GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş

İZMİR / BORNOVA / DOĞANLAR
19028 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDEKİ YAPIDA KONUMLU
B BLOK 1 NOLU "DEPO"
NİTELİKLİ BAĞISMIZ BÖLÜM

DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN:

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Kaynarca Mahallesi, Aydınlı Yolu Caddesi, No: 137 D: 24, 34000 Pendik / İstanbul
Tel: 0 216 361 14 19 Faks: 0 216 361 13 30
www.rmdegerleme.com

RAPOR TARİHİ: 10.01.2025
RAPOR NO: OZLGN-202400100

İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER
1.1. Sözleşme Tarihi ... 2
1.2. Değerleme Tarihi ... 2
1.3. Rapor Tarihi ve Numarası ... 2
1.4. Rapor Türü ... 2
1.5. Raporu Hazırlayanlar ve kontrol edenler ... 2
2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER
2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri ... 3
2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri ... 3
3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ
3.1. Değerleme Raporunun Amacı ... 4
3.2. Sınırlayıcı Koşullar ... 4
3.3. Beyanlar ... 5
3.4. Raporda Kullanılan Kısaltmalar ... 6
3.5. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler ... 6
4. DEĞER TANIMLARI, BU DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YÖNTEMLERİNİN TANIMLARI
4.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer) ... 6
4.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer) ... 6
4.1.2. Piyasa Kira Değeri ... 7
4.1.3. Düzenli Likiditasyon Değeri ... 7
4.1.4. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri) ... 7
4.2. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ... 7
4.2.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı ... 7
4.2.2. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı ... 8
4.2.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı ... 8
5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER
5.1. Demografik Veriler[2] ... 9
5.2. Ekonomik Veriler ... 13
6. ÖZEL VERİLER
6.1. İzmir İli ... 22
6.2. Bornova İlçesi ... 25
6.3. İzmir İli Deprem Haritası ve İlçenin Deprem Kuşağı ... 27
7. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER
7.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler: ... 29
7.1.1. Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı ... 29
7.1.2. Gayrimenkulün Tanımı ve Hukuksal Durumu ... 30
7.1.3. Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri ... 31
7.1.4. İç Mekân Özellikleri ... 31
7.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi ... 32
7.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri ... 32
7.2.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri ... 32
7.2.3. Taşınmazın Son 3 Yılda Alım-Satıma Konu Olup Olmadığı: ... 33
7.2.4. Taşınmazın Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş, ... 33
7.2.5. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri: ... 33
7.2.5.1 Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri: ... 33
7.2.5.2 Plan, Plan Türleri ve Planlama Süreçleri ... 33
7.2.5.3 Parselin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri ... 35
7.2.5.4 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler ... 36
7.2.5.5 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, (Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi 36
7.2.6. Hukuki Durum Analizi: ... 37
7.2.7. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi-Uzman Görüşü: ... 38
7.2.7.1 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizinin Tanımı ... 38
7.2.7.2 Uzman Görüşü: ... 38
7.2.8. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri: ... 38
7.2.9. Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken İzin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş: ... 39
8. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI
8.1. Değerleme Konusu Taşınmaza İlişkin Olarak Değerleme Çalışmasında Esas Alınacak Olumlu Ve Olumsuz Özellikler ... 40
8.1.1. Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler ... 40
8.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler, ... 40
8.3. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar ... 40
8.3.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı ... 41
8.3.2. Gelir Yaklaşımı ... 43
9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ
9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi ... 44
9.2. Nihai Değer Takdiri ve Sonuç ... 46

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1. Sözleşme Tarihi

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 27.12.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.2. Değerleme Tarihi

Değerleme çalışmalarına 27.12.2024 tarihinde başlanmış olup, 10.01.2025 tarihinde bitirilmiştir.

1.3. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 27.12.2024 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında 10.01.2025 tarih OZLGN-202400100 rapor numarası ile hazırlanmıştır.

1.4. Rapor Türü

İş bu rapor; Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş'nin talebi üzerine, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından hazırlanan; İzmir İli, Bornova İlçesi, Doğanlar Mahallesi, 19208 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı 53.255,99 m² yüzölçümlü "A,B,C,D ve E Bloktan Oluşan 1 Katlı Prefabrik Depo ve Arsası" vasıflı ana taşınmaz üzerinde kurulu kat irtifakına göre B Blok zemin katta konumlu 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın **31.12.2024** tarihindeki piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla düzenlenmiştir.

İş bu rapor Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre, Kurul düzenlemeleri kapsamında değerleme amacıyla hazırlanmıştır.

1.5. Raporu Hazırlayanlar ve kontrol edenler

Hazırlayanlar	Tuğba AYDIN YILDIZ Ekonomi ve Finans	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 902963
	Şefik Ercan KESKİNER Jeofizik Mühendisi	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 408115
	AYDIN KATKAK Ekonomist	Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401455

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri

Ünvan	:	RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi
Adres	:	Kaynarca Mahallesi, Aydınlı Yolu Caddesi, No: 137 D: 24, 34000 Pendik/İstanbul
Kuruluş Tarihi	:	29.11.2005
Ticaret Siciline Tescil Tarihi	:	02.12.2005
Ticaret Sicil Numarası	:	571659
Sermayesi	:	1.000.000,00 TL
Kayıtlı Vergi Dairesi/V.No	:	Pendik Vergi Dairesi / 7340514510
Faaliyet konusu	:	Yürürlükte bulunan hukuki düzenlemeler kapsamında kamu ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışmaları, gayrimenkuller ve bunlara bağlı hakların hukuki durumunun belirlenmesi, gayrimenkuller ve gayrimenkullerle ilgili yatırım, proje değeri ve en iyi kullanım değeri analizi, geliştirilmiş proje değeri analizi, eski eser gayrimenkullerin restorasyon-restitüsyon proje değeri analizi, gibi konularda değerleme ve danışmanlık hizmeti vermektir.

2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri

Müşteri Adı	:	PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş
Müşteri Adresi	:	MUSTAFA KEMAL MAHALLESİ 2118. CADDE, NO:33 06530 NO:4 A BLOK KAT:3 DAİRE:18 ÇANKAYA/ANKARA
Vergi Dairesi ve Numarası	:	ULUS VD 721 029 40 01
Müşteri İletişim Bilgileri	:	03123420382

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

3.1. Değerleme Raporunun Amacı

İş bu rapor; Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin talebi üzerine, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından hazırlanan; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde İzmir İli, Bornova İlçesi, Doğanlar Mahallesi, 19208 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı 53.255,99 m² yüzölçümlü "A,B,C,D ve E Bloktan Oluşan 1 Katlı Prefabrik Depo ve Arsası" vasıflı ana taşınmaz üzerinde kurulu kat irtifakına göre B Blok zemin katta konumlu 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın **31.12.2024** tarihindeki piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla düzenlenmiştir.

3.2. Sınırlayıcı Koşullar

Bu rapor, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından, Müşteri'nin yazılı talebi üzerine söz konusu gayrimenkulün değerleme tarihindeki adil (rayiç) piyasa değerini tespit etmek amacıyla düzenlenmiştir.

Raporda gayrimenkulün adil (rayiç) piyasa değeri, değerleme tarihi esas alınarak belirlenmiş olup; bu tarihten sonra ekonomik ve piyasa koşullarının değişmesi halinde olabilecek maddi değişikliklerden ve ilgili kuruluşlar nezdinde yapılan inceleme tarihinden sonra doğmuş hukuki işlemlerden dolayı RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. sorumlu tutulamaz.

Rapor, müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, müşteri rapor'u ilgili mevzuat kapsamında paylaşması gereken kurumlar, Saklayıcı kuruluş ve Risk bölümüne, kamu kurum ve kuruluşları ile mahkemeye sunabilir. Bunun dışında Rapor hiçbir zaman RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.

- Raporda belirtilen değer taşınmazın değerleme tarihindeki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum-söz konusu konular raporun devamında tartışılsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Konu gayrimenkul ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları ..vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Gayrimenkulün sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebilindiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerleme uzmanı eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerleme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve gayrimenkule herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.

- Kullanılan şema, şekil, harita ve çizimler sadece görsel amaçlı olup, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Bu raporda gayrimenkul üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.
- Değerleme uzmanı gayrimenkul üzerinde ve/veya yakınında bulunan-bulunmayan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerin düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile ilgili olarak hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Uzmanlığımız dışında olduğundan, zemin kirliliği etüdü çalışması yapmamıştır. Dışarıdan yapılan gözlemsel incelemelerle herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Değerleme çalışması, değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerleme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapılmıştır.
- Bu rapor, Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre hazırlanmıştır.

3.3. Beyanlar

Tarafımızdan yapılan değerleme çalışmaları ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu
- Analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu
- Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı
- Değerleme Uzmanı ücretinin, raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı
- Değerlemenin etik kural ve standartlara göre gerçekleştiği
- Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve vasfı konusunda daha önceden deneyimi olduğu
- Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.

3.4. Raporda Kullanılan Kısaltmalar

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi Ve Ticaret A.Ş.
MİA	Merkezi İş Alanı
Becayiş Alanları	Yer değiştirme alanları
DOP	Düzenleme Ortaklık Payı
KOP	Kamu Ortaklık Payı
Kaks	Toplam kapalı alan
H_{max}	Maksimum yapı yüksekliği
TKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Konut Fiyat Endeksi
TYKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Yeni Konut Fiyat Endeksi

3.5. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde İzmir İli, Bornova İlçesi, Doğanlar Mahallesi, 19208 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı 53.255,99 m² yüzölçümlü "A,B,C,D ve E Bloktan Oluşan 1 Katlı Prefabrik Depo ve Arsası" vasıflı ana taşınmaz üzerinde kurulu kat irtifakına göre B Blok zemin katta konumlu 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmaza ait Şirketimiz tarafından daha önce;

- 31.01.2024 tarih OZLGN-202400006 sayılı Değerleme Raporu hazırlanmış olup; rapora konu taşınmazın 31.12.2023 tarihli toplam değeri KDV Hariç 36.000.000 TL olarak takdir edilmiştir.

4. DEĞER TANIMLARI, BU DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YÖNTEMLERİNİN TANIMLARI

4.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise "değer" denir.

4.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Piyasa değeri, bir varlığın, değerleme tarihi itibarıyla, zorlama altında kalmaksızın bilinçli ve basiretli bir şekilde hareket eden istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında el değiştirmesi gereken emsal bir işleme dayanan tahmini değeri yansıtmaktadır.[1]

[1] *Uluslararası Değerleme Standartları, 1 Haziran 2011*

4.1.2. Piyasa Kira Değeri

Varlıklarla ilgili uygun bir pazarlama sonrasında, değerleme tarihindeki istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında; her iki tarafın da varlıklarla ilgili tüm olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olması koşuluyla, yine her iki tarafın da bilgili, ihtiyatlı ve zorlama altında kalmaksızın karşılıklı mutabakatı ile belirleyecek olduğu tahmini ve en olası kira değeri ile ilgili kanaati göstermektedir.

4.1.3. Düzenli Likiditasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değerin alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

4.1.4. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

4.2. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkulün değerlemesinde “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” ve “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” yöntemleri kullanılmıştır. Bu yaklaşımlara ilişkin özet bilgiler aşağıda verilmiştir.

4.2.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

Piyasa değeri, bir varlığın, değerleme tarihi itibarıyla, zorlama altında kalmaksızın bilinçli ve basiretli bir şekilde hareket eden istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında el değiştirmesi gereken emsal bir işleme dayanan tahmini değeri yansıtmaktadır.

Piyasa Değeri Yaklaşımı, satışa konu olması beklenen gayrimenkullerin değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşımı sunmaktadır. Bu değerleme yönteminde, değerlemeye konu olan gayrimenkulün bulunduğu bölgede, benzer nitelikleri bulunan emsal gayrimenkuller incelenir ve gerekli düzeltmeler yapılarak gayrimenkulün tahmini değerine ulaşılır.

Piyasa Değeri Yaklaşımı'nın uygulanabilmesi için aşağıdaki kriterlerin mevcudiyeti aranmalıdır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı (yani yeterli sayıda alıcı ve satıcı) gereklidir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların, gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu, kabul edilebilir düzeyde olmalıdır.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için satışta kaldığı, talep edenlerin, belirli bir fiyat ve satış özelliği konusunda bilgi alabilecekleri kabul edilebilmelidir.
- Piyasada, değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip yeter sayıda, makul bir zaman aralığında, satışı bekleyen veya gerçekleştirilmiş emsal mevcut olmalıdır.

4.2.2. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında esas, yeni bir mülk veya konu mülkle aynı yararı olan ikame bir mülk geliştirme maliyetini belirlemektir. Maliyet yaklaşımında geçerli bir değer göstergesi türetmek için, geliştirilen maliyet tahmininde, konu mülkle yaş, durum ve yarar farkları için düzeltmeler yapılır. Maliyetle değer arasında bir ilişki olduğundan, maliyet yaklaşımının piyasanın düşünce tarzını yansıttığı kabul edilmektedir. Maliyet Yaklaşımında, genellikle, maliyetin tahmini için Yeniden İnşa Maliyeti ve İkame Maliyeti olarak bilinen iki farklı metot kullanılmaktadır.

Bu yaklaşımlarla, değerleme tarihi itibari ile mülk yapılandırılmaları için belirlenen maliyetlerden Piyasadan Çıkarma Yönetim, Yaş-Ömür Yöntemi ve Ayrıştırma Metodu yöntemlerinden uygun olanı kullanılmak ve hesaplanan amortisman miktarı düşülmek suretiyle, mevcut yapı değerine ulaşılır. Yapılandırma maliyetinden türetilen mevcut yapı değerinden, amortisman değeri düşüldükten sonra bulunan değere arazi değeri ilave edildiği zaman ulaşılan sonuç, tam mülkiyet hakkının bir değer göstergesidir.

4.2.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

Direkt Kapitalizasyon: Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu) Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması, Belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerin güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerleme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

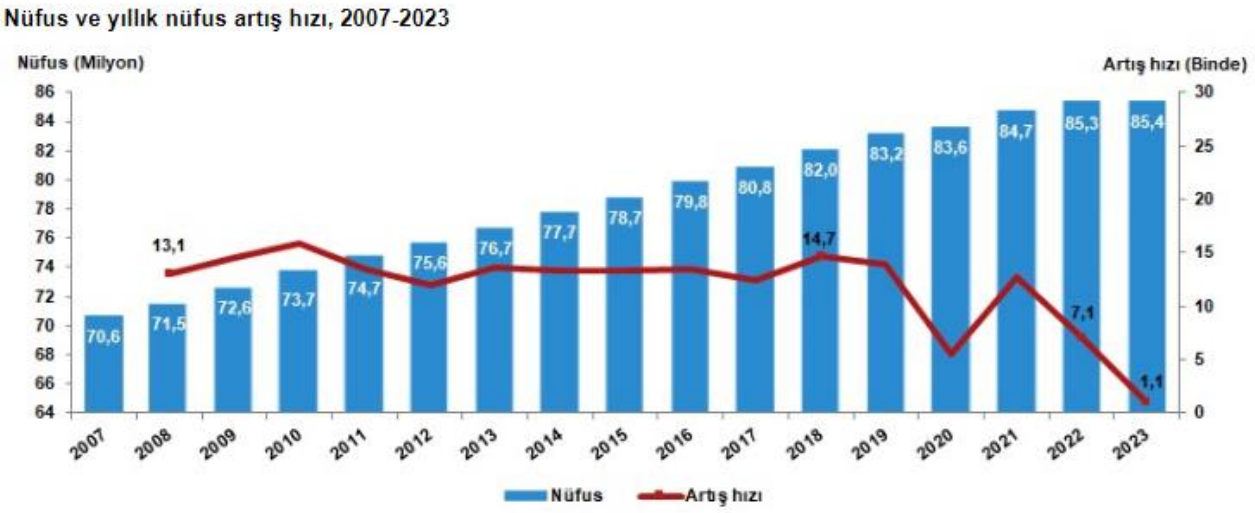
5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER

5.1. Demografik Veriler(2)

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2023 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusunun 85.372.377 olarak saptandığı açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturuyor. Türkiye'nin en kalabalık ili olan İstanbul'un nüfusu ise, geçen yıla göre %1,58 düşerek 15,65 milyona geriledi. Nüfusu en düşük il ise, 86.047 kişiyle Bayburt 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 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. Yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında binde 7,1 iken, 2023 yılında binde 1,1 oldu.



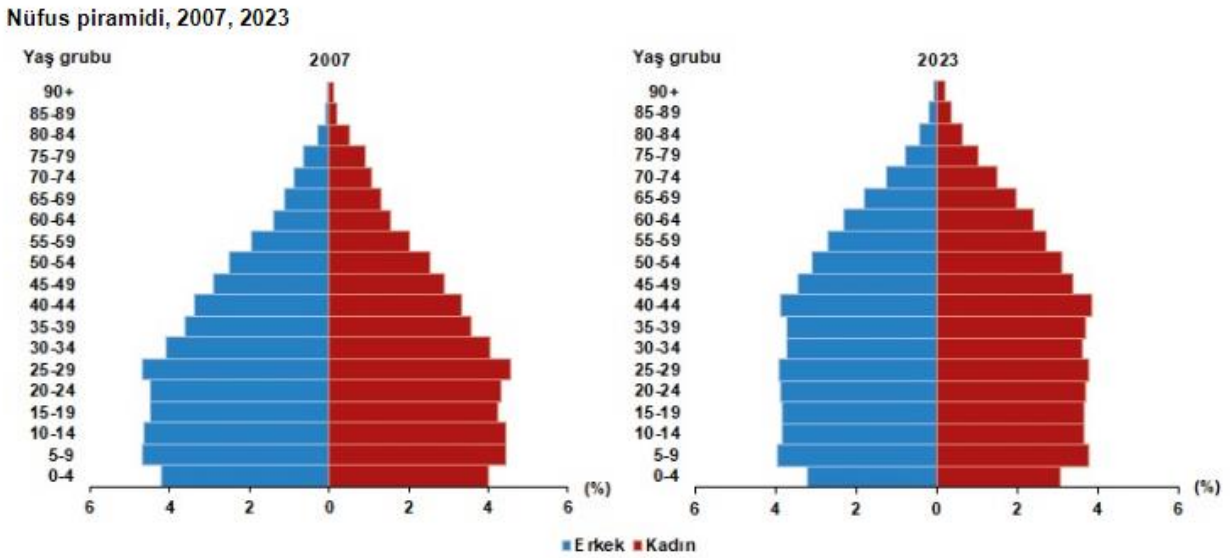
Türkiye'de 2022 yılında %93,4 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2023 yılında %93 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,6'dan %7'ye yükseldi.

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.

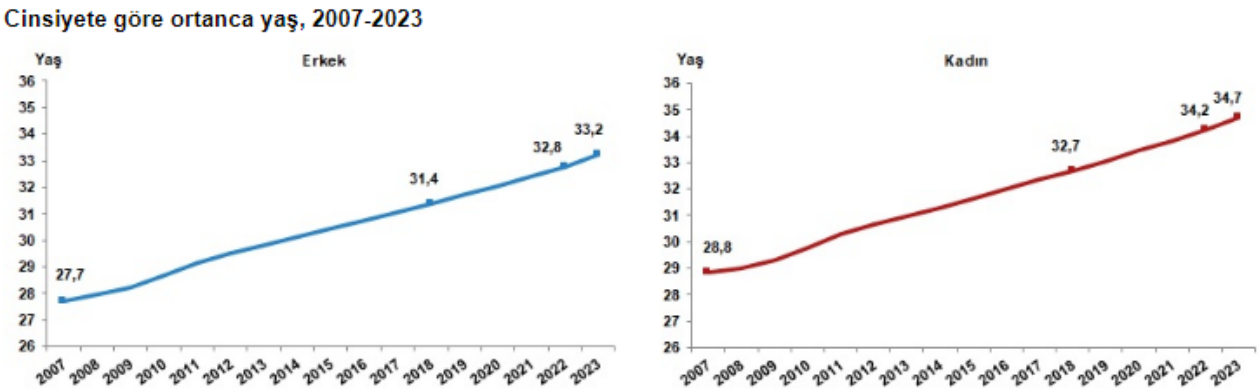
Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2023 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği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

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.

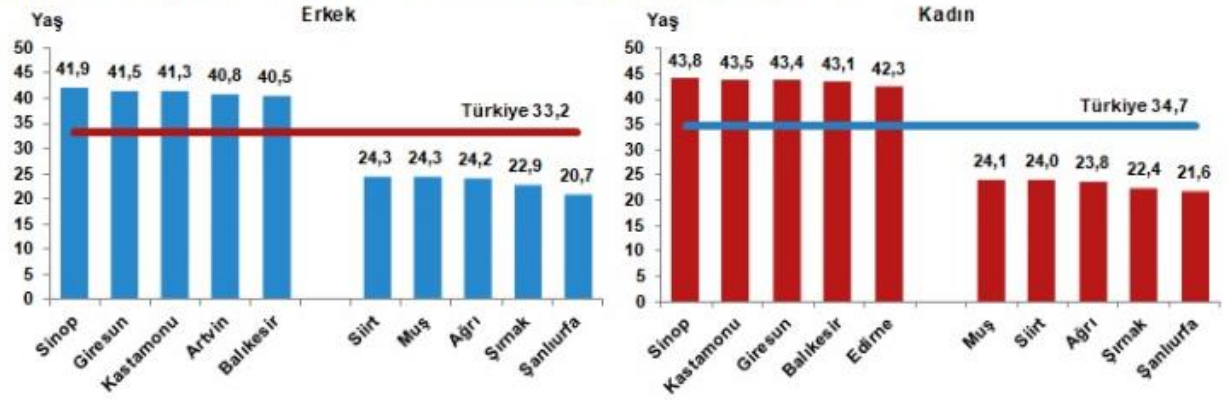
Türkiye'de 2022 yılında 33,5 olan ortanca yaş, 2023 yılında 34'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 32,8'den 33,2'ye, kadınlarda ise 34,2'den 34,7'ye yükseldiği görüldü.



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.

