ACAR (Lisans No: 404715)

UYGUNLUK BEYANI

AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş. tarafından **ZİRAAT GYO A.Ş.** için 25/12/2024 tarihinde 2024/00140 rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz:

- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Belirtilen varsayımlar ve koşullar piyasa verileri ve gayrimenkullerin konumu ile uyumludur.
- Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme Hizmeti ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı, gayrimenkulü mahallinde incelemiş, gerekli tüm bilgi ve belgeleri ilgili kurumlarda temin etmiştir.
- Bu değerleme raporu ilgili Sermaye Piyasası Rapor Formatına göre hazırlanmamıştır.

Rapor, bir nüsha olarak 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)” esas alınarak AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. tarafından oluşturulan “Gayrimenkul Değerleme Rapor Örneği” ne göre düzenlenmiştir. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Feride ÇAKIR Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı (Lisans No: 408652)	Hüdaverdi SÖNMEZ Raporu Kontrol Eden Değerleme Uzmanı (Lisans No: 406838)	Emrullah ACAR Raporu Onaylayan Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 404715)
--	--	--

İçindekiler

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1- Rapor Tarihi ve Numarası.....	6
1.2- Rapor Türü	6
1.3- Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	6
1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı	6
1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası.....	6
1.6- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı İle Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	7
Bölüm 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....	7
2.3- Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamalar.....	8
2.4- Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler	8
BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	9
3.2- Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri.....	10
3.3- Gayrimenkullerin Tapu Takyidat Bilgileri	10
3.4-Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	10
3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu	11
3.6- Gayrimenkulün Hukuki Durumu ve İktisap Sebebi	11
3.8- Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Bilgiler	12
3.9- Değerleme Konusu Gayrimenkul ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler ve Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşu Hakkında Bilgi	12
3.10- Gayrimenkul bünyesinde ruhsat dışı yapılan tadilatların 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınması Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı.....	12
3.11- Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş	12
3.12- Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş;.....	13

3.12.1- Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şekilinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Değerlendirme	13
3.13. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Riskli Yapı, Durdurma Kararı veya Yıkım Kararı Bulunup Bulunmadığı Hakkında Bilgi.....	13
3.14. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Düzenlenmiş Enerji Kimlik Belgesi	13
3.15. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Düzenlenmiş Sözleşme Bilgileri	13
BÖLÜM 4 : DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	14
4.1- Gayrimenkul Sektörünün Analizi ve Genel Veriler	14
4.2- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	25
4.3- Taşınmazın Yapısal Özellikleri	27
4.5- Gayrimenkullerin Değerine Etken Faktörler	28
4.6- Genel Değerleme Yöntemleri.....	28
4.7- Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri	29
4.8-Değer Tespitine İlişkin Piyasa Değeri Yaklaşımı (Varsayımları) Yöntemine Göre Elde Edilen Veriler	30
4.9 Maliyet Oluşumlar Yöntemine Göre Taşınmazın Mevcut Durum Değeri.....	32
4.10- Proje Geliştirme (Kat Karşılığı) Yöntemine Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar.....	33
4.11- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları Yöntemine Göre Taşınmazın Mevcut Değeri.....	34
4.12- Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	35
4.13-En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi.....	36
4.14-Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	36
4.15-Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gereçekleri	36
4.16- Yapılan Çalışmalarda Baz Alınan Veriler ve Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması	36
4.17- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi	36
4.18- TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ.....	37

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1- Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor ZİRAAT GYO A.Ş. nin talebi doğrultusunda, taraflar arasında imzalanan 09.10.2024 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, Şirketimiz tarafından 25.12.2024 tarihinde, 2024/00140 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2- Rapor Türü

Bu rapor ZİRAAT GYO A.Ş. nin talebi üzerine mülkiyetin tamamı ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'ne ait olan; Tapu kayıtlarına göre İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 2802 Ada 9 Parsel üzerinde bulunan "Arsa" nitelikli taşınmazın, 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 yılsonu değerlerinin tespiti" hükmüne binaen hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.3- Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen verilerin bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Bu rapor, Şirketimiz Değerleme Uzmanlarından Feride Çakır tarafından hazırlanmış, Değerleme Uzmanı Hüdaverdi SÖNMEZ tarafından kontrol edilmiş ve Şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Emrullah ACAR tarafından onaylanmıştır

1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Bu değerlendirme raporu, firmanın talebi doğrultusunda Değerleme Uzmanlarından Feride Çakır tarafından 20.12.2024 tarihinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 23.12.2024 tarihinde hazırlanmıştır.

Bu raporda kullanılan değer; tamamı ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 'ne ait olan; Tapu kayıtlarına göre İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 2802 ada 9 parsel üzerinde bulunan "Arsa" nitelikli taşınmazın, günümüz piyasa koşullarında, UDS 104 Değer Esaslarında tanımlanan Pazar Değeri'dir. UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

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

1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, ZİRAAT GYO A.Ş. ile Açı Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin arasında; tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 09.10.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı İle Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor, aşağıda belirtilen Tebliğ ve diğer düzenlemelere göre hazırlanmıştır.

- Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin (III-62.3) 1'nci Maddesinin 2'nci Fıkrası.
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" ekinde yer alan 'Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususular'
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları (2017)

Bölüm 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, 18.11.2011 tarihinde, Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 270.000.TL sermaye ile kurulmuş olup, 26.12.2019 tarih itibari kayıtlı sarmayası 1.000.000-TL. ye çıkartılmıştır.

Şirket, SPK Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23.03.2012 tarih ve 338 sayılı Kararı ile listeye alınmış olup, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde hizmeti vermektedir.

Açı Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Ceyhun Atuf Kansu Caddesi Oğuzlar Mah. 1370. Sokak No:24/9-10-11-12. Balgat-Ankara

Tel:0312 2840975-2840300 Fax:0312 2840976

Web Adresi: info@acidegerleme.com.tr - acikurumsalgd@gmail.com

2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Şirket Unvanı: Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Vizyon

Ülkemiz gayrimenkul sektörünün gelişimine ivme kazandıracak ve Türkiye için katma değer yaratacak 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, hissedarlarına en yüksek getiriyi kazandıracak değer artıran projeleri hayata geçirmek.

Misyon

Çağdaş insana ve çağdaş kentlere yaraşır, yüksek kaliteli mekânlar oluşturmak, yatırımlarını ve kaynaklarını etkin bir biçimde değerlendirerek istikrarlı büyüme ve yüksek kârlılık ilkesiyle hissedarları için yarattığı değeri sürekli kılmak.

Arza İlişkin Özet Bilgiler

Ödenmiş Sermaye; 4.693.620.000-TL.

Kayıtlı Sermaye Tavanı; 7.000.000.000-TL.

Halka Arz; %18,94

Şirket Adresi: Finanskent Mah. Finans Cad. B Blok No:44/B Ümraniye / İSTANBUL

Telefon No: +90 (216) 369 77 72 – 73- İnternet Adresi: www.ziraatgyo.com.tr

2.3- Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamalar

Bu rapor; tamamı ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 'ne ait olan; Tapu kayıtlarına göre İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 2802 ada 9 parsel nolu "Arsa" nitelikli taşınmazın, mevcut haliyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) 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 yıl sonuna esas yasal rayiç değerinin tespitine yönelik hazırlanan değerlendirme raporudur.

Değerleme çalışması ve raporlama ile ilgili herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgiye sahiptirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Yasal belgelerinde usulsüzlük olmadığı kabul edilmiştir.

2.4- Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz için, Şirketimiz tarafından 28.12.2022 tarih ve 0074 numaralı, 01.02.2023 tarih ve 001 numaralı ve 22.12.2023 tarih 00048 numaralı 3 adet rapor düzenlenmiştir.

2.5- İşin Kapsamı

Tapu kayıtlarına göre İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 2802 ada 9 parsel nolu "Arsa" nitelikli taşınmazın, mevcut haliyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) 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 yıl sonuna esas yasal rayiç değerinin tespitine yönelik hazırlanan değerlendirme raporunun Sermaye Piyasası Mevzuatı ve asgari hususlar çerçevesinde hazırlanarak müşteriye imzalı olarak teslim edilmesidir.

BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri



Değerleme konusu taşınmaz; Akdeniz Mahallesi, Atatürk Caddesi, 2802 Ada 9 Parsel Konak / İZMİR posta adresinde konumu “Arsa” nitelikli, taşınmazdır.

Taşınmaza Ulaşım; Gazi Bulvarı üzerinde batı yönüne doğru ilerlenir ve sol kolda yer alan Atatürk Caddesine ulaşılır. Taşınmaz Atatürk Caddesi üzerinde yaklaşık 150 metre ilerlendiğinde sol kolda yer alan 2802 ada 9 no.lu arsa vasıflı imar parselidir.

Bölgenin Gelişimine İlişkin Analiz; taşınmazın bulunduğu bölge genellikle üst gelir grubuna hitap eden zemin katı işyeri, üst katları ofis veya konut amaçlı kullanımın yaygın olduğu bir bölgedir. Taşınmazın yakın çevresinde, kamu kurum binaları, banka genel müdürlükleri ve banka şubeleri vb. ticari yapılar, oteller, 7-8 katlı apartman tarzı yapılar yoğun olarak görülmektedir. Taşınmazın yer aldığı bölge Konak ilçe merkezinde bulunmakta olup tüm altyapı hizmetlerinden istifadesi tamdır. Toplu taşıma araçlarının güzergâhına yakın konumdaki bulunan taşınmazın ulaşım sorunu bulunmamaktadır.

3.2- Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

GAYRİMENKULÜN TAPU KAYDI			
İLİ	İZMİR	PAFTA	77
İLÇESİ	KONAK	ADA	2802
BUCAĞI		PARSEL	9
MAHALLESİ	AKDENİZ	MEVKİİ	AKDENİZ
ZEMİN NO	18173542	ALANI (m ²)	213,00
ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	ARSA	BAĞIMSIZ BÖL. NİTELİĞİ	-
ARSA PAYI	-	BLOK	-
CİLT	67	KATI	-
SAYFA	827	BAĞIMSIZ BL NO	
İKTİSAP TARİHİ		YEVMIYE	2806
MALİKLER	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ.....1/1		

3.3- Gayrimenkullerin Tapu Takyidat Bilgileri

25.12.2024 tarihli Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü portal sisteminden alınan değerlendirme konusu taşınmazın güncel tapu kaydı üzerinde yapılan incelemede devir ve temlik kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmadığı TAKBİS kaydının incelenmesinden tespit edilmiştir.

3.4-Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

(Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Yapı Kullanım İzin Belgesi, Şema vb. Dokümanlar)

-İmar Çapı; Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü planlama şubesi görevlisinden şifahi alınan bilgi ve imar paftasına göre değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu parselin belediye ve imar sınırları içerisinde yer aldığı 24.01.1985 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Alsancak uygulama imar planına göre, Bitişik Nizam, 8 Kat yapılaşma koşullarına sahip TM -Ticaret Seçenekli Konut (zemin kata konut yapılamaz) Alanında kaldığı öğrenilmiştir. Eski eser bitişiği ve karşısı konumunda olup, her türlü işlem için İzmir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan izin alınması gerekir. Ayrıca Alsancak Bölgesi Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alanları sınırı içerisinde kalmaktadır.

