*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Bu belgede yer alan imzaların ve raporun doğruluğunu raporu düzenleyen firmadan teyit edebilirsiniz.

girişim gayrimenkul değerleme

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Bu rapor; "Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." için hazırlanmıştır.

Şeker GYO

İzmir, Konak, Ahmetağa Mah. 7399 Ada 11 Parsel

(10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası)

2024-ŞGYO-0018
31.12.2024

İş bu rapor kapak+43 sayfadan ibaret olup bir bütündür. Parçalı olarak kullanılamaz.

Hüseyin ÇALIŞKAN	Yasin ÇABUK	Soner GÖKDAĞLI
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400852)	(Lisans No: 405180)	(Lisans No: 410944)
HÜSEYIN CALISKAN e-imza Bu belge ********** kimlik numarali HÜSEYIN CALISKAN tarafindan elektronik olarak imzalanmistir. Tarih: 03/01/2025 16:37	YASIN CABUK e-imza Bu belge ********** kimlik numarali YASIN CABUK tarafindan elektronik olarak imzalanmistir. Tarih: 03/01/2025 17:25	SONER GÖKDAGLI e-imza Bu belge ********** kimlik numarali SONER GÖKDAGLI tarafindan elektronik olarak imzalanmistir. Tarih: 03/01/2025 16:36

İÇİNDEKİLER

RAPOR ÖZETİ 3

1. RAPOR BİLGİLERİ 5

1.1. Raporun Tarihi 5
1.2. Raporun Numarası 5
1.3. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları 5
1.4. Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı 5
1.5. Değerleme Tarihi 5
1.6. Dayanak Sözleşmenin Tarihi Numarası 5
1.7. Raporun, Tebliğin (III-62.3) 1 inci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama 5
1.8. Değerleme konusu gayrimenkulün aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlemesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler 5

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 6

2.1. Kuruluşu Tanıtıcı Bilgiler 6
2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler 6
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar / İşin Kapsamı 6

BEYANLAR 7

3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER 9

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler 9
3.1.1. Yeri ve Konumu 9
3.1.2. Parsel Bilgileri 10
3.1.3. Tapu Kayıtları 11
3.1.4. TAKBİS Kayıtları 11
3.1.5. Plan, Proje, Ruhsat, Şema v.b. 12
3.2. Gayrimenkuller ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 14
3.3. Gayrimenkuller ile İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi 14
3.4. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 14
3.5. Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar 16
3.6. Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler 16
3.7. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 16
3.8. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi v.b.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi 16
3.9. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama 16
3.10. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 16

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 17

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler 17
4.2. Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri 23
4.3. Değerleme İşlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler 27
4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 28

4.5. VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER 30

4.6. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ 30

4.7. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ 30

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 30

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ 41

7. SONUÇ 43

7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ 43

7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ 43

Not: Sayfa linklerinden geri dönüş için "Alt+Sol Ok" tuş bileşeni kullanılmalıdır.

RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Sözleşme Tarihi ve Rapor No

01.02.2024 / 2024-ŞGYO-0018

Değerlenen Mülkiyet Hakları

Gayrimenkul Değerlemesi (Pazar Değeri ve Pazar Kirası Takdiri)

Raporun Konusu

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ tarafında talep edilen ve tam hisse ile mülkiyetlerinde olan;

İzmir ili, Konak ilçesi, Ahmetağa Mahallesi, 7399 ada, 11 parsel, 498,50 m² yüzölçümlü "10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası" nitelikli gayrimenkulün pazar değeri ve pazar kirasının Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.

Gayrimenkullerin Adres

Ahmetağa (Konak) Mahallesi, Cumhuriyet Bulvarı, No: 22, 22/A Konak / İZMİR

Değerleme Konusu Gayrimenkule Ait Bilgiler

Sahibi

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)

Mevcut Kullanıcı ve Kullanımı

Değerleme tarihi itibariyle rapora konu taşınmaz Şekerbank Şubesi ve Bölge Koordinatörlüğü olarak kullanılmaktadır.

Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

Tapu örnekleri ve TAKBİS belgeleri 3.1.3.'te yer almaktadır.

İmar Durumu

Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, rapor konusu taşınmazın yer aldığı 7399 ada 11 no.lu parselin;

İzmir Büyükşehir Belediyesi'nce 10.03.2004 gün ve 16627/4274 sayılı yazısı ile onanan ve İzmir Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu'nun 07.08.2003 tarih 10742 sayılı kararı ile uygun bulunan Kemeraltı Kentsel Sit Alanı ve Çevresi Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı kapsamında "T-05 Büro (5 Kat)" alanında kaldığı bilgisi edinilmiştir.

Detaylı açıklama imar durumu ile ilgili ilgili maddede yapılmıştır.

Nihai Değer Takdiri

7.1.'de ve rapor içeriğinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, değerleme konusu "*10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası*" nitelikli ofis yapısı için, KDV Hariç 289.000.000 TL Pazar Değeri, KDV/Stopaj Hariç 1.060.000 TL/Ay Pazar Kirası takdir edilmiştir.

Nihai olarak;

Pazar Değeri: 289.000.000 TL (İkiyüzseksendokuzMilyonTürkLirası) + KDV

KDV/Stopaj Hariç Pazar Kirası

1.060.000 TL/Ay (BirMilyonAltmışBinTürkLirası)

takdir edilmiştir.

Hüseyin ÇALIŞKAN Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400852)	**Yasin ÇABUK** Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405180)	**Soner GÖKDAĞLI** Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 410944)

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Raporun Tarihi

31.12.2024

1.2. Raporun Numarası

2024-ŞGYO-0018

1.3. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Hüseyin ÇALIŞKAN (Lisans Tarih-No: 08.10.2008 / 400852)

Yasin ÇABUK (Lisans Tarih-No: 15.02.2016 / 405180)

1.4. Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Soner GÖKDAĞLI (Lisans Tarih-No: 23.10.2018 / 410944)

1.5. Değerleme Tarihi

28.12.2024.

1.6. Dayanak Sözleşmenin Tarihi Numarası

01.02.2024

1.7. Raporun, Tebliğin (III-62.3) 1 inci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

(Sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.)

Düzenlenen rapor, "Gayrimenkul Değerleme Raporu" olup, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 tebliği 1 inci madde ikinci fıkra kapsamında hazırlanmıştır.

1.8. Değerleme konusu gayrimenkulün aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlemesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

Şirketimizce aynı gayrimenkuller için daha önce değerleme çalışması yapılmamıştır.

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Kuruluşu Tanıtıcı Bilgiler

Ticaret Unvanı : GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Adres : Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No:4/1 Daire: 37 Büyükçekmece / İSTANBUL
Şirket Merkezi : İSTANBUL
Kuruluş Tarihi : 09.04.2007
Ticaret Sicil No : 622070
Vergi Dairesi / Vergi No : BÜYÜKÇEKMECE V.D. / 396 059 3711
Mersis No : 0396059371100015
Web/E-posta : Web: www.ggd.com / E-Mail: info@ggd.com.tr
Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr
Sermaye : 1.000.000.-TL
SPK Listesine Alınma Tarihi : 19.06.2008
BDDK Listesine Alınma Tarihi : 15.06.2011
SPK Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar Listesine Alınma Tarihi: 06.10.2022

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Ticaret Unvanı : **Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**
Adres : Esentepe Mah. Büyükdere Cad. No:171A İç Kapı No: 176
34394 Şişli / İSTANBUL
Şirket Amacı : Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.
Sermayesi : Kayıtlı Sermaye Tavanı: 3.000.000.000 TL
Çıkarılmış Sermaye: 813.555.283 TL
Halka Açıklık Oranı : %25,00
Veri Dairesi / Vergi Kimlik No : Zincirlikuyu Vergi Dairesi / 8010706815
Ticaret Sicil No : İstanbul Ticaret Odası / 80786-5
Mersis No. : -
KEP Adresi : sekergyo@hs01.kep.tr
Tel : 0 212 398 38 00
WEB / E-Posta : www.sekergyo.com.tr / info@sekergyo.com.tr

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar / İşin Kapsamı

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ tarafında talep edilen ve tam hisse ile mülkiyetlerinde olan;

İzmir ili, Konak ilçesi, Ahmetağa Mahallesi, 7399 ada, 11 parsel, 498,50 m² yüzölçümlü "10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası" nitelikli gayrimenkulün pazar değeri ve pazar kirasının Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.

Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

BEYANLAR

Tarafımızca yapılan değerleme çalışmaları ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu, müşteri tarafından ibraz edilen belgelerin doğru kabul edildiğini,
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını
- Değerleme ücretimizin, raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi,
- Değerleme uzmanı olarak, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu,
- Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olduğunu,
- Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in (III-62.3) eki formatta, 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını**,**
- Değerleme raporunun UDS 2017 Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- Zemin araştırmaları ve zemin sıvılaşması çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün mevcut haliyle çevresel olumsuz bir etkisinin olmadığının varsayıldığını,
- İhtisas ve detaylı inceleme gerektirmesi nedeniyle statik ve deprem güvenilirliği konusunda fikir beyan edemeyeceğimizi ve sorumlu olmayacağımızı,
- İş bu gayrimenkul değerleme raporunun, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde tamamen veya kısmen yayımlanamayacağını, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilemeyeceğini ve farklı amaçlarla kullanılamayacağını, beyan ederiz.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

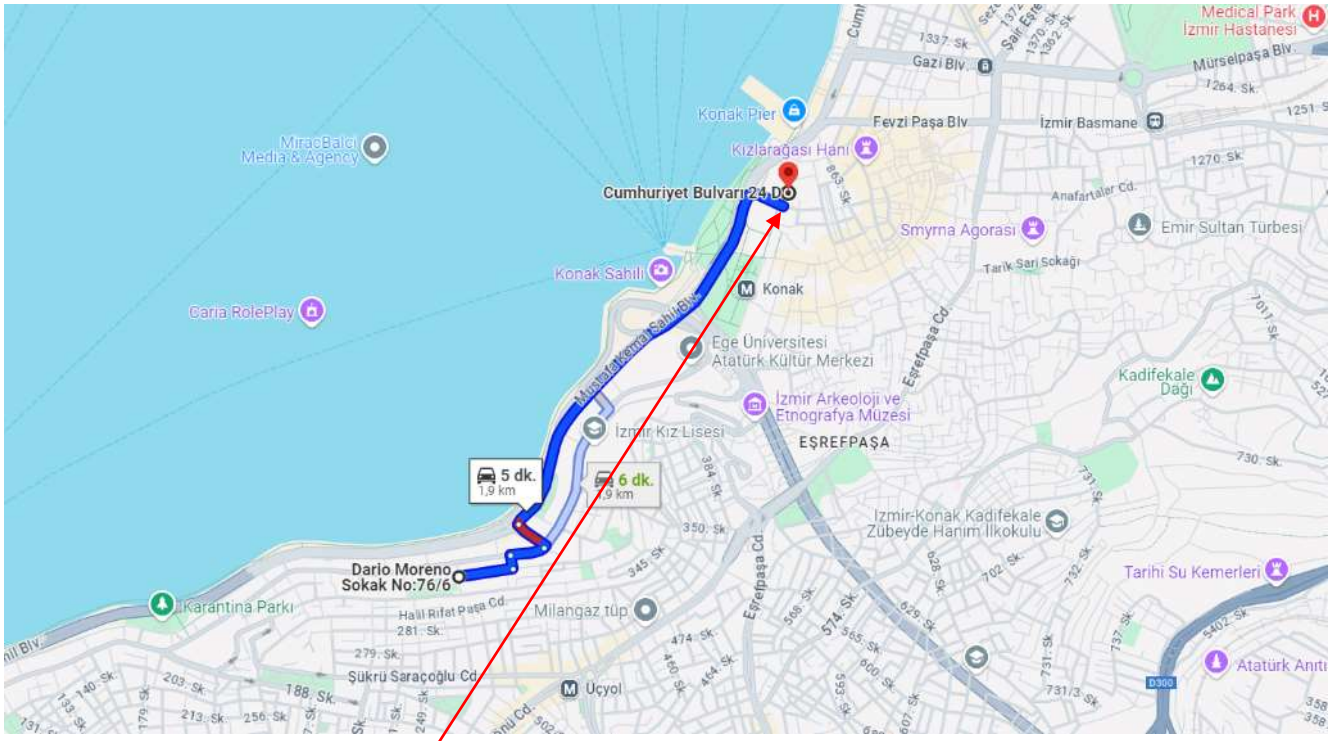
- Satın alan/kiralayan ve satan/kiraya veren makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedir.
- Taşınmazın satışı/kiralanması için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkul satış/kiralama işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

3.1.1. Yeri ve Konumu

Değerleme konusu gayrimenkul, İzmir Tarihi Asansör Binası önünden kuzeydoğuya hareketle, Mustafa Kemal Sahil Bulvarı üzerinden yaklaşık 1,9 km. mesafede yer almakta olup, otomobille 5 dakikada ulaşılabilmektedir.



İzmir Tarihi Asansör Binası önünden 305. Sokak güzergahından doğuya hareketle yaklaşık 180 m. ilerledikten sonra sola dönülür ve 45 m. sonra Mithatpaşa Caddesi'ne çıkılmak üzere sonra sağa dönülür. Bu güzergahta 110 m. ilerledikten sonra 303. Sokak'tan devam edilebilmesi için sola dönülür. 130 m ilerledikten sonra sokak üzerinde yer alan İzmir – Konak Karataş Anadolu Lisesi yanından geçilerek sağa dönülür ve Mustafa Kemal Paşa Sahil Bulvarı'na girilerek bu güzergahta bulunan Konak İskele, Kent Tarihi Sahil, İzmir Saat Kulesi geçilerek Mücibur Rahman Sokağı'na giriş yapılarak Cumhuriyet Bulvarı'na geçiş için 120 m. güzergah üzerinde ilerledikten sonra sola dönülür ve cadde üzerinde 50 m. ilerledikten sonra yolun sağında kalacak şekilde değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parsele ulaşılır.

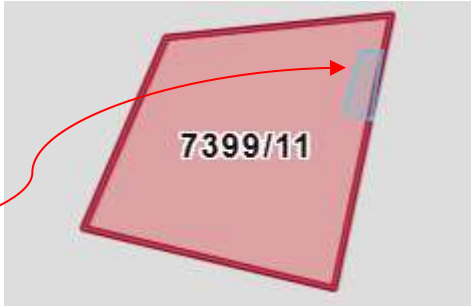
Rapora konu gayrimenkul İzmir Büyükşehir Belediyesi'ne yakın konumda yer almakta olup taşınmaza ulaşım toplu taşıma araçları veya özel araçlar ile sağlanabilmektedir. Kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Yakın çevresinde banka şubeleri, marketler, resmi kurumlar, cami ve okullar bulunmaktadır. Cumhuriyet Bulvarı ve yakın çevresi ticari hareketliliğin yüksek olduğu bir lokasyondur.