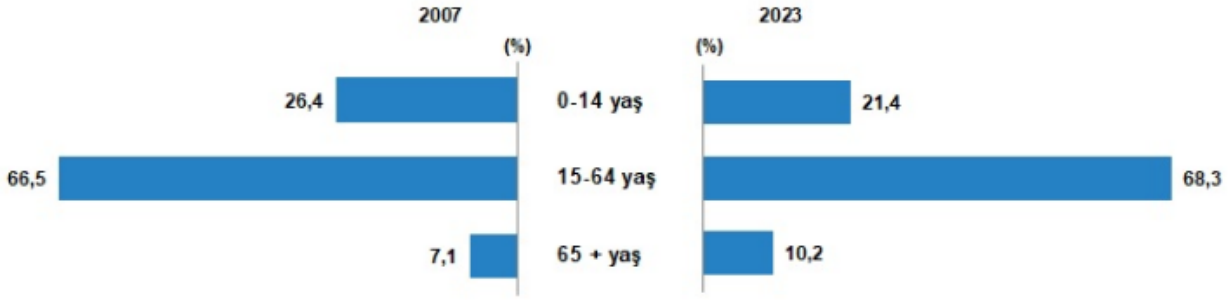
Ortanca yaşın illere ve cinsiyete göre dağılımı incelendiğinde, erkeklerde 41,9 ile Sinop en yüksek ortanca yaşa sahip olan il olurken, 20,7 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip olan il oldu. Kadınlarda 43,8 ile Sinop yine en yüksek ortanca yaş değerine sahip olan il olurken, Şanlıurfa 21,6 ile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

En yüksek ve en düşük ortanca yaşa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2023



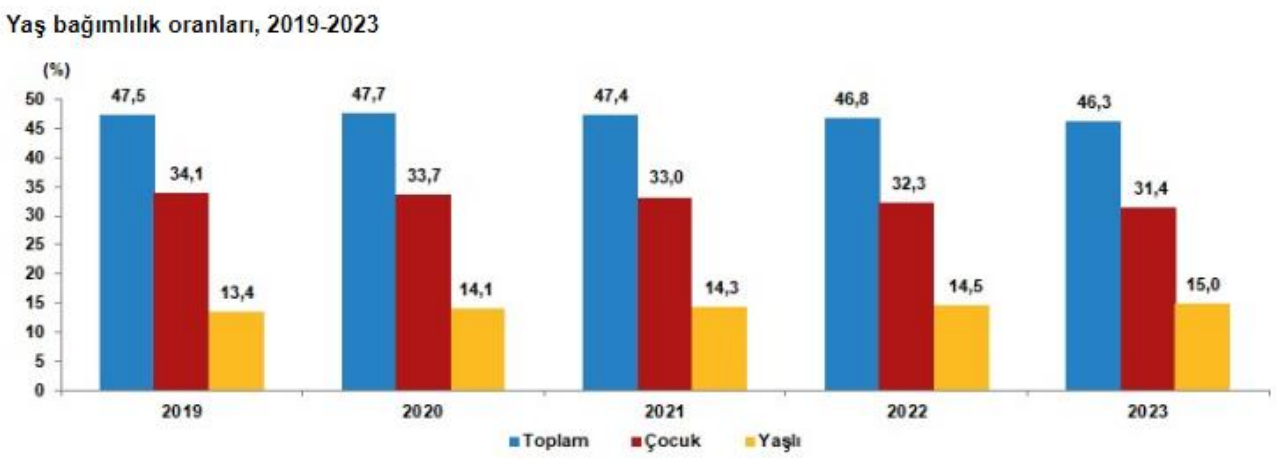
Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2023 yılında %68,3 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %21,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %10,2'ye yükseldi.

Yaş gruplarına göre nüfus oranı, 2007, 2023



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.

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %32,3'ten, %31,4'e gerilerken, çalışma çağındaki birey başına düşen yaşlı birey sayısını ölçen yaşlı bağımlılık oranı ise %14,5'ten %15'e yükseldi. Diğer bir ifadeyle, Türkiye'de 2023 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 31,4 çocuğa ve 15 yaşlıya bakmaktadır.



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.

Kaynak: www.tuik.gov.tr

5.2. Ekonomik Veriler

2024 yılının dünya kamuoyunu meşgul eden başlıca konuları; devam eden savaşlar, jeopolitik riskler, küresel büyüme, enflasyondaki eğilimler, başta Türkiye ile ABD olmak üzere tüm dünyada devam eden seçim süreçlerinin politik ve ekonomik yansımaları olmuştur.

IMF tarafından Nisan ayında yayımlanan "Küresel Ekonomik Görünüm Raporu"nda, ekonomik aktivitenin 2022-2023'teki küresel dezenflasyona karşın şaşırtıcı derecede dayanıklı olduğu, küresel enflasyon 2022 ortasındaki zirvesinden gerilerken "ekonomik aktivitenin stagflasyon ve küresel resesyon uyarılarına meydan okuyarak istikrarlı bir şekilde büyüdüğü" aktarılmıştır.

Raporda, istihdam ve gelirlerdeki büyümenin istikrarlı bir seyir izlediğine işaret edilerek, bu durumun beklenenden fazla hükümet harcamaları ve hanehalkı tüketimi de dahil olmak üzere destekleyici talep gelişmeleriyle özellikle iş gücüne katılımda beklenmedik bir artışın ortasında arz yönlü bir genişlemeyi yansıttığı kaydedilmiştir. Enflasyonun hedeflenen seviyelere yaklaştığı ve merkez bankalarının birçok ekonomide politika gevşemesine yöneldiği aktarılan raporda, yüksek vergiler ve azalan hükümet harcamalarıyla yüksek kamu borcunu frenlemeyi amaçlayan maliye politikalarının sıkılaştırılmasının büyüme üzerinde baskı oluşturmasının beklendiği ifade edilmiştir. Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch Ratings, kısa vadeli büyüme beklentilerinin iyileşmesi nedeniyle 2024 yılı için büyüme tahminini 0,3 puan artırılarak %2,4'e yükselttiğini, 2025 yılı için ise %2,5 büyüme beklentisinin korunduğunu açıklamıştır. Küresel büyümenin 2024'te yüzde 2,6 ve 2025 ile 2026'da yüzde 2,7 olmasının tahmin edildiği belirtilen raporda, bu oranların Kovid-19 salgınından önceki 10 yılda yüzde 3,1 olan ortalamanın oldukça altında kaldığı aktarıldı.

Dünya Bankası'nın ocak ayında yayımladığı raporda, küresel ekonomiye ilişkin büyüme beklentisi 2024 için yüzde 2,4 ve 2025 için yüzde 2,7 olmuştu.

Raporda, bu tahminin 2024-2026 yıllarında dünya nüfusunun ve küresel Gayrisafi Yurt İçi Hasılanın (GSYH) yüzde 80'inden fazlasını oluşturan ülkelerin salgından önceki on yıla göre daha yavaş büyüyeceği anlamına geldiğine işaret edilmiştir. ABD Merkez Bankası FED, 2024 Mayıs ayı toplantısında politika faizini değiştirmeyerek %5,25-5,50 aralığında tutmuştur. Faizler böylece 6. toplantıda da değiştirilmeyerek 23 yılın zirvesinde kalmıştır. Avrupa İstatistik Ofisi (Eurostat), Euro Bölgesi'nin mayıs ayına ilişkin enflasyon öncü verilerine göre, Euro Bölgesi'nde Nisan'da %2,4 olan yıllık enflasyon, Mayıs'ta %2,6'ya yükselmiştir. TÜFE ise Mayıs ayında aylık bazda %0,2 artış göstermiştir. AB uyumlu verilere göre enflasyon Mayıs ayında Belçika'da %4,9, Hırvatistan'da %4,3, Portekiz'de %3,9, İspanya'da %3,8, Almanya'da %2,8, Fransa'da %2,7 ve İtalya'da %0,8 olarak tespit edilmiştir.

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.

Türkiye: Aşağıdaki tabloda, 2023 yılında %4,5 oranında büyüyen Türkiye ekonomisine ilişkin IMF, OECD ve Dünya Bankasının 2024-2025 yılları son resmi büyüme tahminlerini verilmektedir. Dünya Bankası, Küresel Ekonomik Beklentiler raporunda Türkiye için 2024 büyüme tahminini %3,0 ve 2025 için %3,6 olarak belirlemiştir. OECD Ekonomik Görünüm raporunda, Türkiye için 2024 yılı GSYH büyüme tahmini %3,4 ve 2025 yılı için %3,2 olarak belirlemiştir. IMF, Küresel Ekonomik Görünüm raporunda, Türkiye ekonomisinin bu yıl %3,1 ve 2025'te %3,2 büyüyeceğini tahmin etmiştir.

Kurum	Kaynak	2024		2025	
		(Güncel)	(Önceki)	(Güncel)	(Önceki)
IMF	Nisan 2024 Küresel Ekonomik Görünüm Raporu (önceki: Ocak 2024)	**%3,1↔**	**%3,1**	**%3,2↔**	**%3,2**
Dünya Bankası	Nisan 2024 Ekonomik Güncelleme Raporu (önceki: Ocak 2024)	**%3,0↓**	**%3.1**	**%3,6↓**	**%3,9**
OECD	Mayıs 2024 Ara Dönem Raporu (önceki: Şubat 2024)	**%3.4↑**	**%2,9**	**%3,2↔**	**%3,2**

Yılın ikinci çeyreğinde yıllık ve çeyreklik bazda büyüme oranları gerilemiştir. Söz konusu çeyrekte, Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYİH), yıllık bazda yüzde 2,5 oranında artarken, çeyreklik bazda yüzde 0,1 artarak yatay seyretmiş ve iktisadi faaliyette zayıflamaya işaret etmiştir.

Gelişmekte olan ekonomilerin 2024'te ortalama yüzde 4 büyümesinin öngörüldüğü ve bu oranın 2023'e göre daha yavaş olduğuna işaret edilen raporda, düşük gelirli ekonomilerdeki büyümenin 2023'teki yüzde 3,8'den 2024'te yüzde 5'e çıkmasının beklendiği kaydedilmiştir.

Raporda, gelişmiş ekonomilerde, büyümenin 2024'te yüzde 1,5 olacağı ve 2025'te 1,7'ye yükseleceğinin öngörüldüğü ifade edilmiştir. Bankanın ocak ayındaki raporunda, bu yılki büyüme tahmini gelişmekte olan ülkeler için yüzde 3,9, düşük gelirli ülkeler için yüzde 5,5 ve gelişmiş ülkeler için 1,2 olarak açıklanmıştı. Raporda, Türkiye'ye dair büyüme beklentisi 2024 için yüzde 3, 2025 için 3,6 olurken, ABD için de sırasıyla yüzde 2,5 ve 1,8 olarak öngörülmüştür.

TCMB Enflasyon Raporuna ise yüzde 2,4 oranındaki 2025 yılı küresel büyüme beklentisi korunsa da ülkeler arası belirgin farklılaşma dikkat çekmiştir. Söz konusu büyüme tahminleri, Euro Bölgesi için aşağı yönlü, ABD, İngiltere ve Birleşik Arap Emirlikleri için yukarı yönlü güncellenirken Çin için aynı kalmıştır. Gerçekleşmeler, tahminler ve öncü göstergeler birlikte değerlendirildiğinde genel olarak küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre arttığı değerlendirilmektedir.

Küresel faiz oranlarının son on yılların standartlarına göre yüksek kalmaya devam etmesinin muhtemel olduğu belirtilen raporda, 2025-2026 döneminde ortalama yüzde 4 civarında seyredeceği bunun da 2000-2019 ortalamasının yaklaşık iki katı olduğu belirtilmiştir.

TCMB Enflasyon Raporuna 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. Eylül itibarıyla, B ve C endekslerinde mevsimsellikten arındırılmış üç aylık ortalama artışlar, sırasıyla, yüzde 2,7 ve yüzde 2,8 seviyelerinde gerçekleşerek bir önceki çeyreğe kıyasla sınırlı bir yavaşlama göstermiştir.

Yılsonu enflasyon tahmini 2024, 2025 ve 2026 yılları için sırasıyla yüzde 44, yüzde 21 ve yüzde 12 olarak güncellenmiştir. Parasal sıkılaştırmanın gecikmeli etkileriyle birlikte talepteki yavaşlamanın devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelerde seyredeceği tahmin edilmektedir. 2024 yılsonu enflasyon tahminindeki artışta gıda fiyatları varsayımı ile enflasyonun ana eğilimi ve başlangıç koşullarındaki güncelleme öne çıkmıştır. 2025 yılsonu enflasyon tahminindeki güncellemede ise söz konusu etkilerin yanı sıra elektrik fiyatlama dinamiğine yönelik yürürlüğe konulan düzenlemelerin yansımalarıyla yönetilen yönlendirilen fiyat varsayımlarındaki güncelleme de etkili olmuştur.

- Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2023 yılında, 2002 yılına göre 3,7 kat artışla 3.608 dolardan 13.243 dolara yükselmiştir.
- Satın Alma Gücü Paritesi (SGP) göre, 2023'te kişi başı GSYH, 42.561 dolar olmuştur.
- 2023 yılı itibarıyla satın alma gücü paritesine (SGP) göre GSYH sıralamasında Türkiye, Dünya'nın 11'inci, Avrupa'nın ise 4'üncü büyük ekonomisidir.
- Türkiye ekonomisi 2024 yılının ikinci çeyreğinde %2,5 oranında büyümüştür.
- Türkiye ekonomisi 2024 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %2,5 oranında büyümüştür. 2003-2023 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,4 oranında büyüme kaydedilmiştir.
- 2024 yılı Eylül ayında, İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (KKO) yıllık bazda 2,4 puan, aylık bazda ise 0,5 puan azalarak %74,9 seviyesinde gerçekleşmiştir.
- 2024 Ağustos ayında mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış Sanayi Üretim Endeksi'nde bir önceki aya göre %1,6, takvim etkisinden arındırılmış Sanayi Üretim Endeksi'nde ise bir önceki yılın aynı ayına göre %5,3 oranında düşüş gerçekleşmiştir.
- Satın Alma Yöneticileri Endeksi (PMI), 2024 yılı Eylül ayında 44,3 olarak gerçekleşmiştir.
- Yeni İhracat Siparişleri Endeksi Eylül ayında 45,3 olarak gerçekleşmiştir.
- 2024 yılı Eylül ayında, bir önceki yılın aynı ayına göre, TÜFE'de %49,38, Yİ-ÜFE'de ise %33,09 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı 2024 Ağustos ayında %8,5 seviyesinde gerçekleşmiştir.
- 2024 Ağustos ayında, mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı ABD'de %4,2, Avro Bölgesi'nde %6,4, Almanya'da %3,5, Fransa'da %7,5 ve İtalya'da %6,2 düzeyinde bulunmaktadır.
- İstihdam edilenlerin sayısı 2024 yılı Ağustos ayında 78 bin kişi artarak 32 milyon 776 bin kişi, istihdam oranı ise 0,1 puanlık artış ile %49,7 olmuştur.

GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Ülkemizde enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Büyümenin canlı olması bir avantaj olsa da fiyat istikrarının sağlanamaması da tüm sektörleri olumsuz yönde etkilemektedir. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratıysa da bu talebin devam etmesi zor görünmektedir.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılında ivmesi azalmakla birlikte, konut satışlarında artış eğiliminin sürdüğü söylenebilir. Satış türlerine göre ise en önemli artış 2021 yılının ilk yarısına göre, ipotekli satışlarda yaşanmıştır. Süreçte talebin gücünü bir parça kaybettiği gözlenmektedir. Ancak gerek yakın coğrafyalardaki gelişmeler gerekse TL'nin yabancı para değerinde yaşanan gerilemelerin etkisi ile yabancılara yapılan satışlar güçlü bir şekilde devam etmektedir.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak;

- İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %2,12 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %71,80 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,71 arttı, işçilik endeksi %0,99 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %57,21 arttı, işçilik endeksi %109,73 arttı.
- Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,14 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %70,50 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,77 arttı, işçilik endeksi %0,99 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %55,12 arttı, işçilik endeksi %109,13 arttı.
- Maliyet artışı tekil ürün bazında (örneğin çimento ve demir gibi daha yüksek oranlarda gerçekleşmiştir.) Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebini oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufları azalması talebi törpülemektedir.
- Arz yönlü üretim azalmış talebin fazla olması başta satış fiyatları olmak üzere kiralar dahil tüm değerleri yukarıya itmiştir.
- Yabancı talebi de devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için devam etmesi canlılığı sürdürmektedir.
- Doğal konut talebi de sürmekte olup salgın sonrası ertelenen talep ve reel getiri arayışında olan tasarruf sahiplerinin de talebiyle birleşince piyasa fiyatı hızla yukarı gitmektedir.

İNŞAAT SEKTÖRÜ

2023 yıl sonu itibarıyla Türkiye'de reel olarak %7,8 büyüme gösteren inşaat sektörünün, 2024 yılı ve sonrası için oluşturulan projeksiyonlarda pozitif büyüme trendini devam ettirmesi beklenmektedir. Benzer şekilde 2023 yılında reel olarak %4,7'lik büyüme gösteren Türkiye altyapı sektörünün de 2030 yılına uzanan projeksiyonlarda reel büyümeye devam etmesi öngörülmektedir.

2024'ün ikinci çeyreğindeki üç ayda, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış hazır beton endeksi bir önceki yılın aynı çeyreğindeki aylardaki değerlere göre özellikle haziran ayındaki düşüşün etkisiyle ortalama %7,8 artış ile sınırlı kalırken, çimento endeksi çeyreksel ortalamada değişim göstermemiştir.

TÜİK tarafından açıklanan sektörel bazda güven verilerinden inşaat güven endeksi, 2024 Ç1'de ortalama olarak bakıldığında bir önceki yılın aynı çeyreğine kıyasla değişim göstermezken, 2024 Ç2'de %1,7 seviyesinde azalmıştır. 2024 Ç2 kapsamında, bir önceki ay ile karşılaştırıldığında Haziran 2024 döneminde alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi ile son 3 aylık dönemdeki inşaat faaliyetleri sırasıyla yüzde 0,9 düşüş ve 1,1 artış göstermiştir.

Türkiye inşaat sektöründe faaliyet gösteren şirketlerin 2024 Ç2'de ortalama %60,6'sı faaliyetlerini kısıtlayan herhangi bir faktörün olmadığını açıklarken, faaliyetleri kısıtlayan temel unsurlardan finansman sorunları, ortalama %30 seviyesindeki payıyla girişimleri sınırlayan birincil faktör olarak belirlenmiştir. Daha sonrasında gelen talep yetersizliği önceki dönemlerde olduğu gibi 2024 Ç2'de de %16,2'lik ortalamaya sahip olarak faaliyetleri kısıtlayan faktörlerdeki yerini korumuştur.

Global inşaat piyasalarındaki etkilere benzer olarak, kaynak maliyetlerinin Türkiye inşaat sektörüne etkisi özellikle işçilik maliyetleri ve malzeme fiyatları üzerinden görülmeye devam etmektedir. İnşaat maliyet endeksindeki değişim çeyreklik ortalama artış, bir önceki yılın aynı dönemine göre önemli bir yükseliş trendi göstererek 2024 Ç2'de %70,2 seviyesinde kaydedilmiştir.

İnşaat sektörü özelindeki nakdi kredilerin büyümesine karşılık takipteki kredilerin azalması neticesinde, çeyreklik ortalama takipteki krediler oranı 2024'ün ikinci çeyreğinde aynı yılın ilk çeyreğine göre azalarak %4,1 seviyesinde seyretmiştir.

2024 Ç2'de Türkiye genelinde konut satışları 265,5 bin adet düzeyiyle önceki yılların aynı dönemine kıyasla %6'lık düşüş gösterirken, bu tablonun oluşmasında konut kredilerindeki faiz artışı ile krediye erişim zorluğunun devam etmesi, yabancılara konut satışlarındaki düşüşün sürmesi ve ipotekli konut satışlarının azalması etkili olmuştur.

Bir önceki dönemdeki sonuçlara paralel olarak 2024'ün ikinci çeyreğinde de İstanbul 44,3 bin adet ile Türkiye genelinde en çok konut satışı yapılan şehir olmuştur. İstanbul'u ~ 23 bin adet ile Ankara ve 14,6 bin adet ile İzmir takip etmiştir.

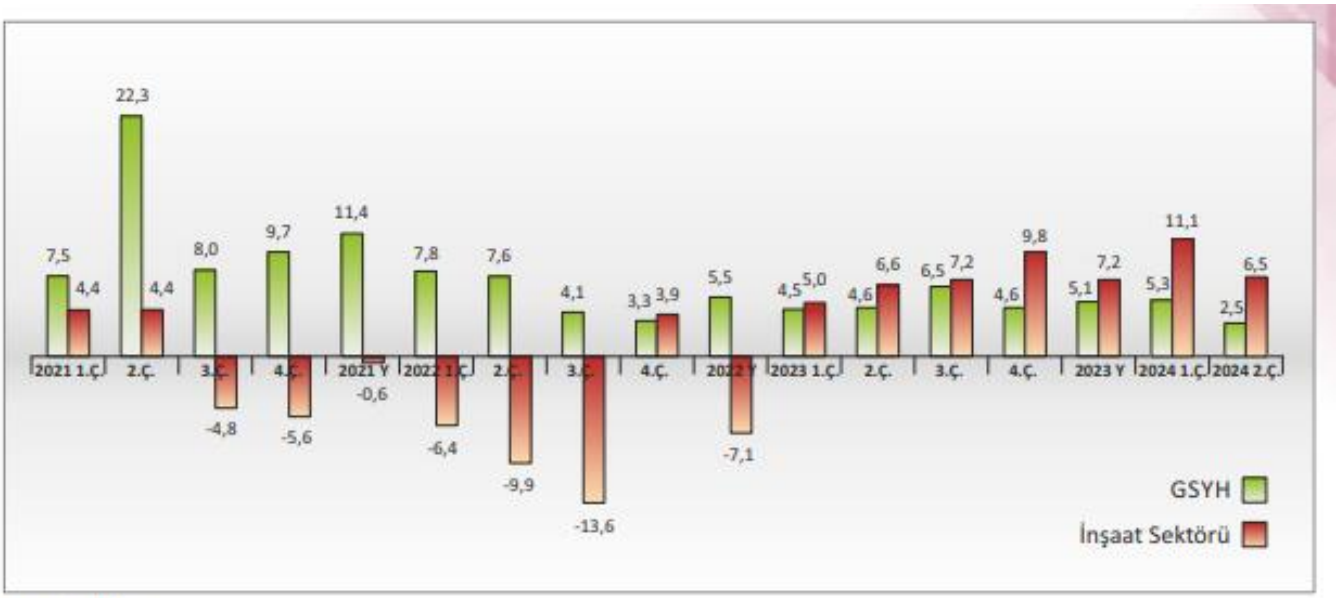
Türkiye'de Haziran 2024 sonu itibarıyla 140,0 seviyesinde seyreden konut fiyat endeksi (2023=100) 2023 yılının aynı ayına göre nominal bazda %46,0 artış göstermiştir. Endeks, enflasyon etkisinden arındırılmış reel bazda ise, Şubat 2024 başlangıçlı negatif değişimini sürdürerek haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,6'lık düşüş kaydetmiştir.