-Tapu senedi; Değerleme konusu 2802 ada 9 parsel tapu kayıtlarında niteliği "Arsa" olarak kayıtlıdır. Değerleme konusu taşınmaz Tapu kayıtlarında Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına kayıtlıdır.

-Yapı Ruhsatı Belgesi; Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde parsel üzerinde inşası devam edilen binaya ait 29.12.2022 tarih 58 sayılı yeni yapı ruhsatı ve 03.07.2023 tarih 58/2022 sayılı isim değişikliği ruhsatı bulunmaktadır.

-Yapı Kullanma İzin Belgesi; Değerleme günü itibarıyla parsel üzerinde bulunan yapının inşaat faaliyetleri devam etmekte olup, Konak Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede taşınmaza ait herhangi bir yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

-Mimari Proje; Konak Belediyesi Müdürlüğü arşivinde parsel üzerinde inşası devam eden yapıya ait 29.12.2022 tarih 58 sayılı yapı ruhsatına esas mimari projesi incelenmiştir.

-Enerji Kimlik Belgesi; Parsel üzerinde yapıya ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

3.4.1- Değerleme Uzmanının Beyanı

Yukarıda bahsedilen ve rapor ekinde sunulan belgeler, ilgili kurum arşivlerinde görülmüş ve örnekleri alınmıştır.

3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu

Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü planlama şubesi görevlisinden şifahi alınan bilgi ve imar paftasına göre değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu parselin belediye ve imar sınırları içerisinde yer aldığı 24.01.1985 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Alsancak uygulama imar planına göre, Bitişik Nizam, 8 Kat yapılaşma koşullarına sahip TM -Ticaret Seçenekli Konut (zemin kata konut yapılamaz) Alanında kaldığı öğrenilmiştir. Eski eser bitişiği ve karşısı konumunda olup, her türlü işlem için İzmir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan izin alınması gerekir. Ayrıca Alsancak Bölgesi Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alanları sınırı içerisinde kalmaktadır.

*2802 Ada 9 Parsel no.lu taşınmazın yola terkinin olmadığı şifahi olarak öğrenilmiş olup, resmi belge talep edilmesi durumunda malikin yazılı başvurusu gerektiği bilgisi alınmıştır.



3.6- Gayrimenkulün Hukuki Durumu ve İktisap Sebebi

İlgili Belediye ve Tapu Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmelerde değerlemeye konu gayrimenkul ile ilgili olarak aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir;

- Tapu kayıtlarında tasarrufu engelleyici herhangi takyidat bulunmamaktadır.
- Son 3 yıl içinde imar planlarında herhangi bir değişikliğin olmadığı bilgisi edinilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak riskli yapı, durdurma kararı veya yıkım kararı bulunmadığı tarafımıza sözlü olarak beyan edilmiştir.
- Taşınmazın ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına 21.01.2022 tarih 2806 yevmiye numarası ile tescili yapılmıştır.

3.7-Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Konu taşınmazın 3 yıllık dönemde iktisabına ilişkin tapu kaydında yapılan incelemelerde; 2802 ada 9 parsel no.lu arsa vasıflı taşınmazın 06.11.1984 tarihinde T.C Ziraat Bankası A.Ş adına kayıtlı iken 21.01.2022 tarih ve 2806 yevmiye numarası ile Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş adına satış suretiyle tescili yapılmıştır.

3.8- Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Bilgiler

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, ada/parsel bazında yerinin doğruluğu tarafımıza gösterilen imar paftası ve imar planının zemine applike edilmesinden tespit edilmiştir. Taşınmaz tapu kayıtlarına göre Arsa vasfında olup, parsel üzerinde zemin kat ve 7 normal kat olarak toplam 8 katlı binanın inşaat faaliyetleri devam etmektedir. İlgili kurumda yapılan incelemede taşınmaz için düzenlenmiş 29.12.2022 tarih 58 sayılı yapı ruhsatı, 03.07.2023 tarih 58/2022 sayılı isim değişikliği ruhsatı ve 29.12.2022 tarih 58 sayılı yapı ruhsatına esas mimari projesi incelenmiştir. Düzenlenen yapı ruhsatı ve ruhsata bağlı mimari projesi zemin kat ve 7 normal kat olmak üzere 8 katlı, 1.608,83 m2 inşaat alanı üzerinden projelendirilmiştir.

3.9- Değerleme Konusu Gayrimenkul ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler ve Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşu Hakkında Bilgi

Taşınmaz “Arsa” vasfında olup, ekspertiz tarihi itibarıyla parsel üzerinde inşaatı devam etmekte olan yapının yapı denetimi Ziraat G.Y.O çalışanları tarafından yapılmaktadır.

3.10- Gayrimenkul bünyesinde ruhsat dışı yapılan tadilatların 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınması Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı

Parsel üzerinde inşaatı devam eden yapının değerlendirme gününde yapılan incelemelerinde mimari projesine uygun olarak inşaat faaliyetlerinin devam ettiği görülmüş olup değerlendirme günü itibarıyla yeniden ruhsat almasının gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

3.11- Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

Parsel üzerinde inşaat faaliyetleri devam eden yapının, mimari projesi ve ruhsat belgeleri bulunmakta olup değerlendirme günü itibarıyla belge eksikliği bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmazın tasarrufunda mevzuat gereğince bir kısıtlaması yoktur.

3.12- Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş;

Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 09.10.2020 tarihli ve 31269 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1.e numaralı GYO tebliğinin 22.c maddesi uyarınca; 22.c) “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.” denilmektedir. Taşınmazların tapu kayıtlarında portföye alınmasını ve devrini engelleyici herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

3.12.1- Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şekilinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Değerlendirme

Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 09.10.2020 tarihli ve 31269 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1.e numaralı GYO tebliğinin 22.a ve 22.r maddesi uyarınca; 22.a) (Değişiklik:RG-9/10/2020-31269)Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir. 22.r) (Değişiklik:RG-9/10/2020-31269) “Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz.” Taşınmazın niteliği “arsa” olup (üzerindeki yapının inşaat süreci devam ettiği için proje olarak) portföyde bulundurulmasında bir sorun bulunmamaktadır.

3.13. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Riskli Yapı, Durdurma Kararı veya Yıkım Kararı Bulunup Bulunmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmaz ile ilgili tapu ve belediye imar müdürlüğünde yapılan incelemede herhangi bir Riskli Yapı, Durdurma Kararı veya Yıkım Kararı Bulunmadığı tarafımıza sözlü olarak beyan edilmiştir.

3.14. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Düzenlenmiş Enerji Kimlik Belgesi

Parsel üzerindeki yapının inşaat faaliyetleri devam etmekte olup, ekspertiz tarihi itibarıyla enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır. Bu nedenle bu madde kapsamında değildir.

3.15. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Düzenlenmiş Sözleşme Bilgileri

Konu taşınmaz ile ilgili herhangi bir sözleşme bulunup bulunmadığı hususunda tarafımıza herhangi bir bilgi verilmemiştir.

BÖLÜM 4 : DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1- Gayrimenkul Sektörünün Analizi ve Genel Veriler

4.1.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Ekim 2024'de yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2023, 2024 ve 2025 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Uluslararası Kuruluşların Büyüme Tahminleri									
Uluslararası Kuruluşlar	Yıl	Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)							
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	Çin	Japonya
IMF	2023	3,3	0,4	2,9	2,9	3,6	8,2	5,2	1,7
	2024	3,2	0,8	2,8	3,0	3,6	7,0	4,8	0,3
	2025	3,2	1,2	2,2	2,2	1,3	6,5	4,5	1,1
OECD	2023	3,1	0,5	2,5	2,9	3,6	8,2	5,2	1,7
	2024	3,2	0,7	2,6	2,9	3,7	6,7	4,9	-0,1
	2025	3,2	1,3	1,6	2,6	1,1	6,8	4,5	1,4
Dünya Bankası	2023	2,6	0,5	2,5	2,9	3,6	8,2	5,2	1,9
	2024	2,6	0,7	2,5	2,0	2,9	6,6	4,8	0,7
	2025	2,7	1,4	1,8	2,2	1,4	6,7	4,1	1,0

Kaynak: IMF 2024 Ekim ayı Görünüm Raporu, OECD 2024 Eylül ayı Görünüm Raporu, Dünya Bankası 2024 Haziran ayı Görünüm Raporu

2023, 2024 ve 2025 yılları Dünya Ticaretine ilişkin tahminler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Dünya Ticaretine İlişkin Tahminler			
DTÖ Küresel Mal Ticareti Büyüme Tahminleri (%)			
Bölgeler	2023	2024	2025
Dünya Mal Ticaret Hacmi	-1,1	2,7	3,0
İhracat Artışı			
Kuzey Amerika	3,7	2,1	2,9
Güney Amerika	2,3	4,6	-0,1
Avrupa	-2,6	-1,4	1,8
Asya	0,3	7,4	4,7
İthalat Artışı			
Kuzey Amerika	-2,0	3,3	2,0
Güney Amerika	-4,5	5,6	1,7
Avrupa	-5,0	-2,3	2,2
Asya	-0,7	4,3	5,1

Kaynak: DTD (Ekim 2024)

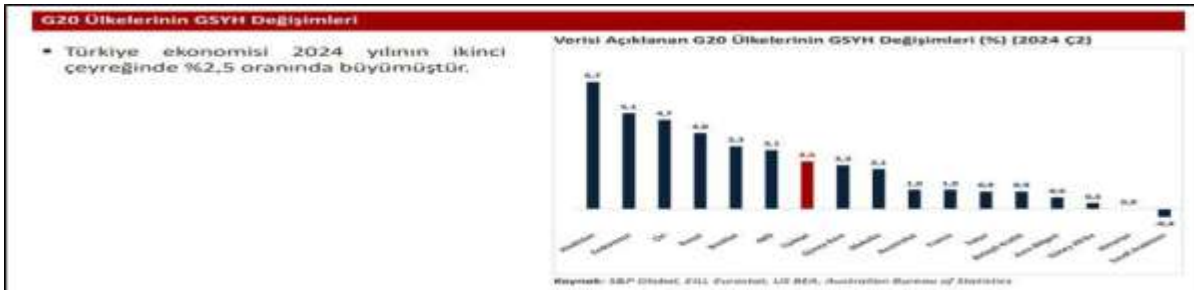
IMF Küresel Mal ve Hizmet Ticareti Büyüme Tahminleri (%)			
Reel Değişim (%)	2023	2024	2025
Küresel Ticaret Hacmi	0,8	3,1	3,4
İhracat			
Gelişmiş Ülkeler	1,0	2,5	2,7
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ülkeler	0,6	4,6	4,6
İthalat			
Gelişmiş Ülkeler	-0,7	2,1	2,4
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ülkeler	3,0	4,6	4,9

Kaynak: IMF (Ekim 2024)

4.1.2. Türkiye Ekonomisi

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Ekim 2024'de yayımladığı ekonomik görünüme göre Türkiye ekonomisi 2024 yılının ikinci çeyreğinde %2,5 oranında büyüme sergilemiştir.