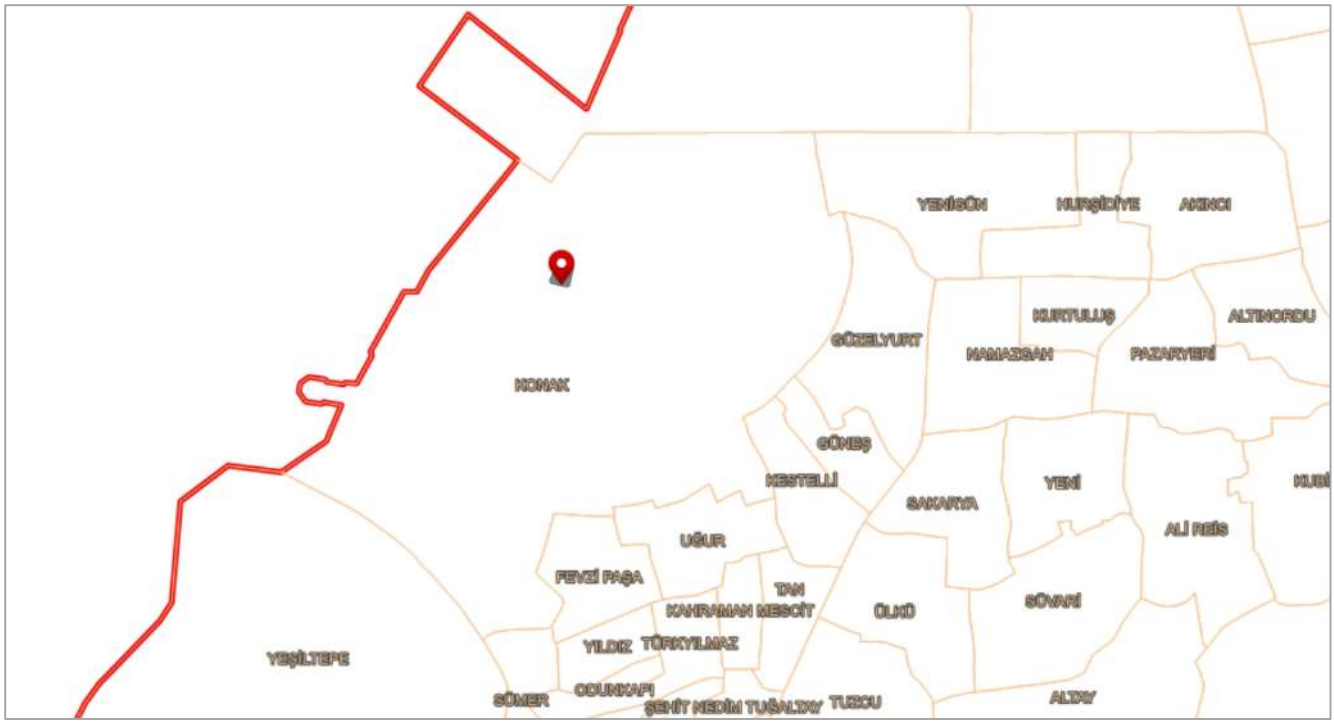
3.1.2. Parsel Bilgileri

7399 Ada 11 Parsel (**Enlem**: 38°25'13.43"K **Boylam**: 27° 7'48.45"D Google Earth)

İl	İzmir
İlçe	Konak
Mahalle/Köy	Ahmetağa
Mahalle No	148866
Ada	7399
Parsel	11
Tapu Alanı	498,50
Nitelik	10 Katlı Betonarme Bina Ve Arsası
Mevkii	-
Zemin Tip	Ana Taşınmaz
Pafta	40/356

Tip	Alan (m2)
Yapı	490.02
İrtifak Hakkı	13.01





3.1.3. Tapu Kayıtları

Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Ada/Parsel	7399/11
AT Yüzölçümü (m2)	498,50
İl/İlçe/Mahalle	İZMİR / KONAK
Mahalle/Mevkii	AHMETAĞA / -
Kayıt Durum	Aktif
Ana Taşınmaz Nitelik	10 Katlı Betonarme Bina Ve Arsası
Malik / Hisse	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
Edinme Sebebi	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği

Taşınmaz Kimlik No	Cilt/Sayfa No	B.B. Nitelik	Kat	B.B. No.	Arsa Pay / Payda	Edinme Tarihi-Yevmiye
21305995	12 / 2344	-	-	-	-	17.01.2020 / 1943

Tapu örneği EK-1'dedir.

3.1.4. TAKBİS Kayıtları

TAKBİS belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

Malik / Hisse : ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)

Edinme Sebebi : Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği

Tarih-Yevmiye : 17.01.2020 / 1943

İrtifaklar Hanesinde:

- H. KROKİDE (A) HARFİ İLE GÖSTERİLEN 13.00 M² LİK KISIMDA T.E.K. EGE ELEKTRİK DAĞITIM MÜESSESE MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE DAİMİ İRTİFAK HAKKI (Yev: 3185 Tarih: 10.10.1984)

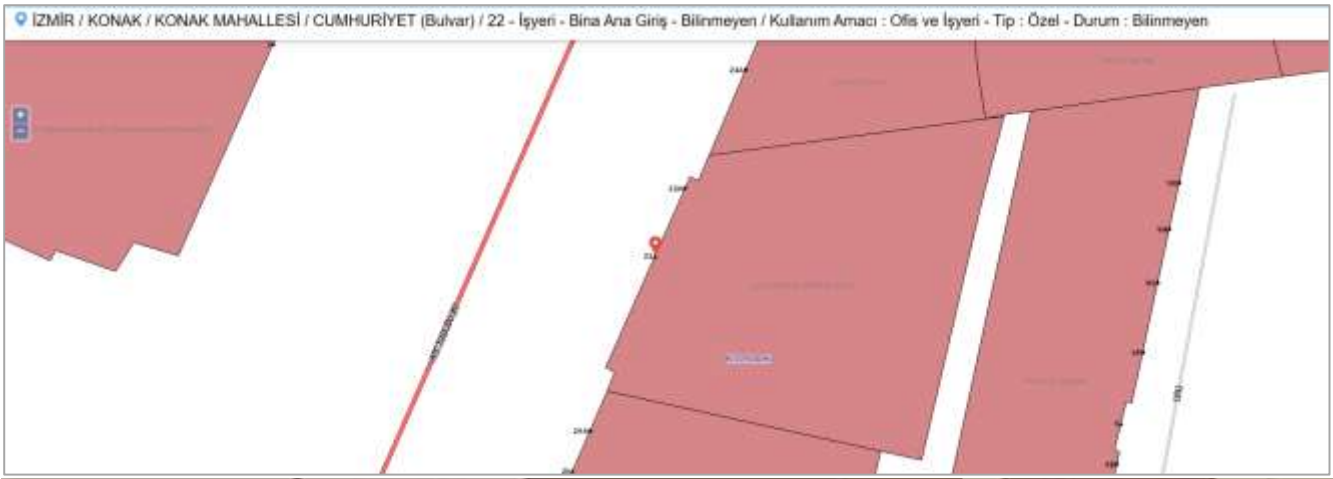
TAKBİS tarihi itibariyle, T.E.K. EGE ELEKTRİK DAĞITIM MÜESSESE MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE Daimi İrtifak hakkı bulunmakta olup, **taşınmazın tapu sicilinde devri ve değeri olumsuz etkileyen herhangi bir beyan, şerh, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.**

TAKBİS örneği EK-2'de yer almaktadır.

UAVT Adres Kodu

22A Giriş : 1709241473

22 Giriş : 1768039511



Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
318335676	7399	11	23M-4B	-	Bağımsız Ana Giriş	-	ŞEKERBANK İZMİR ŞUBESİ	22A	1709241473	-	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	-
299100917	7399	11	23M-4B	-	Bina Ana Giriş	-	ŞEKERBANK İZMİR ŞUBESİ	22	1768039511	-	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	-

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

3.1.5. Plan, Proje, Ruhsat, Şema v.b.

İmar Planı

17.11.2005 Onay, 13.01.2020 Tadilat Onay tarihli;
"1/1000 ölçekli KEMERALTI 1. ETAP KORUMA AMAÇLI REVİZYON İMAR PLANI"
"T-05" Büro Alanları 5 Kat

- *Sorguladığınız Alan Kentsel Sit Alanında Kalmaktadır.*
- *Sorguladığınız Alan 3. Derece Arkeolojik Sit ve Kentsel Sit Alanında Kalmaktadır.*

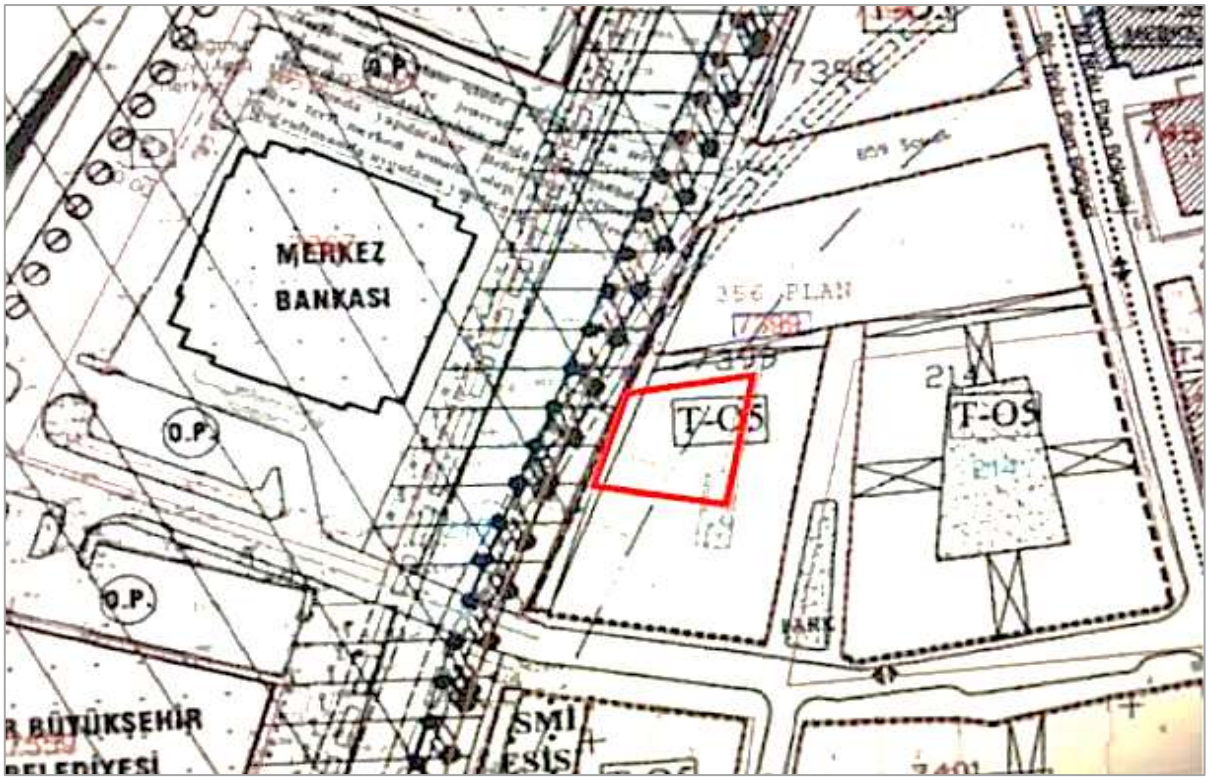
Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan müşteri tarafından alınan 26.10.2023 tarihli yazılı imar durumu tarafımıza verilen şifahi bilgiye göre 7399 ada 11 no.lu parsel;
17.11.20025 Onay tarihli 1/1000 Ölçekli, Kemeraltı 1. Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı'nda;
"T-05" 5 Kat yapılaşma koşullu "Büro Alanları Bölgesi"nde kalmaktadır.
Kentsel Sit Alanı + 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı'nda olduğundan, her türlü işlem için İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınması gerekmektedir.
Ayrıca, (HRS) Hafif Raylı Sistem güzergahında olduğundan her türlü inşai faaliyet (alt yapı-üst yapı) için İzmir Büyükşehir Belediyesi Banliyo ve Raylı Sistem Yatırımları Daire Başkanlığı'ndan izin alınması gerekmektedir.

İlgi : 25.10.2023 tarihli ve 249714 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçenize konu, İzmir ili, Konak ilçesi, 7399 ada 11 parsel; 17.11.2005 onay tarihli 1/1000 ölçekli Kemeraltı 1. Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı'nda; "T-O5" 5 kat yapılaşma koşullu Büro Alanları Bölgesinde kalmaktadır. Kentsel Sit + 3. Derece Arkeolojik Sit alanında olduğundan, her türlü işlem için İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınması gerekmektedir. Ayrıca (H.R.S.) Hafif Raylı Sistem güzergahında olduğundan her türlü inşai faaliyet (alt yapı-üst yapı) için İzmir Büyükşehir Belediyesi Banliyö ve Raylı Sistem Yatırımları Dairesi Başkanlığı' ndan izin alınmasi gerekmektedir.
Bilgilerinizi rica ederim.

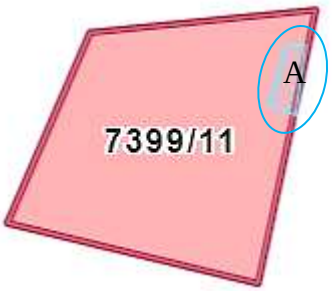
e-imzalıdır
Asker GÜNEŞ
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

İmar Planı



E-İmar görseli ektedir.

