



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ, AKDENİZ MAHALLESİ 2802 ADA 9 PARSEL
1,2,3,4,5,6 NUMARALI BAĞIMSIZ BÖLÜMLER



ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI.A.Ş

ARALIK - 2025
İZMİR

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI.A.Ş

Değerlemeye Konu Taşınmaz

İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 2802 ada 9 nolu parselde kayıtlı mülkiyetleri ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI.A.Ş adına kayıtlı olan 1,2,3,4,5,6 numaralı bağımsız bölümler
Atatürk Caddesi No:36 D:31,41,51,61,71 ve Cumhuriyet Bulvarı No:39/A Konak/İZMİR

İmar Durumu

Taşınmazların yer aldığı parsel; 22.09.2003 onay tarihli, 14.10.2021 tadilat onay tarihli 1/1000 ölçekli Mimar Kemalettin Koruma Amaçlı imar planı kapsamında, Bitişik Nizam, 8 Kat yapılaşma koşullarına sahip TM -Ticaret Seçenekli Konut (zemin kata konut yapılamaz) Alanında kalmaktadır. Eski eser bitişiği ve karşısı konumunda olup, her türlü işlem için İzmir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan izin alınması gerekmektedir. Ayrıca Alsancak Bölgesi Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alanlar sınırı içerisinde yer almaktadır.

Raporun Konusu

Bu rapor, İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, tapunun 2802 ada 9 nolu parselinde yer alan mülkiyeti ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI.A.Ş adına kayıtlı olan 1,2,3,4,5,6, bağımsız bölüm numaralı İşyeri / Ofis vasıflı taşınmazlara ait adil piyasa koşullarında KDV hariç yılsonuna esas yasal rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Raporun Tarihi

03.12.2025

Değer

03.12.2025 tarihi itibarıyla 1,2,3,4,5,6 Bağımsız Bölüm numaralı Gayrimenkullerin Değeri	
Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri	
(KDV Hariç)	228.925.000.-TL (İkiyüzymisekizmilyondokuzyüzymibeşbin Türklirası)
(KDV Dahil)	274.710.000.-TL (İkiyüzyetmişdörtmilyonyediyüzonbin Türklirası)

Değerleme Uzmanı

Tuba ATAŞ KAYA– 401850

Kontrol Eden Değerleme Uzmanı

İsmail CANATAN– 402198

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Murat ATALAY– 400994

İnkilap Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cd. No:7/a No:33 Akyaka Plaza A1 Blok. Kat 18 Ümraniye/ İSTANBUL.

Telefon : 02162859525-26 Faks :0216 2859536 Whatsapp: 0 534 593 88 10 e-posta: info@vakifekspertiz.com.tr

UYGUNLUK BEYANI

- ❖ Raporda sunulan bulgular değerlendirme uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ❖ Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- ❖ Değerleme uzmanlarının değerlendirme konusunu oluşturan mülkler ile herhangi bir ilişkisi yoktur.
- ❖ Değerleme uzmanlarının (şirketinin) ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- ❖ Değerleme, ahlaki kural ve standartlarına, mesleki gereklere göre gerçekleştirilmiştir.
- ❖ Değerleme uzmanları mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- ❖ Değerleme uzmanlarının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- ❖ Değerleme uzmanları mülkü kişisel olarak denetlemiştir.
- ❖ Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (IVSC) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

VARSAYIMLAR

- ❖ Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- ❖ Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- ❖ Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- ❖ Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- ❖ Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında değerlendirme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.
- ❖ Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- ❖ Bu rapordaki hiçbir yorum hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.

- ❖ Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- ❖ Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- ❖ Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- ❖ Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerinde değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- ❖ Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerinde düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- ❖ Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- ❖ Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- ❖ Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- ❖ 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.

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 değerlendirme çalışması yapılmıştır.