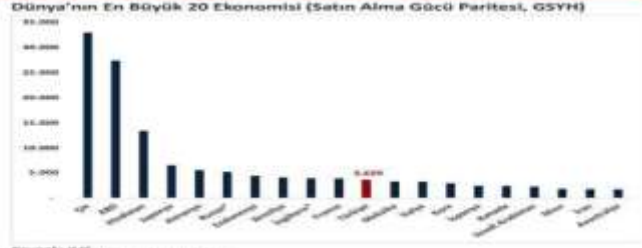
2023 yılı itibarıyla satın alma gücü paritesine (SGP) göre GSYH sıralamasında Türkiye, Dünya'nın 11. Avrupa'nın 4. büyük ekonomisidir.





Dünya'nın En Büyük 20 Ekonomisi

- 2023 yılı itibarıyla Satın Alma Gücü Paritesi'ne (SGP) göre GSYH sıralamasında Türkiye, dünyanın 11'inci, Avrupa'nın 4'üncü büyük ekonomisidir.

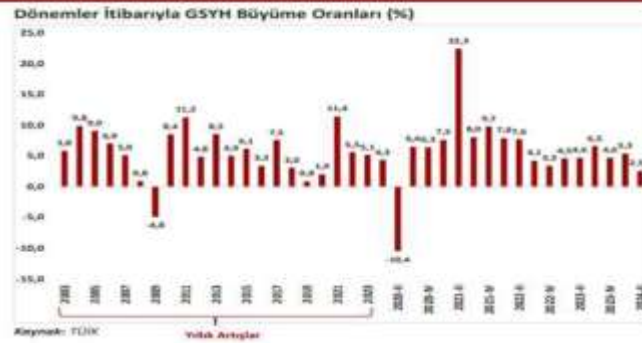


Kaynak: IMF
*2023 yılı verileri 2022 yılına aittir.

Türkiye ekonomisi 2024 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %2,5 oranında büyümüştür. 2003-2023 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,4 oranında büyüme kaydedilmiştir.

Dönemler İtibarıyla GSYH Büyümesi

- Türkiye ekonomisi 2024 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %2,5 oranında büyümüştür.
- 2003-2023 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,4 oranında büyümüştür.



Kaynak: TÜİK
Yıllık Artışlar

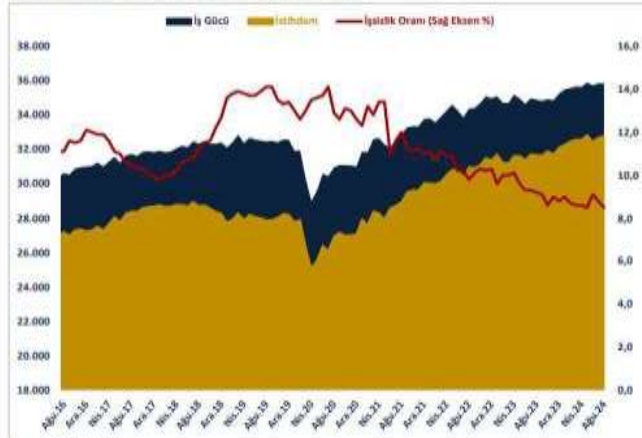
Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2023 yılında, 2002 yılına göre yaklaşık 3,6 katına çıkarak 3.608 dolardan 13.243 dolara yükselmiştir. Satın Alma Gücü Paritesine (SGP) göre, 2023'te kişi başı GSYH, 42.561 dolar olmuştur. Mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı 2024 Ağustos ayında %8,5 seviyesinde gerçekleşmiştir.

2024 Ağustos ayında, mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD'de %4,2, Avro Bölgesi'nde %6,4, Almanya'da %3,5, Fransa'da %7,5 ve İtalya'da %6,2 düzeyinde bulunmaktadır. İstihdam edilenlerin sayısı 2024 yılı Ağustos ayında 78 bin kişi artarak 32 milyon 776 bin kişi, istihdam oranı ise 0,1 puanlık artış ile %49,7 olmuştur.

İşgücü Piyasası

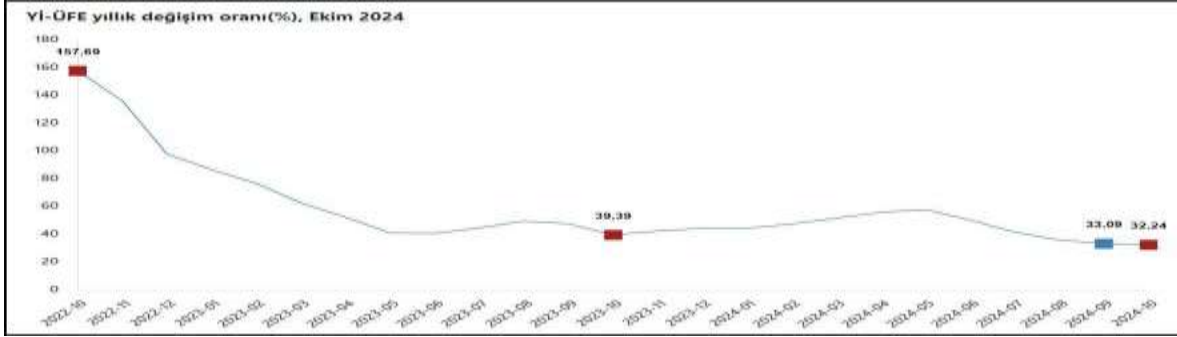
- Mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı 2024 Ağustos ayında %8,5 seviyesinde gerçekleşmiştir.
- 2024 Ağustos ayında, mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı ABD'de %4,2, Avro Bölgesi'nde %6,4, Almanya'da %3,5, Fransa'da %7,5 ve İtalya'da %6,2 düzeyinde bulunmaktadır.
- İstihdam edilenlerin sayısı 2024 yılı Ağustos ayında 78 bin kişi artarak 32 milyon 776 bin kişi, istihdam oranı ise 0,1 puanlık artış ile %49,7 olmuştur.

İşgücü Piyasasındaki Gelişmeler (Bin Kişi)



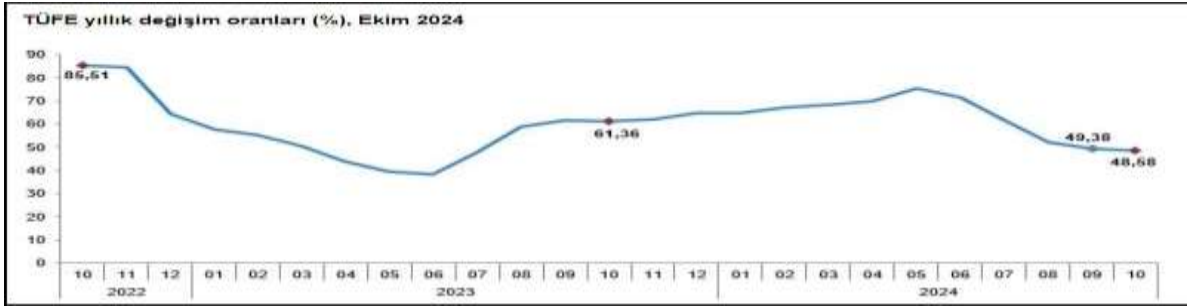
Kaynak: TÜİK
Not: Mevsimsel Düzeltilmiş Veriler

Yi-ÜFE (2003=100) 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %1,29 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %27,17 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %32,24 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %43,93 artış göstermiştir.



Kaynak: TÜİK

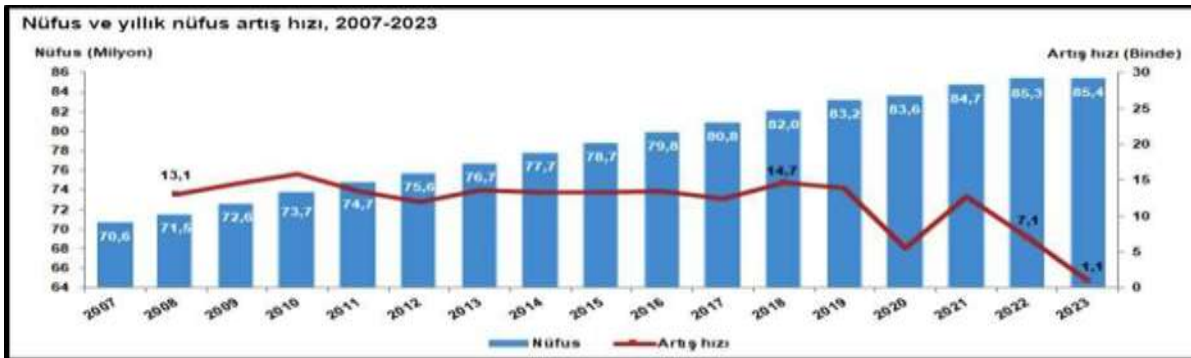
TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Ekim bir önceki aya göre %2,88, bir önceki yılın Aralık ayına göre %39,77, bir önceki yılın aynı ayına göre %48,58 ve on iki aylık ortalamalara göre %62,02 olarak gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK

4.1.3. Demografik Veriler

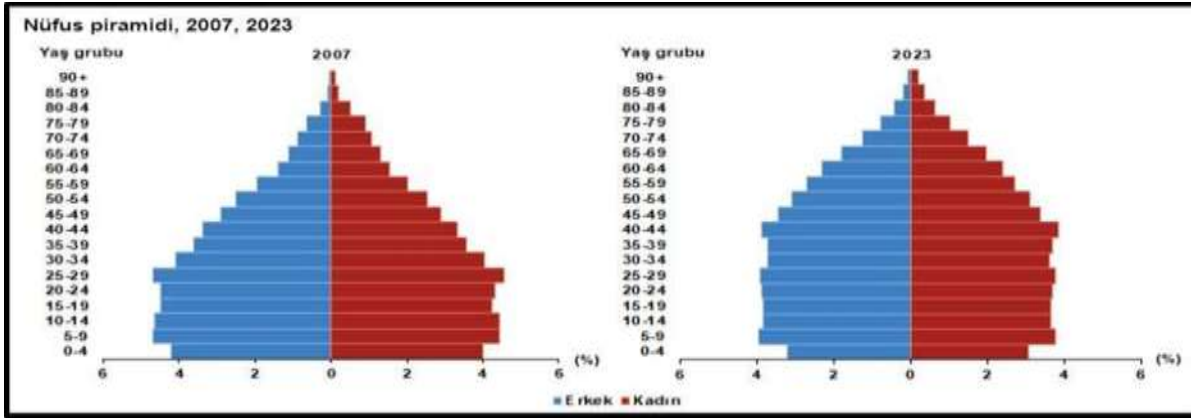
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre 2024 yılı başı itibarıyla Türkiye'nin nüfusu 85.372.377 olarak 2023 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 85.372.377 kişi, , Toplam nüfusun %50,1'ini erkekler (42.734.071), %49,9'unu ise kadınlar (42.638.306) oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında binde 7,1 iken, 2023 yılında binde 1,1 olarak açıklanmıştır.