3.2. Gayrimenkuller ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi



TAKBİS tarihi itibariyle, taşınmazın tapu sicilinde devri ve değeri etkileyen herhangi bir beyan, şerh, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

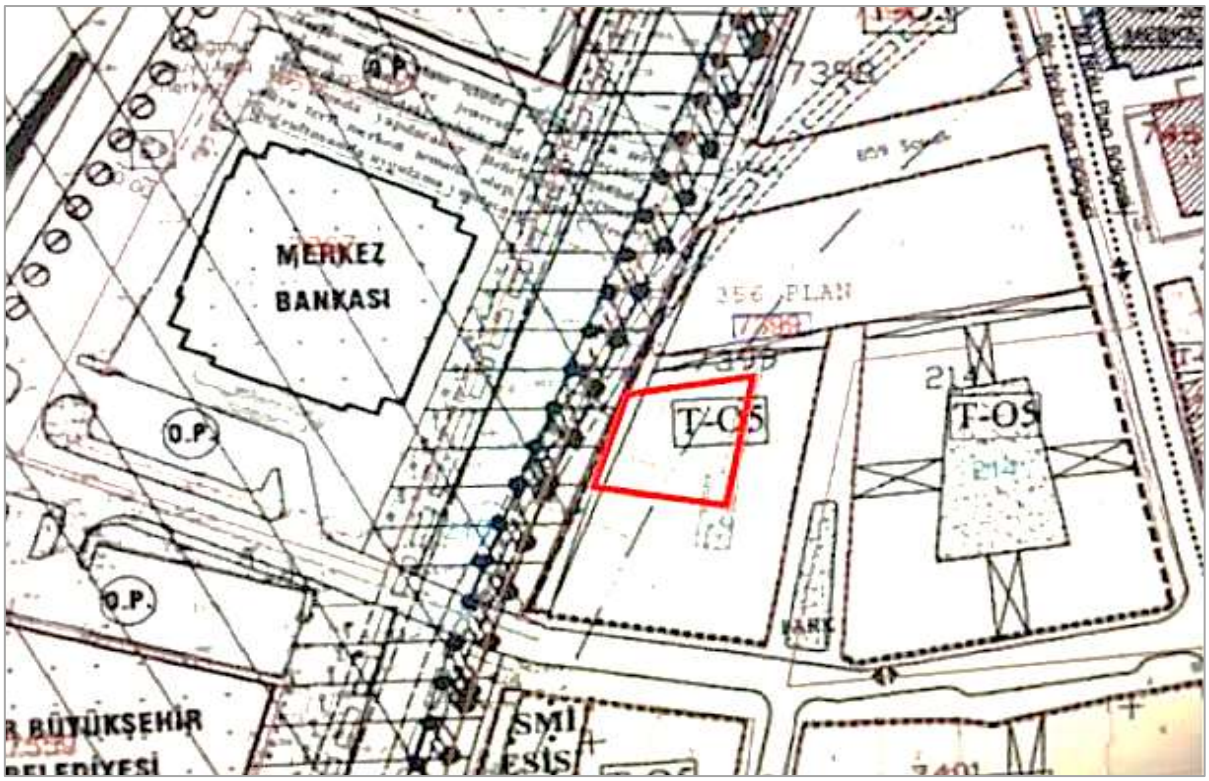
H. Krokide (A) Harfi ile Gösterilen 13.00 m² Lik Kısımda T.E.K. Ege Elektrik Dağıtım Müessese Müdürlüğü lehine irtifak hakkı (Yev: 3185 Tarih: 10.10.1984) bulunmaktadır.

3.3. Gayrimenkuller ile İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz 17.01.2020 tarih 1943 yevmiye ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği edinme sebebi ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescillidir.

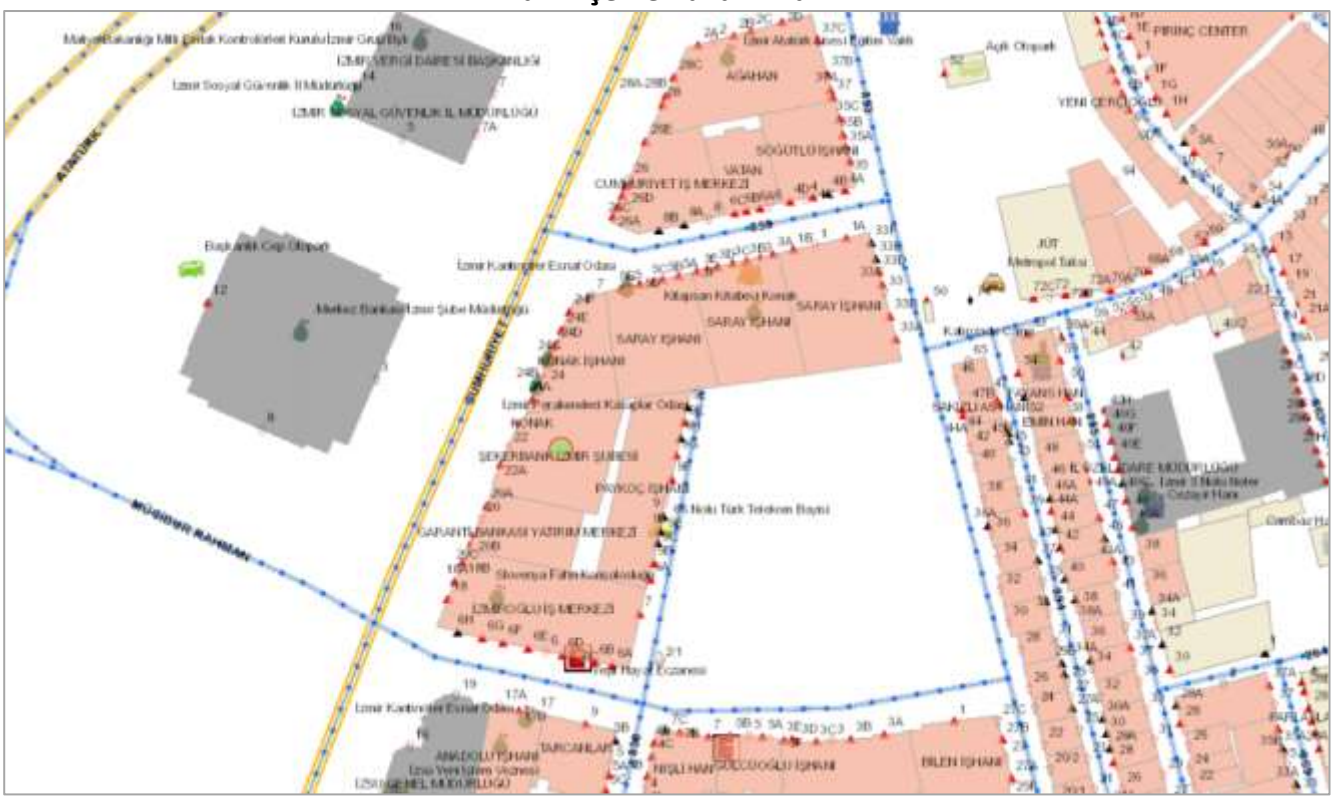
Son 3 yılda imar planında değişiklik bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

3.4. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler



Yakın çevresi ağırlıklı olarak Büro Alanları niteliklidir. Banka şubeleri, marketler, resmi kurumlar, cami ve okullar bulunmaktadır. Cumhuriyet Bulvarı ve yakın çevresi ticari hareketliliğin yüksek olduğu bir lokasyondur.

Yakın Çevre Kullanımlar



3.5. Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde imar dosyasında yapılan incelemede, olumsuz bir kayda rastlanmamıştır. Halihazırda güçlendirme çalışmaları için başvurulmuş olduğu ve ruhsat aşamasında olduğu öğrenilmiştir.

3.6. Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Tarafımıza herhangi bir sözleşme ibraz edilmemiştir.

3.7. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

12.04.1991 tarihli, 773 No.lu Yeni Yapı Ruhsatı

05.06.1992 tarihli, 773-1991 No.lu Tadilat Yapı Ruhsatı

17.03.1994 tarihli, 773-1991 No.lu Tadilat Yapı Ruhsatı ve eki Mimari Proje

18.08.1995 tarihli, 1307 No.lu Yapı Kullanma İzin Belgesi. (4.264 m² alan için)

3.8. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi v.b.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

29.06.2001 tarihli 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uygulamasından önce yapılmıştır.

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

Değerlemesi yapılan taşınmaz ''10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası'' nitelikli Şekerbank Şubesi ve Bölge Koordinatörlüğü olarak kullanılmakta olup, ana taşınmazın pazar değeri ve pazar kirası değerlemesidir.

3.10. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmaza ait 13.02.2020 tarih, M2435FF008B8D sayılı, "C" sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

Proje No	Uavt Kod/No	Ruhsat Tarihi	Tadilat Tarihi	Proje Tarihi	Proje Durumu	Bina Adı	İl	İlçe	Tipoloji	Kullanım Alanı(m2)	Toplam Sınıf	Karbon Sınıf	Geçerlilik Tarihi
556285	18758885 / 299100917	04.03.1994		13.02.2020	Otomatik Onaylandı	Cumhuriyet Bulv No:22	İZMİR	KONAK	İşyeri Binası	3,433.01	C	C	13.02.2030

Belgenin		Belge Düzenleyenin		Kare Kod
Numarası:	M2435FF008B8D	Adı Soyadı:	HASAN ERDOĞAN	
Veriliş Tarihi:	13.02.2020	Firması:	HASAN ERDOĞAN	
Son Geçerlilik Tarihi:	13.02.2030			
İptal Edilen EKB No:		Sertifika No:	ATLASLT-06-0169	
		İmza:		

Enerji Kimlik Belgesi görselleri ektedir.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

TÜRKİYE

Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2023

Türkiye nüfusu 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 253 bin 293 kişi azalarak 1 milyon 570 bin 543 kişi oldu. Bu nüfusun %48,6'sını erkekler, %51,4'ünü kadınlar oluşturdu.

Nüfus artış hızı binde 1,1 oldu

Yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında binde 7,1 iken, 2023 yılında binde 1,1 oldu.

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

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.

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.

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.

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

Türkiye'de 2022 yılında 33,5 olan ortanca yaş, 2023 yılında 34'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 32,8'den 33,2'ye, kadınlarda ise 34,2'den 34,7'ye yükseldiği görüldü.

Ortanca yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 42,8 ile en yüksek ortanca yaş değerine sahip olduğu görüldü. Sinop'u, 42,4 ile Giresun ve Kastamonu izledi. Diğer yandan 21,2 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 22,7 ile Şırnak ve 24 ile Ağrı takip etti.

Ortanca yaşın illere ve cinsiyete göre dağılımı incelendiğinde, erkeklerde 41,9 ile Sinop en yüksek ortanca yaşa sahip olan il olurken, 20,7 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip olan il oldu. Kadınlarda 43,8 ile Sinop yine en yüksek ortanca yaş değerine sahip olan il olurken, Şanlıurfa 21,6 ile en düşük ortanca yaş değerine sahip olan il oldu.

Ülkemizde 2009 ve 2023 yılı cinsiyete göre medeni durumun dağılımı incelendiğinde, erkeklerde hiç evlenmeyenlerin oranının kadınlara göre daha yüksek olduğu, kadınlarda ise eşi ölenlerin ve boşananların oranının erkeklerden daha fazla olduğu görüldü. Diğer yandan büyük çoğunluğu oluşturan evlilerin oranının 2009 ve 2023 yılında her iki cinsiyette de birbirine yakın oranlarda olduğu görüldü.

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2023 yılında %68,3 oldu. 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 yükseldi.

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2022 yılında %46,8 iken 2023 yılında %46,3'e düştü.

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 oldu. İstanbul'dan sonra 582 kişi ile Kocaeli ve 373 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

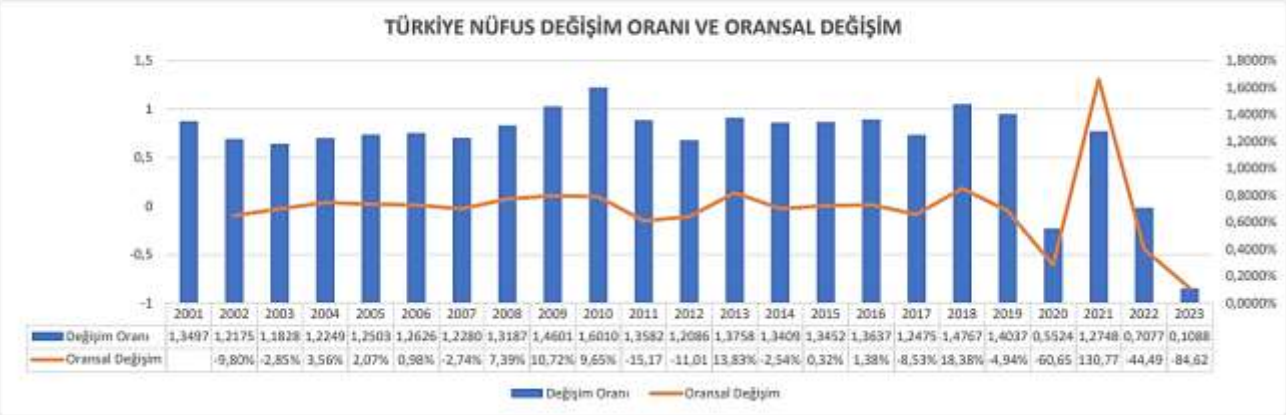
Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 60, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 360 olarak gerçekleşti.

YILLARA GÖRE TÜRKİYE NÜFUSU, ARTIŞ HIZI VE ARTIŞ HIZI ORANSAL DEĞİŞİMİ (TÜİK verilerinden çalışılmıştır)

Yıl	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Nüfus	64 729 501	65 603 160	66 401 851	67 187 251	68 010 215	68 860 539	69 729 967	70 586 256	71 517 100	72 561 312	73 722 988	74 724 269
Artan Nüfus Sayısı		873 659	798 691	785 400	822 964	850 324	869 428	856 289	930 844	1 044 212	1 161 676	1 001 281
Değişim Oranı		1,3497%	1,2175%	1,1828%	1,2249%	1,2503%	1,2626%	1,2280%	1,3187%	1,4601%	1,6010%	1,3582%
Oransal Değişim			-9,80%	-2,85%	3,56%	2,07%	0,98%	-2,74%	7,39%	10,72%	9,65%	-15,17%

Yıl	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Nüfus	75 627 384	76 667 864	77 695 904	78 741 053	79 814 871	80 810 525	82 003 882	83 154 997	83 614 362	84 680 273	85 279 553	85 372 377
Artan Nüfus Sayısı	903 115	1 040 480	1 028 040	1 045 149	1 073 818	995 654	1 193 357	1 151 115	459 365	1 065 911	599 280	92 824
Değişim Oranı	1,2086%	1,3758%	1,3409%	1,3452%	1,3637%	1,2475%	1,4767%	1,4037%	0,5524%	1,2748%	0,7077%	0,1088%
Oransal Değişim	-11,01%	13,83%	-2,54%	0,32%	1,38%	-8,53%	18,38%	-4,94%	-60,65%	130,77%	-44,49%	-84,62%



İzmir İli

İzmir, Ege kıyı bölgesinin tipik bir örneği gibidir. Kuzeyde Madra Dağları, güneyde Kuşadası Körfezi, batıda Çeşme Yarımadası'nın Tekne Burnu, doğuda ise Aydın, 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. Türkiye'nin üçüncü büyük şehri olan İzmir, çağdaş, gelişmiş, ayni zamanda işlek bir ticaret merkezidir. İzmir'in batısında nefis renkli denizi, plajları ve termal merkezleriyle Çeşme Yarımadası uzanır. Antik çağların en ünlü kentleri arasında yer alan Efes, Roma devrinde dünyanın en büyük kentlerinden biriydi. Tüm İyon kültürünün zenginliklerini bünyesinde barındıran Efes, yoğun sanatsal etkinliklerle de adını duyuruyordu.