İçindekiler

UYGUNLUK BEYANI	3
VARSAYIMLAR.....	3
BÖLÜM 1	8
1. RAPOR BİLGİLERİ	8
1.1. Raporun Tarihi ve Numarası	8
1.2. Raporun Türü	8
1.3. Raporu Hazırlayan Ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Ad ve Soyadları	8
1.4. Değerleme Tarihi.....	8
1.5. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	8
1.6. Raporun Tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	8
1.7. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	9
BÖLÜM 2	9
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	9
2.1. Kuruluşun Unvanı ve Adresi	9
2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi	10
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	12
2.4. İşin Kapsamı.....	12
BÖLÜM 3	13
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	13
3.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Tanımı	13
3.2. Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri	15
3.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama) Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	16
3.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu.....	16
3.5. Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzinler Ve Belgeler, Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti V.B. Durumlara Dair Açıklamalar(Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanlar)	17
3.6. Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler V.B.) İlişkin Bilgiler.....	18
3.7. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi.....	18
3.8. Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır Ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	18
3.9. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29.6.2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	19

3.10. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	19
3.11. Varsa Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	19
4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	20
4.1. Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	20
4.2. Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler	28
4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler.....	34
4.4. Gayrimenkullerin Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri.....	34
4.5. Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Proje İle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler.....	36
4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.	37
4.7. Gayrimenkullerin Değerleme Tarihi İtibari İle Hangi Amaçla Kullanıldığı Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa Yapının Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	37
BÖLÜM 5	37
5. Kullanılan Değerleme Yöntemleri	37
5.1. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar.....	37
5.1.1. Pazar Yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni	37
5.1.2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri, krokileri ve bu bilgilerin kaynağı.....	38
5.1.3. Emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler ve Hesaplamalar	40
5.2. Gelir Yaklaşımı	42
5.2.1. Gelir Yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni	42
5.2.2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri, krokileri ve bu bilgilerin kaynağı.....	26
5.2.3. Emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler ve Hesaplamalar.....	26
5.3. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar	41
5.3.1. Maliyet Yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni.....	47
5.4. Diğer Tespit Ve Analizler	48
5.4.1. Takdir Edilen Kira Değerleri.....	48
5.4.2. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	48
5.4.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri	48
5.4.4. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar.....	48
5.4.5. En Verimli Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	48
5.4.6. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	49
BÖLÜM 6	49
6. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi Ve Görüş.....	49
6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Metotların ve nedenlerinin açıklaması.....	49

6.2.	Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri.....	50
6.3.	Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş	50
6.4.	Gayrimenkuller üzerindeki takyidat ve İpotekler ile ilgili Görüş.....	50
6.5.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	50
6.6.	Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	50
6.7.	Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğrudan Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığına Dair Bilgi.....	51
	Değerleme konusu “Büro” vasıflı taşınmaz üzerinde herhangi bir üst hakkı veya devre mülk hakkı bulunmamaktadır.....	51
6.8.	Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların, gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel olup olmadığı hakkında görüş.....	51
6.9.	KDV Oranları Hakkında	51
	BÖLÜM 7	51
7.	SONUÇ	51
7.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	51
7.2.	Nihai Değer Takdiri.....	51
8.	RAPOR EKİ.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

BÖLÜM 1

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Raporun Tarihi ve Numarası

Bu gayrimenkul değerleme raporu, ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. için şirketimiz tarafından 03.12.2025 tarihinde, 113-2025-8845 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

1.2. Raporun Türü

Bu rapor, İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi'nde konumlu 2802 Ada 9 Parselde kayıtlı 1,2,3,4,5,6 Bağımsız Bölüm numaralı gayrimenkullerin güncel Pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur. Rapor, Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmış olup, Sermaye Piyasası mevzuatı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yılsonu değerlerinin tespiti" hükmüne binaen hazırlanan değerleme raporudur.

1.3. Raporu Hazırlayan Ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Ad ve Soyadları

Bu gayrimenkul değerleme raporu, taşınmazın mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Değerleme Uzmanı Tuba ATAŞ KAYA tarafından hazırlanmış, Değerleme Uzmanı İsmail CANATAN tarafından Kontrol edilmiş, Sorumlu Değerleme Uzmanı Murat ATALAY tarafından onaylanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerleme raporu için şirketimizin değerleme uzmanı 17.09.2025 tarihinde çalışmalara başlamış olup 27.11.2025 değerleme tarihi itibarıyla 03.12.2025 tarihinde değerleme çalışmaları tamamlanarak rapor tanzim edilmiştir.