Kaynak: TÜİK

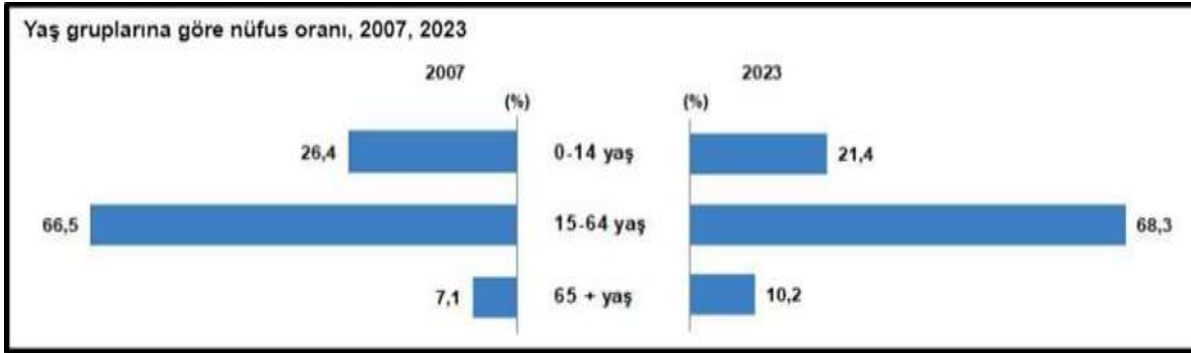
Türkiye’de 2022 yılında %93,4 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2023 yılında %93 olmuştur. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,6’dan %7’ye yükselmiştir.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye’nin 2007 ve 2023 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



Kaynak: TÜİK

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2023 yılında %68,3 olmuştur. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4’ten %21,4’e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1’den %10,2’ye yükselmiştir.



Kaynak: TÜİK

İstanbul’un nüfusu, bir önceki yıla göre 252 bin 27 kişi azalarak 15 milyon 655 bin 924 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,34’ünün ikamet ettiği İstanbul’u, 5 milyon 803 bin 482 kişi ile Ankara, 4 milyon 479 bin 525 kişi ile İzmir, 3 milyon 214 bin 571 kişi ile Bursa ve 2 milyon 696 bin 249 kişi ile Antalya izledi.



En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2023

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 655 924	7 806 787	7 849 137	18,34	18,27	18,41
Ankara	5 803 482	2 860 361	2 943 121	6,80	6,69	6,90
İzmir	4 479 525	2 221 180	2 258 345	5,25	5,20	5,30
Bursa	3 214 571	1 605 941	1 608 630	3,77	3,76	3,77
Antalya	2 696 249	1 357 198	1 339 051	3,16	3,18	3,14

Kaynak: TÜİK

Bayburt, 86 bin 47 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 89 bin 317 kişi ile Tunceli, 92 bin 819 kişi ile Ardahan, 148 bin 539 kişi ile Gümüşhane ve 155 bin 179 kişi ile Kilis takip etti.

En az nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2023

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
Bayburt	86 047	43 603	42 444	0,10	0,10	0,10
Tunceli	89 317	47 110	42 207	0,10	0,11	0,10
Ardahan	92 819	48 239	44 580	0,11	0,11	0,10
Gümüşhane	148 539	74 581	73 958	0,17	0,17	0,17
Kilis	155 179	78 198	76 981	0,18	0,18	0,18

Kaynak: TÜİK

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan “bir kilometrekareye düşen kişi sayısı”, Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 13 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz olmuştur. İstanbul’dan sonra 582 kişi ile Kocaeli ve 373 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller olmuştur. Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli’yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan izlemiştir. Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya’nın nüfus yoğunluğu 60, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova’nın nüfus yoğunluğu ise 360 olarak gerçekleşmiştir.

4.1.4. Türkiye İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

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 alışlagelmışin altında olan büyüme rakamlarını desteklemeye çalışmaktadır. Japonya da ise son aylarda hızlı değer kaybı yaşayan para birimlerini desteklemek ve deflasyonist eğilime girmek 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 artığı 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 ulaşacağı 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 olamayacağı 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 yüzde 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 yüzde 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 fiyatlarında 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 azalmıştır. 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.

4.1.5. 2024 Yılı İlk Çeyrekteki Ekonomik Gelişmeler

Dünya ekonomisinde aktivite 2024 ilk çeyreğinde dirençli seyrini sürdürmüştür. Küresel ölçekte hizmet sektöründe sınırlı da olsa hızlanma görülürken, imalat aktivitesi ilk çeyrek itibarıyla yeniden genişleme bölgesine geçmiştir. ABD (Fed) ve Avrupa (ECB) Merkez Bankaları'nın faiz patikalarına yönelik beklentiler ayrıışmaktadır. ECB'nin yaz aylarında faiz indirimlerine başlayacağına yönelik tahminler kuvvetlenirken, Fed'in faiz indirimlerine yönelik beklentiler, tahminleri aşan enflasyon verileri ve Fed yetkililerinin

açıklamaları ile ötelenmektedir. Son dönemde Ortadoğu'da artan jeopolitik gerilimler ve Rusya'ya yönelik ihracat kısıtlamaları enerji başta olmak üzere emtia fiyatlarında dalgalanmalar yaratmaktadır. Bu gelişmeler küresel enflasyonun iyileşme hızına yönelik kaygıları artırmaktadır. Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Çin'de ekonomik toparlanmaya yönelik sinyaller gelse de emlak sektörüne yönelik belirsizlikler sürmektedir. Japonya Merkez Bankası uzun yıllardır sürdürdüğü negatif faiz politikasını sonlandırmıştır.

Türkiye ekonomisi 2023 dördüncü çeyrekte beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %1,0 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %4,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla 2023 yıl genelinde büyüme %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2022 yılında 905,8 milyar dolar olan GSYH 2023 yılında 1 trilyon 118,6 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2024 ilk çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin dirençli kaldığını göstermektedir. İş gücü piyasasında ise mevsimsellikten arındırılmış verilere göre Ocak'ta %9,0 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %8,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergelerinde de genele yayılan bir düşüş gözlenmiştir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Ocak ayındaki 49,2 seviyesinden Şubat'ta 50,2'ye yükselerek daralma bölgesinden çıkmıştır. İmalat PMI Mart ayında 50,0 değerini alsa da, Nisan ayı verileri endeksin 49,3'e gerileyerek daralma bölgesine geçtiğini göstermektedir. Kapasite kullanım oranı son üç ayda sınırlı da olsa yükselirken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir.

İlk çeyrekte dış dengedeki devam etmiştir. İhracatta toparlanma sürerken, enerji ve altın kalemlerindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı daralmaktadır. Seyahat gelirlerinde artış meydana gelse de, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk üç ayda ihracat 2023'ün aynı dönemine göre %3,6 artarken, ithalatta %12,8 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2023 ilk çeyreğinde 34,8 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2024'ün ilk çeyreğinde 20,3 milyar dolara gerilemiştir. Aralık 2023'te 45,5 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Şubat 2024'te 31,8 milyar dolara inmiştir.

Ücret artışları, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve beklentilerdeki bozulma ile ilk çeyrekte enflasyonda sınırlı da olsa artış yaşanmıştır. 2023 sonunda %64,8 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %68,5'e çıkarmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %44,2'den %51,5'e yükselmiştir. Ayrıca emtia fiyatlarındaki dalgalanma ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Ocak ayında %42,50 olan politika faizini %45,00'a çıkaran TCMB Şubat toplantısında faizleri sabit tutarken, Mart ayında genel beklentilerin aksine 500 baz puan artışla politika faizini %50,00'a yükseltmiştir. Son Nisan toplantısında da TCMB politika faizini %50,00 seviyesinde tutarken, enflasyona dair temkinli bir dil kullanmıştır. TCMB ayrıca iç talepteki dengelenmeyi sağlamak amacıyla ilave makro ihtiyati düzenlemeler ve likidite tedbirleri almıştır. İkinci çeyrek başında ise piyasa mekanizmasının işlevselliğini ve makro finansal istikrarı koruyacak şekilde makro ihtiyati politikaları sadeleştirmeye devam etmiştir.

4.1.6 Konut Gayrimenkul Sektör Analizi

2024 yılının ilk çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,3 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise %14,3 oranında gerileme kaydederek 279.604 adet olmuştur. Bu sonuçlarla, 2024 yılı 1. çeyrek konut satışları son on iki çeyrekteki en düşük satış adedi olarak kayıtlara geçmiştir.

Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışlar hem adetsel bazda hem de toplam satışlar içerisindeki oranı dikkate alındığında bir önceki yılın aynı çeyreğine göre daha iyi bir performans

göstermiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yılın aynı çeyreğinde %29,6 iken bu yıl da %31,6 olmuştur. İkinci el satışların payı ise %70,4 iken %68,4'e gerilemiştir. Böylece birinci çeyrekte ilk satışlar 88.256 adet, ikinci el satışlar 191.348 adet olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmede ise 2023 yılının 4. çeyreğine göre ipotekli satışlarda %63,8 oranında artış görülmüş olmakla birlikte ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı tarihsel ortalamasının altında seyretmeye devam etmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranının bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %5,2'den birinci çeyrekte %9,9'a yükseldiği görülmektedir. Birinci çeyrekte kısmi bir gerileme kaydeden konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması ise bir önceki çeyrek %41,9 iken birinci çeyrekte %41,7'ye gerilemiştir. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %53,0 oranında gerileme kaydederken diğer satışlarda %6,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla birinci çeyrekte, ipotekli satışlar 27.622 adet, diğer satışlar 251.982 adet olmuştur.

Yabancılarla yapılan satışlar birinci çeyrekte 5.685 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %48,0 ile oldukça yüksek bir oranda azalma kaydettiği gözlemlenmiştir. Yabancılarla satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %2,1'den %2,0'ye gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiş olup il bazında birinci çeyrekte en yüksek satış İstanbul'da gerçekleşmiş olup böylece İstanbul 2022 yılının ikinci çeyreğinden sonra Antalya'dan birinci sırayı tekrar almıştır. Antalya %36,1 ile birinci sırada yer alırken, ikinci sırada %35,6 pay ile Antalya, üçüncü sırada ise %9,0 pay ile Mersin bulunmaktadır.

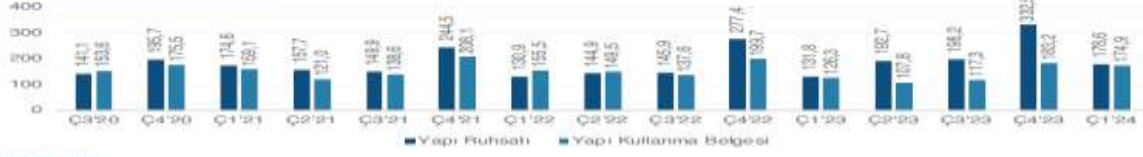
Konut fiyatları artışı ise eylül ayında yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından on yedi ay üst üste düşüş kaydederek şubat ayı itibarıyla %58,31'e gerilemiştir. Diğer yandan, reel bazda 2019 Aralık ayından itibaren yıllık bazda ilk kez negatif gerçekleşme görülmüş ve şubat ayı itibarıyla reel değişim yıllık bazda -%5,2 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup şubat ayı itibarıyla yıllık bazda nominal olarak %57,0 artış, reel olarak ise %6,0 oranında gerileme gerçekleşmiştir.