Akdeniz iklim kuşağında kalan İzmir'de yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçmektedir. Dağların denize dik uzanması ve ovaların İçbatı Anadolu eşiğine kadar sokulması, denizel etkilerin iç kesimlere kadar yayılmasına olanak vermektedir.

İzmir'de bazında yıllık ortalama sıcaklık, 16ºC (Bergama) ile 17ºC (Bayındır) arasında değişmektedir. İzmir'de ölçülen uç değerler göz önüne alındığında, sıcaklığın maksimum 45.1ºC (Torbalı) ile minimum -13ºC (Ödemiş) arasında değiştiği anlaşılır.

İzmir'de iklim elemanları içinde en büyük değişkenliği yağış miktarı göstermektedir.Yıllık ortalama yağış miktarı 700 mm. olmasına karşın, genel atmosfer dolaşımında görülen değişmelere bağlı olarak bazı yıllarda yağış toplamı 1000 mm'ye yaklaşmakta, bazı yıllarda ise 300 mm civarına düşmektedir. Yıl içinde yağış miktarı ekim ayının ikinci yarısından itibaren artış göstermekte ve Mayıs ayına kadar devam etmektedir. Aylık ortalama yağış miktarının en yüksek olduğu aylar Aralık, Ocak, Şubat'tır. Ortalama yağış değerlerine göre, sadece Aralık ayında düşen yağışların yıllık toplama katkısı % 20 civarındadır. Yaz aylarında aylık yağış miktarının yıllık toplam içindeki payı ise, % 2 düzeyine düşmektedir.

İzmir bitki örtüsü yönünden Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Akdeniz bitkilerinin her türü bulunmaktadır. Yüzyıllar boyu aşırı otlatma, yangın ve tarla açma nedenleriyle ormanların ortadan kalktığı yerlerde, maki florası kendini göstermektedir. Maki florasına ardıç, pırnal, kermes meşesi, yabani zeytin, çitlembik, sakız, akçakesme, tesbih, katırtırnağı, gibi kuraklığa dayanıklı ağaççıklar girer. Makilik alanlar, denizden 600 m. yüksekliğe kadar çıkmaktadır.

Dağlık kesimlerin büyük kısmı ormanlıktır. Ormanlar il içerisinde 431786 hektar bir alanı kaplar. Ormanların kapladığı alan, il arazisinin % 41'idir. Denizden 600 m. yüksekliğe kadar kızılçam, daha yukarılarda karaçam ormanları vardır. Bergama'nın Kozak, Cumaovası'nın Güner, Torbalı'nın Helvacı Köyü çevresinde doğal olarak yetişmiş fıstıkçamı ormanları bulunur. Toprağı elverişli, kuytu ve nemli dere yataklarında çınar, kestane, dişbudak, söğüt, kavak, akçaağaç, karaağaç ve kızılcık gibi yapraklı ağaçlar yayılış gösterir. Palamut meşesi de ilimiz ormanlarının karakteristik ağaçlarından birisidir.

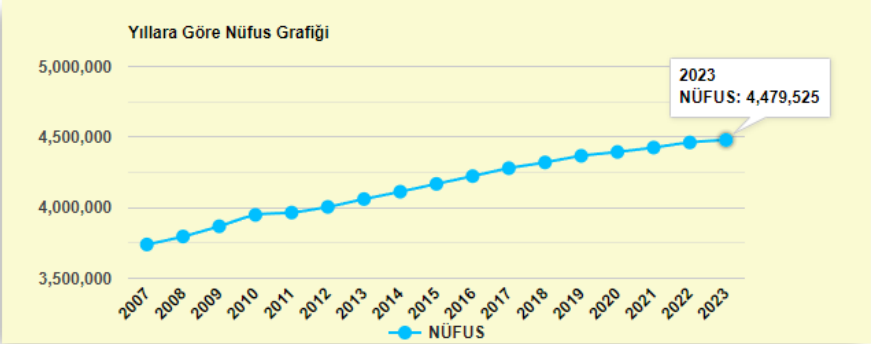
İZMİR NÜFUSU: 4.479.525

ÖNCEKİ YILA GÖRE
ARTIŞ ORANI %0,39
ARTIŞ MİKTARI 17.469

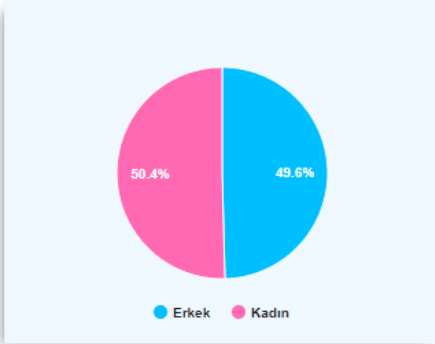
İZMİR NÜFUSU

PLAKA	İL ADI	TOPLAM NÜFUS	ERKEK NÜFUSU	KADIN NÜFUSU
35	İZMİR	4.479.525	2.221.180	2.258.345

İZMİR Nüfusu Yıllara Göre Grafiği



İZMİR Nüfusu Cinsiyete Göre Grafiği



İZMİR iline ait diğer bilgiler

İZMİR bağlı İlçe sayısı:	30
İZMİR bağlı Mahalle sayısı:	1297
İZMİR Nüfusu En büyük ilçesi:	BUCA (523.487)
İZMİR Nüfusu En küçük ilçesi:	BEYDAĞ (12.094)
İZMİR Yüzölçümü:	11.891 Km^2
İZMİR Nüfus Yoğunluğu:	377 /Km^2

İZMİR İLÇELERİ SOSYO EKONOMİK GELİŞMİŞLİK SIRALAMASI

İzmir İlçeleri

İlçe	Sıra	Skor	Kademe
Konak	11	3,465	1
Bornova	17	3,028	1
Balçova	18	2,902	1
Karşıyaka	37	2,222	1
Çiğli	41	2,046	1
Gaziemir	43	2,031	1
Çeşme	45	1,998	1
Güzelbahçe	52	1,882	1
Urla	59	1,768	1
Narlıdere	67	1,632	1
Bayraklı	92	1,322	2
Buca	99	1,227	2
Aliağa	105	1,154	2
Karabağlar	120	1,078	2
Kemalpaşa	133	0,983	2

İlçe	Sıra	Skor	Kademe
Torbalı	138	0,927	2
Seferihisar	139	0,924	2
Menderes	145	0,903	2
Foça	154	0,844	2
Menemen	156	0,838	2
Selçuk	178	0,690	2
Karaburun	186	0,676	2
Dikili	200	0,609	2
Tire	221	0,500	2
Bergama	241	0,379	3
Ödemiş	250	0,336	3
Kınık	493	-0,297	4
Bayındır	503	-0,304	4
Beydağ	618	-0,481	4
Kiraz	715	-0,599	5

İlçe bazlı Sosyo Ekonomik Gelişmişlik sıralamasında Konak İlçesi; Türkiye Gelişmiş İlçeler sıralamasında 3,465 Skor ile 1. Kademe 11., İzmir ilçeleri sıralamasında 1. Kademede 1. sırada yer almaktadır.

Konak İlçesi

Konak, Anakent sınırları içerisinde yer alan en büyük ilçedir. Kuzeyinde İzmir Körfezi ve Karşıyaka; doğusunda Bornova; güneyinde Buca ve Gaziemir; batısında Balçova İlçesi bulunmaktadır.

İlçede, 13 Devlet Hastanesi, 13 Özel Hastane, 41 Sağlık Ocağı, 3 Verem Savaş Dispanseri, 7 Ana ve Çocuk Sağlığı Merkezi bulunmaktadır. Konak, İzmir`in yönetsel, sanatsal, kültürel ve ticari merkezidir.

9 Eylül 1922`de gönderine çekilen bayrağımızla, yalnız İzmir`in değil, ülkemizin de kurtuluşunun simgesi olmuş Hükümet Konağı Konak Meydanı`ndadır. Yapılışından günümüze bir buluşma noktası olan Saat Kulesi Konak Meydanı`ndadır. 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.

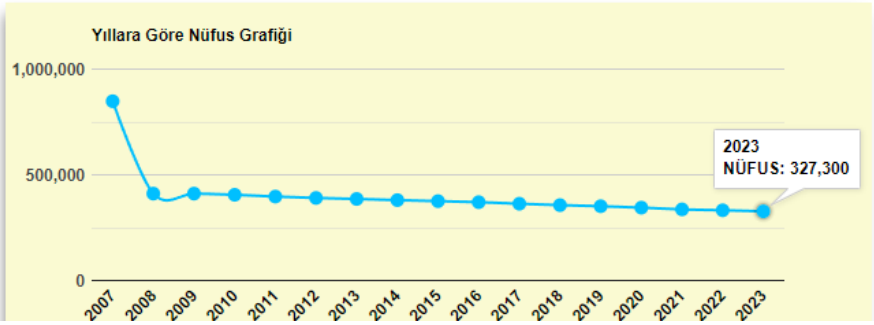
İZMİR KONAK NÜFUSU: 327.300

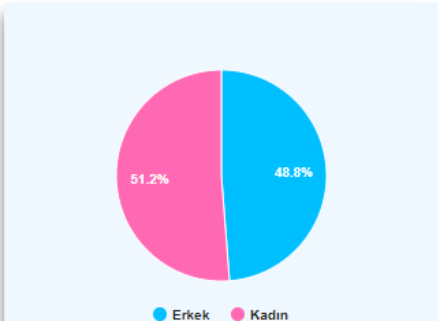
ÖNCEKİ YILA GÖRE
AZALIŞ ORANI %1,50
AZALIŞ MİKTARI 4.977

Konak nüfusunun 2023 yılında 2022 yılına göre %1,50 (4.977 kişi) azaldığı görülmektedir.

İZMİR KONAK NÜFUSU DETAY

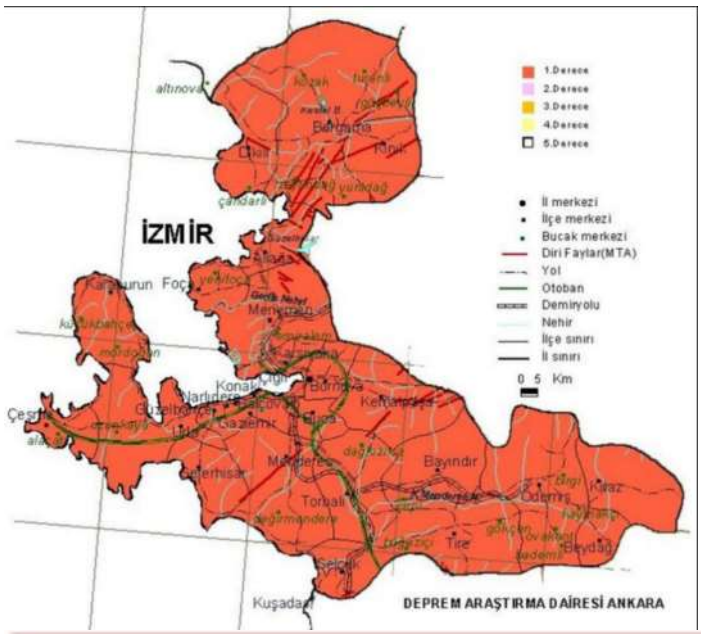
Bağlı Olunan İl Adı	İZMİR	İlçe Merkez Kadın Nüfusu	167.689
Toplam Nüfus	327.300	Belde ve Köyler Toplam Nüfusu	0
Toplam Erkek Nüfusu	159.611	Belde ve Köyler Erkek Nüfusu	0
Toplam Kadın Nüfusu	167.689	Belde ve Köyler Kadın Nüfusu	0
İlçe Merkez Nüfusu	327.300	İlçeye bağlı Köy Sayısı	0
İlçe Merkez ErkekNüfusu	159.611	İlçeye bağlı Mahalle Sayısı	112





Kaynak: nufusune.com / Görsellik açısından bilgi amaçlı yer verilmiştir.

Depremsellik



Ankara Deprem Araştırma Dairesi'nin yapmış olduğu çalışamaya göre İzmir ili 1. derece deprem kuşağında yer almaktadır.

İlçe Adı	Köy Adı	Mahalle Adı	Risk Bölgesi
KONAK	MERKEZ-MERKEZ	MERKEZ-KONAK	1

DASK risk bölgesine göre Ahmetağa (Konak) Mahallesi, 1. Derece Risk Bölgesinde yer almaktadır.