1.5. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası

Bu gayrimenkul değerleme raporu, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine ve iki şirket arasında imzalanmış olan 11.09.2025 tarih, 2025/15 numaralı dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6. Raporun Tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu; Tebliğin 1. Maddesinin 2.Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İnkilap Mah. Dr. Adnan Büyükdenez Cd. No:7/a No:33 Akyaka Plaza A1 Blok. Kat 18 Ümraniye/ İSTANBUL.

Telefon : 02162859525-26 Faks :0216 2859536 Whatsapp: 0 534 593 88 10 e-posta: info@vakifekspertiz.com.tr

1.7. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Taşınmazlar ile ilgili Şirketimizce daha önce hazırlanmış herhangi bir değerlendirme çalışması bulunmamaktadır.

BÖLÜM 2

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Kuruluşun Unvanı ve Adresi

1954'den günümüze güven ve istikrar çizgisinden ödün vermeksizin bankacılık sektörünün öncülerinden olan ve birçok başarıya imza atan Vakıfbank'ın iştiraki olarak, 05 Eylül 1995 tarihinde kurulan şirketimiz 23 Ocak 1996 tarihinde “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler” listesine girmiş ve 11 Ağustos 2009 da Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu listesine alınmıştır.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş. olarak Ülkemizde ve yurt dışında bize duyulan güveni; dürüstlük, tarafsızlık, mesleki uzmanlık ilkelerimize bağlı kalarak yarınlar taşımak hedefiyle faaliyetlerini sürdüren şirketimiz; raporlama ve değerlendirme konusunda kamu ve özel kurum/kuruluşların güvenlerini kazanmıştır. Uluslararası standartlarda mesleki tecrübe ve bilgiye ihtiyaç duyulan ekspertiz ve değerlendirme alanındaki uzmanlığımız, yılların deneyim, çaba ve titizliğinin bir ürünüdür.

İstanbul, Ankara, İzmir, Adana, Bursa, Antalya, Gaziantep, Samsun ve Erzurum olmak üzere 9 ayrı Şube Müdürlüğü ile 81 ilde hizmet vermekteyiz. Alanında uzman teknik personelimiz, deneyimli denetmenlerimiz, başarılı idari personelimiz ve Türkiye'nin 81 ilinde çalışmakta olduğumuz Temsilcilerimiz ile hızlı, güvenilir ve etkin değerlendirme/ekspertiz hizmeti verme yolunda önemli aşamalar kaydetmiştir.

Kuruluşumuzdan bugüne 300.000'i aşkın referansımız; vizyonumuzun ayrılmaz birer parçası olan dürüstlük ve tarafsızlık ilkeleri ile mesleki uzmanlığımızı harmanlayarak; titiz araştırmalar, çalışmalar ve değerlendirmeler sonucu ortaya koyduğumuz raporlama faaliyetlerimizin ne kadar doğru ve güvenilir olduğunun göstergesidir.

Misyon; Ülkemizde ve yurt dışında şirketimize duyulan güveni; dürüstlük, bağımsızlık, tarafsızlık ve mesleki uzmanlık ilkelerimize bağlı kalarak yarınlara taşımaktır.

Vizyon; En güvenilir, müşteri memnuniyetini en fazla sağlayan, en çok tercih edilen ve sektöre yön veren firma olmak.

Değerlerimiz

- Güvenilir Olmak
- Liderlik
- Müşteri odaklılık
- Kaliteden Ödün Vermeden Hızlı Olmak
- İsabetli Kararlar
- Dürüstlük
- Bağımsızlık ve Tarafsızlık
- Titizlik
- Mesleki Uzmanlık
- Tecrübe
- Tarafsızlık

Adres: İnkılap Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cd. No:7/a No:33 Akyaka Plaza A1 Blok. Kat 18 Ümraniye/ İSTANBUL.