2024 Ç1'de kullandırılan konut kredisi tutarı bir önceki çeyreğe göre %123, kullandırılan konut kredisi sayısı ise yine bir önceki çeyreğe göre %74 oranında artış göstermiş ve ortalama konut kredisi büyüklüğü 913,1 bin TL seviyesine erişmiştir. Konut kredilerindeki bakiye tutar, 2023 Ç4'e kıyasla %1 artarak 402,7 milyar TL'ye ulaşmıştır. Türkiye genelinde 2024 Ç1 itibarıyla aktif faaliyet gösteren AVM sayısı 447 olarak kaydedilirken toplam kiralanabilir alan "("TKA") 14 milyon m2 'ye ulaşmıştır.

2025 sonuna kadar inşaatı bitmesi planlanan 10 AVM ile birlikte toplam sayının 457'ye erişmesi ve bu AVM'lerin ~%30'unun İstanbul'da olması öngörülmektedir. Perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 164 m2 olarak kaydedilmiştir.

İnşaat sektöründe çeyrek dönemler itibariyle harcamalar yüksek büyümeler göstermiş, 2024 yılı ikinci çeyrek döneminde inşaat harcamaları geçen yılın aynı dönemine göre %89,3 artarak 1,57 trilyon TL olarak gerçekleşmiştir. Bu yüksek büyümede enflasyon/inşaat maliyetleri artışı da önemli rol oynamıştır. İnşaat harcamaları reel olarak ikinci çeyrekte %8,0 artmıştır. 2024 yılının üçüncü çeyreğinde dezenflasyon sürecinin etkileri inşaat sektöründe daha da belirginleşmiş, sıkılaştırma politikalarının finansman üzerindeki etkisi ağırlaşmıştır.

GSYH ve İnşaat Sektöründe Büyümenin Seyri (% puan)



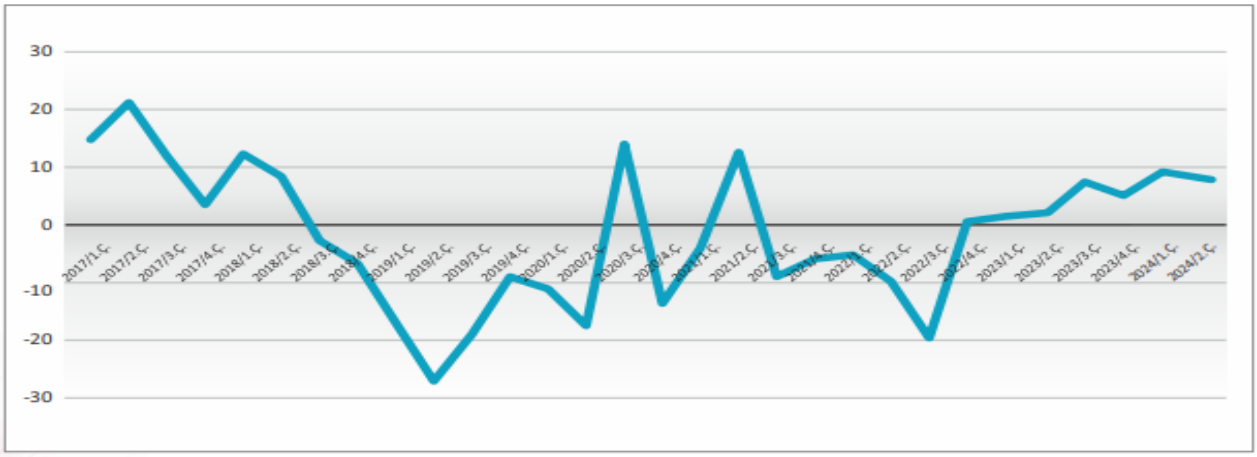
Kaynak: TÜİK

Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2021=100), 2024 yılı Ağustos ayında yıllık %41,8 artmıştır. Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2024 yılı Ağustos ayında yıllık bazda sanayi sektörü ciro endeksi %26,7, inşaat ciro endeksi %75,0, ticaret ciro endeksi %42,8 ve hizmet ciro endeksi %55,5 oranında yükselmiştir. Temmuz ayında aylık bazda %3,7 oranında artan toplam ciro endeksinin alt detaylarına bakıldığında; aylık sanayi sektörü ciro endeksi %1 ve ticaret ciro endeksi %10,9, inşaat ciro endeksi %4,2 ve hizmet ciro endeksi %3,3 artmıştır.

Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi, 2024 yılı Ocak ayında yıllık %63,5 oranında artmıştır. Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; Ocak ayında yıllık sanayi sektörü ciro endeksi %58,3, inşaat ciro endeksi %99,4, ticaret ciro endeksi %60,7 ve hizmet ciro endeksi %77,9 oranında yükselmiştir. Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi, 2024 yılı Ocak ayında %5,1 oranında artış göstermiştir. Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında ise; 2024 yılı Ocak ayında aylık sanayi sektörü ciro endeksinin %4,6, inşaat ciro endeksinin %9,5, ticaret ciro endeksinin %4,7 ve hizmet ciro endeksinin %6,2 oranında yükseldiği görülmektedir. Öte yandan 2023 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre gayrisafi sabit sermaye oluşumu içerisinde sektörel

yatırımların payı yıl genelinde artış göstermiş, yılın son çeyreğinde ise %7,5 olmuştur. İnşaat sektörünün istihdamdaki payı ise 2023 yılında %6,3 olarak gerçekleşmiştir.

Yatırımlarda Yıllık Değişim (%)



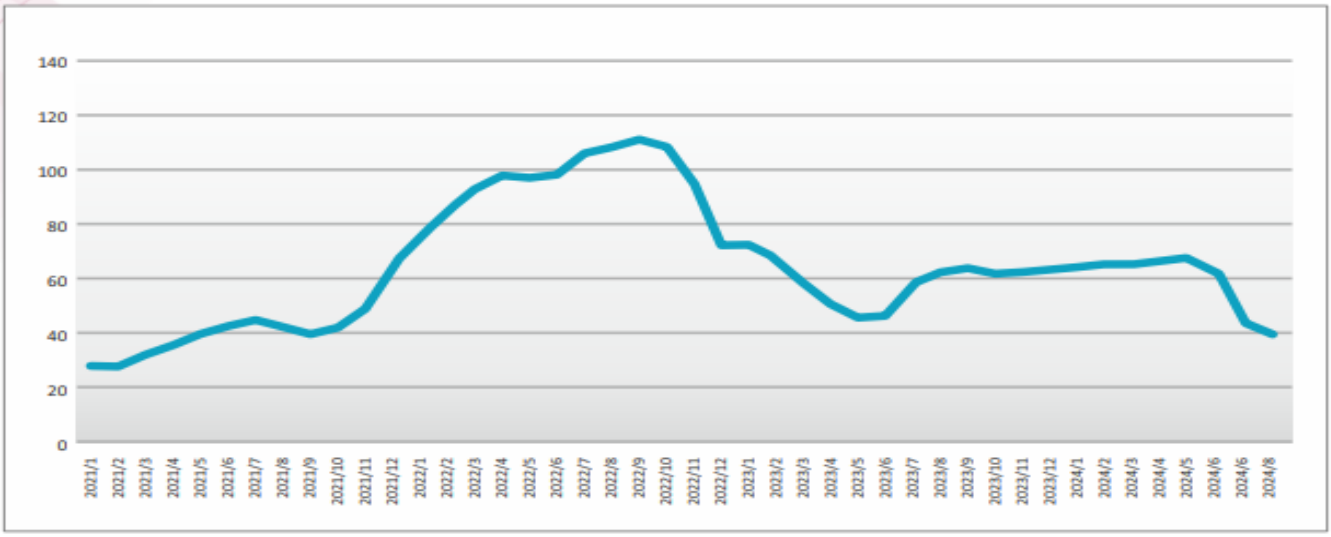
Kaynak: TÜİK

Öte yandan, 2024 yılı ikinci çeyrek döneminde zincirlenmiş hacim endeksine göre gayrisafi sabit sermaye oluşumu içerisinde sektörel yatırımların payı %8'e gerilemiştir. İnşaat sektörünün istihdamdaki payı ise %6,7 olarak gerçekleşmiştir.

TÜİK tarafından açıklanan İnşaat Maliyet Endeksi verilerine göre malzeme ve işçilik maliyetlerindeki artış, ivme kaybına rağmen ılımlı da olsa devam etmiştir. Endeks Ağustos ayında aylık bazda %1,18, yıllık bazda ise %41,54 oranında artmıştır.

Böylelikle inşaat maliyetlerinde Ekim 2021'den bu yana en yavaş yıllık artış yaşanmıştır. İnşaat Maliyet Endeksi kapsamındaki malzeme endeksi yıllık bazda %34,98 ve aylık bazda %1,30, işçilik endeksi ise yıllık bazda %56,86 ve aylık bazda %0,93 oranında yükselmiştir.

İnşaat Maliyet Endeksinde Yıllık Değişim (%)



Kaynak: TÜİK

Bina inşaatı maliyet endeksi, aylık bazda %1,38, yıllık bazda %42,95 artmıştır. Aylık bazda malzeme endeksi %1,65, işçilik endeksi 0,86, yıllık bazda malzeme endeksi %37,10, işçilik endeksi ise %55,88 yükselmiştir.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, aylık bazda %0,52, yıllık bazda %37,13 artmıştır. Aylık bazda malzeme endeksi %0,23, işçilik endeksi %1,20, yıllık bazda malzeme endeksi %28,83, işçilik endeksi ise %60,49 yükselmiştir.

TÜİK verilerine göre İnşaat Güven Endeksi, diğer ana sektörlerin aksine 2024 yılının üçüncü çeyreğinde de bir önceki çeyrekte olduğu gibi eşik değer olan 100'ün altında seyretmiş; Temmuz ayında 87,1, Ağustos ayında 88,0, Eylül ayında ise 87,8 değerini almıştır.

Türkiye İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği (Türkiye İMSAD) tarafından yayımlanan İnşaat Malzemesi Sanayi Bileşik Endeksi, Eylül ayında bir önceki aya göre 0,05 puan azalarak 67,14 puan seviyesine gerilemiştir.

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında yıllık bazda %37,3 oranında artarak 140 bin 919 olmuştur. Böylelikle aylık adet bazında son 21 ayın en yüksek satış rakamı kaydedilmiştir. Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,2 artışla 947 bin 236 olarak gerçekleşmiştir. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 21 bin 314 ile İstanbul, 13 bin 205 ile Ankara ve 7 bin 612 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 74 ile Hakkari, 82 ile Ardahan ve 106 ile Bayburt olmuştur.

İpotekli konut satışları Eylül ayında yıllık bazda %87,4 oranında artarak 15 bin 825 olmuş, toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %11,2 olarak gerçekleşmiştir. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise yıllık bazda %42,6 azalarak 92 bin 310 olmuştur.

Konut Satışları (Adet) Kasım	Eylül			Ocak-Eylül		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	**140.919**	**102.656**	**37,3**	**947.236**	**900.074**	**5,2**
İpotekli satış	15.825	8.446	87,4	92.310	160.884	-42,6
Diğer satış	125.094	94.210	32,8	854.926	739.190	15,7
Satış durumuna göre toplam satış	**140.919**	**102.656**	**37,3**	**947.236**	**900.074**	**5,2**
İlk el satış	44.858	30.488	47,1	300.879	268.597	12,0
İkinci el satış	96.061	72.168	33,1	646.357	631.477	2,4
Yabancılara satış	**2.022**	**2.930**	**-31,0**	**17.090**	**28.064**	**-39,1**

Kaynak: TÜİK

Eylül ayındaki ipotekli satışların, 3 bin 685'i; Ocak-Eylül dönemindeki ipotekli satışların ise 21 bin 702'si ilk el satış olarak gerçekleşmiştir. Diğer konut satışları Eylül ayında yıllık bazda %32,8 artarak 125 bin 94 olmuş, toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %88,8 olarak gerçekleşmiştir. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise yıllık bazda %15,7 artışla 854 bin 926 olmuştur. İlk el konut satış sayısı Eylül ayında yıllık bazda %47,1 artarak 44 bin 858 olmuş, toplam

konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,8 olarak gerçekleşmiştir. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise yıllık bazda %12,0 artışla 300 bin 879 olmuştur. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Eylül ayında yıllık bazda %33,1 artış göstererek 96 bin 61 olmuş, toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,2 olmuştur.

İkinci el konut satışları OcakEylül döneminde ise aylık bazda %2,4 azalarak 646 bin 357 olarak gerçekleşmiştir. Yabancılara yapılan konut satışları Eylül ayında yıllık %31,0 azalarak 2 bin 22 olmuş, Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %1,4 olarak gerçekleşmiştir. Yabancılara yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 783 ile İstanbul, 548 ile Antalya ve 210 ile Mersin olmuştur.

Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %39,1 azalarak 17 bin 90 olarak gerçekleşmiştir. Eylül ayında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 346 ile Rusya Federasyonu, 163 ile İran ve 139 ile Irak vatandaşlarına yapılmıştır.

Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2023=100), 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %1 oranında artarak 148 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre %27,4 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak %14,7 oranında azalmıştır.

2024 yılı Eylül ayında şehirlere göre konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde aylık bazda İstanbul'da %1,2, Ankara'da %2,2 ve İzmir'de %0,8 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri ise yıllık bazda İstanbul'da %23,4, Ankara'da %30,4 ve İzmir'de %23,1 oranlarında yükselmiştir.

TÜİK tarafından açıklanan Yapı İzin İstatistikleri'ne göre 2024 yılı ikinci çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı yıllık bazda %22,7, daire sayısı %28,9 ve yüz ölçümü %30,9 azalmış, yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüz ölçümü 27,1 milyon metrekare iken; bunun 14,6 milyon metrekaresi konut, 6,9 milyon metrekaresi konut dışı ve 5,6 milyon metrekaresi ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir. Yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüz ölçüm payına 18 milyon metrekare ile 2 ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olurken, bunu 2,2 milyon metrekare ile sanayi binaları ve depolar izlemiştir. 2024 yılı ikinci çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %14,7, daire sayısı %23,5 ve yüz ölçümü %14,7 azalmış, iskan verilen binaların toplam yüz ölçümü 18,1 milyon metrekare iken; bunun 9,3 milyon metrekaresi konut, 5,2 milyon metrekaresi konut dışı ve 3,6 milyon metrekaresi ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Kaynak: Türkiye Müteahhitler Birliği -Bülten-Ekim-2024.
Kaynak: Saha Makroekonomik Görünüm – Haziran 2024
Kaynak: GYODER
Kaynak: KPMG
Kaynak: TCMB Enflasyon Raporu 2023-I
Kaynak: TUİK

6. ÖZEL VERİLER

6.1. İzmir İli

İzmir ili Türkiye'nin batısında 26° 15'-28° 20' doğu boylamları ile 37° 45'-39° 15' kuzey enlemleri arasındadır. 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. İlin kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 200 km, doğu-batı doğrultusundaki genişliği ise 180 km'dir. Yüzölçümü 12.012 km²'dir.

İzmir, Türkiye'de Ege Bölgesi'nde yer alan, ülkenin nüfus bakımından en kalabalık üçüncü şehridir. Ekonomik, tarihi ve sosyo-kültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2022 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İzmir'in Toplam Nüfusu 4.462.056 kişidir. Bu nüfus 2.215.716 erkek ve 2.246.340 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak bakıldığında ise % 49,66 erkek, % 50,34 kadındır.

İlin, Buca, Karabağlar, Bornova, Karşıyaka, Konak, Bayraklı, Çiğli, Torbalı, Menemen, Gaziemir, Ödemiş, Kemalpaşa, Menderes, Bergama, Aliağa, Tire, Balçova, Urla, Narlıdere, Seferihisar, Çeşme, Dikili, Kiraz, Bayındır, Selçuk, Güzelbahçe, Foça, Kınık, Karaburun ve Beydağ olmak üzere toplam 30 ilçesi vardır. Şehrin nüfus sayısı bakımından 2022 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi 522.404 kişi ile Buca, en az nüfusa sahip ilçesi ise 12.000 kişi ile Beydağ ilçesi olmuştur. Antalya'nın 2021 yılından 369 kişi/km² olan nüfus yoğunluğu 2022 yılında 372 kişi/km² yükselmiştir.

Yıllara göre nüfus:

YILLAR	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
TÜRKİYE	80 810 525	82 003 882	83 154 997	83 614 362	83 614 362	85 279 553	85.372.377
İZMİR	4 279 677	4 320 519	4 367 251	4 394 694	4 425 789	4 462 056	4.479.525

Yıllık nüfus artış hız:

	Yıllık Nüfus Artış hızı(‰)						
YILLAR	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Türkiye Toplam	12,4	14,7	13,9	5,5	12,7	7,1	1,1
İZMİR	1,33	0,95	1,08	0,63	0,71	0,82	0,39

Yıllara göre nüfus yoğunluğu ise:

	Nüfus yoğunluğu						
YILLAR	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Türkiye Toplam	105	107	108	109	110	110	111
İstanbul	356	360	364	366	369	372	373

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 bağıl nem oranı sıcaklığın yüksek, bulutluluğun az olduğu yaz aylarında düşüktür. Buna karşılık nemli hava akımlarının etkisine girildiği yılın soğuk döneminde artış görülmektedir. Yıl içinde Mart ayından itibaren azalmaya başlayan değerler en düşük oranına Temmuz ayında ulaşmaktadır. Bu ayda aylık ortalama bağıl nem Bergama'da %52, İzmir kent merkezinde %50'dir. Kış mevsiminde ise aylık ortalama %70 civarındadır.

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 ilinde en yüksek rüzgar hızları ve yönleri incelendiğinde, Güzelyalı istasyonunda, 41.2 m/sn ile güneydoğu yönüne, Seferihisar'da 32.1 m/sn ile güneydoğu, Ödemiş'te 26.7 m/sn ile kuzeydoğu, Bornova'da 25.0 m/sn ile kuzeydoğu ve Çiğli istasyonunda 31.8 m/sn ile kuzeydoğu yönüne ait olduğu görülür.

Ormanlar il içerisinde 475.779 hektarlık bir alanı kaplar. Ormanların kapladığı alan, il arazisinin %40'ıdır.

İzmir, uzun ve dar bir körfezin başında yer almaktadır. İzmir Limanı, Türkiye'nin en büyük yedinci limanıdır. İzmir'in batısında denizi, plajları ve termal merkezleriyle Urla Yarımadası uzanır. Şehir, her yıl İzmir Enternasyonal Fuarı'nı düzenleyen önemli bir fuar merkezidir.

Özellikle Alsancak ve Çeşme ilçelerinde yoğunlaşan tur operatörleri, oteller ve araç kiralama firmaları bulunmaktadır. Çeşme'ye bağlı bir mahalle olan ve tarihî taş evleri ile yılın 360 günü rüzgâr alması sebebiyle rüzgâr sörfüne elverişli plajları ile ünlü olan Alaçatı da, 704 kilometrekarelik alanında birçok eğlence mekânı ve oteli barındırmasıyla İzmir'in önemli tatil beldelerinden biridir. İzmir'in Selçuk ilçesinin üç kilometre güneybatısında yer alan ve UNESCO Dünya Miras Listesi'nde bulunan İzmir Efes Antik Kenti, Selçuk ilçesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Efes Antik Kenti ise ve yılda ortalama 1,5 milyon turist tarafından ziyaret edilmektedir. Foça, sayıları giderek azalan akdeniz fokunun yaşam alanlarından biridir. Urla'da 2015 yılından beri her yıl bahar aylarında Urla mutfağının tanıtıldığı Enginar Festivali düzenlenmektedir. Buna ek olarak Urla'ya bağlı Özbek Mahallesinde her yıl Mart Dokuzu Ot Bayramı yapılmaktadır.

İzmir'e kara, hava, deniz ve demiryolu ile ulaşılabilmektedir. Kara yolu ile Türkiye'nin her yerinden otobüs ile Türkiye'nin ve dünyanın birçok noktasından Adnan Menderes Havalimanı'na uçak ile ulaşım sağlanabilmektedir. Ayrıca Demiryolu ile Basmane Garı'ndan Tire, Ödemiş, Söke, Aydın, Nazilli, Denizli, Balıkesir, Bandırma, Uşak, Afyonkarahisar, Isparta, Konya ve Ankara'ya gün içerisinde karşılıklı tren seferleri bulunmaktadır. Kent içi toplu ulaşım İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin yetki ve sorumluluğundadır. Toplu ulaşım hizmetlerinin hat ve güzergâhları ile birbirini tamamlaması için otobüs-vapur-metroda ulaşım hizmet bütünlüğü sağlanmıştır.

Kentte, tarıma dayalı sanayi kolları oldukça gelişkindir. Tekstil, konfeksiyon, gıda, içki, bira, tütün yem sanayi en önemli işkolları arasındadır. Bunların dışında, demir-çelik, petrokimya, otomotiv, çimento, ayakkabı, gübre, tarım makineleri ve seramik sanayi iç ve dış pazara yönelik olarak üretim yapılmaktadır.

Liman kenti olmasının yanında, hammadde kaynakları, nitelikli işgücü ve ulaşım olanaklarının genişliği, sanayinin gelişmesine olanak vererek İzmir'i bölgenin ticaret merkezi konumuna getirmiş durumdadır. Sanayi sektöründe üretilen mallar, dünya standartları ölçüsünde kaliteye sahiptir.

Yörede, kömür, altın, bakır, kurşun, çinko, demir, antimuan, perlit, grafit, asbest, titanyum, dolomit ve mermer madenleri çıkarılıp işlenmektedir. İnşaat malzemeleri imalatı ve inşaat yapımı alanlarında Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden birisidir.

İzmir, sanayi bakımından Marmara Bölgesi'nden sonra ikinci sırada gelir. Bölümler arasında gelişmişlik ve sanayi oranı bakımından büyük farklılık vardır. Asıl Ege Bölümü sanayi bakımından daha gelişmiştir. Zaten bölgenin en büyük ve gelişmiş kenti İzmir'de bu bölümde yer almaktadır. İzmir sanayisi, fuarı, ve ihracat limanı ile önemli bir kentimizdir. İzmir'de Aliağa Petrol Rafinerisi de bulunmaktadır. İl'de otomotiv, madeni eşya, kimya, seramik, dokuma, çimento, sigara ve zeytinyağı sektörleri gelişmiştir. İzmir, Türkiye'nin en büyük ihracat limanıdır.