Ahmetağa (Konak) Mahallesi

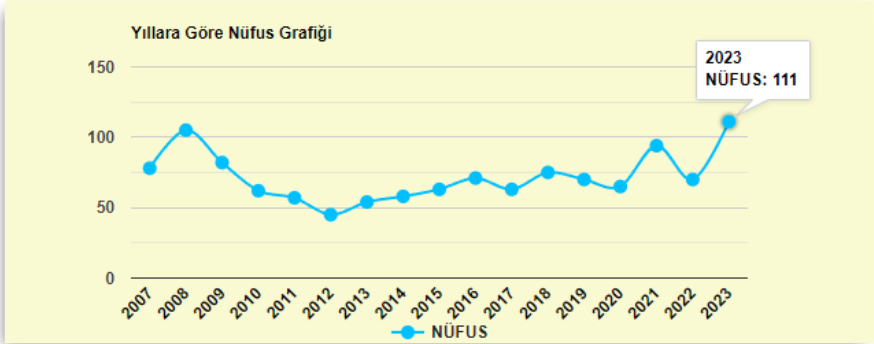
İZMİR KONAK KONAK MAHALLESİ NÜFUSU: 111

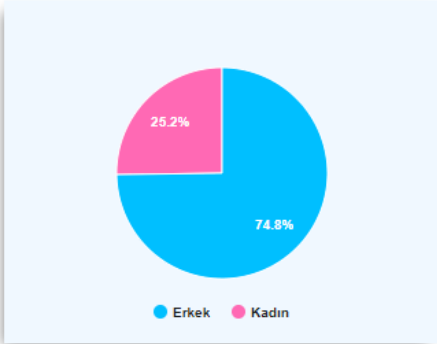
ÖNCEKİ YILA GÖRE
ARTIŞ ORANI %58,57
ARTIŞ MİKTARI 41

KONAK Mahallesi Genel Bilgileri

Bağlı Olunan İl Adı	İZMİR	Toplam Nüfusu	111
Bağlı Olunan İlçe Adı	KONAK	Erkek Nüfusu	83
Bağlı Olunan Belediye Adı	KONAK	Kadın Nüfusu	28
Bağlı Olunan Belediyenin Niteliği	BÜYÜKŞEHİR İLÇE		

İZMİR KONAK KONAK MAHALLE NÜFUSU YILLARA VE CİNSİYETE GÖRE DAĞILIM GRAFİKLERİ





Ahmetağa (Konak) Mahallesi, 2023 nüfusuyla Konak 112 mahallesi arasında 99. sıradadır.
Kaynak: nufusune.com

4.2. Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri

Enflasyon Raporu 2024-IV[1]

1.Genel Değerlendirme

Küresel Küresel ölçekte enflasyon önceki Rapor dönemine göre, hedeflerle daha uyumlu bir görünüm sergilemiştir. İşgücü piyasalarındaki normalleşmenin sürdüğü, hizmet sektöründeki enflasyon katılıklarının ise zayıflayarak devam ettiği görülmektedir.

Ağustos ayı başında jeopolitik gelişmeler, resesyon endişeleri ve Japonya Merkez Bankası'nın sürpriz faiz artırımı ile çok hızlı bozulan küresel risk iştahında, takip eden süreçte iyileşme olmakla birlikte, jeopolitik riskler ve ABD seçim sürecinin getirdiği belirsizlikler nedeniyle toparlanma sınırlı kalmıştır.

Finansal koşullardaki sıkılık korunurken mevduat kompozisyonundaki TL payı artmaya devam etmektedir.

Yılın ikinci çeyreğinde yıllık ve çeyreklik bazda büyüme oranları gerilemiştir.

Üçüncü çeyreğe ilişkin göstergeler yurt içi talebin yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaştığını ima etmektedir.

Mevsimsellikten arındırılmış istihdam artışı üçüncü çeyrekte devam etmiş ve diğer talep ve üretim göstergelerinin genelinden ayrışmıştır.

Dış ticaret açığındaki belirgin azalış ve hizmetler dengesinde süregelen güçlü seyir ile cari işlemler dengesindeki iyileşme üçüncü çeyrekte ivme kazanmıştır.

Tüketici enflasyonunun 2024 yılı ekim ayında yüzde 48,58'e gerilemesiyle birlikte enflasyondaki düşüş süreci devam etmiştir.

Yıl sonu enflasyon tahmini 2024, 2025 ve 2026 yılları için sırasıyla yüzde 44, yüzde 21 ve yüzde 12 olarak güncellenmiştir.

Orta vadeli tahminler üretilirken enflasyon görünümünde belirgin ve kalıcı bir iyileşme sağlanana kadar para politikasındaki sıkı duruşun sürdürüleceği ve ekonomi politikaları arasındaki eş güdümün güçleneceği bir görünüm esas alınmıştır.

1.1 Para Politikası Kararları

Ağustos-ekim döneminde TCMB, politika faizini yüzde 50 düzeyinde sabit tutmuştur.

TCMB politika faizini sabit tutmakla birlikte, enflasyon üzerindeki yukarı yönlü risklere karşı ihtiyatlı duruşunu korumuştur.

TCMB, parasal aktarımın güçlendirilmesi amacıyla Türk lirası mevduatı destekleyen politikalara devam etmiştir.

Kredi kartı işlemlerinde uygulanan azami akdi faiz oranları dönem sonu borcuna göre farklılaştırılmıştır.

Sistemde fazla likidite oluştuğunda ağırlıklı olarak gecelik vadedeki depo alım ihaleleri kanalıyla sterilize edilmiş ve gecelik faizler TCMB politika faiz oranına yakın düzeylerde seyretmiştir.

2. Ekonomik Görünüm

2.1 Küresel Ekonomi

Küresel Ağustos ayı başında jeopolitik gelişmeler, resesyon endişeleri ve Japonya Merkez Bankası'nın sürpriz faiz artırımı ile çok hızlı bozulan küresel risk iştahı, devam eden süreçte iyileşme kaydetmiş ancak jeopolitik riskler ve ABD seçim sürecinin getirdiği belirsizlikler nedeniyle toparlanma sınırlı kalmıştır.

Türk lirasının ima edilen oynaklığı son dönemde artış kaydetmiştir.

TCMB rezervlerindeki güçlü artış eğilimi devam etmektedir.

DİBS getirileri artış kaydetmiştir.

Finansal koşullardaki sıkılık korunmaktadır.

Bankaların mevduat kompozisyonundaki TL payı artmaya devam etmiştir.

Sıkı finansal koşullar ve makroihtiyati politikalar kredi büyümesinde belirleyici olmaya devam etmektedir.

Reel kredi kullanımı kur etkisinden arındırılmış toplam ticari kredilerde uzun dönem ortalamalarına yakınsarken bireysel kredilerde uzun dönem ortalamalarının üzerinde kalmıştır.

Banka Kredileri Eğilim Anketine (BKEA) göre, 2024 yılı son çeyreğinde konut kredileri haricindeki kredi standartları sıkı kalmaya devam edecektir.

2.3 İktisadi Faaliyet

Arz ve Talep Gelişmeleri

Yılın ikinci çeyreğinde yılık ve çeyreklik bazda büyüme oranları gerilemiştir. Üçüncü çeyreğe ilişkin göstergeler yurt içi talebin yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaştığını ima etmektedir.

Üçüncü çeyrekte hem sanayi hem de hizmet üretimi çeyreklik bazda azalmıştır. Üçüncü çeyrekte azalış gösteren imalat sanayi firmalarının yatırım eğilimleri ekim ayında yükselirken istihdam beklentileri yatay seyretmiştir.

Üçüncü çeyreğe ilişkin anket göstergeleri ve yüksek frekanslı veriler, sanayi istihdamındaki zayıf seyrin önümüzdeki dönemde devam edeceğine işaret etmektedir.

Tarım dışı nominal ücretlerdeki yıllık yükseliş oranı 2024 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 115,4 olarak gerçekleşmiştir.

Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi Görünümü

2024 yılının üçüncü çeyreğinde altın hariç ihracat ve ithalat azalmıştır.

Üçüncü çeyrekte dış ticaret haddi sınırlı artış kaydetmiş, ithalat miktar endeksinde ihracat miktar endeksindekine kıyasla daha yüksek gerçekleşen gerileme, dış ticarette miktarsal dengelenmeye işaret etmiştir.

Hizmetler dengesi hem seyahat hem de taşımacılık gelirlerinin desteğiyle güçlü görünümünü sürdürmektedir.

Dış ticaret açığındaki belirgin azalış ve hizmetler dengesindeki süregelen güçlü seyir ile cari işlemler dengesindeki iyileşme üçüncü çeyrekte ivme kazanmıştır.

Cari işlemler dengesinin finansmanında portföy yatırımlarının ağırlığı azalırken uzun vadeli kalemlerin ağırlığı artmış, rezerv birikimi devam ederken net hata ve noksan kaleminde çıkışlar gözlenmiştir.

Kamu Maliyesi Gelişmeleri

Yılın ilk dokuz ayında merkezi yönetim bütçesi 1074,0 milyar TL bütçe açığı ve 161,3 milyar TL faiz dışı açık kaydetmiştir. Ocak-eylül döneminde, geçen yılın aynı dönemine göre, gelirler yüzde 76,9 oranında, harcamalar ise yüzde 81,1 oranında artış kaydetmiştir. Yıllıklandırılmış bütçe açığının milli gelire oranının eylül ayı itibarıyla yüzde 4,9 civarında olduğu tahmin edilmektedir.

2.4 Enflasyon

Tüketici enflasyonu 2024 yılı ekim ayında yüzde 48,6 oranına gerileyerek, bir önceki Enflasyon Raporu dönemine kıyasla, 13,2 puan düşüş göstermiştir.

2024 yılı üçüncü çeyreğinde talepteki yavaşlamanın devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaştığı tahmin edilmektedir.

Enflasyonun ana eğilimi yavaşlamakla birlikte öngörülerin üzerinde seyretmiştir. Üçüncü çeyrekte yurt içi enerji fiyatları olumsuz bir seyir izlemiştir.

Nisan ayında manşet enflasyonun altına gerileyen yıllık gıda enflasyonu bu görünümü üçüncü çeyrek boyunca korumuş, ancak ekim ayına gelindiğinde taze meyve ve sebze kaynaklı olarak fiyatlar yüksek bir artış göstermiştir.

Yılın üçüncü çeyreğinde alkollü içecek ve tütün ürünleri fiyatları yüzde 15,16 oranında artmıştır.

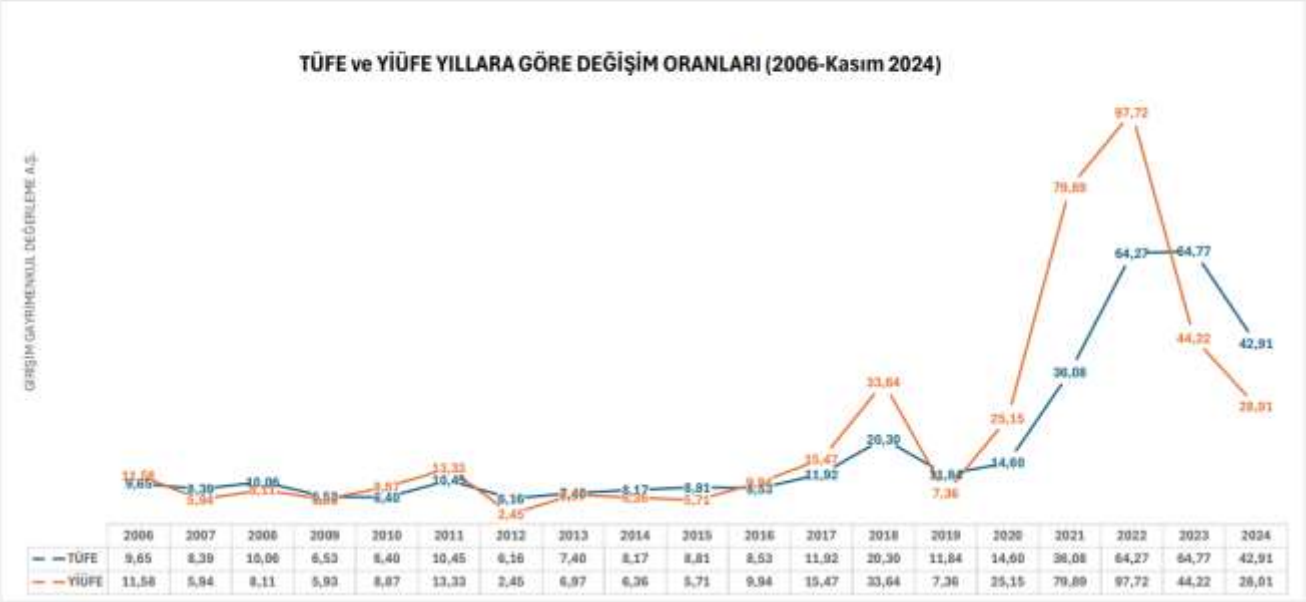
Enflasyonun Belirleyicileri

Enflasyon beklentileri gerileme eğilimini büyük ölçüde korumakla birlikte bir önceki Enflasyon Raporu öngörülerinin üzerinde seyretmeye devam etmiştir.

Toplam talep yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaşmaktadır.

Yılın üçüncü çeyreğinde küresel emtia fiyatları gerilerken sepet kurdaki artış bir miktar güçlenmiştir.

Endeks	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
TÜFE %	9,65	8,39	10,06	6,53	6,40	10,45	6,16	7,40	8,17	8,81	8,53	11,92	20,30	11,84	14,60	36,08	64,27	64,77	42,91
YİÜFE %	11,58	5,94	8,11	5,93	8,87	13,33	2,45	6,97	6,36	5,71	9,94	15,47	33,64	7,36	25,15	79,89	97,72	44,22	28,01



Tüketici fiyat endeks rakamları (2003=100)
Consumer price index numbers (2003=100)

Aylık değişim (%)
Monthly rate of change (%)

	Ocak January	Şubat February	Mart March	Nisan April	Mayıs May	Haziran June	Temmuz July	Ağustos August	Eylül September	Ekim October	Kasım November	Aralık December	Yıllık Annual
2005	0,55	0,02	0,26	0,71	0,92	0,10	-0,57	0,85	1,02	1,79	1,40	0,42	7,72
2006	0,75	0,22	0,27	1,34	1,88	0,34	0,85	-0,44	1,29	1,27	1,29	0,23	9,65
2007	1,00	0,43	0,92	1,21	0,50	-0,24	-0,73	0,02	1,03	1,81	1,95	0,22	8,39
2008	0,80	1,29	0,96	1,68	1,49	-0,36	0,58	-0,24	0,45	2,60	0,83	-0,41	10,06
2009	0,29	-0,34	1,10	0,02	0,64	0,11	0,25	-0,30	0,39	2,41	1,27	0,53	6,53
2010	1,85	1,45	0,58	0,60	-0,36	-0,56	-0,48	0,40	1,23	1,83	0,03	-0,30	6,4
2011	0,41	0,73	0,42	0,87	2,42	-1,43	-0,41	0,73	0,75	3,27	1,73	0,58	10,45
2012	0,56	0,56	0,41	1,52	-0,21	-0,90	-0,23	0,56	1,03	1,96	0,38	0,38	6,16
2013	1,65	0,30	0,66	0,42	0,15	0,76	0,31	-0,10	0,77	1,80	0,01	0,46	7,4
2014	1,98	0,43	1,13	1,34	0,40	0,31	0,45	0,09	0,14	1,90	0,18	-0,44	8,17
2015	1,10	0,71	1,19	1,63	0,56	-0,51	0,09	0,40	0,89	1,55	0,67	0,21	8,81
2016	1,82	-0,02	-0,04	0,78	0,58	0,47	1,16	-0,29	0,18	1,44	0,52	1,64	8,53
2017	2,46	0,81	1,02	1,31	0,45	-0,27	0,15	0,52	0,65	2,08	1,49	0,69	11,92
2018	1,02	0,73	0,99	1,87	1,62	2,61	0,55	2,30	6,30	2,67	-1,44	-0,40	20,3
2019	1,06	0,16	1,03	1,69	0,95	0,03	1,36	0,86	0,99	2,00	0,38	0,74	11,84
2020	1,35	0,35	0,57	0,85	1,36	1,13	0,58	0,86	0,97	2,13	2,30	1,25	14,6
2021	1,68	0,91	1,08	1,68	0,89	1,94	1,80	1,12	1,25	2,39	3,51	13,58	36,08
2022	11,10	4,81	5,46	7,25	2,98	4,95	2,37	1,46	3,08	3,54	2,88	1,18	64,27
2023	6,65	3,15	2,29	2,39	0,04	3,92	9,49	9,09	4,75	3,43	3,28	2,93	64,77
2024	6,70	4,53	3,16	3,18	3,37	1,64	3,23	2,47	2,97	2,88	2,24		42,91