Şubat 2024 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 31.365 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 45.421 TL/m², İzmir'de 36.065 TL/m², Ankara'da 24.919 TL/m² olmuştur.





Daire Sayısı (bin adet)



Kaynak: TDR

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2024 yılının 1. çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüz ölçümü %53,7 arttı, daire sayısı ise %35,5 artış gösterdi. Yapı kullanım izin belgesinde ise yüzölçümü %45,2 daire sayısı bazında ise bir önceki yılın aynı ayına göre %39,5 artış yaşandı.

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçerisinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Q1'20	107.432	233.606	341.038	129.299	37,9
Q2'20	90.340	193.391	283.731	137.075	48,3
Q3'20	161.436	375.073	536.509	242.316	45,2
Q4'20	110.532	227.506	338.038	64.647	19,1
2020 Toplam	469.740	1.029.576	1.499.316	573.337	38,2
Q1'21	80.370	182.680	263.050	47.216	17,9
Q2'21	87.508	202.252	289.760	56.952	19,7
Q3'21	119.278	277.050	396.328	77.687	19,6
Q4'21	174.367	368.351	542.718	112.675	20,8
2021 Toplam	461.523	1.030.333	1.491.856	294.530	19,7
Q1'22	94.437	225.626	320.063	68.342	21,4
Q2'22	114.014	292.321	406.335	101.975	25,1
Q3'22	103.667	227.128	330.795	58.284	17,6
Q4'22	147.961	280.468	428.429	51.719	12,1
2022 Toplam	460.079	1.025.543	1.485.622	280.320	18,9
Q1'23	83.907	199.308	283.215	58.822	20,8
Q2'23	87.251	195.313	282.564	62.708	22,2
Q3'23	97.439	236.856	334.295	39.354	11,8
Q4'23	110.945	214.907	325.852	16.864	5,2
2023 Toplam	379.542	846.384	1.225.926	177.748	14,5
Q1'24	88.256	191.348	279.604	27.622	9,9

2024 yılı 1. Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %5,18 artarak 88 bin 256 adet oldu. İkinci el konut satışları da %3,99 azalarak 191 bin 348 adet olarak gerçekleşti.

2024 yılı 1. çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %9,9 olarak gerçekleşti. Bu oran son sekiz yılın en düşük üçüncü oranı olarak kayda geçti.

2024 1. çeyreğinde toplam 279 bin 604 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,28 oranında azalış olmuştur.

İpotekli satışlarda ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %45,65 düşüş yaşanmıştır.

Kaynak: TDR

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticisiyle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: İlk satışın ev aları kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

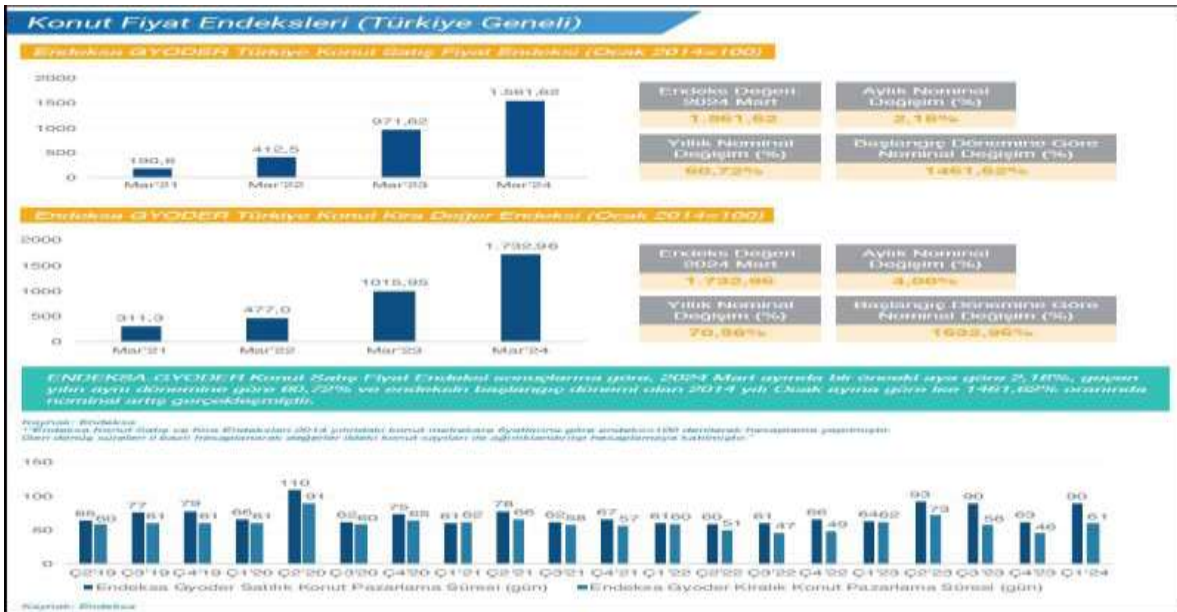
Aylık Bazda Konut Satışları (adet)



2024 yılı Mart verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ipotekli konut satışı %49,01 düşüştü. 12 bin 880 adet oldu.

Kaynak: TDR

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticisiyle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: İlk satışın ev aları kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.



4.2- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İZMİR İLİ:



İzmir, 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.

İl toprakları, 37o 45' ve 39o 15' kuzey enlemleri ile 26o 15' ve 28o 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.

NÜFÜS, YÜZ ÖLÇÜM, COĞRAFI YAPI:

İzmir, Türkiye'de Ege Bölgesi'nde yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biridir. Ülkenin nüfus bakımından en kalabalık üçüncü şehridir. Ekonomik, tarihi ve sosyo-kültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir. Nüfusu 2024 itibarıyla 4.499.434. kişidir. Yüzölçümü olarak ülkenin yirmi üçüncü büyük ilidir. Etrafı Aydın, Balıkesir, Manisa illeri ve Ege Denizi ve Ege Adaları ile çevrilidir. 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.

İzmir ilinin yüzölçümü 11.891 km²'dir. Türkiye Cumhuriyeti'nin en batı kısmında Ege Denizi'ne kıyısı olan bir ildir. Kuzeyde Balıkesir, doğuda Manisa, güneyde Aydın illeri ile komşudur. Dikili ilçesinin tam karşısında Yunanistan'ın Kuzey Ege Adaları coğrafi bölgesi'nin Midilli ili ve hem ilin hem coğrafi bölgenin yönetim merkezi olan Midilli şehri yer almaktadır.

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

KONAK



Ulaşım

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

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

kalma Agora ören yeri turistlerin ziyaretine açıktır. Konak ayrıca başta Karşıyaka gelmek üzere, İzmir'in diğer iskeleleri ile denizden bağlantıyı sağlayan Konak Vapur İskelesi ve Konak Meydanı ile de ünlüdür. Konak sahil yolu, yürüyüş parkurları özellikle hafta sonları bütün İzmirliyle dolup taşar. Konak, İzmir'in yönetsel, sanatsal, kültürel ve ticari merkezidir. Aynı zamanda köklü bir turistik gezi bölgesidir.

4.3- Taşınmazın Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu 2802 ada 9 parsel no.lu taşınmaz, Akdeniz Mahallesi sınırları içerisinde bulunmakta olup, 213,00 m² arsa vasıflı gayrimenkuldür. Parsel kuzeybatı cephesinde Atatürk Caddesine, güneydoğu cephesinde ise Cumhuriyet Bulvarına cepheli durumdadır. Parselin Atatürk Caddesine yaklaşık 8 metre cephesi, 25 metre derinliği bulunmaktadır. Parsel topoğrafik olarak düz ve engebesiz bir arazi özelliğine sahip olup geometrik olarak dikdörtgen formdadır. Değerleme konusu 2802 ada 9 no.lu parsel 38,4237 derece enlem, 27,1313 derece boylam koordinatlarında yer almaktadır. Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde 22.12.2022 tarih 58 sayılı yapı ruhsatına esas mimari proje incelenmiştir. Arsa üzerinde inşaat faaliyetleri devam eden yapı zemin+ 7 normal kat + çatı katından oluşmakta olup brüt 1.608,83 m² toplam inşaat alanına sahiptir.

Taşınmazın zemin katında; bölge yöneticiliği giriş holü, enerji odası, operasyon, ofis, müşteri holü, atm odası yer almakta olup 197 m², 1.katında; müşteri holü, müşteri hizmetleri alanları, çay ocağı, wc ve ofis hacimleri yer almakta olup 197 m², 2.katında; sistem odası, 6 adet depo hacmi, hol hacimleri yer almakta olup 197 m², 3.katında; İzmir bölge yöneticiliği, arşiv, çay ocağı, wc, toplantı odası ve 1 adet ofis yer almakta olup 197 m², 4.katında; konferans salonu, çay ocağı, wc ve 1 adet ofis hacmi yer almakta olup 197 m², 5.katında; çay ocağı, wc, depo, 2 adet ofis hacimleri yer almakta olup 197 m², 6.katında; çay ocağı, wc, depo, 2 adet ofis hacimleri yer almakta olup 197 m², 7.katında; çay ocağı, wc, depo, 2 adet ofis hacimleri yer almakta olup 197 m², çatı katında; çatı kat merdiven kulesi ve yangın merdiveni asansör kulesi hacimleri bulunmakta olup 32 kullanım alanlı olup 1608 m² kapalı alana sahiptir. Satılabilir alanda zemin kat ortak alan harici 131 m², 1 ve 2.normal katlar ortak alan harici 140 m², 3 ila 7.normal katlar ortak alan harici 150 m² toplam 1161 m² alanlıdır.

**Taşınmazın mahallinde yapılan incelemelerinde inşaat faaliyetlerinin devam ettiği, kaba inşaatın tamamlandığı, katlarda bulunan wc ve çay ocağı hacimlerinin, kat holü hacimlerinin zeminlerinin seramik, bina merdiven sahanlıklarının mermer olduğu, iç hacimlerde 1.kat ince sıvasının atıldığı, boya ve tavan kaplamalarının yapılmadığı, kapı kasalarının natamam olduğu, pencere kasalarının takılı olduğu ancak cam işçiliklerinin tamamlanmadığı, giriş kapısının natamam olduğu ve ofis hacimlerinin zemin döşemelerinin şap beton olduğu tespit edilmiş olup değerlendirme günü itibarıyla bitmişlik seviyesinin %73 olduğu tespit edilmiştir.

4.4- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri

- Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.
- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.

- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilir, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- Mülkün, tapu ve kadastroda kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- Gerekli tüm ruhsat, iskân belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Bu raporu veya kopyasını elinde bulundurmak, raporun yayın hakkını vermez.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülkün bütünü için geçerlidir. (mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinden, değerlendirme uzmanı mülkün arsa alanı ve fiziksel boyutları için kamu kuruluşlarının çizimlerine başvurmuştur. Bir kadastral ölçüm bu bilginin doğru olmadığını ortaya koyulduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.

4.4.1 - Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışması ve raporlama ile ilgili herhangi bir olumsuz durum ve sınırlama bulunmamaktadır.

4.5- Gayrimenkullerin Değerine Etken Faktörler

4.5.1- Olumlu Faktörler

- + Ana yola cepheli olması,
- + Ticari sirkülasyonu yoğun bölgede konumlu olması,
- + Ulaşımın kolay olması.