İzmir'deki organize sanayi bölgeleri, serbest bölgeler ve teknoloji geliştirme bölgesi yatırımcılara birçok olanak tanımaktadır. İzmir, Türkiye'nin en yüksek ticaret hacmine sahip ikinci serbest bölgesi Ege Serbest Bölgesi İzmir'dedir. İzmir Teknoloji Geliştirme Bölgesi bilişim ve yüksek teknoloji (hi-tech) yatırımları için avantajlar sunmaktadır. Jeotermal kaynakları ve rüzgar enerjisi potansiyeli ile İzmir alternatif enerji kullanımına yönelik yatırımlar olanaklıdır. Öte yandan tarih, kültür, doğa ve deniz İzmir'i sağlık, kültür, din, kongre ve fuar turizminin önemli merkezlerinden biri yapmaktadır.

6.2. Bornova İlçesi

1425 yılında Türk egemenliğine alınan Bornova, 1919 - 9 Eylül 1922 tarihleri arasında Yunan işgali altında kalmıştır. İlçe çok eski bir yerleşim yeri iken 1881 yılında belediyelik, 7033 Sayılı Kanunla 19 Haziran 1957 tarihinde TBMM"de kabul edilerek İlçe olmuştur.

Bornova, Türkiye'nin İzmir ilinin bir ilçesidir. İlçenin doğusunda Kemalpaşa, güneyinde Buca, batısında Konak ve Bayraklı, kuzeybatısında Karşıyaka ve Menemen ilçeleri, kuzeyinde Manisa ili bulunmaktadır.

Yamanlar Dağı'nın eteğinde, 38 derece kuzey enlem ve 27 derece doğu boylamı üzerinde yer alır. İzmir kent merkezinin 8 km kuzeydoğusunda, İzmir Körfezi'nden 3 km doğudadır. Belediye teşkilatı 1882 yılında kurulmuş, 1957 yılında ilçe hâline gelmiştir. Yüzölçümü 220 km²'dir.

Ege Üniversitesi'nin ana kampüsü ve üniversite ile aynı adı taşıyan, Türkiye'nin en büyük hastanelerinden biri olan Ege Üniversitesi Hastanesi bu ilçede bulunmaktadır. Ayrıca Yaşar Üniversitesi'nin Selçuk Yaşar yerleşkesi de Bornova Ağaçlıyol mevkiindedir.

İki büyük askeri birliğin yanı sıra, İzmir-İstanbul, İzmir-Ankara, İzmir-Aydın ve İzmir-Çanakkale karayolu ağlarının merkezinde bulunması, 2000 yılında metronun Bornova'ya uzanması ve İzmir Otogarı'nın ilçe içinde konuşlandırılmış olması ve Bornova-Kavaklıdere-Işıkkent üçgeninin sanayi bölgesi olarak saptanması ve 4 sanayi sitesinin yerleşim alanı içinde bulunması, Bornova'nın gelişimine bugün ve gelecekte etki yapacak unsurların başında gelmektedir.

Bornova, Osmanlı Devleti'nin son dönemlerinde ve özellikle 1865'te Halkapınar çıkışlı bir demiryolu hattının buraya uzatılmasıyla, İzmir'in zengin Levanten ailelerinin tercih ettiği bir yerleşim mekanı olmuştur. İzmir merkezinden daha ferah ve serin havası ve 1980'li yıllara kadar İzmir ile arasında varlığını sürdüren mandalina bahçelerinin nezih ortamı, İngiliz konsolosluğu rezidansının ve çoğu İngiliz kökenli pek çok ailenin muhteşem konaklarının Bornova'da inşa edilmesi sonucunu doğurmuştur (İtalyan ve Fransız kökenli Levantenler daha ziyade Buca'yı tercih etmişlerdir.)

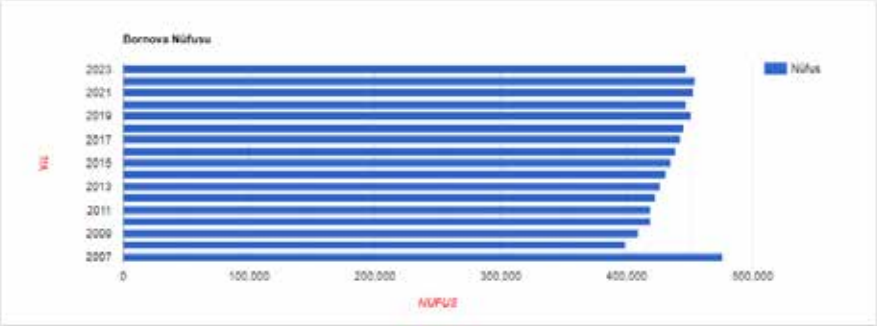
Ege Üniversitesi ve Yaşar Üniversitesi'ne ev sahipliği yapan ilçede, aralarında Bornova Anadolu Lisesi, İzmir Fen Lisesi, Suphi Koyuncuoğlu Anadolu Lisesi, Yunus Emre Anadolu Lisesi, Cem Bakioğlu Anadolu Lisesi, Kars Halil Atilla İlkokulu, 9 Eylül İlkokulu, Özel Ege Lisesi ve Mazhar Zorlu Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi'nin de olduğu ortaöğretim kurumları hizmet vermektedir.

Bornova nüfusu 2023 yılı sayımına göre 447.553 kişidir. Bu nüfus, 220.585 erkek ve 226.968 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,29 erkek, %50,71 kadındır.

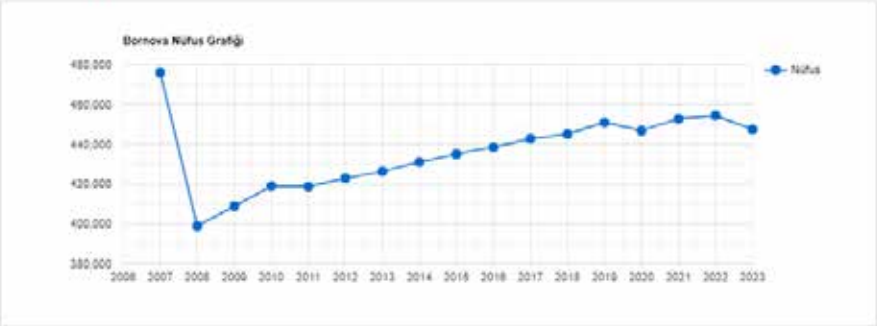
İlçenin Yıllara göre nüfus artış grafiği, Nüfus Grafiği ve Nüfus Artış Hızı ise aşağıdaki gibidir.

Yıl	Bornova Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2023	**447.553**	220.585	226.968
2022	**454.470**	223.915	230.555
2021	**452.867**	224.889	227.978
2020	**446.927**	222.392	224.535
2019	**450.992**	223.684	227.308
2018	**445.232**	221.092	224.140
2017	**442.839**	219.827	223.012
2016	**438.549**	218.410	220.139
2015	**435.162**	217.150	218.012
2014	**431.149**	215.896	215.253
2013	**426.490**	213.223	213.267
2012	**423.063**	212.324	210.739
2011	**418.837**	210.133	208.704
2010	**419.070**	212.629	206.441
2009	**409.009**	206.068	202.941
2008	**399.023**	201.472	197.551
2007	**476.153**	240.095	236.058

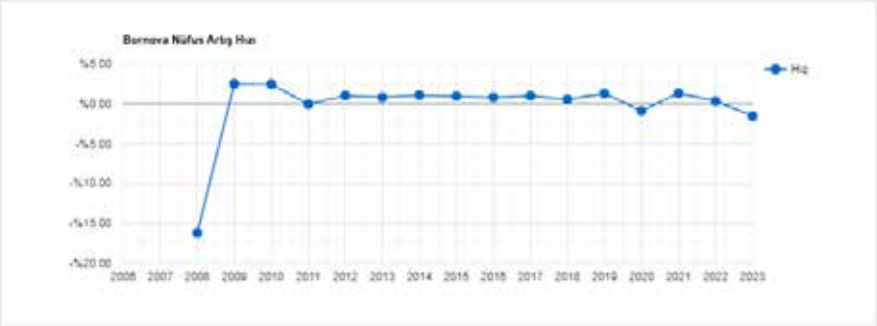
Bornova Nüfusu Yıllara Göre Artış Grafiği



Bornova Nüfus Grafiği



Bornova Nüfus Artış Hızı



6.3. İzmir İli Deprem Haritası ve İlçenin Deprem Kuşağı

Sismik verilerin stratigrafik ve yapısal anlamda yorumlanması ve bu bulguların kara morfolojik özellikleri ile ilişkilendirilmesi sonucu; bölgede yaygın olarak doğrultusu K-G'den KD-GB'ya değişen aktif sıkışma bileşenli doğrultu atımlı faylar, ters faylar ve yer yer D-B yönelimli normal faylar haritalanmıştır. Bu faylardan K-G doğrultulu Karaburun fayı Karaburun Yarımadası'nı yükseltirken, Urla fayı, İzmir Körfezi içerisinde Urla-Uzunada ekseni boyunca temeldeki yükselimi kontrol etmektedir. KD-GB doğrultulu Tuzla fayı İzmir kentinden Doğanbey Burnu açıklarına kadar uzanmaktadır ve fayın pozitif çiçek yapısı Seferihisar yükselimini kontrol etmektedir. Bu faylar, bölgede D-B yönünde bir daralmaya işaret etmektedir. Çalışma alanının normal fayları; Karaburun-Foça açıklarında, İzmir Körfezi'nin iç kısmında, Alaçatı-Teke açıklarında ve Kuşadası'nda sırasıyla; Midilli havzasının güney yamacını, İzmir havzasını, Nikarya havzasının kuzey yamacını ve Küçük Menderes Grabeni'nin devamını sınırlamaktadırlar. Normal faylar, bölgede doğu ve batıya uzun mesafelerde devamlı değillerdir. Bu faylar genellikle doğrultu atımlı faylar tarafından kesilmektedirler. Çalışma alanındaki aktif faylarla depremselliğin ilişkilendirilmesi sonucu, bölgedeki deprem aktivitesinden sadece İzmir kentinin içinden geçen D-B doğrultulu İzmir fayının sorumlu olmadığı görülmüştür. Bölgeyi K-G ve KD-GB doğrultularda kateden doğrultu atım karakterli Tuzla, Urla ve Karaburun fayları, son yıllarda 2003 ve 2005 Seferihisar ve Sığacık Körfezi depremleri de dahil olmak üzere, bölgenin depremselliğinden büyük ölçüde sorumlu fay sistemleri olarak değerlendirilmişlerdir.

1900'lü yılların başından itibaren "Aletsel Dönem" olarak adlandırılan ve günümüze kadar ki dönemi içeren zaman diliminde İzmir kenti ve yakın çevresini etkileyen çok sayıda deprem meydana gelmiştir. İzmir kenti merkez olmak üzere yaklaşık 50km yarıçaplı bir daire içerisinde kalan alanda, 1900 yılından günümüze kadar magnitüdü 4.0'ten büyük 190 deprem meydana gelmiştir. Bu depremlerin bazıları bölgede can kaybı ve büyük maddi hasarlara sebep olmuştur. Son yüzyıl içinde İzmir ve çevresini etkileyen üç yıkıcı deprem meydana gelmiştir. 1928 Torbalı Depremi (M=6.5) Solomon - Calvi (1940), 1949 Karaburun Depremi Jackson and McKenzie (1984) ve 1992 Seferihisar Depremi (M=6.0) daha çok İzmir'in güneyindeki alanlarda etkili olmuştur. 2003 yılında meydana gelen Seferihisar Depremi (Mw:5,7) ise Seferihisar'da az hasara sebep olmuştur. İzmir kent yerleşkesi orta büyüklükte de olsa çevresinde oluşan bu depremlerden etkilenebilecek bir coğrafik konumdadır (BAYKAL, 2006). M.S. 1-2000 yılları arasında İzmir Körfezi ve civarında meydana gelen magnitüdü 4 ve daha büyük 269 depremin 177'si bu dönemde kaydedilmiştir. % 95 inin magnitüdü 5.5 M ve daha küçüktür. % 86'sının odak derinliği 0-30 km arasındadır. M.S. 1900-2000 tarihleri arasında olmak üzere 9 kez 5.5 M sınırı erişilip aşılmıştır, yani 9 kez şiddetli deprem olmuştur. Bunların arasında 100 ve daha çok ölümle sonuçlanana deprem, 23 Nisan 1970 Manisa depremidir. En aktif yıllar depremle 1976 (11 deprem), 1994 (11 deprem) ve 1992 (10 deprem) yılları olmuştur.

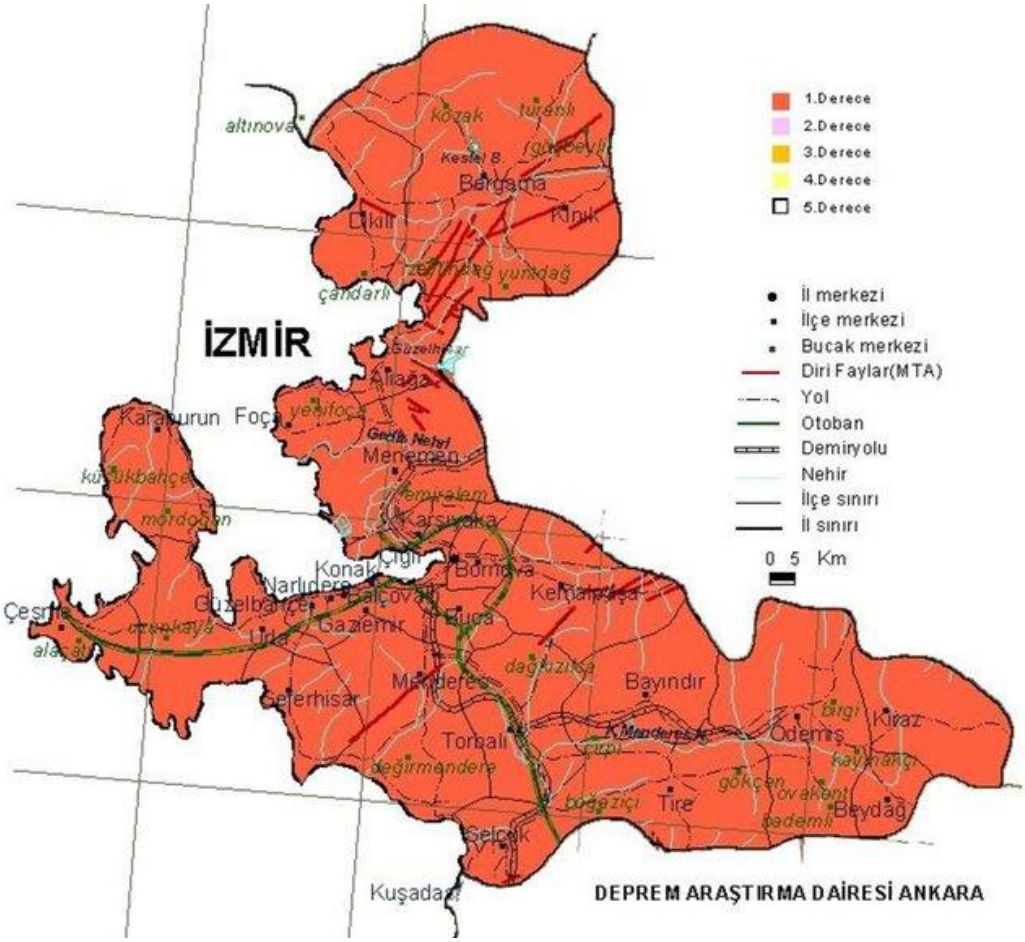
Bölgedeki diri faylar KD-GB, K-G, KB-GD ve D-B doğrultularında uzanmaktadır. Bunlardan D-B uzanımlı olanlar normal fay, diğer uzanımlardaki faylar ise ağırlıklı olarak doğrultu atımlıdır. Gediz graben sistemi batısındaki faylar ile İzmir fayı bölgedeki normal fayların başlıcalarıdır. KD-GB uzanımlı Tuzla fayı ve Seferihisar fayı ile KB-GD uzanımlı Güzelhisar fayı ve K-G genel uzanımlı Gülbahçe fayları ise doğrultu atımlı faylardır. Gerek tarihsel dönem gerekse son yüzyıldaki aletsel

kayıtlar İzmir çevresindeki fayların orta ve büyük manyitüdlü depremler üretebildiğini göstermektedir (EMRE vd. 2005).

Batı Anadolu ve Ege Denizi'nin belirgin yapıları D-B gidişli grabenler olarak bilinir. Bu grabenlerden başlıcaları, kuzeyden güneye Saroz, Edremit, Bakırçay, Gediz, Küçük Menderes, Büyük Menderes ve Gökova grabenleridir. Bu anlamda çalışma alanındaki faylanma türlerinin Batı Anadolu'nun kuzey ve güney jeodinamikleri arasında; bir geçiş bölgesinde oluştuğu düşünülebilir çünkü İzmir körfezi ve onu çevreleyen kara alanlarında hem D-B gidişli Gediz, Küçük Menderes grabenleri hem de KD-GB gidişli aktif fay sistemleri haritalanmıştır (OCAKOĞLU VE DEMİRBAĞ, 2005).

İzmir Körfezi ve çevresinde tarih içinde çok sayıda IX ve X şiddetinde (şiddet-magnetüd dönüşümü için kullanılan ampirik bağıntıya göre 7.0-7.5 büyüklüğünde) depremlerin yaşanmış olduğu ve bu depremler ile arkasından çıkan yangınlar sonucunda çok sayıda can kaybı olduğu bilinmektedir.

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Deprem Bölgeleri Haritasına göre 4. Derece, 3. Derece, 2. Derece ve 1 Derece olmak üzere 4 ayrı deprem bölgesinde yer almaktadır. 1. derece deprem bölgeleri en riskli bölgeler olarak kabul edilirken, 5. derece deprem bölgeleri deprem riski en az olan bölgelerdir. İzmir ili Deprem Haritasına göre taşınmazların yer aldığı Bornova bölge 1'inci derece deprem kuşağında konumludur.



7. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

7.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler:

7.1.1. Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı

Değerlemesi yapılan gayrimenkul İzmir İli, Bornova İlçesi, Doğanlar Mahallesi, 19208 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı 53.255,99 m² yüzölçümlü "A,B,C,D ve E Bloktan Oluşan 1 Katlı Prefabrik Depo ve Arsası" vasıflı ana taşınmaz üzerinde kurulu kat irtifakına göre B Blok zemin katta konumlu 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmazdır. Rapora konu taşınmaz Doğanlar Mahallesi 1411/7 Sokak B Blok No:4 Bornova/İzmir posta adreslidir.

Değerleme konusu taşınmaz Bornova İlçesi'nde, sanayi kullanımlarının yoğun olduğu lokasyonda, İzmir limanına, kent merkezine ve yeni merkezi iş alanı olarak planlanan Bayraklı'ya yakın konumda yer almaktadır. Taşınmaz, Bornova sanayi bölgesinden başlayıp Kemalpaşa Organize Sanayi Bölgesine kadar devam eden sanayi siteleri ve ticari kullanımların yoğunlaştığı aks üzerinde yer almakta olup İzmir-Aydın Otoyolu ve Kemalpaşa Caddesi üzerinden güçlü ulaşım imkanlarına sahiptir. Taşınmazın konumlu olduğu Kemalpaşa-İzmir Çevreyolu, İzmir'in doğusundan kente girişi sağlayan ana aks niteliğindedir.

Taşınmazın yakın çevresinde Örnek Sanayi Sitesi, Hacılarkı Kışlası ve Arama Kurtarma Birlik Müdürlüğü, Bornova Aziz Kocaoğlu Stadyumu, Bornova 5. ve 4. Sanayi Siteleri, Batıçim, Hurdacılar Sitesi, Ambarlar Sitesi gibi sanayi siteleri ile Ege Üniversitesi Kampüsü, Forum Bornova AVM bulunmaktadır.

7.1.2. Gayrimenkulün Tanımı ve Hukuksal Durumu

Değerlemesi yapılan gayrimenkul İzmir İli, Bornova İlçesi, Doğanlar Mahallesi, 19208 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı 53.255,99 m² yüzölçümlü "A,B,C,D ve E Bloktan Oluşan 1 Katlı Prefabrik Depo ve Arsası" vasıflı ana taşınmaz üzerinde kurulu kat irtifakına göre B Blok zemin katta konumlu 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmazdır. Rapora konu taşınmaz Doğanlar Mahallesi 1411/7 Sokak B Blok No:4 Bornova/İzmir posta adreslidir.

Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı ana gayrimenkul üzerinde; blok nizamda, prefabrik inşaat tarzında inşa edilmiş, A,B,C,D ve E olarak isimlendirilen 5 bloklu bir sitedir. Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine ve mevcut duruma göre; konu taşınmazın konumlandığı B Blok tek katlı ve 5.482 m^2 inşaat alanından oluşmakta olup, B Blokta toplam 10 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Değerleme konusu 1 no.lu bağımsız bölüm B Bloğun zemin katında ve köşe konumda olup 2 cephesi bulunmaktadır. Mevcut durumda yapılan incelemelerde onaylı mimari proje ile taşınmazın mahal alanları arasında uyumsuzluk olduğu görülmüştür. Mahalde yapılan incelemelere göre; konu 1 nolu bağımsız bölümün içine duvar ilaveleri yapılarak ofis hacimleri oluşturulduğu, ayrıca yapının içerisinde ofis kullanımlarının üzerinde yaklaşık 25 m2 kapalı alana sahip olan ofis inşa edildiği tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz, yasal evraklarına göre 732 m^2 alana sahip olup mevcut durumda 757 m^2 kapalı kullanım alanına sahiptir. Değerleme çalışmasında söz konusu 25 m²'lik alan göz ardı edilerek 732 m²'lik brüt kapalı alan yasal alan olarak kabul edilmiştir. Söz konusu proje hilafı uygulamalar basit tadilatla projesine uyumlu hale getirilebilir niteliktedir. Konuya ilişkin herhangi bir olumsuz evrağa rastlanmamıştır.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu yapıya ilişkin 12.11.2018 tarihli onaylı mimari proje; 06.12.2018 tarih 850 sayılı yeni yapı ruhsatı, 23.05.2019 tarih ve 178 sayılı isim değişikliği ruhsatı, 05.11.2020 tarih ve 367 sayılı yeni yapı ruhsatı ile 05.03.2021 tarih 40/83181 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

7.1.3. Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazın üzerinde konumlandığı 19208 ada, 1 parsel, 53.255,99 m2 yüz ölçümüne sahip olup geometrik olarak amorf formlu ve hafif eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı ana gayrimenkul üzerinde; blok nizamda, prefabrik inşaat tarzında inşa edilmiş toplamda A,B,C,D ve E olarak isimlendirilen 5 blokta 52 bağımsız bölüm bulunan Bornova İş Merkezi yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu iş merkezi depo kullanımının yoğunlaştığı bir bölge olup Bornova İş Merkezi'nin 3 adet girişi bulunmaktadır.

Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine ve mevcut duruma göre; konu taşınmazın konumlandığı B Blok tek katlı ve 5.482 m^2 inşaat alanından oluşmaktadır. Ana taşınmazda toplam 10 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup değerleme konusu 1 no.lu bağımsız bölüm zemin katta konumlanmaktadır. Taşınmaz köşe konumda olup 2 cephesi bulunmaktadır. Mevcut durumda yapılan incelemelerde onaylı mimari proje ile taşınmazın mahal alanları arasında uyumsuzluk olduğu görülmüştür. Mahalde yapılan incelemelere göre; konu 1 nolu bağımsız bölümün içine duvar ilaveleri yapılarak ofis hacimleri oluşturulduğu ayrıca yapının içerisinde ofis kullanımlarının üzerinde yaklaşık 25 m2 kapalı alana sahip olan ofis inşa edildiği tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz, yasal evraklarına göre 732 m^2 alana sahip olup mevcut durumda 757 m^2 kapalı kullanım alanına sahiptir. Değerleme çalışmasında söz konusu 25 m^2'lik alan göz ardı edilerek 732 m^2'lik brüt kapalı alan yasal alan olarak kabul edilmiştir. Söz konusu proje hilafı uygulamalar basit tadilatla projesine uyumlu hale getirilebilir niteliktedir. Konuya ilişkin herhangi bir olumsuz evrağa rastlanmamıştır.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu yapıya ilişkin 12.11.2018 tarihli onaylı mimari proje; 06.12.2018 tarih 850 sayılı yeni yapı ruhsatı, 23.05.2019 tarih ve 178 sayılı isim değişikliği ruhsatı, 05.11.2020 tarih ve 367 sayılı yeni yapı ruhsatı ile 05.03.2021 tarih 40/83181 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

7.1.4. İç Mekân Özellikleri

Değerlemeye konu 1 nolu bağımsız bölüm B Blok zemin katında konumlu depo nitelikli gayrimenkuldür. Bornova Belediyesinde incelenen kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesine ve yapı kullanma izin belgesine göre 1 no.lu bağımsız bölüm 732,00 m^2 brüt kapalı alana sahiptir. Mevcut durumda yapılan incelemelerde taşınmazın onaylı mimari proje ile kat ve konum olarak uyumlu olduğu ancak fonksiyonel olarak uyumsuz olduğu görülmüştür. İlgili Belediyesinde konu ile ilgili herhangi bir olumsuz kararın bulunmadığı tespit edilmiştir.

Yerinde yapılan incelmeler neticesinde bağımsız bölümün içine duvar ilaveleri yapılarak ofis hacimleri oluşturulmuştur. Ayrıca yapının içerisinde ofis kullanımlarının üzerinde yaklaşık 25 m^2 kapalı alana sahip ofis inşa edildiği tespit edilmiştir. Değerleme çalışmasında söz konusu 25 m^2'lik alan göz ardı edilerek 732,00 m^2'lik brüt kapalı alan yasal alan olarak kabul edilmiştir. Söz konusu proje hilafı uygulamalar basit tadilatla projesine uyumlu hale getirilebilir niteliktedir. Değerleme konusu taşınmazın kat yüksekliği 15,50 metredir. Taşınmaz 2 cepheye sahip olup dış cephesi cam ve kompozit kaplamadır. Taşınmazın zemin malzemesi brüt betondur.

7.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi

7.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	İZMİR	**NİTELİĞİ**	DEPO
İLÇESİ	BORNOVA	**ARSA PAYI**	4/146
MAHALLESİ	DOĞANLAR	**BLOK**	B
KÖYÜ	-	**KAT**	ZEMİN
SOKAĞI	-	**BAĞIMSIZ BÖLÜM**	1
MEVKİİ	KORKUT	**TAPU TARİHİ/YEVMİYE**	21.09.2021 / 27730
PAFTA NO	-	**CİLT/ SAHİFE NO**	43/4243
ADA/PARSEL NO	19208/1	**TAPU TESCİL ŞEKLİ**	☐ ANAGAYRİMENKUL
VASFI	A.B.C.D VE E BLOKTAN OLUŞAN 1 KATLI PREFABRİK DEPO VE ARSASI		☐ KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m^2)	53.255,99 m^2		■ KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş.		1/1

7.2.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

31.12.2024 tarihi itibariyle ilgili WEBTAPU portalı üzerinden alınan resmi tapu takyidat kayıtlarına göre rapora konu taşınmaz üzerinde aşağıda dökümü yapılan takyidatlar tespit edilmiştir.

Beyanlar Hanesinde:

- Yönetim Planı: 10.12.2020 (17.12.2020; 35926)
- KM'ne çevrilmiştir. (03.06.2021; 15839)
- Diğer (Konusu: Yazıda bilgilerine yer verilen taşınmazların cins değişikliği işlemleri için 20.004,40-TL harç 22.02.2021 tarih 202102220KGj0000079 nolu tahsilat fiş no ile tahsil edilmiştir. Bu belge 492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin 13/a maddesi kapsamındaki cins değişikliği işlemleri geçerlidir.) Tarih: 22.02.2021 Sayı: 57719 (23.02.2021; 5832)
- 3402 Sayılı Kanunun 22. Maddesinin 2. Fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir. (13.09.2017; 17901)

Şerhler Hanesinde:

- TL Bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (A ile gösterilen 105,50 m^2'lik alanda trafo yeri olmak üzere 99 yıllığına 1. TL iz bedel ile irtifak hakkı kurulmuştur. (14.12.2022; 48096)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

- Herhangi bir ipotek şerhi bulunmamaktadır.

7.2.3. Taşınmazın Son 3 Yılda Alım-Satıma Konu Olup Olmadığı:

Rapora konu taşınmaz 21.09.2021 tarih 27730 yevmiye no ile Ferdileşme işleminden Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. (1/1) adına tescil edilmiş olup, son 3 yıllık dönemde alım-satım işlemine konu olmamıştır.

7.2.4. Taşınmazın Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

Değerleme konusu gayrimenkulün değerini doğrudan etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat kaydı bulunmaması sebebi ile **taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince portföyde yer alınmasında** engelleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

7.2.5. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri:

7.2.5.1 Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri:

Ülkemizde arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu İmar Kanunları ve yönetmelikleri düzenlemektedir. Rapora konu taşınmaz incelenirken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate alınmaktadır.

İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlamakta olup; bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir. Bu planlar farklı ölçeklerde olmakla birlikte genel anlamda 1/25.000 ölçekli planlar "Çevre Düzeni Planı" 1/5000 ölçekli planlar "Nazım İmar Planı" ve 1/1000 ölçekli planlar ise fiili uygulamaya temel olacak "Uygulama İmar Planı" olarak kullanılırlar.

7.2.5.2 Plan, Plan Türleri ve Planlama Süreçleri

Plan bir amaca ulaşmada izlenecek yol ve davranış biçimini gösterir. Planlama, önceden belirlenmiş amaçları gerçekleştirmek için yapılması gereken işlerin saptanması ve izlenecek yolların seçilmesidir. Planlama, geleceğe bakma ve olası seçenekleri saptama sürecidir yani geleceği düşünmedir. Özetle planlama, bir eylemle ilgili tüm etkinliklerin önceden hazırlanması sürecidir. Bu tanımda planlamayla ilgili olarak dikkat çeken ortak nokta, planlamanın geleceği bugünden görme ve kontrol etme aracı olmasıdır. Planlamayı ekonomik anlamda bir kaynak dağıtım mekanizması olarak da görmek mümkündür. Bu açıdan baktığımızda, planlama sınırsız ihtiyaçlar ile sınırlı kaynaklar arasında bir dengeyi sağlama mekanizmasıdır. Geleceği yönetme ve kaynakları dağıtma aracı olan planlama neyin yapılacağının, nasıl yapılacağının, ne zaman harekete geçileceğinin, bütün bu çalışmalarda kimlerin sorumlu olacağının belirlenmesi ve saptanması sürecidir.

Çevre Düzeni Planı; Ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen plan olarak tanımlanır. Çevre Düzeni Planı, konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi sektörler ile kentsel ve kırsal yapı ve gelişmeyle doğal ve kültürel değerler arasında koruma kullanma dengesini sağlayan arazi kullanma kararlarını belirleyen

yönetsel, mekansal ve işlevsel bütünlük gösteren sınırlar içinde varsa bölge planı kararlarına uygun olarak yapılan, idareler arası koordinasyon esaslarını belirleyen 1/25.000, 1/50.000, 1/100.000, 1/200.000 ölçeklerde olan plan notları ve raporuyla bir bütün olan planı ifade eder. Çevre Düzeni Planları, Kalkınma Planları ve Bölge Planları esas alınarak yapılmakta olup; alt ölçekli 1/5000 Nazım İmar Planı, 1/1000 Uygulama İmar Planlarına esas teşkil eder. Plan hiyerarşisinde Çevre Düzeni Planından sonra gelen 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planlarının İmar Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde Çevre Düzeni Planına uygun olması yasal bir zorunluluktur.

Nazım İmar Planları, varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanış biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plan olarak tanımlanır.

İmar planları ile ilgili idarece doğrudan veya ihale suretiyle yaptırabileceği gibi İller Bankası Genel Müdürlüğü'ne yetki verilmesi suretiyle de yaptırılabilir. Planların hazırlanması sürecinde Plana Esas Dair Yönetmeliğin 14. Maddesi uyarınca, planı düzenlenecek alan ve yakın çevresindeki alanlarda genel başlıklar halinde belirtilen konular ile planlama alanının özelliğine ve plan türüne göre diğer konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir. Planlama alanı ve yakın çevresi ile alanın bölge veya kent bütünü içindeki konumunu belirlemek üzere eşik analizi, yerinde yapılan incelemeler gibi fiziksel çalışmalarla birlikte, bilimsel tekniklere ve yöntemlere dayalı, yeterli nitelikte ve kapsamda ekonomik, sosyal, kültürel, politik, tarihi, sektörel ve teknolojik araştırmalar yapılır, ilgili kurum ve kuruluşların görüş ve önerileri alınır. Plan ve plan kararları, yapılan inceleme ve araştırma sonuçları değerlendirilerek oluşturulur. Plan raporunda, yapılan tüm inceleme ve araştırmalar, alınan görüş ve öneriler ve yapılan değerlendirmelerle birlikte, planın gerçekleştirilmesini sağlayacak uygulama araçları, kurumsal yapı ve denetim konularına dair ilkeler de yer alır. 1/5000 Nazım İmar Planı, Belediye ve mücavir alan sınırları içinde; Belediye Meclislerince aynen veya değiştirilerek onaylanıp yürürlüğe giren imar planları Belediye Başkanınca mühürlenir ve imzalanır. Mühür ve imza süresindeki gecikmeler, imar planının tatbikatını engelleyemez. Belediye meclislerince uygun görülmeyen imar planı teklifleri gerekçeleri belirtilmek suretiyle, Belediye Başkanlığınca 15 gün içinde ilgilisine yazı ile bildirilir. Belediye ve mücavir alan sınırları dışında; İl İdare Kurullarınca karar verilen imar planları Valilikçe uygun görüldüğü takdirde onaylanarak yürürlüğe girer. Valilikçe uygun görülmeyen imar planı teklifleri gerekçeleri belirtilmek suretiyle 15 gün içinde ilgilisine yazı ile bildirilir. Onaylanmış planlar; onay tarihinden itibaren ilgili idarece herkesin görebileceği şekilde ilan yerlerinde asılmak ve nerede nasıl görülebileceği mahalli haberleşme araçları ile duyurulmak suretiyle 30 gün süre ile ilan edilir. 30 günlük ilan süresi içinde planlara itiraz, ilgili idare nezdinde yapılır. İtiraz Başkanlık tarafından kabul edilmediği takdirde, idari mahkemeye başvurulabilir. İdari mahkeme tarafından da itirazın reddedilmesi halinde Danıştay'a başvurulabilir. Yargı süreci devam ederken plan uygulaması devam eder.

Uygulama İma Planları tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve

düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plan olarak tanımlanır.

Planların hazırlanması sürecinde Plana Esas Dair Yönetmeliğin 14. Maddesi uyarınca, planı düzenlenecek alan ve yakın çevresindeki alanlarda genel başlıklar halinde belirtilen konular ile planlama alanının özelliğine ve plan türüne göre diğer konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir. İmar planı dosyası hazırlanır. Dosyasında başvuru dilekçesi, aplikasyon krokisi, onaylı hali hazır harita, jeolojik etüd raporu, varsa üst ölçekli plandaki koordinatlı konumu, imar planı yapılacak yerin planı, plan açıklama raporu, plan notları bulunur. Belediye ve mücavir alan sınırı içerisinde Belediye, belediye ve mücavir alan sınırı dışında ise Valilik tarafından hazırlanır. Uygulama İmar Planı'nı Belediye kendi planlama bürosunda yapabileceği gibi, ihaleye de sunabilir. Onanma şekli Nazım İmar Planı ile aynıdır. Uygulama imar planlarının tamamı bir aşamada yapılabileceği gibi etaplar halinde de hazırlanabilir. Ancak bu durumda etap sınırlarının varsa Nazım Planlar üzerinde gösterilmiş olması gerekir. Uygulama imar planlarında, yapı adaları içinde imar parselleri düzenlenir ve bu planlar imar planlarının ayrılmaz parçasıdır. Nazım planlar üzerinde gösterilen teknik ve sosyal alt yapı alanlarının konum ile büyüklükleri toplam standartların altına düşülmemek şartı ile uygulama planlarında değiştirilebilir. (Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yön. Madde 15) Onaylanan 1/1000 Uygulama İmar Planı'na göre Kadastro Müdürlüğünde ifraz, tevhid, yola terk ve cins değişikliği işlemleri yapılır. Kadastro Müdürlüğünde yapılan işlemler Tapu Müdürlüğünde yeni tapulara işlenir. Milli Emlak Müdürlüğü tarafından yeni oluşan parsellerin hazine tescili yaptırılır. Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yön.22. Maddesine göre Onaylanan imar planı ve eklerinden birer takım onaylamaya esas olan karar ile birlikte Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ile İller Bankası Genel Müdürlüğüne muhafaza edilmek üzere gönderilir.

Yukarıdaki tanımlara ilave Özel Amaçlı ve Tamamlayıcı Planlar (Koruma Amaçlı İmar Planı, Turizm Amaçlı İmar Planı, İlave İmar Planı, Revizyon İmar Planı, Mevzii İmar Planı) da üst ölçekli planlarına uygun olması yasal bir zorunluluktur.

7.2.5.3 Parselin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri

Bornova Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen 24.01.2023 tarih e-30465670-115.02.01-138471 sayılı resmi imar durumu yazısına göre değerleme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir. Değerleme tarihi itibariyle ilgili belediyeden alınan şifahi bilgiye göre resmi belgede belirtilen imar planı, onay tarihi, lejant ve yapılaşama koşullarında bir değişiklik olmayıp aynı koşullar geçerliliğinin korumaktadır.

Plan Onay Tarihi: 08.11.2018
Plan Adı: 1/1.000 Ölçekli İzmir Bornova Doğanlar Uygulama İmar Planı
Lejand: Toplu İş Yeri

Yapılaşma Şartları:

- TAKS: 0,50
- Emsal: 0,80
- Hmaks: 15:50 m.

TOKİ tarafından hazırlanan İzmir İli, Bornova İlçesi, Doğanlar Mahallesi, 143 parselin yer aldığı 1/5.000 ölçekli Nazım ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 08.11.2018 tarihinde onaylanmıştır. Ancak, bakanlıkça onaylanan konu planların iptali istemiyle TMMOB Mimarlar Odası tarafından açılan dava sonucu, İzmir 3. İdare Mahkemesince dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir. Söz konusu alanın plansız kalması sebebiyle, TOKİ tarafından hazırlanan İzmir İli, Bornova İlçesi, Doğanlar Mahallesi Korkut Mevki 19208 ada 1 parsel, 19209 ada 1 parsel, 19210 ada 1 ve 2 parsellere yönelik 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin kabul edilmesi TOKİ Başkanlığınca 2019 yılında talep edilmiş ve teklif bakanlık tarafından onaylanarak söz konusu planlar 03.02.2020 – 04.03.2020 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır. Askı sürecinde planlara itiraz edilip bu süre zarfında bakanlık aleyhine dava açılmıştır ve İzmir 3. İdare Mahkemesince dava konusu işlemin iptaline hükmedilmiştir. Ancak istinaf yoluna başvurulmuş olup İzmir Bölge İdare Mahkemesi 3. İdari Dava Dairesi tarafından, İzmir 3. İdare Mahkemesi kararının yürütülmesinin durdurulmasına hükmedilmiş, dolayısıyla kararın uygulanma zorunluluğu kaldırılmıştır. Söz konusu taşınmazın satışı, 14.02.2020 tarihli karar ile TOKİ idaresince S.S. Kemalpaşa İş Merkezi Toplu İş Yeri Yapı Kooperatifi'ne gerçekleştirilmiştir. İzmir Bölge İdare Mahkemesi 3. İdari Dava Dairesinin kararı sonucu iptal kararı yürürlükten kalktığı için 18.04.2018-18.05.2018 tarihleri arasında askıya çıkarılan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre uygulamalar devam edebileceğinden 2020 yılında hazırlanan planın ilgilisinin talebi doğrultusunda onay sürecinin durdurulması ve bundan sonraki işlemlerin 18.04.2018-18.05.2018 tarihleri arasında askıya çıkarılan 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planlarına göre yapılmasına karar verilmiştir.

Binaya ilişkin Yasal Belgeler

Mimari Proje			Yapı Ruhsatı			Yapı Kullanım İzin Belgesi		
Tarih	Sayı	Alan (m²)	Tarih	Sayı	Alan (m²)	Tarih	Sayı	Alan (m²)
12.11.2018		26.620,40	06.12.2018	850	53.255,99			
			23.05.2019	178	53.255,99			
			05.11.2020	368	5.482,0	05.03.2021	40/83131	5.482,0

7.2.5.4 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın son üç yıl içinde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik tespit edilmemiştir.

7.2.5.5 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, (Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın son üç yıl içinde İmar Durumunda herhangi bir değişiklik tespit edilmemiştir.

7.2.6. Hukuki Durum Analizi:

Değerlemesi yapılan gayrimenkul İzmir İli, Bornova İlçesi, Doğanlar Mahallesi, 19208 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı 53.255,99 m² yüzölçümlü "A,B,C,D ve E Bloktan Oluşan 1 Katlı Prefabrik Depo ve Arsası" vasıflı ana taşınmaz üzerinde kurulu kat irtifakına göre B Blok zemin katta konumlu 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmazdır. Rapora konu taşınmaz Doğanlar Mahallesi 1411/7 Sokak B Blok No:4 Bornova/İzmir posta adreslidir.

Rapora konu taşınmaz 21.09.2021 tarih 27730 yevmiye no ile Ferdileşme işleminden Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. (1/1) adına tescil edilmiş olup, son 3 yıllık dönemde alım-satım işlemine konu olmamıştır.

Değerlemeye konu taşınmazın üzerinde konumlandığı 19208 ada, 1 parsel, 53.255,99 m^2 yüz ölçümüne sahip olup geometrik olarak amorf formlu ve hafif eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı ana gayrimenkul üzerinde; blok nizamda, prefabrik inşaat tarzında inşa edilmiş toplamda 5 blokta 52 bağımsız bölüm bulunan Bornova İş Merkezi yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu iş merkezi depo kullanımının yoğunlaştığı bir bölge olup Bornova İş Merkezi'nin 3 adet girişi bulunmaktadır.

Kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesine ve mevcut duruma göre; konu taşınmazın konumlandığı B Blok tek katlı ve 5.482 m^2 inşaat alanından oluşmaktadır. Ana taşınmazda toplam 10 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup değerleme konusu 1 no.lu bağımsız bölüm zemin katta konumlanmaktadır. Taşınmaz köşe konumda olup 2 cephesi bulunmaktadır. Mevcut durumda yapılan incelemelerde onaylı mimari proje ile taşınmazın mahal alanları arasında uyumsuzluk olduğu görülmüştür. Mahalinde yapılan incelemelere göre; konu 1 nolu bağımsız bölümün içinde iç bölmelendirmeler yapılarak ofis hacimleri oluşturulduğu, ayrıca yapının içerisinde ofis kullanımlarının üzerinde yaklaşık 25 m^2 kapalı alana sahip olan ofis inşa edildiği tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz, yasal evraklarına göre 732 m^2 alana sahip olup mevcut durumda 757 m^2 kapalı kullanım alanına sahiptir. Söz konusu proje hilafı uygulamalar basit tadilatla projesine uyumlu hale getirilebilir niteliktedir. Konuya ilişkin herhangi bir olumsuz evrağa rastlanmamıştır. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu yapıya ilişkin 12.11.2018 tarihli onaylı mimari proje; 06.12.2018 tarih 850 sayılı yeni yapı ruhsatı, 23.05.2019 tarih ve 178 sayılı isim değişikliği ruhsatı, 05.11.2020 tarih ve 367 sayılı yeni yapı ruhsatı ile 05.03.2021 tarih 40/83181 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

Rapora konu gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve belediye arşiv dosyasındaki belgeler üzerinde yapılan incelemelerinde; **taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince GYO portföyüne alınmasına engel teşkil edecek bir unsura rastlanmamıştır.**

7.2.7. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi-Uzman Görüşü:

7.2.7.1 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizinin Tanımı

Bir gayrimenkulün

- Yasaların müsaade ettiği ölçüde,
- Bölge piyasasında belirlenmiş en isabetli gereksinime yönelik,
- Optimum fiziksel değişikliğe uğratarak,
- Ekonomik anlamda en fizibıl harcamalarla,
- En çok gelir getirir hale getirilmeye yönelik analiz ve raporlama işlemlerinin tamamıdır.

Tanımdan da anlaşılacağı üzere en etkin ve verimli kullanım analizi bir eylem değil, ekonomik ve yasal bir inceleme ve konu taşınmaza yönelik finansal bir analizdir. Bir gayrimenkul hakkında çok sayıda en etkin ve verimli kullanımı sağlayıcı analizler yapmak mümkündür.

Bu konu, piyasayı iyi etüt etme, bölgeyi yapısal anlamda iyi özümseme, geleceğe yönelik isabetli sektörel ve ekonomik tahminlerde bulunma, doğru verilerle, doğru hesaplamalarla ve geçerli ve makul varsayımlarla, doğru mantığa dayalı, hatasız hesaplamaları gerekli kılar. Bu analiz statik değil, dinamik bir analizdir. Son derece sezgisel, eksiksiz ve doğru hesaplamaları gerektirir. Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

7.2.7.2 Uzman Görüşü:

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölge itibariyle konu taşınmaz ve çevresi incelendiğinde, sanayi yapılanmalarının yoğun olduğu ve talep gördüğü lokasyonda yer aldığı görülmektedir.