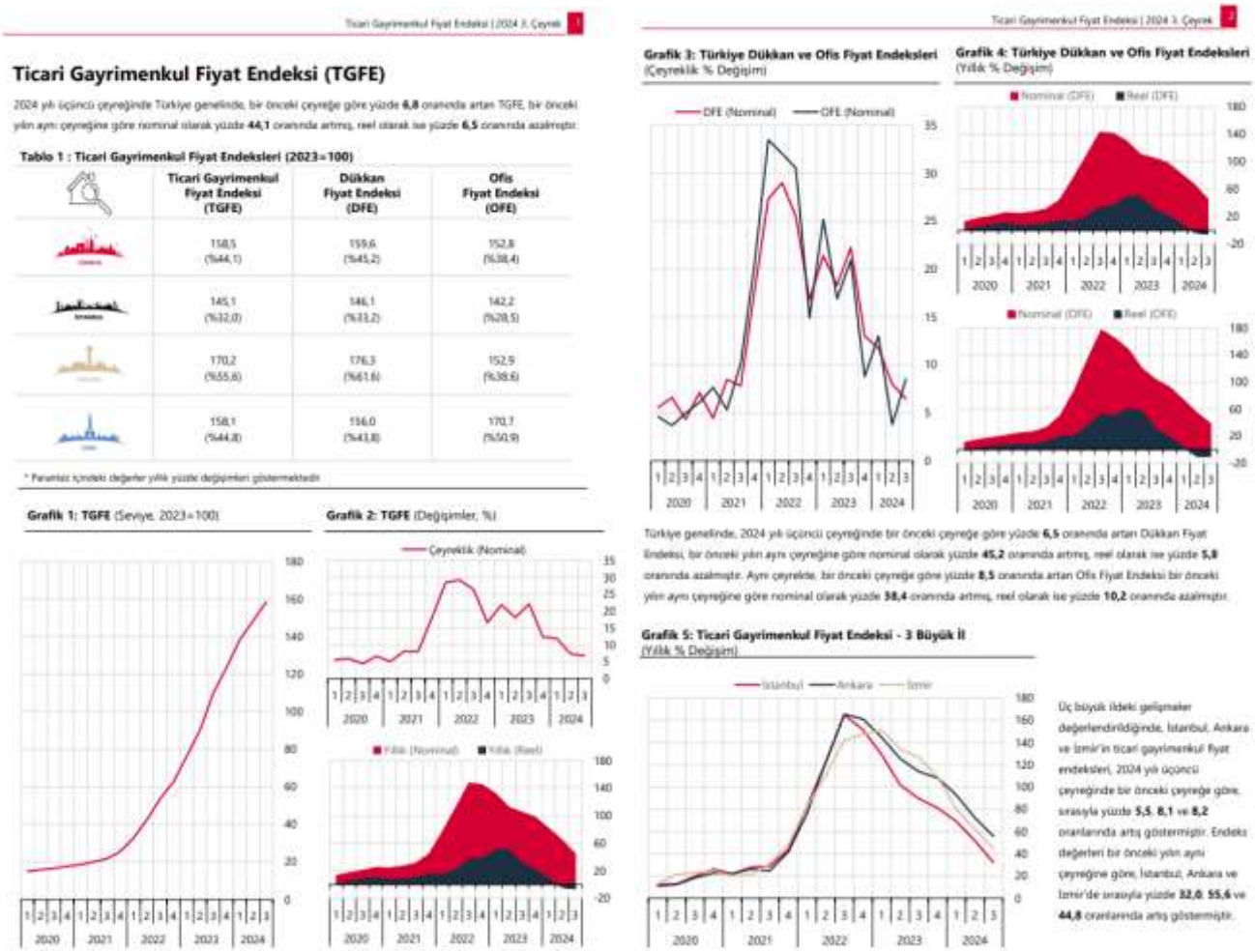
Yurt içi üretici fiyat endeksi ve değişim oranı, Kasım 2024
Domestic producer price index and rate of change, November 2024
[2003=100]

Yıl Year	Ocak Jan.	Şubat Feb.	Mart March	Nisan April	Mayıs May	Haziran June	Temmuz July	Ağustos August	Eylül Sep.	Ekim Oct.	Kasım Nov.	Aralık Dec.	Yıllık Annual
	Bir önceki aya göre değişim oranı (%)-Monthly change (%)												
2006	1,96	0,26	0,25	1,94	2,77	4,02	0,86	-0,75	-0,23	0,45	-0,29	-0,12	11,58
2007	-0,05	0,95	0,97	0,80	0,39	-0,11	0,06	0,85	1,02	-0,13	0,89	0,15	5,94
2008	0,42	2,56	3,17	4,50	2,12	0,32	1,25	-2,34	-0,90	0,57	-0,03	-3,54	8,11
2009	0,23	1,17	0,29	0,65	-0,05	0,94	-0,71	0,42	0,62	0,28	1,29	0,66	5,93
2010	0,58	1,66	1,94	2,35	-1,15	-0,50	-0,16	1,15	0,51	1,21	-0,31	1,31	8,87
2011	2,36	1,72	1,22	0,61	0,15	0,01	-0,03	1,76	1,55	1,60	0,65	1,00	13,33
2012	0,38	-0,09	0,36	0,08	0,53	-1,49	-0,31	0,26	1,03	0,17	1,66	-0,12	2,45
2013	-0,18	-0,13	0,81	-0,51	1,00	1,46	0,99	0,04	0,88	0,69	0,62	1,11	6,97
2014	3,32	1,38	0,74	0,09	-0,52	0,06	0,73	0,42	0,85	0,92	-0,97	-0,76	6,36
2015	0,33	1,20	1,05	1,43	1,11	0,25	-0,32	0,98	1,53	-0,20	-1,42	-0,33	5,71
2016	0,55	-0,20	0,40	0,52	1,48	0,41	0,21	0,08	0,29	0,84	2,00	2,98	9,94
2017	3,98	1,26	1,04	0,76	0,52	0,07	0,72	0,85	0,24	1,71	2,02	1,37	15,47
2018	0,99	2,68	1,54	2,60	3,79	3,03	1,77	6,60	10,88	0,91	-2,53	-2,22	33,64
2019	0,45	0,09	1,58	2,98	2,67	0,09	-0,99	-0,59	0,13	0,17	-0,08	0,69	7,36
2020	1,84	0,48	0,87	1,28	1,54	0,69	1,02	2,35	2,65	3,55	4,08	2,36	25,15
2021	2,66	1,22	4,13	4,34	3,92	4,01	2,46	2,77	1,55	5,24	9,99	19,08	79,89
2022	10,45	7,22	9,19	7,67	8,76	6,77	5,17	2,41	4,78	7,83	0,74	-0,24	97,72
2023	4,15	1,56	0,44	0,81	0,65	6,50	8,23	5,89	3,40	1,94	2,81	1,14	44,22
2024	4,14	3,74	3,29	3,60	1,96	1,38	1,94	1,68	1,37	1,29	0,66		28,01

Sektörlere ve maliyet gruplarına göre inşaat maliyet endeksi, 2015-2024
[2015=100] [CPA Ver 2.1]

		F						41			41.00.1						41.00.2		
		İnşaat						Binalar			İkamet amaçlı binalar						İkamet amaçlı olmayan binalar		
Yıl	Ay	Toplam	Oran	Malzeme	Oran	İşçilik	Oran	Toplam	Malzeme	İşçilik	Toplam	Oran	Malzeme	Oran	İşçilik	Oran	Toplam	Malzeme	İşçilik
2015	12	100,00		99,34		103,62		101,15	100,19	103,40	101,23		100,27		103,35		100,93	99,95	103,57
2016	12	118,90	18,19%	113,71	14,47%	131,36	26,77%	118,52	113,02	131,40	118,52	17,08%	112,77	12,47%	131,39	27,13%	118,54	113,75	131,46
2017	12	138,14	16,18%	136,38	19,94%	142,35	8,37%	137,28	135,28	142,02	136,77	15,40%	134,48	19,25%	141,90	8,00%	138,80	137,60	142,43
2018	12	173,57	25,65%	176,22	29,21%	167,19	17,45%	173,33	176,12	166,78	172,56	26,16%	175,25	30,32%	166,53	17,38%	175,78	178,74	167,70
2019	12	192,25	10,76%	184,91	4,93%	209,90	25,55%	192,47	185,13	209,65	192,23	11,41%	184,55	5,31%	209,41	25,78%	193,25	186,86	210,52
2020	12	240,35	25,02%	241,02	30,34%	238,74	13,74%	240,76	241,55	238,91	239,27	24,47%	239,57	29,81%	238,61	13,94%	245,43	247,44	239,97
2021	12	403,16	67,74%	447,74	85,77%	296,07	24,01%	401,78	446,90	296,22	396,96	65,90%	442,30	84,62%	295,42	23,81%	416,97	460,62	299,12
2022	12	719,25	78,40%	787,69	75,93%	554,85	87,41%	718,43	784,89	556,28	708,73	78,54%	778,25	75,96%	563,06	87,21%	740,66	804,67	567,87
2023	12	1203,41	67,31%	1215,09	54,26%	1175,36	111,83%	1192,25	1198,68	1177,19	1182,85	66,90%	1188,13	52,67%	1171,03	111,74%	1221,84	1230,18	1199,32
2024	09	1580,65	31,35%	1498,43	23,32%	1778,15	51,29%	1571,53	1486,52	1770,44	1562,78	32,12%	1474,50	24,10%	1760,46	50,33%	1599,09	1522,34	1806,30

TÜİK, İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2024
Turkstat, Construction Cost Index, September 2024



Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi | 2024 3. Çeyrek

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE)

2024 yılı üçüncü çeyreğinde Türkiye genelinde, bir önceki çeyreğe göre yüzde **6,8** oranında artan TGFE, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde **44,1** oranında artmış, reel olarak ise yüzde **6,5** oranında azalmıştır.

Tablo 1 : Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksleri (2023=100)

	Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE)	Dükkan Fiyat Endeksi (DFE)	Ofis Fiyat Endeksi (OFE)
	158,5 (%44,1)	159,6 (%45,2)	152,8 (%38,4)
	145,1 (%32,0)	146,1 (%33,2)	142,2 (%28,5)
	170,2 (%55,6)	176,3 (%61,6)	152,9 (%38,6)
	158,1 (%44,8)	156,0 (%43,8)	170,7 (%50,9)

* Parantez içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir.

Grafik 1: TGFE (Seviye, 2023=100)

Grafik 2: TGFE (Değişimler, %)

Çeyreklik (Nominal)

Yıllık (Nominal) Yıllık (Reel)

Grafik 3: Türkiye Dükkan ve Ofis Fiyat Endeksleri (Çeyreklik % Değişim)

DFE (Nominal) OFE (Nominal)

Grafik 4: Türkiye Dükkan ve Ofis Fiyat Endeksleri (Yıllık % Değişim)

Nominal (DFE) Reel (DFE)

Nominal (OFE) Reel (OFE)

Türkiye genelinde, 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre yüzde **6,5** oranında artan Dükkan Fiyat Endeksi, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde **45,2** oranında artmış, reel olarak ise yüzde **5,8** oranında azalmıştır. Aynı çeyrekte, bir önceki çeyreğe göre yüzde **8,5** oranında artan Ofis Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde **38,4** oranında artmış, reel olarak ise yüzde **10,2** oranında azalmıştır.

Grafik 5: Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi - 3 Büyük İl (Yıllık % Değişim)

İstanbul Ankara İzmir

Üç büyük ildeki gelişmeler değerlendirildiğinde, İstanbul, Ankara ve İzmir'in ticari gayrimenkul fiyat endeksleri, 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre, sırasıyla yüzde **5,5**, **8,1** ve **8,2** oranlarında artış göstermiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **32,0**, **55,6** ve **44,8** oranlarında artış göstermiştir.

4.3. Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler

Bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; İzmir ili, Konak ilçesi, Ahmetağa Mahallesi, Cumhuriyet Bulvarı üzerinde yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu 7399 ada 11 parsel, 498,50 m² alanlı ve "10 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI" vasıflı olup, üzerindeki bina Bitişik Nizam, Betonarme Karkas, Bodrum Kat + Zemin Kat + 7 Normal Kat + 1 Çatı Katından oluşmaktadır.

Parsel topografik olarak düz ve geometrik olarak yamuk formludur.

Bodrum Kat

Mimari projesine uygun olarak yaklaşık brüt 500 m²'dir. Su deposu, jeneratör odası, depo olarak kullanılmaktadır.

Bodruma iniş merdivenleri mermer kaplama, bodrum zemini kısmen tesviye betonu, kısmen eski tip karoçini kaplamadır. Duvarlar alçı sıva üzeri plastik boyalıdır.

Duvar ve zeminlerinde rutubete bağlı yıpranma bulunmaktadır.

Zemin Kat ve 1. Normal Kat

Mimari projesine uygun olarak Zemin Kat yaklaşık brüt 300 m², 1. Normal Kat yaklaşık brüt 515 m²'dir.alana sahiptir. Mevcut durumda banka şubesi olarak kullanılmaktadır.

İç mahallerde zeminler granit seramik, duvarlar alçı sıva üzeri saten boya, tavan spot aydınlatmalı alçıpan asma tavandır. İç merdivenler mermer kaplama, iç kapılar camlı alüminyum doğrama ve ahşap panel kapıdır. Islak zeminlerde zemin ve duvarlar seramik kaplamadır.

2. Normal Kat

Mimari projesine uygun olarak yaklaşık brüt 515 m²'dir. Şeker Yatırım kullanımındadır.

Zeminler halı, duvarlar alçı sıva üzeri saten boya, tavan alçıpan asma tavan, iç kapılar alüminyum doğramadır. Islak hacimlerde, zeminler seramik, duvarlar seramiktir.