4.5.2- Olumsuz Faktörler

- Cephesinin dar olması,
- Gayrimenkul piyasasında genel dalgalanmalar ve belirsizliklerin olması,
- Bölgede otopark sorununun olması.
- Parsel üzerinde yer alan yapının inşaa aşamasında olması

4.6- Genel Değerleme Yöntemleri

4.6.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

- 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 örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında değerlendirme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

4.6.2- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

— Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır.

— Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlemeye konu gayrimenkulün piyasa değerini gösterdiği kabul edilir.

4.6.3- Maliyet Oluşumlar Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

—Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. 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.

—Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

—Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

4.6.4- Proje Geliştirme Yöntemi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır. Bu yöntemde yapılan kabuller:

— Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.

4.7- Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri

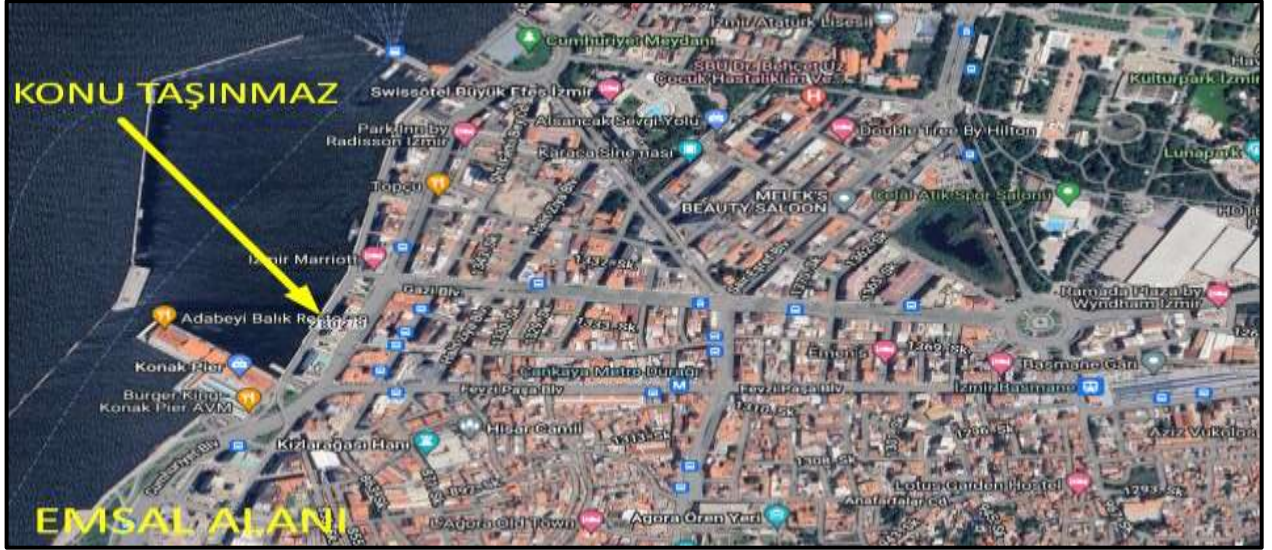
Değerleme çalışmaları, UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri'nin tespiti amacıyla gerçekleştirilmiş olup, çalışmalarda **Piyasa Değeri Yaklaşımı (Varsayımları) Yöntemi ve Maliyet Oluşumları Yöntemi, Proje Geliştirme Yöntemi ve Nakit Akım Analizi verileri kullanılmıştır.** Pazara Dayalı değerlendirme yöntemleri arasında sayılan ve yukarıda detayları verilen dört ana yaklaşımdan Rapor' a konu olan gayrimenkulün özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkullerin özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmaları sonucunda gayrimenkullerin değeri tespit edilmeye çalışılmıştır.

4.8-Değer Tespitine İlişkin Piyasa Değeri Yaklaşımı (Varsayımları) Yöntemine Göre Elde Edilen Veriler

Değerleme konusu gayrimenkullün, yakın çevresinde yapılan emsal araştırmaları sonucunda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

EMSAL KROKİ



EMSAL:1- (Satılık Bina) Coldwell Banker Teok (05556471199)

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Cumhuriyet Bulvarına cepheli 210m² alanlı arsa üzerinde zemin + 8 normal katlı toplam 1.020 m² kapalı alana sahip komple bina 89.950.000 TL pazarlıklı bedelle satılıktır.

Yapı Değeri: 1.020 m² x 14.400 TL/m² x 0.90 Yıpranma Payı = ~**13.250.000TL**,

Arsa Birim m² Değeri: 89.950.000TL – 13.250.000TL (Yapı Değeri)= 76.700.000TL / 210 m² (Arsa Alanı) x 0,90 pazarlık payı x 0.80 bina mlz. Şrf.= **262.971 TL/m²**

EMSAL:2- (Satılık Bina) İlgilisi (05524257388)

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 962 ada 6 parselde, 152 m² arsa üzerinde B+Z+A+5 normal kat olarak inşa edilmiş toplam 1.315 m² alanlı komple bina 107.000.000 TL pazarlıklı bedelle satılıktır.

Yapı Değeri: 1.315 m² x 14.400TL/m² x 0.90 Yıpranma Payı = ~17.000.000TL,

Arsa Birim m² Değeri: 107.000.000TL – 17.000.000TL(Yapı Değeri) = 90.000.000TL / 152 m² (Arsa Alanı) x 0,80 pazarlık payı x 0.75 konum düzeltmesi x 0.75 Yapı şrf. = **266.477 TL/m²**

EMSAL:3- (Satılık Arsa) Alsancak Turyap (05322348960)

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Alsancak Mahallesi sınırları içinde, Konut+ Ticaret imarlı 5 kat yapılaşma koşullarına sahip, 144 m² yüzölçümlü arsa vasıflı taşınmazın 14.000.000,00 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz konum, ticari yoğunluk ve yapılaşma koşulları sebebiyle daha düşük şerefiyelidir.

Arsa Birim m² Değeri: 97.222 TL/m² x 0,90 pazarlık payı x 1.10 alan düzeltmesi x 1.70 ticari yoğunluk şerefiyesi x 1.60 konum/imar/yapılaşma şerefiyesi = **261.799 TL/m²**

EMSAL:4- (Satılık Mesken) Mika Gayrimenkul 0(553) 662 62 01

Taşınmaz ile aynı bölgede, yeni yapıda binada, 4.katta konumlu, 2+1, 90 m2 alanlı beyan edilen mesken 17.400.000.-TL bedelle satılıktır.

Birim Değeri = 193.333-TL/m2 x 0,90 pazarlık payı x 0.90 yapı şer x 0,90 alan uyum. = ~**140.939,75-TL/m2**

EMSAL:5- (Satılık Ofis) Kıta Emlak 0(555) 804 38 28

Taşınmaz ile aynı bölgede, yeni yapıda binada, 2.katta konumlu, 1+0, 50 m2 alanlı beyan edilen ofis 8.500.000.-TL bedelle satılıktır.

Birim Değeri = 170.000-TL/m2 x 0,90 pazarlık payı x 1.05 konum şrf. x 0,75 alan uyuml.= ~**120.487,50-TL/m2**

EMSAL: 6-(Satılık Mesken) By Aktar Gayrimenkul 0 (553) 708 00 78

Taşınmaz ile aynı bölgede, Atatürk Bulvarına cepheli, 4.katta konumlu, 4+1 brüt 250 m2 alanlı beyan edilen mesken 36.000.000.-TL bedelle pazarlıklı satılıktır.

Birim değeri = 144.000-TL/m2 x 0,85 pazarlık payı ve yapı şerefiyesi= ~**122.000- TL/m2**

EMSAL: 7-(Satılık Dükkan) Vision Gayrimenkul 0 (533) 430 25 55

Aynı bölgede, Konak Pier karşısında, 110 m2 bodrum kat, 80 m2 zemin kat ve 80 m2 1.kat alanına sahip dükkan vasıflı taşınmaz 80.000.000TL pazarlıklı bedelle satılıktır. Taşınmazın bodrum katı 1/4 oranında, 1.katı 1/2 oranında zemin kata indirgenmiş olup indirgenmiş toplam alanı 148 m2 hesaplanmıştır. Emsal taşınmazın yaya trafiğinin yoğun bölgede olması sebebiyle m2 birim fiyatı konu taşınmaza göre yüksektir.

Birim değeri = 540.540-TL/m2 x 0,80 pazarlık payı x 0.80 konum ve yaya trafiği şrf. X 0,85 alan uyumlaştırma= ~**294.053- TL/m2**

EMSAL: 8-(Satılık Dükkan) Alsancak Turyap 0(532) 763 63 63

Aynı bölgede, yakın konumda, yaya trafiğinin ve ticari hareketliliğin yoğun olduğu bölgede, 95 m2 zemin kat alanına sahip dükkan 62.000.000.-TL bedelle satılıktır.

Birim değeri = 652.631,57-TL/m2 x 0,75 pazarlık payı x 0.75 konum ve yaya şrf. x 0,85 alan uyumlaştırma = ~**312.039,00 -TL/m2)**

EMSAL: 9-(Satılık Dükkan) N&C Gayrimenkul 0(533) 739 17 35

Aynı bölgede, yakın konumda, zemin katta konumlu, 30 m2 beyan edilen dükkan vasıflı taşınmaz 9.000.000.-TL bedelle pazarlıklı satılıktır.

Birim değeri = 300.000-TL/m2 x 0,90 pazarlık payı x 1.20 konum şrf. x 0,80 alan uyum.=~**259.200,00.-TL/m2**

EMSAL: 10-(Satılık Dükkan) Coldwell Banker Teok 0 (534) 746 30 46

Aynı bölgede, konum şerefiyesi daha yüksek, yaya trafiğinin yoğun olduğu bölgede, zemin katta, 30 m2 alanlı dükkan vasıflı taşınmaz 9.950.000TL pazarlıklı bedelle satılıktır.

Birim değeri = 331.666-TL/m2 x 0,90 paz. payı x 1.10 mlz. Şerefiyesi x 0,80 alan uyum. =~**262.679.00-TL/m2**

4.9-1 Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine göre yapılan kabuller;

- Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- Piyasa araştırması neticesinde elde edilen satış örneklerine ait verilen değerler, piyasa koşullarına göre makul seviyededir.

- Seçilen örneklerin aynı bölgede yer aldığı, benzer fiziki yapıya ve gelişme trendine sahip oldukları kabul edilmiştir.

- Satış örneklerinde verilen gayrimenkuller hali hazırda satışa arz halinde olduklarından enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

-Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlu olduğu bölgede bulunan ve benzer koşullara sahip arsa vasıflı taşınmazların birim m2 değeri 250.000-300.000 TL/m2 bedel aralığında değiştiği tespit edilmiştir. Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazın yeri, konumu, imar durumu, alanı, pazarlık payı oranı, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi parsellerin geometrik ve topografik gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak arsa piyasa birim m2 değerinin ~285.000 TL/m2 olabileceği kanaatiyle değer takdirinde bulunulmuştur.