Telefon : 02162859525-26

Faks :0216 2859536

Whatsapp: 0 534 593 88 10

e-posta: info@vakifekspertiz.com.tr

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Ziraat GYO) Ziraat Finans Grubu bünyesinde, Grubun gücü ve deneyimini yatırımcılarına yüksek gayrimenkul getirisini düşük risk seviyesinde sunmak ve sektörde lider rol alarak, örnek, yenilikçi projelere imza atmak için 01.11.2016 tarihinde kurulmuştur.

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın ilk büyük yatırımı; halen devam etmekte olan, ülkemizin en önemli projelerinden İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'ndeki Ziraat Kuleleri Projesi'dir. Ziraat Kuleleri toplam 431 bin m2 inşaat alanı ile Ziraat Finans Grubuna yakışır yeni bir ofis binası ve dünyanın sayılı finans merkezlerinden olması hedeflenen merkezde yerini alacak uluslararası firmalara yönelik ofis arzı sağlamayı hedeflemektedir.

İnkılap Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cd. No:7/a No:33 Akyaka Plaza A1 Blok. Kat 18 Ümraniye/ İSTANBUL.

Telefon : 02162859525-26 Faks :0216 2859536 Whatsapp: 0 534 593 88 10 e-posta: info@vakifekspertiz.com.tr

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Ziraat GYO), Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde faaliyet göstermek üzere kurulmuştur.

Ziraat Finans Grubu üyesi Ziraat GYO'nun portföyü ağırlıklı olarak devam etmekte olan İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Ziraat Kuleleri projesi ve ofis binalarından oluşmaktadır. Şirket hızla büyüyen yatırım portföyünü otel ve konut yatırımları ile çeşitlendirirken, yatırımcılarına uzun vadede optimum risk-getiri dengesinde gayrimenkul piyasası yatırım imkanı sunmayı hedeflemektedir.

Şirket; Ziraat Finans Grubunun gücü ve desteği, deneyimli ekibi, şeffaf ve kurumsal yapısı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine uygun olarak faaliyetlerini sürdürmektedir.

Şirketin ortaklık yapısı incelendiğinde "A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulunun üyelerinin bağımsızlar dışındaki tüm üyeleri A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından, bağımsız adaylar ise A ve B grubu pay sahiplerinin aday gösterdikleri arasından Genel Kurul tarafından seçilir. Oy kullanımına ilişkin imtiyaz bulunmamaktadır."

Ortağın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı		
	Grubu	Tutarı (t.)	Oranı (%)
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	A	714.219.129	15,22
T.C. Ziraat Bankası A.Ş.	B	3.090.371.040	65,84
Fili Dolışındaki Pay	B	889.029.831	18,94
Toplam		4.693.620.000	100,00

Unvanı : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
 Adresi : Finanskent Mahallesi Finans Caddesi, B Blok No:44/B İç Kapı No:12
 Ümraniye İstanbul
 Tel : +90 216 590 15 40
 Web : <https://www.ziraatgyo.com.tr>
 E-Posta : yatirimciiliskileri@ziraatgyo.com.tr
investorrelations@ziraatgyo.com.tr
info@ziraatgyo.com.tr

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu 11.09.2025 tarih, 2025/15 numaralı dayanak sözleşmesi kapsamında; tapu kütüğünde; İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi'nde konumlu 2802 Ada 9 Parselde bulunan 6 adet bağımsız bölüm için, firmanın talebi doğrultusunda Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) Madde-34/1 g fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti” hükmüne binaen yıl sonuna esas yasal rayiç değerinin tespitine yönelik hazırlanan değerlendirme raporudur. Değerleme çalışması sırasında talep sahibi tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4. İşin Kapsamı

İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi'nde konumlu 2802 Ada 9 Parselde bulunan 1,2,3,4,5 nolu Ofis vasıflı bağımsız bölümler ve 6 nolu İşyeri vasıflı bağımsız bölüm olmak üzere toplam 6 adet gayrimenkulün değerlendirme tarihi itibari ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) Madde-34/1 g Fıkrası kapsamında yılsonu değerinin tespit edilmesidir.