Dekorasyon malzeme kalitesinden, yakın zamanda tadilat yapıldığı anlaşılmaktadır.

3. Normal Kat

Mimarin projesine uygun olarak yaklaşık brüt 515 m²'dir. DESMER Güvenlik kullanımındadır.

Zeminler seramik, duvarlar alçı sıva üzeri saten boya, tavan plastik boyalıdır.

4. Normal Kat

Mimari projesine uygun olarak yaklaşık brüt 515 m²'dir. Lojistik Departmanı kullanımındadır.

Zeminler granit seramik, duvarlar alçı sıva üzeri saten boya, tavan plastik boyalıdır.

5. Normal Kat

Mimari projesine uygun yaklaşık brüt 515 m²'dir. Şekerbank Bölge Müdürlüğü kullanımındadır.

Zeminler granit seramik ve halı kaplamadır. Duvarlar alçı sıva üzeri saten boya, tavan alçıpan asma tavandır.

6. Normal Kat ve 7. Normal Kat

Mimari projesine uygun olarak yaklaşık brüt 515 m²'dir. Boş durumdadır.

Zeminler granit seramik ve halıdır. Duvarlar alçı sıva üzeri saten boya, tavan alçıpan asma tavandır.

Çatı Katı; Mimari projesine uygun olarak yaklaşık brüt 35 m²'dir.

Yapı, onaylı mimari projesine göre toplam yaklaşık 4.440 m² brüt kullanım alanına sahiptir.

Bina genelinde iç ortak alanlar granit seramik, cephe ve doğramalar alüminyum malzemeden yapılmıştır. Ana giriş ve banka girişi zemin kat seviyesinden Cumhuriyet Bulvarı üzerinden yapılmaktadır. Binada iki adet asansör ve yangın merdiveni mevcuttur.

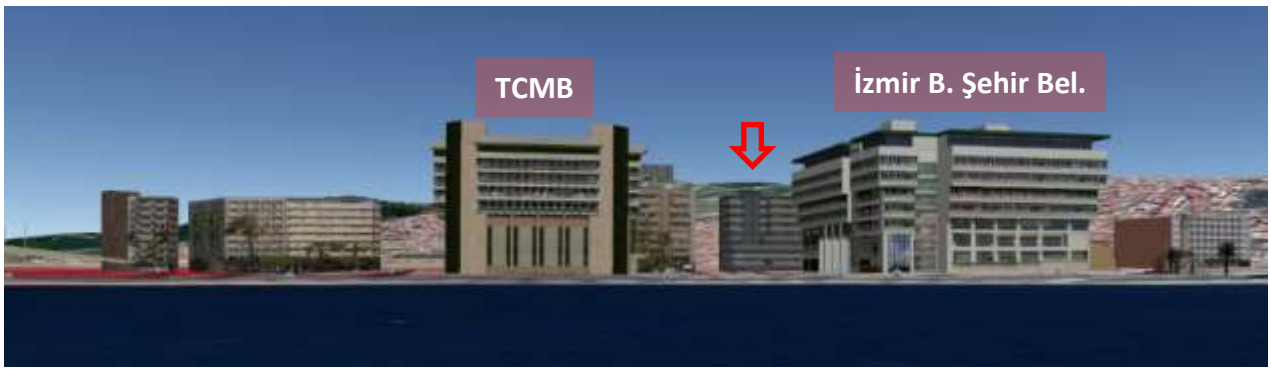
Kat Bazlı Alanlar

Kat	Brüt m²
Bodrum Kat	500,00
Zemin Kat	300,00
1. Normal Kat	515,00
2. Normal Kat	515,00
3. Normal Kat	515,00
4. Normal Kat	515,00
5. Normal Kat	515,00
6. Normal Kat	515,00
7. Normal Kat	515,00
Çatı Katı	35,00
Toplam	**4.440,00**

Projenin GZFT (SWOT) Analizi

GÜÇLÜ ✓ Ulaşımı kolay, prestijli lokasyonda yer alması. ✓ Sosyal ve kültürel alanlara yakın olması. ✓ Denize yakın ve kısmi deniz manzarası bulunması.	**ZAYIF** ✓ Yeni deprem yönetmeliğinden önce yapılmış olması. ✓ Yapı yaşının ilerlemiş olmasına bağlı tadilat ihtiyaçları.
FIRSAT ✓ Güçlendirme projesiyle yapı güvenilirliğinin artırılmasına yönelik çalışmalara başlanmış olması.	**TEHDİT** ✓ Ekonomik konjonktürdeki olumsuzluklara bağlı inşaat maliyetlerinin yükselmesinin yanı sıra alıcı potansiyelinin de azalması.

Ege Denizi'nden Bakış



4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Taşınmaz içersinde yapılan değişiklikler basit tadilat niteliğinde olup yapı ruhsatı gerektirmemektedir.

4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Yapı güçlendirilmesine yönelik Tadilat Ruhsatı başvurusu yapıldığı bilgisi edinilmiştir. Mevcut durumda yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek değişiklik bulunmamaktadır.

4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul mevcut durumda Şekerbank Şubesi ve Bölge Koordinatörlüğü olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkul değerlemesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDS 2017) UDS "105 Değer yaklaşımı ve Yöntemleri"nde "Pazar Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" yöntemleri bulunmaktadır.

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri

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

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir.

Pazar değeri, değerleme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır.

Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır.

Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur.

Bu fiyat değerleme tarihi itibariyle, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir.

Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir.

Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerleme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir.

Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir.

Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut Pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır.

Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir.

Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir.

İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir.

Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir.

Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir.

Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir.

Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir.

Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir.

Pazara çıkartılma zamanı değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır.

Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır.

Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerleme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir.

Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez.

Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi Pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

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

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerleme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

Pazar kirası, bir kiralama sözleşmesinin veya kiralama sözleşmesiyle yaratılan bir hakkın değerlemesi yapılırken değer esası olarak kullanılabilir.

Böyle durumlarda, kira sözleşmesi bedeli; bu bedelden farklı ise pazar kirası bedeli dikkate alınmalıdır.

Yukarıda yer verilen pazar değeri tanımına dayanak teşkil eden kavramsal çerçeve Pazar kira bedeli kavramının yorumlanmasında kullanılabilir.

Burada tahmin edilen tutar özellikle özel şartlar, bedeller ve imtiyazlarla arttırılmış veya azaltılmış kira değerlerini dikkate almaz.

"Uygun kiralama şartları" değerleme tarihi itibarıyla pazarda bu tür mülkler için pazar katılımcılarının üzerinde anlaşabilecekleri tipik şartlardır.

Bir Pazar kira bedeli değerlemesinin, sadece belirli bir kira anlaşmasının temel hükümleri ile bağlantılı olarak sağlanması gerekli görülmektedir.

Sözleşme kira bedeli, fiili bir kira sözleşmesi uyarınca ödenmesi gereken kiradır.

Bu, kira süresi boyunca sabit veya değişken bir tutar olabilir.

Kiralayan tarafın sağlayacağı toplam menfaat ile kiracının yükümlülüklerini tespit edebilmek amacıyla, kira kontratında kira bedeli üzerinde değişiklik yapma sıklığının ve hesaplama esaslarının tanımlanması ve anlaşılması gerekir.

Bazı durumlarda, pazar kirasının mevcut bir kiralama sözleşmesinin koşullarına dayanılarak değerlendirilmesi gerekebilir (örneğin, kira sözleşmesi şartlarının halihazırda mevcut olduğu, dolayısıyla teorik bir kira sözleşmesinin bir parçası olarak varsayılmasının söz konusu olmadığı hallerde kira tespiti amacıyla).

UDS Tanımlı Değer Esası – Makul Değer

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

Makul değer, tanımlanmış belirli iki taraf arasında makul olarak görülen fiyatın, ilgili her bir tarafın bu işlemden sağlayacağı avantajları veya dezavantajları da hesaba katarak değerlendirilmesini gerektirir.

Pazar değeri ise tersine, pazar katılımcıları için geçerli olmayan veya maruz kalınmayan avantajların veya dezavantajların genel anlamda göz ardı edilmesini gerektirir.

Makul değer, pazar değerinden daha geniş bir kavramdır.

Her ne kadar birçok durumda iki taraf arasında makul olan fiyat, pazarda elde edilebilir fiyata eşit olsa da menfaatlerin birleştirilmesinden doğan tüm sinerji değeri unsurları gibi pazar değerinin takdiri sırasında göz ardı edilen hususların makul değerin takdirinde hesaba katılmasının söz konusu olduğu bazı durumlar ortaya çıkabilmektedir.

Makul değerin kullanımıyla ilgili bazı örnekler aşağıdaki gibidir:

(a) Payları borsada işlem görmeyen bir işletmede pay sahipliği için makul olan fiyatın belirlenmesi: burada belirli iki tarafın elinde bulundurduğu payların değeri, taraflar arasında makul olarak görülen fiyatın, pazarda elde edilebilecek fiyattan farklı olabileceğini gösterebilir.

(b) Kiralanmış bir varlığın kalıcı olarak devredilmesi veya bir kira yükümlülüğünün iptal edilmesi amacıyla, kiraya veren ile kiracı arasında makul bir fiyatın belirlenmesi.

UDS 105 "Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri"

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir.

Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

Temel değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) Maliyet Yaklaşımı.

Değerleme konusu; ofis nitelikli gayrimenkullerin pazar kirası takdiri olup, tamamlanmış, kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda yer almaktadırlar. Değerleme çalışmasında (a) Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

Temel değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) Maliyet Yaklaşımı.

Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez.

Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir.

Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir.

Değerlemeyi gerçekleştirenlerin her üç yaklaşımda da ilişkili gözlemlenebilir pazar bilgisini azami şekilde kullanmaları gerekli görülmektedir.

Bir yaklaşımın veya yöntemin her duruma uygun olması söz konusu olmamakla birlikte, aktif bir pazardan elde edilen fiyat bilgisi genel olarak değere yönelik en güçlü kanıt olarak değerlendirilir.

Bazı değer esasları değerlemeyi gerçekleştirenin aktif bir pazardan elde edilen fiyat bilgisi üzerinde sübjektif düzeltmeler yapmasına izin vermez. Düşük hacimli bir pazardaki fiyat bilgisi değere iyi bir kanıt teşkil etmeye devam edebilir, ancak sübjektif düzeltmelere yine de ihtiyaç duyulabilir.

Pazar Yaklaşımı

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

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

(a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

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

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

(a) değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (*örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.*),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Pazar Yaklaşımı Yöntemleri

Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi

Kılavuz işlemler yöntemi olarak da bilinen karşılaştırılabilir işlemler yönteminde, gösterge niteliğindeki değere ulaşılabilmesi için değerleme konusu varlığın aynısı veya benzeri varlıklarla ilgili işlemlere ilişkin bilgilerden istifade edilir. Dikkate alınan karşılaştırılabilir işlemde değerleme konusu varlık da yer alıyorsa, bu yöntem bazen geçmiş işlemler yöntemi olarak nitelendirilir.

Az sayıda işlem olmuşsa, değerlemeyi gerçekleştiren, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak, kritik bir şekilde analiz etmek ve belgelemek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate alabilir.

Bazen karşılaştırılabilir listeler yöntemi olarak nitelendirilen bu yöntemin gösterge niteliğindeki değerin belirlenmesinde tek başına kullanılmaması gerekli görülmekle birlikte diğer yöntemlerle beraber dikkate alınması uygun olabilir.

Alım-satım listeleri veya teklifleri dikkate alınırken, liste/teklif fiyatına atfedilen ağırlığın fiyata ilişkin taahhüt seviyesini ve listenin/teklifin pazarda ne kadar zamandır sunulmakta olduğunu dikkate alması gerekli görülmektedir.

Örneğin, bir varlığın belli bir fiyattan alımına veya satımına ilişkin bağlayıcı bir taahhüdü yansıtan bir teklife, böyle bağlayıcı bir taahhütle ilgisi olmayan bir teklif fiyatından daha fazla ağırlık atfedilebilir.

Karşılaştırılabilir işlemler yönteminde, karşılaştırmanın dayanağını teşkil eden ve karşılaştırma birimi olarak da bilinen bir dizi farklı karşılaştırılabilir kanıt kullanılabilir.

Taşınmaz mülkiyet hakları için genelde kullanılan birçok karşılaştırma biriminden bazılarına ayakkare (*veya metrekare*) başı fiyat, ayakkare (*veya metrekare*) başı kira ve kapitalizasyon oranları örnek verilebilir.

İşletme değerlemesi için genelde kullanılan birçok karşılaştırma biriminden bazıları arasında FAVÖK (*Faiz, Amortisman ve Vergi Öncesi Kâr*) çarpanları, kazanç çarpanları, hasılat çarpanları ve defter değeri çarpanları yer alır.

Finansal araç değerlemesi için genelde kullanılan birçok karşılaştırma biriminden bazıları arasında ise, getiriler ve faiz marjları gibi ölçütler yer alır. Katılımcılar tarafından kullanılan karşılaştırma birimleri varlık sınıfları arasında ve sektörler ile coğrafi bölgeler itibarıyla farklılaşabilir.

Karşılaştırılabilir işlemler yönteminin bir alt kümesi, esasen borçlanma araçları gibi bazı finansal araç türlerinin, yalnızca belirli menkul kıymetlerin kote edilmiş fiyatlarına dayanmaktan ziyade, menkul kıymetlerin karşılaştırma ölçütü niteliğindeki diğer menkul kıymetler ve bunların özellikleri (*örneğin, getiri*) ile olan ilişkisine dayanmak suretiyle, değerlenmesinde kullanılan **matris fiyatlamadır**.

Çalışmada Uygulanan Değerleme Yöntemleri

Pazar Yaklaşımı / Karşıla Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi

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

Çalışmada Pazar Yaklaşımı / Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi uygulanmıştır.

5.1. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar

5.1.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerleme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esası ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Pazar Değeri

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

Pazar Kirası

Pazar Kirası; taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerleme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

5.1.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Satılık Bina Emsalleri

Emsal 1 / ERA Lotus / 0541 551 40 53

Halit Ziya Bulvarı'nda 172 m² arsa üzerinde 9 katlı **1.986 m²** alanlı işyeri için **200.000.000 TL** istenmektedir.

Emsal 2 / COLDWELL Banker / 0555 647 11 99

Şair Eşref Bulvarı'nda 513 m² arsa üzerinde 9 katlı **4.051 m²** alanlı işyeri için **215.000.000 TL** istenmektedir.