Bölgede yapılan çalışmalar neticesi, uzman görüşümüze ve öngörülerimize göre, rapora konu taşınmazın konum ve ulaşımı, yer aldığı bölgenin genel yapısı, mevcut durumu bölgede mevcut talep ve satışa arzların sonuçlanma süreçleri açısından yapıların ekonomik ömrünü tamamlayıncaya kadar mevcut kullanımının en etkin ve verimli kullanım yöntemi olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

7.2.8. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri:

29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun 11. Maddesine göre "Bu Kanunun uygulanmasına pilot iller olarak; Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ ve Yalova illerinde başlanır. Pilot illerin genişletilmesi ve daraltılmasına, Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar

Kurulu yetkilidir." 14.06.2010 tarihli Bakanlar Kurulu kararınca; Yapı Denetimi Hakkında Kanunun uygulanacağı iller kapsamında 19 ilde uygulanmakta olan 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun bütün illerde 01.01.2011 tarihi itibarı ile uygulanması kararlaştırılmıştır.

Değerleme Konusu taşınmazın yapı denetimi Sakarya Mahallesi, Uzunyol Caddesi, No: 108B Şehzadeler / Manisa adresinde faaliyet gösteren Avrasya 45 Yapı Denetim A.Ş. tarafından yapılmıştır.

7.2.9. Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken İzin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş:

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu yapıya ilişkin 12.11.2018 tarihli onaylı mimari proje; 06.12.2018 tarih 850 sayılı yeni yapı ruhsatı, 23.05.2019 tarih ve 178 sayılı isim değişikliği ruhsatı, 05.11.2020 tarih ve 367 sayılı yeni yapı ruhsatı ile 05.03.2021 tarih 40/83181 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Yapıya ilişkin tüm yasal prosedür tamamlanmış alıp alınması gerekli herhangi bir belge bulunmamaktadır.

- **Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Bu değerleme raporu, proje değerleme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

- **Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu gayrimenkule ait düzenlenmiş enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

- **Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu yapıya ilişkin 05.03.2021 tarih 40/83181 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmakta olup yapı kullanma izin belgesi alındıktan sonra yapıda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

8. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

8.1. Değerleme Konusu Taşınmaza İlişkin Olarak Değerleme Çalışmasında Esas Alınacak Olumlu Ve Olumsuz Özellikler

8.1.1. Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler

OLUMLU ETKENLER

- Ulaşım imkânlarının güçlü olması,
- Yeni ve nitelik bir yapıda konumlu olması,
- Kat mülkiyetine sahip olması,
- Taşınmazın, Bornova Sanayi Bölgesinden başlayıp Kemalpaşa Organize Sanayi Bölgesine kadar devam eden sanayi siteleri ve ticari kullanımların yoğun olduğu aks üzerinde olması

OLUMSUZ ETKENLER

- Proje hilafı uygulamalar söz konusudur. Ancak basit tadilatla uyumsuzluklar giderilebilir durumdadır.
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge 3402 sayılı Kadastro Kanun'unun 22 (a) maddesi uygulamasına tabi olup uygulama sonucu parselin yüz ölçümleri koordinat sistemleri üzerinden tekrar hesaplandığında taşınmazın yüz ölçümünde farklılıklar olabilir.

8.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,

Değerleme konusu gayrimenkullere ait teknik özellikler Rapor'un 7'inci bölümü "7.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler" başlığı altında "7.1.1 Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı" ile "7.1.3 Gayrimenkulün Tanımı ve Yapısal Özellikleri" bölümlerinde detaylı olarak tanımlanmıştır.

Rapora konu taşınmazın yer aldığı parsel ile ilgili veriler ise rapor içeriğinde ve özellikle "7.2.2.2 Parselin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri" bölümünde detaylandırılmıştır.

Bu tanımlar dışında Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Döviz Kurları ve Türkiye İstatistik Kurumu resmi verileri de değerleme çalışması esnasında baz alınan veriler arasındadır.

8.3. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar

Raporun 4. Bölümünde "Değer Tanımları, Bu Değerleme Raporunda Kullanılan Yöntemlerinin Tanımları" detaylı olarak açıklanmıştır. Rapora konu taşınmazın değerleme çalışması esnasında konu taşınmazın değer tespitinde bu yöntemlerden;

- Piyasa Değeri Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı (Direkt Kapitalizasyon Yöntemi)

kullanılmak suretiyle değerleme çalışması gerçekleştirilmiştir.

8.3.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak, rapora konu taşınmazın yer aldığı bölgede yapılan araştırmalarının sonucu aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

AÇIKLAMA	BİNA YAŞI	YÜKSEKLİK (m)	ALAN (m²)	TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ (TL)	TALEP EDİLEN BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ DEĞER (TL)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)
Değerleme konusu taşınmazla aynı projede yer alan işyeri satılıktır.	2	15	360	27.000.000	75.000	25.000.000	69.444
Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 3 katlı işyeri satılıktır.	5-10	3	315	13.000.000	41.270	12.000.000	38.095
Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Örnek Sanayi Sitesi içerisinde yer alan 2 katlı işyeri satılıktır. Zemin kat, 1. normal kat ve teras alanılarının her biri110 m²olup 1. normal kat 1/2 ve teras alanı 1/5 oranında zemine indirgenmiştir.	5-10	3	187	10.250.000	54.813	10.000.000	53.476
Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Bornova Evka3 4S İş Merkezinde işyeri satılıktır.	0	5	198	20.000.000	101.010	17.000.000	85.859
Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Bornova Evka3 4S İş Merkezinde işyeri satılıktır.	0	5	225	19.000.000	84.444	17.000.000	75.556

Satışa konu 1 nolu İŞYERİ değerleme konusu taşınmaz ile projede yer almakta olup benzer şerefiyeye sahiptir. Kapalı alan büyüklüğü sebebiyle şerefiyesi yüksektir. Satışa konu 2-3-4-5 ve 6 nolu taşınmazlar kapalı alan büyüklüğü bakımından yüksek şerefiyeye sahip olmalarına karşın hem nitelik hem de konum olarak düşük şerefiyeye sahiptirler.

Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak rapora konu taşınmazların yer aldığı bölgede yapılan araştırmalarının sonucu, aynı projede konumlu işyerleri için talep edilen satış fiyatlarının 70.000-75.000 TL/m² seviyelerinde olduğu, talep edilen kira değerlerinin ise yaklaşık 275-375 TL/m²/ay gibi aralıkta olduğu tespit edilmiştir. Bölgede yer alan diğer işyerlerinde ise talep edilen satış fiyatlarının yaklaşık 40.000-100.000 TL/m², kira değerlerinin ise yaklaşık 200–250

TL/m²/ay seviyelerinde olduğu tespit edilmiştir. Satış/Kira bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu ve sınırlı alıcı kitlesine sahip gayrimenkul olduğu hesaplamalarda göz önünde bulundurulmuştur. Ülkemizin günümüz ekonomik konjonktüründe arsa alıcı kitlesinin daralmış olduğu, rapora konu taşınmazın yer ve konumu itibariyle satılabilir ve talep görebilir olduğu tespit edilmiştir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunması, kat mülkiyetli iskanlı yeni bir site içerisinde konumlu olması, bölgede benzer nitelikte satışa konu yeni işyeri stoğunu az olması vb. olumlu olumsuz tüm faktörler hesaplamalarda göz önünde bulundurularak değer takdiri yapılmıştır.

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Konum - Ulaşım	90%	90%	80%	80%	100%	100%
Büyüklüğü	50%	65%	70%	100%	100%	95%
Nitelik-Yaş-Bakım Durumu vb.	95%	95%	70%	50%	100%	100%
Ortalama	78%	83%	73%	77%	100%	98%

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Alanı (m²)		360	315	187	198	225
Talep Edilen Satış Fiyatı (TL)		27.000.000	13.000.000	10.250.000	20.000.000	19.000.000
Talep Edilen Net Birim Satış Fiyatı (TL/m2)		75.000	41.270	54.813	101.010	84.444
İskontolu Satış Değeri (TL)		25.000.000	12.000.000	10.000.000	17.000.000	17.000.000
Satılabilir Birim Satış Fiyatı (TL/m2)		**69.444**	**38.095**	**53.476**	**85.859**	**75.556**
Kıyaslama Oranı	78%					
Ayarlama Oranı		83%	73%	77%	100%	98%
		65.278	**40.693**	**54.638**	**67.256**	**60.188**
Ortalama Birim Değer (TL/m2)	**57.611**					
Ortalama Birim Değer (TL/m2)	**58.000**					

Bu verilerden hareketle rapora konu taşınmazın satış değeri;

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ				
ADA / PARSEL	BB NO	ALAN (m²)	BİRİM DEĞER (TL/m²)	TOPLAM YAKLAŞIK PAZAR DEĞERİ (TL)
19208 ADA 1 PARSEL	1	732	58.000	42.456.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ (TL)				42.500.000

olarak hesaplanmaktadır.

NO	AÇIKLAMA	BİNA YAŞI	YÜKSEKLİK (m)	ALAN (m²)	TALEP EDİLEN KİRA DEĞERİ (TL/ay)	TALEP EDİLEN BİRİM SATIŞ KİRA (TL/m²/ay)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ DEĞER (TL)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m²/ay)
1	Değerleme konusu taşınmazla aynı projede yer alan işyeri kiralıktır.	2	15	400	150.000	375	120.000	300
2	Değerleme konusu taşınmazla aynı projede yer alan işyeri kiralıktır.	2	15	540	150.000	278	140.000	259
3	Değerleme konusu taşınmazla aynı projede yer alan işyeri kiralıktır.	2	15	720	200.000	278	190.000	264
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Kemalpaşa Caddesi cepheli sıfır dükkan kiralıktır.	0	3	600	140.000	233	130.000	217
5	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Ayakkabıcılar Sanayi Sitesi içerisinde yer alan 2 katlı bina kiralıktır.	0	3	1550	320.000	206	300.000	194
6	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Örnek Sanayi Sitesi içerisinde yer alan 2 katlı 10.250.000 TL bedelle satışa konu işyerinin kirasının 40.000 TL seviyelerinde olabileceği beyan edilmiştir.	5-10	3	187	40.000	214	40.000	214

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Konum - Ulaşım	95%	90%	90%	90%	100%	85%	80%
Büyüklüğü	60%	75%	70%	50%	75%	25%	100%
Nitelik	90%	90%	90%	90%	100%	80%	70%
Ortalama	82%	85%	83%	77%	92%	63%	83%

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU							
DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 6	Emsal 6	Emsal 6
Alanı (m^2)		400	540	720	600	1.550	187
Talep Edilen Satış Fiyatı (TL)		150.000	150.000	200.000	140.000	320.000	40.000
Talep Edilen Net Birim Satış Fiyatı (TL/m2)		375	278	278	233	206	214
İskontolu Satış Değeri (TL)		120.000	140.000	190.000	130.000	300.000	40.000
Satılabilir Birim Satış Fiyatı (TL/m2)		**300**	**259**	**264**	**217**	**194**	**214**
Kıyaslama Oranı	82%						
Ayarlama Oranı		85%	83%	77%	92%	63%	83%
		288	**254**	**281**	**193**	**250**	**210**
Ortalama Birim Değer (TL/m2)	**246**						

8.3.2. Gelir Yaklaşımı

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla kira gelirleri arasındaki ilişki incelenir. Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir.

Aynı projede konumlu satışa ve kiralamaya konu aynı kapalı alan büyüklüğüne sahip gayrimenkullere ait bilgiler incelendiğinde aşağıda görüldüğü şekilde 15 - 21 yıl aralığında bir amortisman süresine sahip olduğu tespit edilmiştir.

TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ (TL)	TALEP EDİLEN KİRA DEĞERİ (TL/ay)	AMORTİSMAN SÜRESİ (YIL)	KAPİTALİZASYON ORANI (%)
27.000.000	150.000	15	6,67 %
10.250.000	40.000	21	4,66 %

Buna göre taşınmazın aylık kira geliri ve 18-21 (Amorti Sürei) yılların ortalaması ile direkt kapitalizasyon yöntemine göre değeri;

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ						
ADA / PARSEL	BB NO	ALAN (m²)	BİRİM DEĞER (TL/m²)	TOPLAM YAKLAŞIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)	YIL (Amorti Sürei)	TOPLAM YAKLAŞIK PAZAR DEĞERİ (TL)
19208 ADA 1 PARSEL	1	732	246	180.028	18	38.886.063
					19	41.046.400
					20	43.206.737
					21	45.367.074
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ (TL)						42.126.569

~ **42.130.000 TL** olarak hesaplanmaktadır.

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerlemesi yapılan gayrimenkul İzmir İli, Bornova İlçesi, Doğanlar Mahallesi, 19208 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı 53.255,99 m² yüzölçümlü "A,B,C,D ve E Bloktan Oluşan 1 Katlı Prefabrik Depo ve Arsası" vasıflı ana taşınmaz üzerinde kurulu kat irtifakına göre B Blok zemin katta konumlu 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmazdır. Rapora konu taşınmaz Doğanlar Mahallesi 1411/7 Sokak B Blok No:4 Bornova/İzmir posta adreslidir.

Rapora konu taşınmaz 21.09.2021 tarih 27730 yevmiye no ile Ferdileşme işleminden Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. (1/1) adına tescil edilmiş olup, son 3 yıllık dönemde alım-satım işlemine konu olmamıştır.

Değerlemeye konu taşınmazın üzerinde konumlandığı 19208 ada, 1 parsel, 53.255,99 m2 yüz ölçümüne sahip olup geometrik olarak amorf formlu ve hafif eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı ana gayrimenkul üzerinde; blok nizamda, prefabrik inşaat tarzında inşa edilmiş toplamda A,B,C,D ve E olarak isimlendirilen 5 blokta 52 bağımsız bölüm bulunan Bornova İş Merkezi yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu iş merkezi depo kullanımının yoğunlaştığı bir bölge olup Bornova İş Merkezi'nin 3 adet girişi bulunmaktadır.

Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine ve mevcut duruma göre; konu taşınmazın konumlandığı B Blok tek katlı ve 5.482 m² inşaat alanından oluşmaktadır. Ana taşınmazda toplam 10 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup değerleme konusu 1 no.lu bağımsız bölüm zemin katta konumlanmaktadır. Taşınmaz köşe konumda olup 2 cephesi bulunmaktadır. Mevcut durumda yapılan incelemelerde

onaylı mimari proje ile taşınmazın mahal alanları arasında uyumsuzluk olduğu görülmüştür. Mahalde yapılan incelemelere göre; konu 1 nolu bağımsız bölümün içinde iç bölmelendirmeler yapılarak ofis hacimleri oluşturulduğu, ayrıca yapının içerisinde ofis kullanımlarının üzerinde yaklaşık 25 m2 kapalı alana sahip olan ofis inşa edildiği tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz, yasal evraklarına göre 732 m^2 alana sahip olup mevcut durumda 757 m^2 kapalı kullanım alanına sahiptir. Değerleme çalışmasında söz konusu 25 m²'lik alan göz ardı edilerek 732 m²'lik brüt kapalı alan yasal alan olarak kabul edilmiştir. Söz konusu proje hilafı uygulamalar basit tadilatla projesine uyumlu hale getirilebilir niteliktedir. Konuya ilişkin herhangi bir olumsuz evrağa rastlanmamıştır.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu yapıya ilişkin 12.11.2018 tarihli onaylı mimari proje; 06.12.2018 tarih 850 sayılı yeni yapı ruhsatı, 23.05.2019 tarih ve 178 sayılı isim değişikliği ruhsatı, 05.11.2020 tarih ve 367 sayılı yeni yapı ruhsatı ile 05.03.2021 tarih 40/83181 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Kat mülkiyetine geçilmek suretiyle yasal süreç tamamlanmış olup alınması gerekli herhangi bir belge bulunmamaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkulün değerini doğrudan etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat kaydı bulunmaması sebebi ile **taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince portföyde yer alınmasında** engelleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak rapora konu taşınmazların yer aldığı bölgede yapılan araştırmalarının sonucu, aynı projede konumlu işyerleri için talep edilen satış fiyatlarının 70.000-75.000 TL/m² seviyelerinde olduğu, talep edilen kira değerlerinin ise yaklaşık 275-375 TL/m²/ay gibi aralıkta olduğu tespit edilmiştir. Bölgede yer alan diğer işyerlerinde ise talep edilen satış fiyatlarının yaklaşık 40.000-100.000 TL/m², kira değerlerinin ise yaklaşık 200–250 TL/m²/ay seviyelerinde olduğu tespit edilmiştir. Satış/Kira bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu ve sınırlı alıcı kitlesine sahip gayrimenkul olduğu hesaplamalarda göz önünde bulundurulmuştur. Ülkemizin günümüz ekonomik konjonktüründe arsa alıcı kitlesinin daralmış olduğu, rapora konu taşınmazın yer ve konumu itibariyle satılabilir ve talep görebilir olduğu tespit edilmiştir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunması, kat mülkiyetli iskanlı yeni bir site içerisinde konumlu olması, bölgede benzer nitelikte satışa konu yeni işyeri stoğunu az olması vb. olumlu olumsuz tüm faktörler hesaplamalarda göz önünde bulundurularak değer takdiri yapılmıştır.

Buna göre taşınmazın değeri;

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ			
ADA / PARSEL	BB NO	ALAN (m²)	TOPLAM YAKLAŞIK PAZAR DEĞERİ (TL)
19208 ADA 1 PARSEL	1	732	42.456.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ (TL)			42.500.000

~ 42.500.000 TL olarak hesaplanmıştır.

9.2. Nihai Değer Takdiri ve Sonuç

Rapor içeriğinde açıklanan veriler ve hesaplamalar doğrultusunda değerlemesi yapılan gayrimenkulün tamamı yerinde yapılan inceleme sonucunda; bulunduğu mevki, kullanış amacı, büyüklüğü, özellikleri ve çevre emsal değerleri göz önünde bulundurularak; , İzmir İli, Bornova İlçesi, Doğanlar Mahallesi, 19208 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı 53.255,99 m² yüzölçümlü "A,B,C,D ve E Bloktan Oluşan 1 Katlı Prefabrik Depo ve Arsası" vasıflı ana taşınmaz üzerinde kurulu kat irtifakına göre B Blok zemin katta konumlu 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmazdır. Rapora konu Doğanlar Mahallesi 1411/7 Sokak B Blok No:4 Bornova/İzmir posta adresli **taşınmazın 31.12.2024 tarihindeki toplam PAZAR DEĞERİ:**

42.500.000.-TL (KırkİkiMilyonBeşYüzBin TürkLirası) (KDV HARİÇ)

51.000.000.-TL (ElliBirMilyon TürkLirası) (KDV DAHİL)

piyasa değerinde olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

Takdir ve tahmin edilen bu değer taşınmaz üzerinde herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

HAZIRLAYAN	HAZIRLAYAN	ONAYLAYAN
Tuğba AYDIN YILDIZ Ekonomi ve Finans Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 902963	**Şefik Ercan KESKİNER** Jeofizik Mühendisi Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 408115	**Aydın KATKAK** Ekonomist Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401455

10. EKLER

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

ANA GAYRİMENKULÜN

İli	İZMİR
İlçesi	BORNOVA
Mahallesi	DOĞANLAR
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	KORKUT

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	m²	dm²
L18b-06a	19208	1	Arsa	53	255,99 m2	

Sınırı: Planındadır

Zemin Sistem No : 111994385 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.

KAT MÜLKİYETİ ☐ KAT İRTİFAKI ☒ DEVRE MÜLK ☐

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
0,00	Depo	4/146	B/-	ZEMİN	1

Edinme Sebebi: Kat İrtifakı Tesisi işleminden.
YÖN.PLANI :Yönetim Planı : 10/12/2020

Sahibi: SINIRLI SORUMLU KEMALPAŞA İŞ MERKEZİ TOPLU İŞYERİ YAPI KOOPERATİFİ Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		35926	43	4243		17/12/2020		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Siciline Uygundur.
Serkan DEMİREL
Tapu Müdür V.

NOT : * Mülkiyetin gayri aynı haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.
** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

D.M.O Basım İşl. Md.