Bu raporda kullanılan değer; büro nitelikli gayrimenkulün UDES'in 1 nolu standart'ında tanımlanan “Pazar değeridir. “UDES 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme” standartlarında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Pazar Değeri; Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihindeki el değiştirmesi gereken tahmini tutarıdır. Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

BÖLÜM 3

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

3.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar; İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi'nde yer almaktadır. Taşınmazlar tapunun 2802 ada 9 nolu parselinde kayıtlı olan, betonarme tarzda zemin+7 katlı olarak inşa edilmiş olan binada konumlu 1,2,3,4,5,6 numaralı bağımsız bölümlerdir. Taşınmazlardan 1,2,3,4,5 nolu bağımsız bölümlerin girişi Atatürk Bulvarı üzerinden sağlanmakta olup; açık adresleri; Akdeniz Mahallesi Atatürk Bulvarı No:36 D:31,41,51,61,71 KONAK /İZMİR şeklindedir. (UAVT No 1 nolu bb: 5090260398, UAVT No 2 nolu bb: 5317200979, UAVT No 3 nolu bb: 5220690829, UAVT No 4 nolu bb: 5008267295, UAVT No 5 nolu bb: 5107717646). 6 Nolu bağımsız bölümün girişi ise Cumhuriyet Bulvarı üzerinden sağlanmakta olup, açık adresi ise; Akdeniz Mahallesi Cumhuriyet Bulvarı No: 39/A şeklindedir. (UAVT No: 6 nolu bb: 5378645393)