**Taşınmazın bulunduğu bölgede yeni inşa edilmiş ve edilmesi muhtemel yapılarda zemin katta iş yeri birim m2 değeri 255.000- 315.000 TL/m2 bedel aralığında ve yeni binalarda ofis (mesken) m2 birim değerlerinin ise kat şerefyesi ve kullanım alanına bağlı olarak 120.000-150.000 TL/m2 aralığında olduğu belirlenmiştir.

Planlanan Proje	Zemin+7 Normal +Çatı Kat					
Kat Adı	Kat Detayı	İnşaat Alanı (m ²)	Satılabilir Alan (m ²)	Piyasa m2 Birim Değeri (TL./m ²)	Tamamlanması Durumundaki Taşınmaz Değeri	%73 inşa seviyeli Durum Değeri
Zemin Kat	Dükkan	197,00 m ²	131,00 m ²	275.000,00 TL	36.025.000,00 TL	26.298.250,00 TL
1. Normal Kat	Konut (Ofis)	197,00 m ²	140,00 m ²	135.000,00 TL	18.900.000,00 TL	13.797.000,00 TL
2. Normal Kat	Konut (Ofis)	197,00 m ²	140,00 m ²	135.000,00 TL	18.900.000,00 TL	13.797.000,00 TL
3. Normal Kat	Konut (Ofis)	197,00 m ²	150,00 m ²	120.000,00 TL	18.000.000,00 TL	13.140.000,00 TL
4. Normal Kat	Konut (Ofis)	197,00 m ²	150,00 m ²	120.000,00 TL	18.000.000,00 TL	13.140.000,00 TL
5. Normal Kat	Konut (Ofis)	197,00 m ²	150,00 m ²	115.000,00 TL	17.250.000,00 TL	12.592.500,00 TL
6. Normal Kat	Konut (Ofis)	197,00 m ²	150,00 m ²	115.000,00 TL	17.250.000,00 TL	12.592.500,00 TL
7. Normal Kat	Konut (Ofis)	197,00 m ²	150,00 m ²	115.000,00 TL	17.250.000,00 TL	12.592.500,00 TL
Çatı Kat	Ortak alan	32,00 m ²	0,00 m ²	0,00	0,00	0,00 TL
Toplam İnşaat Alanı		1608,00 m²	1161,00 m²	Toplam Değer	161.600.000,00 TL	117.900.000,00 TL
Kat İrtifak Şerefye ve Maliyet İndirgemesi (%10)					145.400.000,00 TL	106.100.000,00 TL

Piyasa Karşılaştırma yönteminde taşınmaz bünyesinde kat irtifakı tesis edildiği varsayılmış olup ünite değerleri bağımsız bölüm niteliği kazandığı kabul edilerek takdir edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın müstakil yapı olması dikkate alınarak elde edilen değer üzerinden % 10 kat irtifak şerefye ve maliyet bedelleri düşülerek takdir edilmiştir.

4.9 Maliyet Oluşumlar Yöntemine Göre Taşınmazın Mevcut Durum Değeri

Taşınmazın değerlemesinde Maliyet Yöntemi kullanılmıştır. Parsel üzerinde inşaatı devam eden zemin kat + 7 normal katlı yapının değerlendirme günündeki bitmişlik seviyesi %73 olarak hesaplanmıştır. 2024 Yılı Birim Maliyetleri güncel piyasa koşulları dikkate alınarak 4/C (18.700 TL/m² x 1,40) 26.180-TL/m² ve 3/B (14.400 TL/m² x 1,40) 20.160 -TL/m² bedel alınmıştır. Yapının satılabilir alanı olan 1.161,34 m² 4/C yapı sınıfı üzerinden, satılmayan inşaat alanı olan 447,49 m² 3/B yapı sınıfı üzerinden değerlendirilmiştir.

		DEĞERLEME DETAYI							
		RAPOR NO				OZL-202400140			
		ŞUBE ADI				-			
		MÜŞTERİ ADI				ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI			
PARSEL DEĞERİ		YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)		BİRİM RAYIÇ (TL/m ²)			DEĞERİ (TL)		
2802 ADA 9 PARSEL		213,00 m ²		285000,00			60.705.000,00 ₺		
YAPI ADI	TARİH BİLGİLERİ		YAPI SINIFI	YASAL KABUL EDİLEN İNŞAAT ALANI	MEVCUT İNŞAAT ALANI	BİRİM MALİYET (TL/m ²)	İNŞA SEVİYESİ	TAMAMLANMASI DURMUNDAKİ BİLGİ AMAÇLI DEĞERİ	İNŞA SEVYELİ YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞER
	RUHSAT TARİHİ	İSKAN TARİHİ							
YAPI DEĞERİ	03.07.2023-58/2022	-	4/C	1161	1161	26180	73%	30.394.980,00 ₺	22.188.335,40 ₺
	Satılmayan inşaat mal.		3/B	447,49	447,49	20160	73%	9.021.398,40 ₺	6.585.620,83 ₺
TOPLAM				1.608 m ²		<small>Harc ve mükellefler işler, çevre düzenlemesi, mühendislik hizmetleri, teknik altyapı maliyetleri vb.</small>		5.403.621,60 ₺	3.944.643,77 ₺
GENEL TOPLAM								105.500.000,00 ₺	93.400.000,00 ₺

4.10- Proje Geliştirme (Kat Karşılığı) Yöntemine Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

Değerleme konusu gayrimenkullün, yakın çevresinde yapılan emsal araştırmaları sonucunda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

PROJE DEĞERLENDİRMESİ;

Bölgenin gelişim potansiyeli, parsellerin imar durumu, gelişmekte ve tercih edilen bölge özelliği hususlar da dikkate alındığında ofis / iş yeri gibi farklı fonksiyonlara sahip yeni yapının/yapıların inşa edilmesinin en uygun strateji olduğu düşünülmektedir.

Taşınmaz Konak ilçe merkezinde, eğitim, sağlık, dini tesislere yakın gelişmiş bir bölgede olması sebebiyle talep görebilecek konumdadır.

PROJE HESAPLAMASI;

Konu taşınmazın imar koşulları belirtilen yapılaşma koşulları yansıtılarak yapılan proje geliştirme yöntemine göre taşınmazın değeri;

**Taşınmazın bulunduğu bölgede yeni inşa edilmiş ve edilmesi muhtemel yapılarda zemin katta iş yeri birim m2 değeri 255.000- 315.000 TL/m2 bedel aralığında ve yeni binalarda ofis (mesken) m2 birim değerlerinin ise kat şerefyesi ve kullanım alanına bağlı olarak 120.000-150.000 TL/m2 aralığında olduğu belirlenmiştir.

****Bu yöntemle bağımsız bölümlerin değeri inşai özelliklere göre değişiklik gösterebilir.**

** Değerleme konusu taşınmaz üzerine planlanan yapılar için 2024 yılı Ağustos ayı Müteahhit kar payı dahil yapı yaklaşık birim maliyet cetveli esas alınarak inşa edilecek yapının (satılabilir alan) 4/C yapı sınıfı olarak belirlenmiş olup mevcut piyasa koşulları ve parsel üzerine yapılması düşünülen yapının inşa süresinde dikkate alınarak birim değerleri tebliğde 4/C yapı sınıfı m2 birim maliyeti 18.700-TL/m2 olarak belirlenmiş olan m2 birim maliyeti günün piyasa koşulları dikkate alınarak 4/C (18.700 TL/m2 x 1,40) 26.180-TL/m2 ve 3/B (14.400 TL/m2 x 1,40) 20.160 -TL/m2 bedel alınmıştır.

** Hmax 8 kat imar durumu ve parsel üzerinde yaklaşık 1608 m2 brüt inşaat alanı ve 1.161 m2 satılabilir alan inşa edilebileceği hesaplanmıştır. Tüm bu bilgiler doğrultusunda proje geliştirme yöntemi uygulanmıştır.



ARSA PROJE GELİŞTİRME TABLOSU						
Parsel No:	2802 Ada, 9 Parsel		Toplam İnşaat Alanı	m2 Birim Fiyat (TL.)	Toplam (TL.)	
Arsa Alanı (m2)	213,00	Satılabilir İnşaat Maliyeti (4/C)	1.161,34	26.180,00	30.403.881,20	
Taks		Satılmayan İnşaat Maliyeti (3/B)	447,49	20.160,00	9.021.398,40	
Emsal/Kaks (Hmax: 24,50)			1.608,83			
İnşaat Alanı (Emsale Dahil)	1.161,34	Proje Maliyeti			1.971.263,98	
(Emsale Dahil Olmayan)	447,49	Toplam İnşaat Maliyeti (TL.) tebliğde 4/C yapı sınıfı m2 birim maliyeti 18.700-TL/m2, 3/B yapı sınıfı m2 birim maliyeti 14.400-TL/m2 olarak belirlenmiş olan m2 birim maliyeti günün piyasa koşulları dikkate alınarak 4/C (18.700 TL/m2 x 1,40) 26.180-TL/m2 ve 3/B (14.400 TL/m2 x 1,40) 20.160 -TL/m2 bedel alınmıştır.			41.396.543,58	
Katta ortak alanı						
Artılabilir İnşaat Alanı (201*0,0075*7 kat)						
Toplam İnşaat Alanı	1.608,83					
Planlanan Proje		Zemin + 7 Normal Kat				
Kat Adı	Kat Detayı	İnşaat Alanı (m2)	Satılabilir Alan	İndirgenmiş Alan	m2 Birim Fiyat (TL.)	Toplam (TL.)
Zemin Kat	Dükkan	197	131	131	300.000,00	39.300.000,00
1. Normal Kat	Konut (Ofis)	197	140	140	140.000,00	19.600.000,00
2. Normal Kat	Konut (Ofis)	197	140	140	140.000,00	19.600.000,00
3. Normal Kat	Konut (Ofis)	197	150	150	140.000,00	21.000.000,00
4. Normal Kat	Konut (Ofis)	197	150	150	140.000,00	21.000.000,00
5. Normal Kat	Konut (Ofis)	197	150	150	120.000,00	18.000.000,00
6. Normal Kat	Konut (Ofis)	197	150	150	120.000,00	18.000.000,00
7. Normal Kat	Konut (Ofis)	197	150	150	120.000,00	18.000.000,00
Çatı Kat	Ortak Alan	32	0	0	0,00	0,00
	Toplam İnşaat Alanı	1.608,00	1.161,00		Toplam Hasılat (İndirgenmemiş)	174.500.000,00
Toplam Hasılat (İndirgenmemiş) (TL.)	174.500.000,00			122.150.000,00		
Girişimci Kar Oranı	0,25	Toplam İnşaat Maliyeti (TL.)		41.396.543,58		
Enflasyon Oranı	0,30	Girişimci Karı (TL.)		20.188.364,11		
Proje Süresi (YIL)	1,00	Toplam Kar x Girişimci Kar Oranı				
		Arsa Değeri (TL.)		60.565.092,32		
		Arsa Birim Değeri (TL.)		284.343,16		

Proje Geliştirme Yöntemine Göre Taşınmazın Arsa Birim Değeri = ~285.000 TL/m2 olarak hesaplanmış olup Arsa Değeri : ~60.565.000,00-TL. olarak belirlenmiştir.