Emsal 3 / COLDWELL Banker / 0555 647 11 99

Cumhuriyet Bulvarı'nda 210 m² arsa üzerinde **1.020 m²** ticari alanlı 9 katlı işyeri **89.950.000 TL** bedelle satılıktır.

Emsal 4 / SİNTAÇ Gayrimenkul / 0533 272 89 14

Gazi Bulvarı'nda köşe konumlu 96 m² arsa üzerinde, Bodrum Kat + Zemin Kat + 8 Normal Katlı toplam **960 m²** olarak belirtilen işyeri **125.000.000 TL** fiyatla satılıktır.

Emsal 5 / CEMLAK Gayrimenkul / 0538 579 86 87

Cumhuriyet Bulvarı'nda Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, 7 katlı **840 m²** alanlı işyeri için **85.000.000 TL** istenmektedir.

Satılık bina Emsal Bilgileri

Emsal No.	Lokasyon	Nitelik	Fiyat (TL)	Alan (m²)	Satışa Sunan	İletişim
1	Halit Ziya Bulvarı	9 Katlı İşyeri	200.000.000	1.986	ERA Lotus	0541 551 40 53
2	Şair Eşref Bulvarı	9 Katlı İşyeri	215.000.000	4.051	COLDWELL Banker	0555 647 11 99
3	Cumhuriyet Bulvarı	9 Katlı İşyeri	89.950.000	1.020	COLDWELL Banker	0555 647 11 99
4	Gazi Bulvarı	9 Katlı İşyeri	125.000.000	960	SİNTAÇ Gayrimenkul	0533 272 89 14
5	Cumhuriyet Bulvarı	7 Katlı İşyeri	85.000.000	840	CEMLAK Gayrimenkul	0538 579 86 87

5.1.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler

5.1.4. Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Emsal No.	Lokasyon	Nitelik	Fiyat (TL)	Alan (m²)	(TL/m²)	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı TL/m²	Konum	Alan	Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş TL/m²
1	Halit Ziya Bulvarı	9 Katlı İşyeri	200.000.000	1.986	100.705	-15%	85.599	-15%	-4,99%	-20%	68.490
2	Şair Eşref Bulvarı	9 Katlı İşyeri	215.000.000	4.051	53.073	-15%	45.112	12%	-0,72%	11%	50.201
3	Cumhuriyet Bulvarı	9 Katlı İşyeri	89.950.000	1.020	88.186	-15%	74.958	-5%	-6,98%	-12%	65.976
4	Gazi Bulvarı	9 Katlı İşyeri	125.000.000	960	130.208	-20%	104.167	-19%	-7,11%	-26%	76.971
5	Cumhuriyet Bulvarı	7 Katlı İşyeri	85.000.000	840	101.190	-15%	86.012	-15%	-7,36%	-22%	66.784
Ortalama							**79.170**				**65.684**

Satılık bina emsalleri, mümkün olduğunca yakın konumdan seçilmiştir. Pazarlık ve uyumlaştırma sonucu 65.684 TL/m² Pazar Değeri bulunmaktadır.

5.1.5. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

5.1.4'te yer alan Pazar analizine göre satılık bina birim değeri brüt alana göre 65.684 TL/m² bulunmuştur.

Değerleme konusu bina brüt alanı 4.440 m²'dir.

Buna göre **Pazar Değeri;**

4.440 m² x 65.684 TL/m² = 289.009.600 TL bulunmuş, **289.000.000 TL kabul edilmiştir.**

5.2. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar (uygulandıysa).

5.2.1. Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır.

Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

5.2.2. Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç

Satılık Arsa

Emsal 1 / İZMİR İNVEST / 0555 485 90 16

Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, Şair Eşref Bulvarı üzerinde, 435 m2 arsa üzerinde 8 katlı ticaret imarlı arsa için 98.000.000 TL istenmektedir (225.287 TL/m²).

Beyan 1 / İsim ve Telefon Verilmemiştir.

Bitişik 7399 ada 10 parsel, Banka Şubesi, güçlendirme yapılmış, 20 Ekim tarihinde arsa için 235.000 TL/m² değer takdir edilmiştir.

Emsal ve beyana göre, yakın konumları dikkate alınarak 240.000 TL/m² değer kabul edilmiştir.

Buna göre değerleme konusu **arsa değeri**;

498,50 m² x 240.000 TL/m² = **119.640.000 TL bulunmaktadır**.

5.2.3. Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar

Banka Binaları IV/B Yapı Sınıfı Grubunda yer almakta olup Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca yayımlanan 2024 Birim Fiyatı 17.400 TL/m²'dir.

2024 11 aylık dönemde, Yapı Maliyetleri Ekim ayı itibariyle %33,29 artmıştır. Kasım 2024 itibariyle 11 aylık TÜFE oranı %42,91 artmıştır.

İnşaat maliyetlerinin piyasa şartların %50'nin üzerinde arttığı değerlendirilmiş, prestijli bir yapı kalitesi dikkate alındığında günümüz itibariyle **30.000 TL/m² kabul edilmiştir.**

Değerleme konusu yapı 30+ yaşında olup **yıpranma oranı 31-40 yaş arası %32'dir**.

5.2.4. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç (sonuca ulaşırken yapılan tüm hesaplamaları içerecek şekilde)

5.2.3.'te yer alan kabullere göre;

Arsa Birim Değeri : 240.000 TL/m²

Yapı Maliyeti : 30.000 TL/m²

Arsa Alanı : 498,50 m²

Yapı Yıpranma Oranı: %30 (Yapı bakımlı olduğundan %32 yerine %30 alınmıştır).

Buna göre yapılan maliyet çalışması tabloda yer almaktadır.

MALİYET BİLGİLERİ	
Arsa Alanı (m^2)	498,50
Arsa TL/m^2	240.000,00
Arsa Değeri (TL)	**119.640.000,00**
Yapı Alanı (m^2)	**4.440,00**
IV/B Maliyet (Kabul TL/m^2)	30.000,00
Yaklaşık İnşaat Maliyeti (TL)	**133.200.000,00**
%30 Yıpranmalı Yapı Değeri (TL)	**93.240.000,00**
Diğer Giderlere Esas İnşaat Maliyeti (V/B) (17.400 TL/m^2)	***77.256.000,00***
Yapı Denetim (%4)	3.090.240,00
Proje ve İskan Ruhsatı Harçları (%6)	4.635.360,00
Tüm Projeler Çizim Bedelleri (%5)	3.862.800,00
Genel Giderler (Şantiye Kurulum Mobilizasyon vb.) (%8)	6.180.480,00
SGK Vergi Resmi Harçlar (%12)	9.270.720,00
Diğer Giderler Toplamı (TL)	**27.039.600,00**
Proje Geliştirme & Finansman Maliyeti (%40)	**53.280.000,00**
Arsa Dahil Yıpranmalı Maliyet (TL)	**293.199.600,00**

Maliyet çalışmasına göre 293.199.600 TL değer bulunmaktadır.

5.3. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulanmamıştır)

5.3.1. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Kullanılmamıştır.

5.3.2. Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Kullanılmamıştır.

5.3.3. İndirgeme / İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Kullanılmamıştır.

5.3.4. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

Kullanılmamıştır.

5.4. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

5.4.1. Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz ve Kullanılan Veriler)

Değerleme konusu bina için Pazar Kirası çalışması yapılmıştır.

Emsal 1 / YURTSEVER Gayrimenkul / 0507 343 86 56

Kültür Mahallesi'nde konumlu 7 katlı 2.000 m² alanlı işyeri için 900.000 TL/ay kira bedeli istenmektedir.

Emsal 2 / ROYAL Estate / 0532 287 97 72

Fevzipaşa Bulvarı üzerinde konumlu 5 katlı 2.000 m² alanlı işyeri için 250.000 TL/ay kira bedeli istenmektedir.

Emsal 3 / COLDWELL Banker / 0531 683 39 50

Oğuzlar Mahallesi'nde konumlu 9 katlı 1.215 m² alanlı işyeri için 248.000 TL/ay kira bedeli istenmektedir.

Emsal 4 / BORANEM Merkez / 0533 725 59 17

Akdeniz Mahallesi'nde köşe konumlu 6 katlı 555 m² alanlı işyeri için 350.000 TL/ay kira bedeli istenmektedir.

Emsal 5 / BORANEM Merkez / 0533 725 59 17

Alsancak Mahallesi Atatürk Caddesi'nde konumlu Zemin Kat +1 Normal Katlı 250 m² alanlı işyeri için 110.000 TL/ay kira bedeli istenmektedir.

Emsal 6 / AVA Emlak / 0532 235 47 95

Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, 834 m² alanlı Zemin + 1 Katlı kurumsal kiracısı bulunan 30+ yaşlarındaki dükkan 65.000.000 TL bedelle satılık olup, mevcut kirasının 100.000 TL/ay olduğu öğrenilmiştir.

Emsal No.	Nitelik	Kira (TL/Ay)	Alan (m²)	Birim Kira (TL/m²-ay)	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı TL/m²	Konum Düzeltmesi	Alan Düzeltmesi	Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş TL/m²-ay
1	7 Katlı İşyeri	900.000	2.000	450	-10%	405	-15%	-10%	-25%	304
2	5 Katlı İşyeri	250.000	2.000	125	-10%	113	10%	-10%	0%	113
3	9 Katlı İşyeri	248.000	1.215	204	-10%	184	15%	-15%	0%	184
4	6 Katlı İşyeri	350.000	555	631	-10%	568	-20%	-20%	-40%	341
5	2 Katlı Dükkan	110.000	250	440	-10%	396	-10%	-25%	-35%	257
Ortalama										240

Kiralık bina emsallerine göre, pazarlık ve uyumlaştırma sonucu 240 TL/m²-ay Pazar kirası bulunmuş ve kabul edilmiştir.

5.4.2. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Kullanılmamıştır.

5.4.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Kullanılmamıştır.

5.4.4. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Kullanılmamıştır.

5.4.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Tamamlanmış ve kullanılan yapıdır. Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım şeklinin en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

5.4.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Kullanılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

6.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması

5.1.5.'te yer alan pazar yaklaşımına göre **Pazar Değeri 289.000.000 TL** bulunmuştur.

5.2.4.'te yer alan maliyet yaklaşımına göre **Pazar Değeri 293.199.600 TL** bulunmuştur.

Maliyet Yaklaşımının bir süreç gerektirmesi, ekonomik konjonktürdeki belirsizlikler, son günlerde ülkemizin güneyinde ortaya çıkan jeopolitik risk dikkate alınarak, Pazar Yaklaşımı kabul edilerek;

Pazar Değeri;

289.000.000 TL takdir edilmiştir.

5.4.1.'de yer alan kira analizine göre 240 TL/m² Pazar Kirası bulunmuş ve kabul edilmiştir.

Buna göre **Pazar Kirası;**

4.440 m² x 240 TL/m² = 1.056.000 TL/ay bulunmuş, **1.060.000 TL/Ay takdir edilmiştir.**

Nihai olarak;

Pazar Değeri : 289.000.000 TL

Pazar Kirası : 1.060.000 TL/Ay

takdir edilmiştir.

6.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari hususlara raporda yer verilmiştir.

6.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazlar için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu görülmüştür.

İç mekanlarda hafif malzeme ile yapılan değişiklikler, basit tadilat kapsamında değerlendirilmiştir.

6.4. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

TAKBİS kaydı 3.1.4.'te, TAKBİS örneği EK-2'de yer almaktadır.

TAKBİS tarihi itibariyle, taşınmazın tapu sicilinde devri ve değeri olumsuz etkileyen herhangi bir beyan, şerh, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

6.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

İncelenen belgeler kapsamında devredilmesinde bir sınırlama tespit edilmemiştir.

6.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaza ait 18.08.1995 tarih 1307 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerde TAKBİS tarihi itibariyle üst hakkı belirtmesi bulunmamaktadır.

6.8. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş (*Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin İlgili Maddeleri Kapsamında ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gerekmektedir*.)

Değerleme konusu yapının tapudaki niteliği "*10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası*" olmakla birlikte gerek ruhsat eki proje gerekse imar lejantı ofis niteliklidir.

Bu nedenle tapu niteliği ile mevcut kullanım uyumlu kabul edilmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı ''Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ''in 7. Bölüm 22. Maddesi 1. Fıkrasının (a) bendi *"(Değişik: 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." ve (b) bendi *"(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.* ***Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan*** *otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika,* ***ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir****."*
Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16'ncı maddesi kapsamında "*yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir."*

Değerleme konusu taşınmazın tapudaki niteliğinin mevcut kullanımı ile uyumlu olması, devredilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmaması, tamamının Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı mülkiyetinde ve kira getiren mülk olması dikkate alınarak, GYO portföyünde "Bina" olarak bulunmasında bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

7. SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

TAKBİS kayıtları 3.1.4'te yer almaktadır. TAKBİS tarihi itibariyle taşınmaz tapu kayıtlarında herhangi bir kısıtlayıcı engel bulunmamaktadır.

Değerleme konusu yapının tapudaki niteliği "10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası" olmakla birlikte gerek ruhsat eki proje gerekse imar lejantı ofis niteliklidir. Bu nedenle tapu niteliği ile mevcut kullanım uyumlu kabul edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın tapudaki niteliğinin mevcut kullanımı ile uyumlu olması, devredilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmaması, tamamının Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı mülkiyetinde ve kira getiren mülk olması dikkate alınarak, GYO portföyünde "Bina" olarak bulunmasında bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

Yapı için güçlendirme projesi hazırlandığı ve yakın zamanda çalışmaların başlayabileceği bilgisi edinilmiştir.

Değer, gayrimenkul üzerinde değeri ve devri olumsuz etkileyen herhangi bir takyidat bulunmaması esasına göre belirlenmiştir.

7.2. Nihai Değer Takdiri

7.1.'de ve rapor içeriğinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, değerleme konusu "*10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası*" nitelikli ofis yapısı için, KDV Hariç 289.000.000 TL Pazar Değeri, KDV/Stopaj Hariç 1.060.000 TL/Ay Pazar Kirası takdir edilmiştir.

Nihai olarak;

Pazar Değeri: 289.000.000 TL (İkiyüzseksendokuzMilyonTürkLirası) + KDV

KDV/Stopaj Hariç Pazar Kirası

1.060.000 TL/Ay (BirMilyonAltmışBinTürkLirası)

takdir edilmiştir.

Ekler

1 - Tapu Örneği
2 - TAKBİS Belgesi
3 - Proje Bilgileri
4 - Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi
5 - Taşınmaz Fotoğrafları
6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe Belgeleri