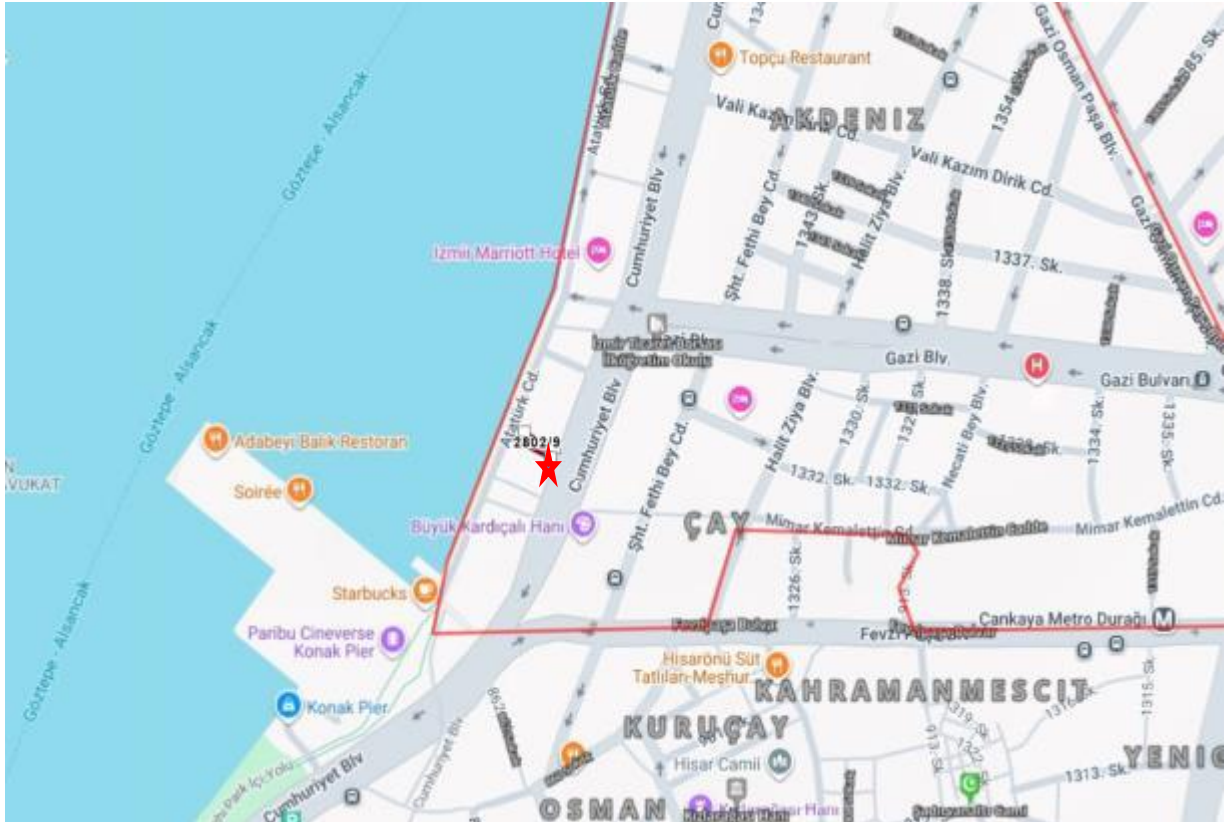
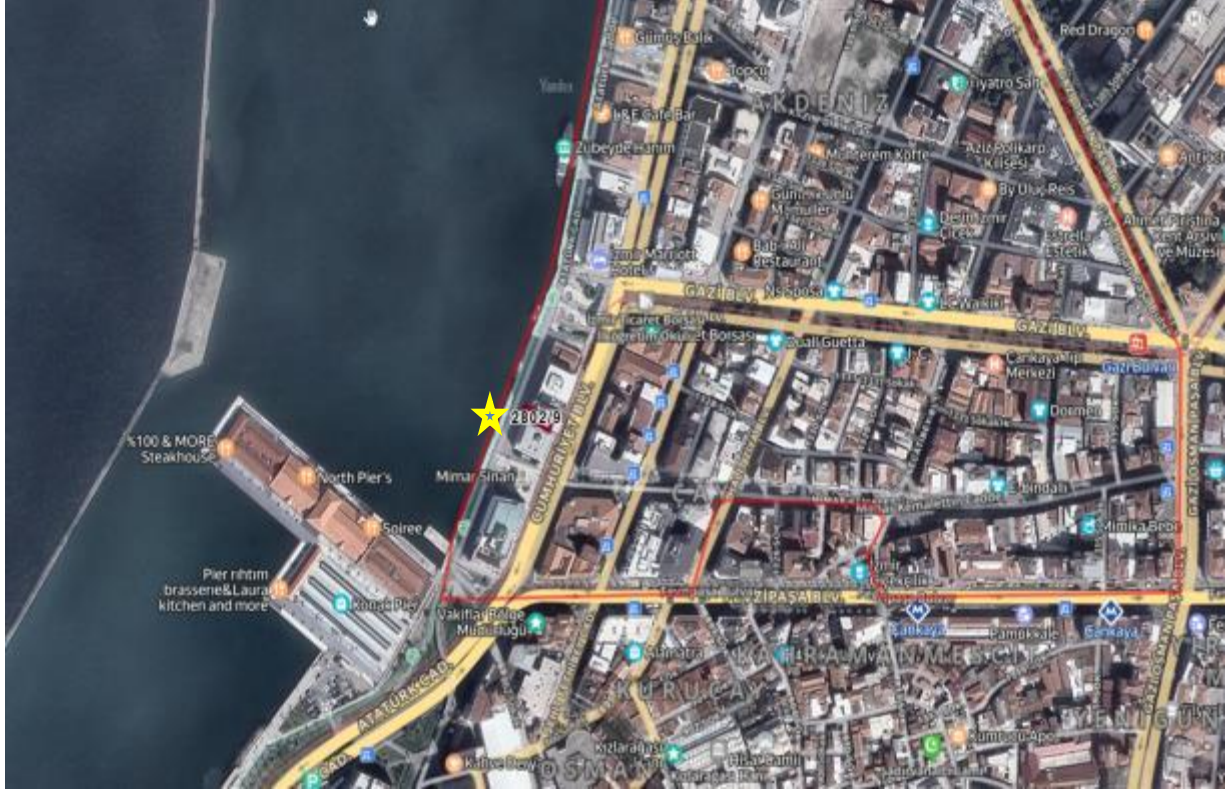
Söz konusu taşınmazlar; İzmir ili'nin ana ulaşım akslarından olan Cumhuriyet Bulvarı ve Atatürk Bulvarı üzerinde konumlanmaktadır. Bölge ticaret ve turizm açısından aktivitesi oldukça yüksek, tercih edilen bir bölgedir. 1.Kordon olarak adlandırılan Atatürk Bulvarı üzerinde yol boyunca zemin ve 1.katları özellikle restoran, kafe vb. olarak hizmet veren ticari işletmeler, üst katları büyük oranda ofis tercihlili 7-8 katlı binalar ile Otel kullanımlı yapılar yer almaktadır. Cumhuriyet Bulvarı üzerinde ise yine zemin katları küçük, orta, büyük ölçekte çeşitli sektörlerde hizmet veren işyerleri, üst katlarda daha çok ofis/büro tercihlili 7-8 katlı yapılar hakimdir.