Stok No 199

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 31-12-2024-09:39

webtapu

Kaydı Oluşturan: RECEP KAAN MAŞLAK (PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti	Ada/Parsel:	19208/1
Taşınmaz Kimlik No:	111994385	AT Yüzölçüm(m2):	53255.99
İl/İlçe:	İZMİR/BORNOVA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Depo
Kurum Adı:	Bornova	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DOĞANLAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	KORKUT	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/ZEMİN//1
Cilt/Sayfa No:	43/4243	Arsa Pay/Payda:	4/146
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	A.B.C.D VE E BLOKTAN OLUŞAN 1 KATLI PREFABRİK DEPO VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Bornova - 03-06-2021 15:55 - 15839	

1 / 3

Beyan	....KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Bornova - 03-06-2021 15:55 - 15839	
Beyan	Diğer (Konusu: Yazıda bilgilerinc yer verilen taşınmazların cins değişikliği işlemleri için 20.004,40-TL harç,22.02.2021 tarih 2021022203KG0000079 nolu tahsilat fiş no ile tahsil edilmiştir.Bu belge, 492 sayılı Harçlar Kanununa bağlı (4) sayılı tarifenin 13/a maddesi kapsamındaki cinsdeğişikliği işlemleri için geçerlidir) Tarih: 22/02/2021 Sayı: 57719(Şablon: Diğer)	(SN:0144542) BELKAHVE VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:1630165439	Bornova - 23-02-2021 14:28 - 5832	
Beyan	Yönetim Planı : 10/12/2020(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Bornova - 17-12-2020 10:53 - 35926	
Beyan	3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)		Bornova - 13-09-2017 14:23 - 17901	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
608131165	(SN:8330441) PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Ferdileşme 21-09-2021 27730	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Şerh	bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.	PANELSAN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM	Bornova -	

2 / 3

	(A İLE GÖSTERİLEN 105,50 m2 LİK ALANDA TRAFO YERİ OLMAK ÜZERE 99 YILLIĞINA 1 TL İZ BEDEL İLE İRTİFAK HAKKI KURULMUŞTUR 105)	ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	14-12-2022 11:03 - 48096	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) 8OFzwpLVbmo kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

3 / 3

BİLGİ AMAÇLIDIR

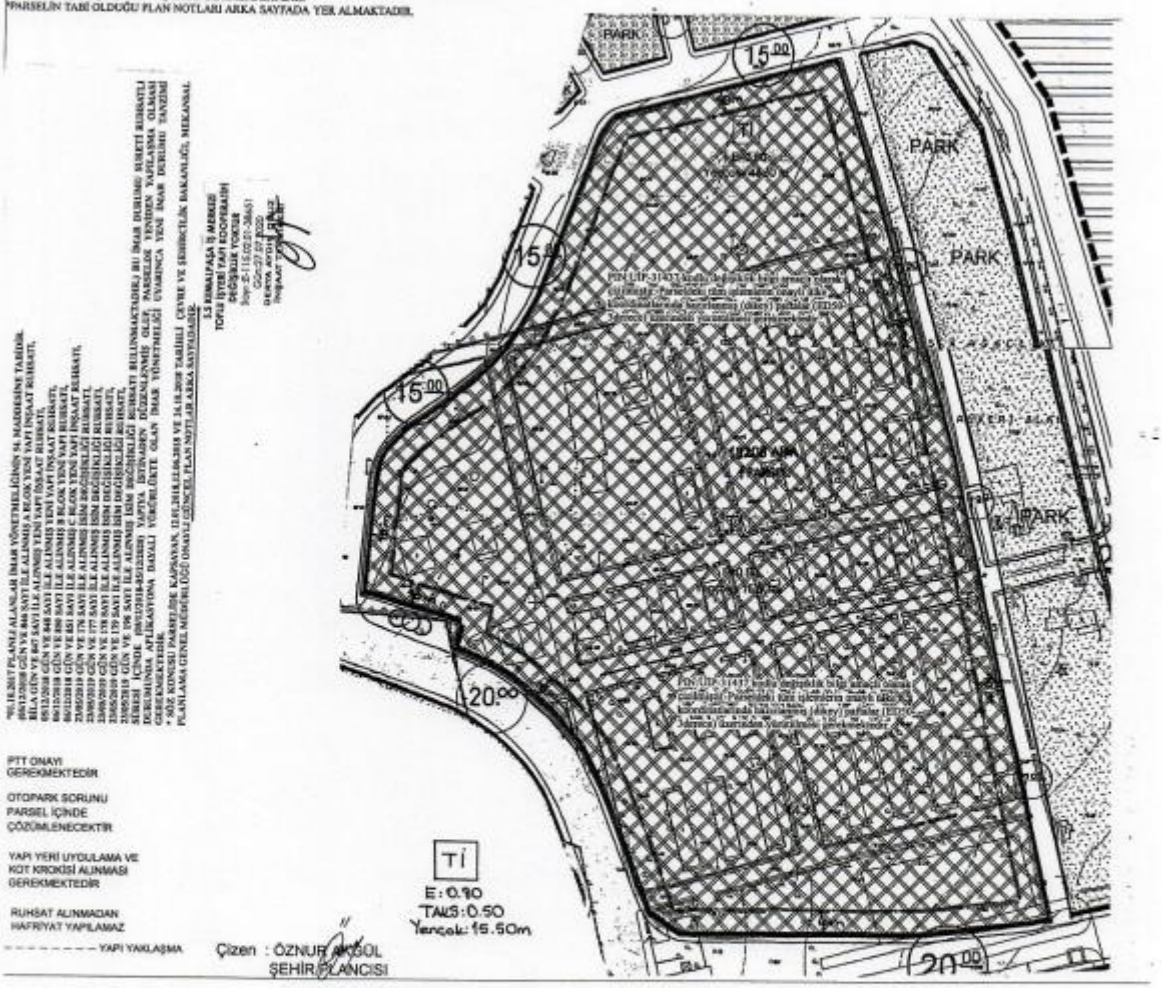
T.C.
BORNOVA BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 115.02.01-68847
Gün : 05.09.2018

MÜRACAAT SAHİBİ

SINIRLI SORUMLU KEMALPAŞA İŞ MERKEZİ TOPLU İŞYERİ YAPI KOOPERATİFİ

*SOZ KONUSU PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA; E= 0.80 EMSALLİ ; TAKS: 0.50 YAPILAŞMA KOŞULLU, YENİÇOK= 15.50 M GABARİLİ , Tİ (TOPLU İŞYERİ) ALANINDA KALMAKTA OLUP AŞAGIDA BELİRTİLDİĞİ ŞEKİLDE YAPILAŞABİLİR.
*BU İMAR DURUMU 29.08.2018 GÜN, 18649 YEVMİYE NOLU TAPU SENEDİNE, 30.08.2018 GÜN VE 950 NOLU BORNOVA 92 SAYILI LİHKAB'IN HAZIRLADIĞI APLİKASYON KROKİSİNE İSTİNADEN DÜZENLENMİŞTİR.
*PARSELDE BİRDEN FAZLA İNŞAAT YAPILMASI DURUMUNDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN 24. MADDESİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
İMAR KANUNUNUN 23. MADDESİNE TABİDİR.
*GEREK GÖRÜLMESİ HALİNDE DETAYLI JEOLOJİK RAPOR HAZIRLANMASI GEREKMEKTEDİR.
*ÖNLEMLİ ALAN (ÖA) SINIRI İÇERİSİNDE KALMAKTADIR.
*PARSELİN TABİ OLDUĞU PLAN NOTLARI ARKA SAYFADA YER ALMAKTADIR.



İMAR DURUMU SORULAN GAYRİMENKULÜN

İlçe : BORNOVA			Mahallesi : DOĞANLAR		İnşaat Nizamı	---
	Pafta	Ada	Parsel	Alan	KAT ADEDİ	---
	---	19208	1	---	BİNA YÜKSEKLİĞİ	15.50 METRE
İmar Planı : 30L IIB - 30L IIC					BİNA DERİNLİĞİ	FORMÜLÜNE GÖRE/TAKS'A GÖRE
Ölçeği : 1/1500					ÖN BAHÇE MESAFESİ	HARİTASINDA
Tasdik Tarihi : ---					KOMŞU MESAFELER	HARİTASINDA
					ARKA BAHÇE MESAFESİ	HARİTASINDA

1 - Bu İmar Durumu proje tanzimine esas olmak üzere verilmiştir.
2 - İmar Planında bir değişiklik olursa herhangi bir hak iddia edilemez.
3 - Bu imar durumu 29.08.2018 gün, 18649 yevmiye nolu tapu senedine, 30.08.2018 gün ve 950 nolu Bornova 92 sayılı Lihkab'ın hazırladığı aplikasyon krokisine istinaden düzenlenmiştir.

İMAR DÜB. Ş.B. ŞEFİ
GÖZDE SAYLAN
YÜKSEK MİMAR

İMAR ve ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ
YUSUF ERSEL TANRIÖVER
İNŞAAT YÜKSEK MÜHENDİSİ

IZMIR-L18-b-01-d-3-d
DOĞANLAR (BORNOVA)
UYGULAMA İMAR PLANI
PARSEL: 143
GÖSTERİM
ÖLÇEK: 1/1000
PARK
1:1000

Bornova Belediyesi

T.C.
BORNOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

24.01.2024

Sayı : E-30465670-115.02.01-138471
Konu : Yazılı Plan Fotokopisi

PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.

İlgi : 19.01.2024 tarihli ve E.330139 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçe ile Bornova- Doğanlar Mahallesi, 19208 ada, 1 nolu parselin yazılı plan fotokopisi istenmekte olup; söz konusu parsele ait yazılı plan fotokopisi belgesi yazımız ekinde yer almaktadır.
Bilgilerinize rica ederim.

00198

Deniz AVŞAR
Belediye Başkanı a.
Başkan Yardımcısı V.

Ek: Yazılı Plan Fotokopisi (1 Adet)

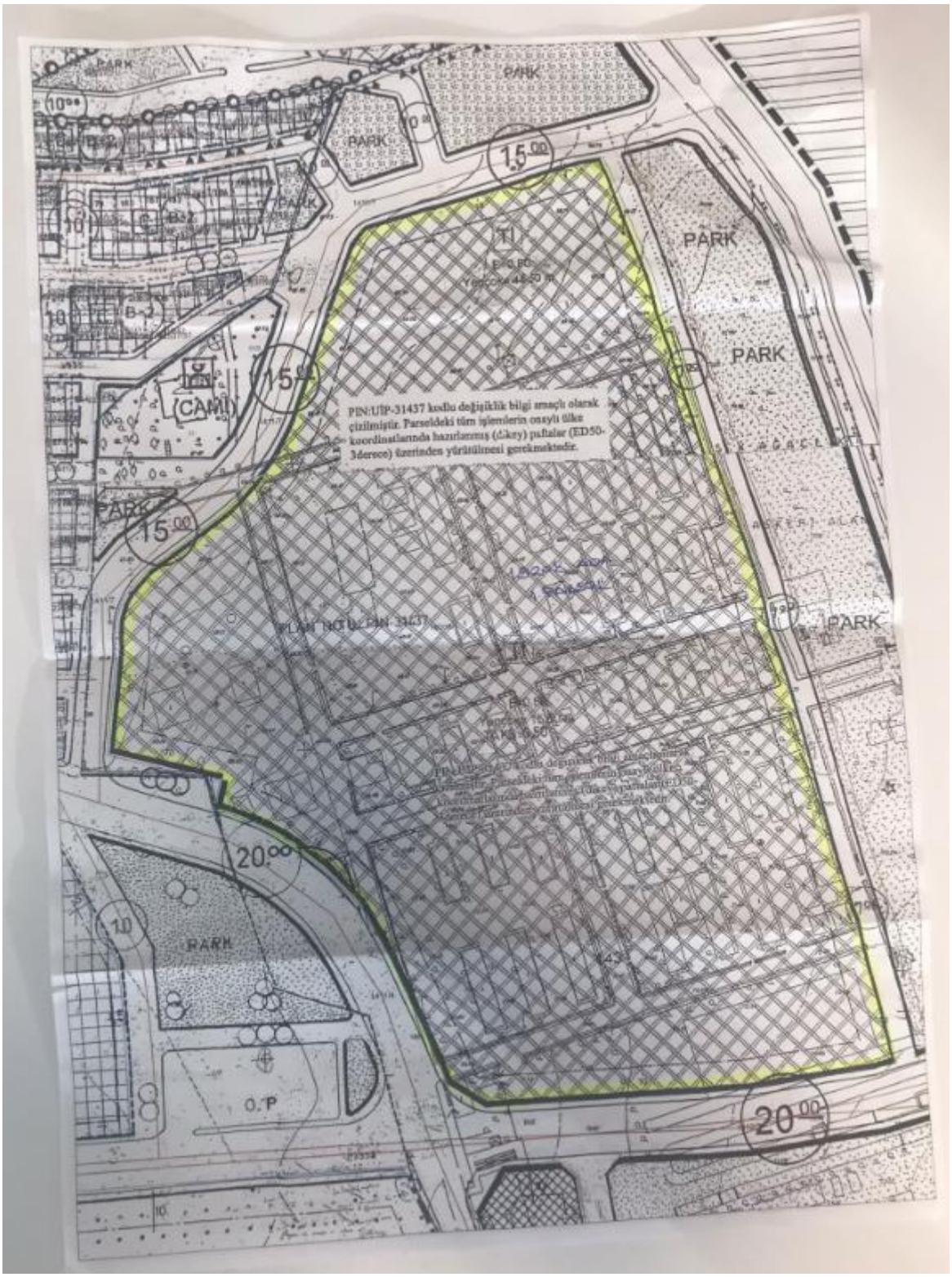
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

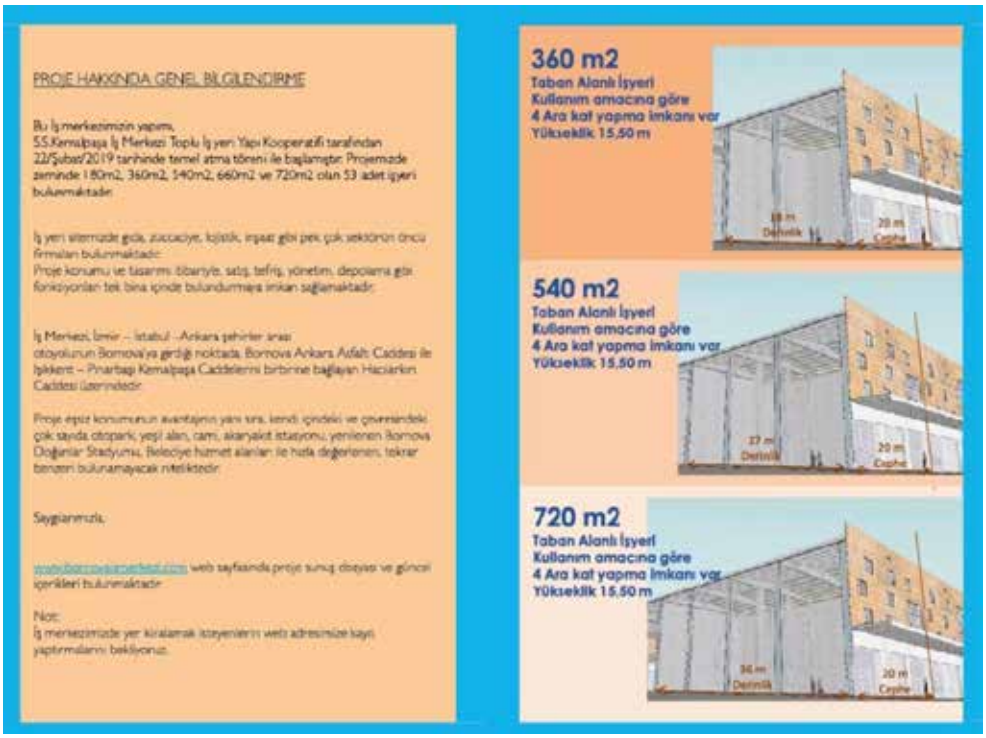
Belge Doğrulama Kodu: 0087-4LP1-06MT

Belge Doğrulama Adres: https://ebys.bornova.bel.tr/Sorgu

Bornova Belediyesi Fevzi Çakmak Caddesi No.38 35040 Bornova/İzmir
Telefon No: +90 (232) 999 29 29 Faks No: +90 (232) 388 78 55
İnternet Adresi: http://www.bornova.bel.tr/

Bilgi için: Yeliz DOĞAN ATEŞ
Yeliz Doğan ATEŞ
İnş.Teknikeri
Evrak Sahibi: Yeliz DOĞAN ATEŞ


PARK
PARK
PARK
PARK
PARK
PARK
PARK
PARK
15.00
15.00
15.00
20.00
20.00
(CAMİ)
O.P
PIN:UİP-31437 kodlu değişiklik bilgi amaçlı olarak çizilmiştir. Parseldeki tüm işlemlerin onaylı ülke koordinatlarında hazırlanmış (dikey) paftalar (ED50-3derece) üzerinden yürütülmesi gerekmektedir.



PROJE HAKKINDA GENEL BİLGİLENDİRME

Bu İş merkezimizin yapımı,
55.Kemalpaşa İş Merkezi Toplu İş yeri Yapı Kooperatifi tarafından 22/Şubat/2019 tarihinde temel atma töreni ile başlamıştır. Projemizde zeminde 180m2, 360m2, 540m2, 660m2 ve 720m2 olan 53 adet işyeri bulunmaktadır.

İş yeri olarak gıda, züccaciye, kozmetik, inşaat gibi pek çok sektörün öncü firmaları bulunmaktadır.
Proje konumu ve tasarımı itibariyle, satış, tefriş, yönetim, depolama gibi fonksiyonları tek bina içinde bulundurmaya imkan sağlamaktadır.

İş Merkezi, İzmir – İstanbul – Ankara şehirler arası otoyolunun Bornova'ya girdiği noktada, Bornova Ankara Asfalt Caddesi ile İpliktepe – Pınarbaşı Kemalpaşa Caddelerini birbirine bağlayan Haciarkın Caddesi üzerindedir.

Proje eşsiz konumunun avantajının yanı sıra, kendi içindeki ve çevresindeki çok sayıda otopark, yeşil alan, cami, akaryakıt istasyonu, yenilenen İlkonova Doğanlar Stadyumu, belediye hizmet alanları ile hızla değerlenen, tekrar benzeri bulunamayacak niteliktedir.

Saygılarımızla,

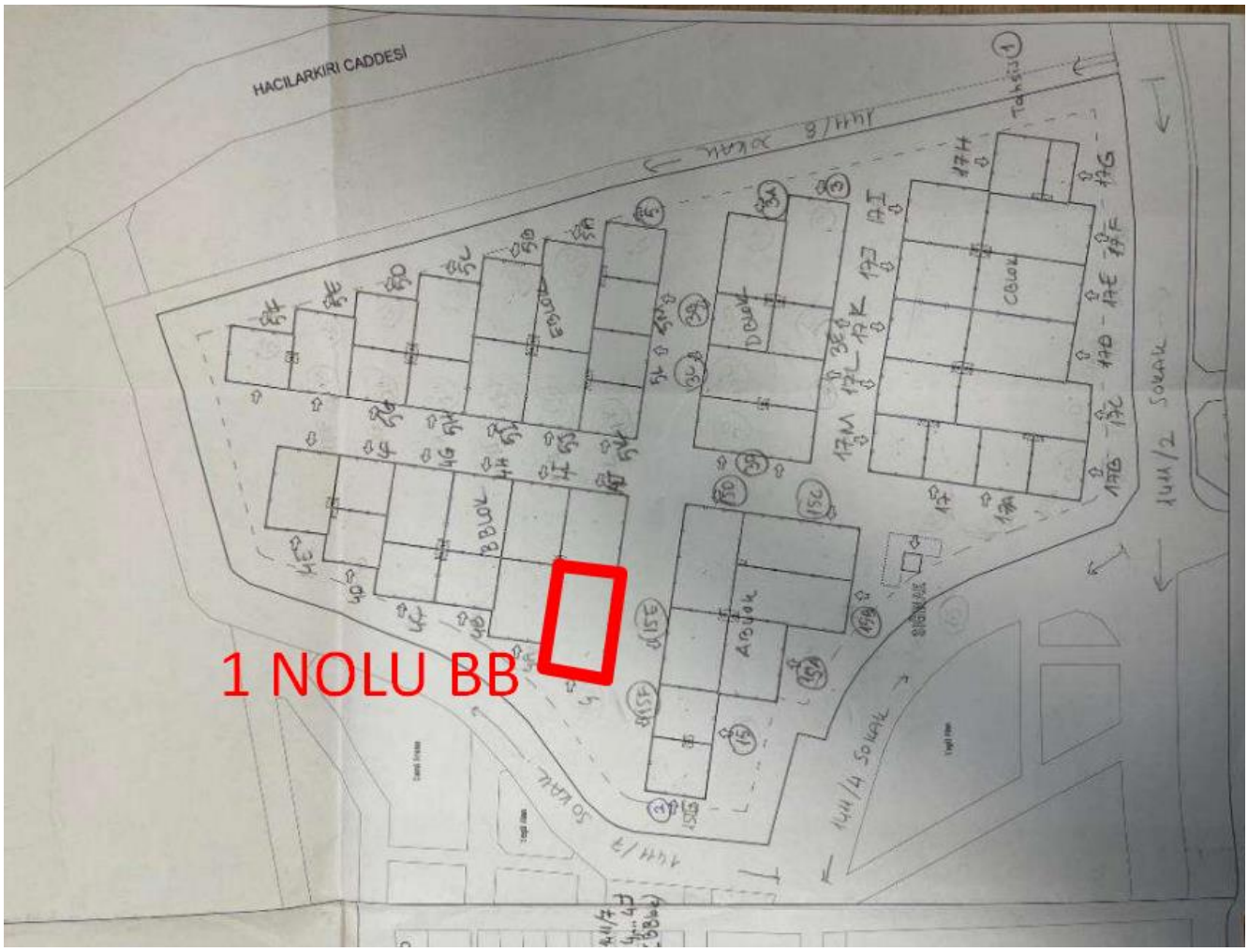
web sayfasında proje sunuş dosyası ve güncel içerikleri bulunmaktadır.

Not:
İş merkezimizde yer kiralamak isteyenlerin web adresimize kayıt yaptırmalarını bekliyoruz.