4.11- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları Yöntemine Göre Taşınmazın Mevcut Değeri

Değerleme konusu gayrimenkullün, yakın çevresinde yapılan emsal araştırmaları sonucunda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır

EMSAL:1- (Kiralık Dükkan) Startkey Prestige 0 (0505) 609 07 03

Taşınmaz ile aynı bölgede, Cumhuriyet Bulvarı üzerinde yeni binada, 73 m2 kullanım alanı olduğu beyan edilen dükkan 140.000.-TL /ay+ Stopaj bedelle pazarlıklı kiralıktır. Emsal taşınmazın aylık 125.000-TL+stopaj bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir.

Kira Çarpanı =) 1,712-TL/m2 -ay x090 pazarlık paylı x 0,85 (konum şerefiyesi) = 1,309-TL/m2 -ay+ stopaj dir.

EMSAL:2- (Kiralık Dükkan) Invest Gayrimenkul 0 (541) 430 35 35

Taşınmaz ile aynı bölgede, Cumhuriyet Bulvarı üzerinde, 30 yıllık binanın zemin+1. katında konumlu, 110 m2 zemin kat ve 70 m2 1.kat alanına sahip dükkan vasıflı taşınmaz 149.000.-TL /ay+Stopaj bedelle pazarlıklı olarak kiralıktır. Taşınmazın 1.kat alanı 1/2 oranında zemin kata indirgenmiş olup indirgenmiş alanı 145 m2 hesaplanmıştır. Emsal taşınmazın aylık 135.000-TL +stopaj bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir.

Kira Çarpanı = 931,034TL/m2 -ay x 0,90 (paz.pay) x 1,10(konum şerefiyesi)= 921,72TL/m2-ay+ stopaj dir.

EMSAL:3- (Kiralık Ofis-Mesken) Edam Emlak 0 (541) 657 84 61

Taşınmaz ile aynı bölgede, 20 yıllık binanın 5.Katında konumlu, 3+1 140 m2 kullanım alanı olduğu beyan edilen ancak 120 m2 olduğu tahmin edilen mesken (ofis) 45.000.-TL /ay+ Stopaj bedelle pazarlıklı kiralıktır. Emsal taşınmazın aylık 42.000-TL +stopaj bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir.

Kira Çarpanı = 350-TL/m2 -ay + stopaj dir.

EMSAL:4- (Kiralık Ofis-Mesken) Turas 0 (532) 739 26 67

Taşınmaz ile aynı bölgede, 30 yıllık binanın 8. Katında konumlu, 2+1, 110 m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen mesken (ofis) 45.000.-TL /ay+ Stopaj bedelle pazarlıklı kiralıktır. Emsal taşınmazın aylık 40.000-TL +stopaj bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir.

Kira Çarpanı = 363-TL/m2 -ay +stopaj dir.

-Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlu olduğu bölgede bulunan ve benzer koşullara sahip normal katta ofis(mesken) vasıflı taşınmazların kira çarpanı 350-400 TL/m2-ay+stopaj aralığında ve zemin katta dükkan (mağaza) vasıflı taşınmazların kira çarpanı 920,00 -1.325,00- TL/m2-ay+stopaj bedel aralığında değiştiği tespit edilmiştir.

NOT: Taşınmazın mevcut imar durumu esas alınarak yukarıda tabloda hesaplaması yapılan Proje Geliştirme Yöntemine göre göz önünde bulundurularak taşınmazın üzerine inşa edilecek yapının toplam brüt kira getirisi ve net kira getirisine göre taşınmazın toplam değeri.

Planlanan Proje	Zemin+7 Normal +Çatı Kat					
Kat Adı	Kat Detayı	İnşaat Alanı (m2)	Satılabilir Alan (m2)	Piyasa m2 Birim Değeri (TL./m2-ay)	Tamamlanması Durumundaki Taşınmaz Değeri	%73 inşa seviyeli Durum Değeri
Zemin Kat	Dükkan	197,00 m ²	131,00 m ²	1.000,00 TL	131.000,00 TL	9.563.000,00 TL
1. Normal Kat	Konut (Ofis)	197,00 m ²	140,00 m ²	500,00 TL	70.000,00 TL	5.110.000,00 TL
2. Normal Kat	Konut (Ofis)	197,00 m ²	140,00 m ²	500,00 TL	70.000,00 TL	5.110.000,00 TL
3. Normal Kat	Konut (Ofis)	197,00 m ²	150,00 m ²	500,00 TL	75.000,00 TL	5.475.000,00 TL
4. Normal Kat	Konut (Ofis)	197,00 m ²	150,00 m ²	450,00 TL	67.500,00 TL	4.927.500,00 TL
5. Normal Kat	Konut (Ofis)	197,00 m ²	150,00 m ²	450,00 TL	67.500,00 TL	4.927.500,00 TL
6. Normal Kat	Konut (Ofis)	197,00 m ²	150,00 m ²	400,00 TL	60.000,00 TL	4.380.000,00 TL
7. Normal Kat	Konut (Ofis)	197,00 m ²	150,00 m ²	400,00 TL	60.000,00 TL	4.380.000,00 TL
Çatı Kat	Ortak alan	32,00 m ²	0,00 m ²	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL
Toplam İnşaat Alanı		1.608,00 m ²	1.161,00 m ²	Toplam Hasılat (Brüt Kira Getirisi)	601.000,00 TL	438.730,00 TL
YILLIK KİRA GELİRİ					7.210.000,00 TL	-
22 YILLIK AMORTİS SÜRESİNE GÖRE DEĞERİ					158.600.000,00 TL	115.800.000,00 TL
Kat İrtifak Şerefiye ve Maliyet İndirgemesi (%10)					142.700.000,00 TL	104.200.000,00 TL

Farklı yöntemler kullanılmak suretiyle elde edilen sonuçlar, aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMİ	2802 ADA 9 PARSEL TAŞINMAZIN TAMAMLANMIŞ DURUM DEĞERİ (TL)	2802 ADA 9 PARSEL TAŞINMAZIN %73 İNŞA SEVİYELİ DEĞERİ (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	145.400.000,00 TL	106.100.000,00 TL
MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	105.500.000,00 TL	93.400.000,00 TL
GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	142.700.000,00 TL	104.200.000,00 TL

TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ: Farklı yöntemlerle bulunan değerlerden Piyasa Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Yaklaşımı Yönteminde elde edilen değerlerin yakın olması nedeni ile Piyasa Karşılaştırma Yöntemi sonucunda hesaplanan değer kabul edilmesinin uygun olacağı, kanaatine varılmıştır.

4.12- Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

İlgili Belediye ve Tapu Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmelerde değerlemeye konu gayrimenkul ile ilgili olarak devir ve temlikini kısıtlayıcı etkenler bulunmamaktadır.

— Son 3 yıl içinde imar planlarında herhangi bir değişikliğin olmadığı bilgisi edinilmiştir.

4.13-En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En etkin ve verimli kullanımın temelde 4 şartı bulunmaktadır.

- 1-Fiziksel olarak mümkün olmalıdır.
- 2-Yasal olarak izin verilebilir olmalıdır.
- 3-Finansal olarak verimli olmalıdır.
- 4-Azami düzeyde verimli olmalıdır.

Bölgesel analizde değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar koşullarına göre yukarıda planlan projeye göre inşa edilecek yapının Ticari+ konut (ofis) olarak kullanılması en etkin ve verimli kullanıma uygun olacağı kanaatindeyiz.

4.14-Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerlendirme raporunda bölünmüş veya müşterek kısım değerlemesine yer verilmemiştir.

4.15-Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

4.16- Yapılan Çalışmalarda Baz Alınan Veriler ve Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması

Değerleme çalışmalarında, yukarıda UDS Standart 104'de tanımlanan Pazar Değeri ele alınmıştır. Değerleme çalışmaları, Pazar Değerin tespiti amacıyla gerçekleştirilmiş olup, Raporda Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımı, Gelir Yaklaşımı Yöntemi, Maliyet Oluşumlar Yaklaşımı Varsayımı ve Proje Geliştirme Yöntemlerinden Rapor' a konu olan gayrimenkulün özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiş taşınmazlar ayrı ayrı analiz edilerek Piyasa Değeri Yaklaşımı (Varsayımı), Maliyet Yöntemi, Proje Geliştirme Yöntemleri ve Bilgi Amaçlı Gelir Analizi Yöntemi kullanılmış ve değerlemede Piyasa Yaklaşımı Yöntemi esas alınmıştır.

4.17- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu bölgeye gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metotları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca, şirketimiz ilke ve vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Bu rapor; değerlemeyi yapan kişilerin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerinin ve fikirleri sonucudur.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ	
Taşınmazın Ana Özellikleri;	
HİSSE DURUMU	: <input checked="" type="checkbox"/> TAM <input type="checkbox"/> HİSSELI
TAKYİDAT DURUMU	: <input type="checkbox"/> İPOTEK <input type="checkbox"/> HACİZ <input type="checkbox"/> ŞERH <input type="checkbox"/> DİĞER
Konu taşınmazların güncel tapu kaydı üzerinde yapılan incelemede devir ve temlik kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmadığı TAKBİS kaydının incelenmesinden tespit edilmiştir.	
Değerlemede Kullanılan Yöntem	
Piyasa Değeri (Varsayımları) Yaklaşım, Maliyet Yöntemi, Nakit Akım Yöntemi ve Proje Geliştirme	

Yöntemi kullanılmıştır.

Değerleme Uzmanının Kanaati

SATILABİLİR ALICISI AZ/ÖZEL SATIŞI ZOR SATILAMAZ

4.18- TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ

Rapor konusu taşınmazın değerlerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumları, çevre özellikleri, altyapı ve ulaşım olanakları, yapının ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve Mülkiyetinin tamamı Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 'ne ait olan; Tapu kayıtlarına göre İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 2802 Ada 9 Parsel No.lu ve Ana Taşınmaz Niteliği "Arsa" olarak kayıtlı taşınmazın rapor tarihindeki adil piyasa koşullarında;

KDV (Katma Değer Vergisi) Hariç Taşınmazın Tamamlanması Durumundaki Bilgi Amaçlı Değeri: 145.400.000,00 TL (YÜZKIRKBEŞMİLYONDÖRTYÜZBİN TÜRK LİRASI), Taşınmazın %73 İNŞA SEVİYELİ DURUMUNDAKİ YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ 106.100.000,00 TL (YÜZATIMİLYONYÜZBİN TÜRK LİRASI) olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

(*) 24.12.2024 tarihi itibariyle Merkez Bankası Efektif Satış Kuru üzerinden

TL	USD	EURO
106.100.000 TL	3.005.870,08	2.891.788,24

1,-USD = 35.2976 TL, 1,-EUR = 36.6901 TL'dir. Döviz bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Bu takdirimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır. İşbu rapor, ZİRAAT GYO nin talebi üzerine bir adet orijinal olarak düzenlenmiş olup, kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur.

25.12.2024

Saygılarımızla

Feride ÇAKIR Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı (Lisans No: 408652)	Hüdaverdi SÖNMEZ Raporu Kontrol Eden Değerleme Uzmanı (Lisans No: 406838)	Emrullah ACAR Raporu Onaylayan Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 404715)
--	--	--