İzmir İli'nin oldukça merkezi bir bölgesinde yer alan söz konusu taşınmazların yakın çevresinde, Konak Pier Alışveriş kompleksi, hemen bitişiğinde Key Otel, Büyük Kardiçalı İşhanı, Pasaport İskele, Marriot Otel, Türk Telekom Müdürlüğü yer almaktadır. Ayrıca taşınmazlar; Konak Meydanına, Cumhuriyet Meydanına yürüme mesafesindedir.

Konu taşınmazlara ulaşım oldukça kolay olup; şehiriçi otobüsleri ve özel araçla ulaşımın dışında; Konak iskelesinden deniz yolu ile ulaşım sağlanabilmekte, Konak ve Çankaya Metro istasyonları ile Cumhuriyet Bulvarı cephesinden geçen Tramvay raylı sistemi ile de kolaylıkla ulaşım sağlanabilmektedir.

KROKİ:

Enlem-Boylam X: 38.4238 Y: 27.1312



İnkilap Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cd. No:7/a No:33 Akyaka Plaza A1 Blok. Kat 18 Ümraniye/ İSTANBUL.

Telefon : 02162859525-26

Faks :0216 2859536

Whatsapp: 0 534 593 88 10

e-posta: info@vakifekspertiz.com.tr

3.2. Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

İli	İZMİR					
İlçesi	KONAK					
Mahalle	AKDENİZ					
Ada / Parsel No	2802 ADA / 9 PARSEL					
Yüzölçümü	213,00 m ²					
Ana Gayri. Niteliği	ARSA					
Malik / Hissesi	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ – 1/1					
Edinme sebebi	Kat İrtifakı Tesisi					
Tapu Tarihi / Yevmiye	29-07-2025 – 33261					
Bağımsız Bölüm No.	1	2	3	4	5	6
Bağımsız Bölüm Kat	2+3	4	5	6	7	Z+1.+2.
B.Bölüm Niteliği	Ofis	Ofis	Ofis	Ofis	Ofis	İşyeri
Arsa Pay/Payda	3305/21300	2452/21300	2350/21300	2350/21300	2350/21300	8493/21300
Cilt / Sayfa No.	58/5724	58/5725	58/5726	58/5727	58/5728	58/5729
Taşınmaz ID	136298664	136298665	136298666	136298667	136298668	136298669

3.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama) Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

16.10.2025 tarihinde Tapu Bilgi Sisteminden (TKGM Portal) alınan Tapu Kayıt Örneği belgelerine göre değerlemeye konu gayrimenkuller ile ilgili olarak kısıtlayıcı herhangi bir takyidata rastlanmamıştır. Taşınmazların tümü üzerinde bir adet Yönetim Planı Beyanı ve 1 nolu bağımsız bölüm üzerinde bir adet Eklenti bilgisi tespit edilmiştir. TAKBİS kayıtları rapor ekinde bilgilerinize sunulmuştur.

*****Beyan;** Yönetim Planı 25.07.2025 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) - 29-07-2025 14:28 -33261

*****1 Nolu BB üzerinde Eklenti Bilgisi:** 2. KATTA 3 AYRI DEPO (29-07-2025 14:28 – 33261)

3.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu

Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan şifahi görüşme ve Konak Belediyesi Resmi internet sitesi E-imar sayfasında yapılan incelemede; söz konusu taşınmazların yer aldığı parsel; 22.09.2003 onay tarihli, 14.10.2021 tadilat onay tarihli 1/1000 ölçekli Mimar Kemalettin Koruma Amaçlı imar planı kapsamında, Bitişik Nizam, 8 Kat yapılaşma koşullarına sahip TM -Ticaret Seçenekli Konut Alanında kalmaktadır. Eski eser bitişiği ve karşısı konumunda olup, her türlü işlem için İzmir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan izin alınması gerekmektedir. Ayrıca Alsancak Bölgesi Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alanlar sınırı içerisinde yer almaktadır.