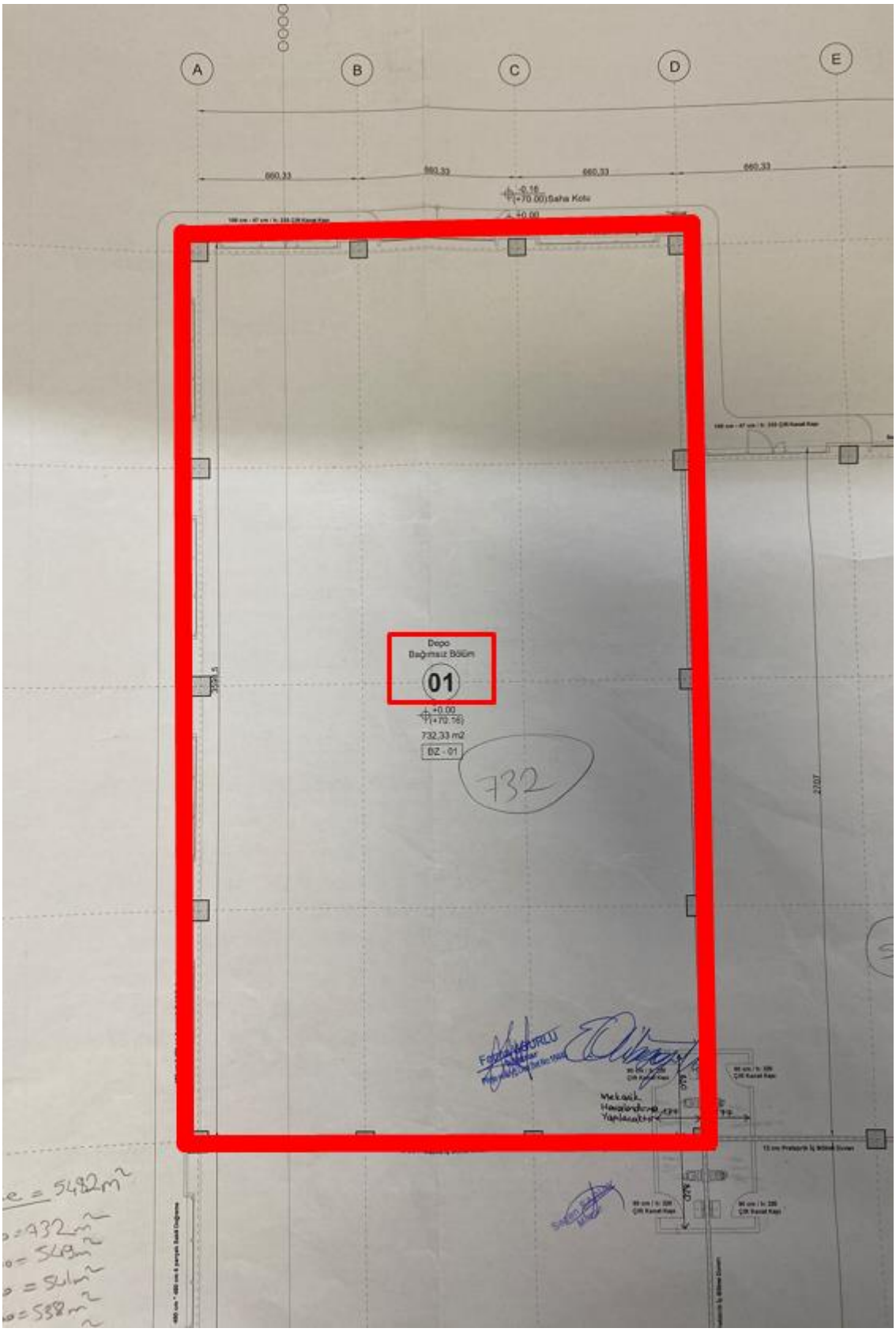
360 m2
Taban Alanlı İşyeri
Kullanım amacına göre
4 Ara kat yapma imkanı var
Yüksekliklik 15,50 m

540 m2
Taban Alanlı İşyeri
Kullanım amacına göre
4 Ara kat yapma imkanı var
Yüksekliklik 15,50 m

720 m2
Taban Alanlı İşyeri
Kullanım amacına göre
4 Ara kat yapma imkanı var
Yüksekliklik 15,50 m


HACILARKIRI CADDESİ
1 NOLU BB

1 NOLU BB


A
B
C
D
E
660,33
660,33
660,33
660,33
Saha Kotu
Depo
Bağımsız Bölüm
01
732,33 m2
BZ - 01
732
2707

BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

İLİ: İZMİR
İLÇESİ: BORNOVA
MAHALLE: DOĞANLAR
SOKAK: 1411/4 1411/8 1411/7

PAFTA: L18b-06a
ADA: 19208
PARSEL: 1
YÜZÖLÇÜMÜ: 53.255,19m

A BLOK

SIRA NO	BULUNDUĞU KAT NO	SOKAK	DIŞ KAPI	BĞMSZ. BLM. NO'SU	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	BRÜT ALAN	NET ALAN	RAYİÇ BEDEL	MALİK	HİSSE	İMZA
1	ZEMİN	1411/4	15	1 NOLU	DEPO	4/146	725.99M2	711.95M2	4.000.000TL	S.S. Kemalpaşa İş Merkezi Toplu İşyeri Yapı Koop.	TAM	
2	ZEMİN	1411/4	15-A	2 NOLU	DEPO	3/146	554.08M2	541.25M2	3.000.000TL	S.S. Kemalpaşa İş Merkezi Toplu İşyeri Yapı Koop.	TAM	
3	ZEMİN	1411/4	15-B	3 NOLU	DEPO	2/146	371.75M2	362.02M2	2.000.000TL	S.S. Kemalpaşa İş Merkezi Toplu İşyeri Yapı Koop.	TAM	
4	ZEMİN	1411/4	15-C	4 NOLU	DEPO	2/146	382.59M2	372.60M2	2.000.000TL	S.S. Kemalpaşa İş Merkezi Toplu İşyeri Yapı Koop.	TAM	
5	ZEMİN	1411/4	15-D	5 NOLU	DEPO	3/146	543.72M2	533.08M2	3.000.000TL	S.S. Kemalpaşa İş Merkezi Toplu İşyeri Yapı Koop.	TAM	
6	ZEMİN	1411/4	15-E	6 NOLU	DEPO	4/146	735.53M2	719.97M2	4.000.000TL	S.S. Kemalpaşa İş Merkezi Toplu İşyeri Yapı Koop.	TAM	
7	ZEMİN	1411/4	15-F	7 NOLU	DEPO	4/146	736.56M2	720.17M2	4.000.000TL	S.S. Kemalpaşa İş Merkezi Toplu İşyeri Yapı Koop.	TAM	

B BLOK

1	ZEMİN	1411/7	4	1 NOLU	DEPO	4/146	739.64M2	723.03M2	4.000.000TL	S.S. Kemalpaşa İş Merkezi Toplu İşyeri Yapı Koop.	TAM	
2	ZEMİN	1411/7	4-A	2 NOLU	DEPO	3/146	544.81M2	532.86M2	3.000.000TL	S.S. Kemalpaşa İş Merkezi Toplu İşyeri Yapı Koop.	TAM	
3	ZEMİN	1411/7	4-B	3 NOLU	DEPO	2/146	370.85M2	361.61M2	2.000.000TL	S.S. Kemalpaşa İş Merkezi Toplu İşyeri Yapı Koop.	TAM	
4	ZEMİN	1411/7	4-C	4 NOLU	DEPO	2/146	375.48M2	365.52M2	2.000.000TL	S.S. Kemalpaşa İş Merkezi Toplu İşyeri Yapı Koop.	TAM	
5	ZEMİN	1411/7	4-D	5 NOLU	DEPO	4/146	731.65M2	712.47M2	4.000.000TL	S.S. Kemalpaşa İş Merkezi Toplu İşyeri Yapı Koop.	TAM	
6	ZEMİN	1411/7	4-E	6 NOLU	DEPO	3/146	564.86M2	549.86M2	3.000.000TL	S.S. Kemalpaşa İş Merkezi Toplu İşyeri Yapı Koop.	TAM	
7	ZEMİN	1411/7	4-F	7 NOLU	DEPO	3/146	551.02M2	540.01M2	3.000.000TL	S.S. Kemalpaşa İş Merkezi Toplu İşyeri Yapı Koop.	TAM	
8	ZEMİN	1411/7	4-G	8 NOLU	DEPO	3/146	551.02M2	540.01M2	3.000.000TL	S.S. Kemalpaşa İş Merkezi Toplu İşyeri Yapı Koop.	TAM	
9	ZEMİN	1411/7	4-H	9 NOLU	DEPO	3/146	540.11M2	529.05M2	3.000.000TL	S.S. Kemalpaşa İş Merkezi Toplu İşyeri Yapı Koop.	TAM	
10	ZEMİN	1411/7	4-I	10 NOLU	DEPO	3/146	554.29M2	540.62M2	3.000.000TL	S.S. Kemalpaşa İş Merkezi Toplu İşyeri Yapı Koop.	TAM	

C BLOK

— B BLOK —

RUHSATI
Building Licence

111070280

Barkod / Karekod: B. Blok

İlçe: BORNOVA

Mahalle tanıtım kodu: 5

Cadde adı: 1411/7

Sokak tanıtım kodu: 236 Dış kapı no: 4

2.Ada No:	3.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
19208	1		-	921414049

9.Ruhsatın verliş amacı: 1.Yeni yapı; 2.Yenileme; 3.Yeniden; 4.Ek bina; 5.Kat İlavesi; 6.İlave; 7.Geçici; 8.Tadilat; 9.Doğu; 10.Restorasyon; 11.Güçlendirme; 12.Kullanım değişimi; 13.Fosseptik; 14.Mekanik tesisat; 15.Elektrik tesisatı; 16.İsim değişikliği; 17.İstinat duvarı; 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
05.Kasım 2020	367	6.12.2018	850

14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum bel. tarihi	16.İmar durum bel. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
/ /	5.09.2018	58847	/ /

18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
/ /	TOPLU İŞYERİ ALANI	53255,99

21.Tapu tescil belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no
	29.06.2018	19649

24. ÇED raporu onay tarihi	25.Planların inşaata başlama tarihi	26. Planların inşaatı bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
/ /	/ /20	/ /20	/ /20

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: S.S.KEMALPAŞA İŞ MERKEZİ TOPLU İŞYERİ YAPI KOOP.

Özel / Kamu / Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı:

30.Vergi kimlik no:

31.Adres: AKDENİZ MAH. CUMHURİYET BUL. MAHMUT RIZA İŞ MERKEZİ BLOK NO: 99 İÇ KAPI NO: 11 KONAK / İZMİR

32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: EKREM DEMİRTAŞ, (EKREM DEMİRTAŞ GAYRİMENKUL VE İNŞAAT A.Ş.), 35351057144

34.Oda sicil no: 311401

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KONAK

36.Vergi kimlik no: 3250065933

37.Sigorta sicil no | 38.Sözleşme tarihi | 39.Sözleşme no | 40.Yapı müteahhidi yetki belge no: 00352155542160 3

41. Sicil esas adres: AKDENİZ MAH. CUMHURİYET BUL. MAHMUT RIZA İŞ MERKEZİ BLOK NO: 99 İÇ KAPI NO: 11 KONAK / İZMİR

42. İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: S.YAS ERBAŞ

44.TC kimlik no: 37325147262

45.Oda sicil no: 19655

46.Sigorta sicil no | 47.Sözleşme tarihi: 5.04.2019 | 48.Sözleşme no

49.Adres: MUSTAFA KEMAL PAŞA MAH. 2101 SK. NO: 67 GÜZELBAHÇE / İZMİR

50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ise tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1252 - Depolar	10		5452
Toplam: 1252 - Depolar	10		5452

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Benzer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
	10			5452

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
	10			5452

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
	1	1	

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
	15,5	15,5	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
B	C		579	3168596		3168596	3168596

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler; 2.Bina içi kaloriferler; 3.Kat kaloriferi; 4.Soba; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; 7.

82.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Katı yakıt; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Güneş; 7.Termal; 8.Rüzgar; 9.

83.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü; 4.Kombi; 5.Müştemek; 6.

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Katı Yakıt; 6.Termal; 7.

85.İçme Suyu: 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Taşıma suyu

86.Atık su: 1.Kanalizasyon; 2.Fosseptik

87.Tesisler: 1.Asansör; 2.Baz istasyonu; 3.Doğalgaz; 4.Elektrik; 5.Haberleşme; 6.Pis su; 7.Temiz su; 8.Hidrofor; 9.Jeneratör; 10.Paratoner; 11.Yangın tesisatı; 12.

88.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Bekçi kulübesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapıcı dairesi; 6.Kömürlük; 7.Ortak depo; 8.Sığınak; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yüzme havuzu; 12.

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.Julaleri (Karkas) — 1.1.Betonarme; 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma; 6.

90.Duvar Dolgu Malzeme Cinsi: 1.Briket; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Karpiç; 6.Gazbeton; 7.Beton blok; 8.Hafif panel; 9.

91.Döşeme: 1.Plak Kirişli; 2.Mantar döşeme; 3.Kemerler; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı; 6.

92.Parsel Dışı Otoparkı: 1. Var; 2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
Mimari 5.12.2018	MÜELLİFİNİN	ALİ EREN ALİBEŞİKOĞLU	52162248340	41992	AKDENİZ MAH. CUMHURİYET BUL. MAHMUT RIZA İŞ MERKEZİ BLOK NO: 99 İÇ KAPI NO: 1 KONAK / İZMİR	
Statik 28.10.2020		ASLI ODABAŞI	30198943522	40950	KAHRAMANLAR MAH. BOZKURT CAD. NO: 32 İÇ KAPI NO: 801 KONAK / İZMİR	
Elektrik / /20		KORKMAZ BAKAR	11620030870	37685	CENNETOĞLU MAH. YEŞİLLİK CAD. BELGEÇEN MODEKO BLOK NO: 228-230 İÇ KAPI NO: 607 KARABAĞLAR / İZMİR	
Mekanik Tesisat / /20		İRFAN İNANÇ YILDIZ	17785772442	81623	ADALET MAH. ANADOLU CAD. TEPEKULE İŞ MERKEZİ BLOK NO: 40 İÇ KAPI NO: 603 BAYRAKLI / İZMİR	
/ /20						
/ /20						
/ /20						
/ /20						

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
Certificate of permission for use of building

140476714

Barkod / Karekod:

1.Belgeyi veren kurum: BORNOVA BELEDİYESİ

2.Belge verilen yapının adresi
İl: İZMİR — İlçe: BORNOVA
Köy: — Belediye: BORNOVA BELEDİYESİ
Mahalle: DOĞANLAR MAH. — Mahalle tanıtım kodu: 5
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: 1411/7
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme tanıtım kodu: 238 — Dış kapı no: 4
Site adı: — Yapı Kimlik No: 501414049

3.Pafta No: - | 4.Ada No: 19208 | 5.Parsel No: 1 | 6.Blok No: B BLOK

7.Kısmi kullanma izni ise belge verileri bağımsız bölüm

8. Daha önce kısmi kullanma izni alınan bağımsız bölüm no

9. Belgenin verliş amacı: ☐ Kısmi Kullanma İzni ■ Yapı Kullanma İzni ☐ Geçici

10. Belgenin onay tarihi: 05 Mart 2021

11. Belge no: 40/83181

12. Belgeye esas ruhsat: ☐ 1.Yeni yapı ☐ 2.Yenileme ☐ 3.Yeniden ☐ 4.Ek bina ☐ 5.Kat İlavesi ☐ 6.İlave ☐ 7. Geçici ■ 8.Tadilat ☐ 9.Dolgu ☐ 10.Restorasyon ☐ 11.Güçlendirme ☐ 12.Kullanım değişimi ☐ 13.Fosseptik ☐ 14.Mekanik tesisat ☐ 15.Elektrik tesisatı ☐ 16.İsim değişikliği ☐ 17.İadınat duvarı ☐ 18.Bahçe duvarı ☐ 19.

13. İlk yapı ruhsatı tarihi	14. İlk yapı ruhsatı no	15. Son yapı ruhsatı tarihi	16. Son yapı ruhsatı no	17. Yenileme ruhsatı tarihi
6.12.2018	850	/ /		/ /

18. Yeniden ruhsat tarihi	19. Tadilat ruhsatı tarihi	20. İmar planı onay tarihi	21. İmar durumu tarihi	22. İmar durumu no
/ /	/ /	/ /	5.09.2018	68847

23. Zemin etüdü onay tarihi	24. ÇED raporu onay tarihi	25. Tapu tescil belgesi tarihi	26. Tapu tescil belgesi no
/ /	/ /	29.08.2018	18649

27.Tapu tescil belgesi veren kurum	28. Parselasyon planı onay tarihi	29.Parselin kullanma amacı	30. Parselin alanı(m2)
	/ /	TOPLU İŞYERİ ALANI	53255,99

Yapı Sahibinin

31.Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: S.S.KEMALPAŞA İŞ MERKEZİ TOPLU İŞYERİ YAPI KOOP. Vekili Camile ÜTKU

■ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı

32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı:

33.Vergi kimlik no:

34. Adres: DOĞANLAR MAH. 1411/7 SK. NO: 4 BORNOVA / İZMİR

35. İmza

Yapı Müteahhidinin

36.Adı soyadı,unvanı, T.C kimlik no: EKREM DEMİRTAŞ, (EKREM DEMİRTAŞ GAYRİMENKUL VE İNŞAAT A.Ş.), 35351057144

37.Oda sicil no: 311401

38.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: KONAK

39.Vergi kimlik no: 3250065933

40.Sigorta sicil no: | 41.Sözleşme tarihi: / / | 42.Sözleşme no:

43.Yapı müteahhidi yetki belge no: 00352155354219003

44. Sicile esas adres: AKDENİZ MAH. CUMHURİYET BUL. MAHMUT RIZA İŞ MERKEZİ BLOK NO: 99 İÇ KAPI NO: 11 KONAK / İZMİR

45.İmza

Şantiye Şefinin

46.Adı soyadı, unvanı: İLYAS ERBAŞ, İNŞAAT MÜHENDİSİ

47.T.C kimlik no: 37525147262

48.Oda sicil no: 19555

49.Sigorta sicil no: | 50.Sözleşme tarihi: 5.04.2019 | 51.Sözleşme no:

52.Adres: MUSTAFA KEMAL PAŞA MAH. 2101 SK. NO: 6 GÜZELBAHÇE / İZMİR

53.İmza

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

54.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	55.Bağımsız bölüm sayısı	56.Yüzölçümü (m2)
1252 - Depolar	10	5482
Toplam: 1252 - Depolar	10	5482

Yapı İle İlgili Özellikler

57.Benzer yapı sayısı	58.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	59.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	60.Yapının taban alanı(m2)	61.Yapı inşaat alanı(m2)
	10			5482

62.Toplam yapı sayısı	63.Toplam bağımsız bölüm sayısı	64.Toplam konut birimi(daire) sayısı	65.Toplam taban alanı(m2)	66.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
	10			5482

67.Yapının yol kotu altı kat sayısı	68.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	69.Yapının toplam kat sayısı	70.İlave kat sayısı
	1	1	

71.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	72.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	73.Yapının toplam yüksekliği(m)	74.İlave kat yüksekliği(m)
	15,5	15,5	

75.Yapının sınıfı	76.Yapının grubu	77.1 m2 maliyeti(TL)	78.Yapının maliyeti (TL)	79.Yapının arsa değeri (TL)	80.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	81.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
8	C	578	3168596		3168596	3168596

Yapının Teknik Özellikleri

82.Isıtma Sistemi: ☐ 1.Merkezi ısıtmalı kalorifer ☐ 2.Bina içi kalorifer ☐ 3.Kat kaloriferi ☐ 4.Soba ☐ 5.Doğal gaz sobası ☐ 6.Klima ☐ 7.

83.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: ☐ 1.Katı yakıt ☐ 2.Fuel-oil ☐ 3.Doğalgaz ☐ 4.LPG ☐ 5.Elektrik ☐ 6.Güneş ☐ 7.Termal ☐ 8.Rüzgar ☐ 9.

84.Sıcak Su Temin Şekli: ☐ 1.Termosifon ☐ 2.Şofben ☐ 3.Güneş kolektörü ☐ 4.Kombi ☐ 5.Müştarek ☐ 6.

85.Sıcak Su Yakıt Cinsi: ☐ 1.Doğalgaz ☐ 2.LPG ☐ 3.Fuel-oil ☐ 4.Elektrik ☐ 5.Katı Yakıt ☐ 6.Termal ☐ 7.

86.İçme Suyu: ■ 1.Şehir suyu ☐ 2.Kuyu suyu ☐ 3.Pınar suyu ☐ 4.Taşıma suyu

87.Atık su: ■ 1.Kanalizasyon ☐ 2.Fosseptik

88.Tesisatlar: ☐ 1.Asansör ☐ 2.Baz istasyonu ☐ 3.Doğalgaz ■ 4.Elektrik ■ 5.Haberleşme ■ 6.Pis su ■ 7.Temiz su ☐ 8.Hidrofor ☐ 9.Jeneratör ☐ 10.Paratoner ☐ 11.Yangın tesisatı ☐ 12.

89.Ortak Kullanım Alanları: ☐ 1.Asansör ☐ 2.Bekçi kulübesi ☐ 3.Açık otopark ☐ 4.Kapalı otopark ☐ 5.Kapıcı dairesi ☐ 6.Kömürlük ☐ 7.Ortak depo ☐ 8.Sığınak ☐ 9.Su deposu ☐ 10.Yangın merdiveni ☐ 11.Yüzme havuzu ☐ 12.

90.Yapının Taşıyıcı Sistemi: ☐ 1.İskelet (Karkas) → ☐ 1.1. Betonarme → ☐ 1.1.1.Çerçeveli sistem ☐ 1.1.2.Perdeli sistem ☐ 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; ☐ 1.2.Ahşap ☐ 1.3.Çelik ☐ 2.Yığma (Kagir) ■ 3.Prefabrik ☐ 4.Yarı prefabrik ☐ 5.Karma ☐ 6.

91.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: ☐ 1.Briket ☐ 2.Tuğla ☐ 3.Taş ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Kerpiç ■ 6.Gazbeton ☐ 7.Beton blok ☐ 8. Hafif panel ☐ 9.

92.Döşeme: ☐ 1.Plak kirişli ☐ 2.Mantar döşeme ☐ 3.Asmolen ☐ 4.Ahşap ■ 5.Hazır yapı elemanı ☐ 6.

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ... adet dükkan veya 10 adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

93. Belge tarihi	94.Belge no	95.Blok no	96.Bağımsız bölüm no
/ /			
/ /			
/ /			
/ /			
/ /			

Konut İle İlgili Özellikler

	97. Konutun salon dahil oda sayısı: 1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
98.Daire sayısı								0
99. Park olan daire sayısı								0
100. Bir dairenin yüzölçümü								0

GD17266

Lisans Belgeleri

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih: 29.03.2019 No: 902963

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

TUĞBA AYDIN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 25.01.2018

No : 408115

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Şefik Ercan KESKİNER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 24.08.2010 No : 401455

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Aydın KATKAK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

Mesleki Tecrübe Belgeleri

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 17.01.2023 **Belge No: 2023-02.11189**

Sayın Tuğba AYDIN
(T.C. Kimlik No: 34903291012 - Lisans No: 902963)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Gayrimenkul Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Hakan UFUK
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.04.2021 **Belge No: 2021-01.3935**

Sayın Şefik Ercan KESKİNER

(T.C. Kimlik No: 25781038622 - Lisans No: 408115)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.11.2020 **Belge No: 2019-01.3692**

Sayın Aydın KATKAK

(T.C. Kimlik No: 40405146644 - Lisans No: 401455)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

BDDK Yetkilendirme

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU

(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-105-16347

08 Ağustos 2012

Konu: Değerleme Yetkisi

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 02.08.2012 tarih ve 4887 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerleme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerleme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerleme raporu hazırlattıracakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (ı) bendinde belirtilen değerleme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dokümante edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerleme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerleme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (ı) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Atatürk Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA
Tel: (312) 455 65 80 Faks: (312) 424 08 71
İnternet adresi: www.bddk.org.tr

SPK Listeye Alınma

T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15 - 599 11193 04/7/2008

Konu : Değerleme hizmeti verme amacıyla listeye alınma başvurusu hk.

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
19 Mayıs Mah. Turaboğlu Sok. Sümko Sitesi A7 Bl. D:8
Kozyatağı-Kadıköy/İSTANBUL

İlgi: 19.03.2008 tarih ve 2008/2 sayılı yazınız.

Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" (Tebliğ) çerçevesinde değerleme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınmasına ilişkin ilgide kayıtlı talebi, Kurulumuzun 03.07.2008 tarih ve 18/747 sayılı Kurul Kararı ile olumlu karşılanmıştır. Bu çerçevede,

- Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,
- Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,
- Şirketiniz tarafından ekte bir örneği yer alan "Sürekli Bilgilendirme Formu" formatına uygun olarak sürekli bilgilendirme formunun hazırlanması, internet sitenizde yer alması ve Kurulumuz internet sitesinde yer alan Gayrimenkul Değerleme Şirketleri > Sürekli Bilgilendirme sayfasına linkinin yerleştirilmesi gerektiği

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

EK: Sürekli Bilgilendirme Formu Formatı

MERKEZ Eskişehir Yolu 8.Km No:156 06530 ANKARA Tel: (312) 292 90 90 Faks:(312) 292 90 00
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ Harbiye Mah. Askeroçağı Cad. No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 56 00 www.spk.gov.tr