Parselin herhangi bir terki bulunmamakta olup net imar parselidir. Yol, yeşil alan park vb alana isabet etmemektedir. Kentsel dönüşüm alanı ve Rezerv Alanı içerisinde yer almamaktadır.

TM-Ticaret Seçenekli Konut Bölgesi: Konut, çarşı, büro, perakende ticaret, eğlence yerleri, otel ve motel, bölgesel kamu kuruluşları, çok katlı taşıt parkı vb. yapılabilir. çok katlı taşıt parkı, servis istasyonu, yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, otel ve motel bulunabilir. Zemin katta konut yapılamaz.

3.5. Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzinler Ve Belgeler, Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti V.B. Durumlara Dair Açıklamalar(Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanlar)

Değerleme konusu taşınmazlara ait aşağıdaki belgelerin örnekleri / fotokopileri rapor eklerinde sunulmuştur.

-Tapu Kaydı: Gayrimenkullere ait 16.10.2025 tarihli TAKBİS belgeleri, TKGM Resmi internet sayfasından tarafımızca temin edilmiştir.

-İmar durumu: Konak Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan şifahi görüşme ve Konak Belediyesi resmi internet sitesi e-imar sayfasından temin edilmiştir.

-Mimari Proje; Konak Belediyesinde ve TKGM Resmi İnternet Sitesi WEB Tapu E-arşivinde 29.12.2022 tarih, 58 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı eki Mimari Projesi incelenmiştir. Aynı proje içinde; Asansör tipi ve Kuyu yüksekliği değişimine ilişkin tüm binada dahili Tadilat yapılmış ve tadilat yapılan sayfalar proje üzerine yapıştırılmıştır. (Tadilat onay tarihi: 02.07.2025)

Belediye arşiv dosyası ve Web Tapu Müdürlüğü e-arşivinde incelenen mimari proje kat planları üzerinde bağımsız bölüm numaraları yazmamaktadır. Ancak Belediye projesi içinde haricen hazırlanmış ve üzerinde “29.12.2022 tarih, 58 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı eki Mimari Projesini kapsayan bağımsız bölüm listesidir” yazılı vaziyet planı ve numarataj krokisi ile bağımsız bölüm listesi olduğu tespit edilmiştir. Bağımsız bölüm listesinde yer alan bb sayısı, arsa payı, kat ve konum bilgileri konu taşınmazların tapu kayıt bilgileri ile örtüşmektedir. Yapının 4.,5.,6.,7. Katlarında tek bağımsız bölüm yer almaktadır. Zemin,1.,2. Katta 6 nolu bb ve 2. Ve 3. Katta 1 nolu bb konumludur. Taşınmazların mahallinde yapılan incelemede kat irtifakına esas onaylı numarataj krokisine göre konum olarak uyumlu oldukları tespit edilmiştir. Yapılan incelemede taşınmazların alan ve planlama olarak tadilatlı mimari projesine uygun oldukları tespit edilmiştir.

-Yapı Ruhsatı: Taşınmazlara ait iki adet Yapı Ruhsatı tespit edilmiştir;

- 29.12.2022 Tarih, 58 nolu Yeni Yapı Ruhsatı (4A yapı sınıfında, kot üstü 8 kat, Yükseklik: 29,45m., 6 adet bb ve ortak alan için Toplam inşaat alanı 1608,83m²)

- 14.05.2025 Tarih, 58/2022 nolu İsim Değişikliği Ruhsatı (Fenni mesul İnşaat Mühendisi ve Elektrik Mühendisi değişikliği)

-Yapı Kullanım İzin Belgesi: Taşınmazlara ilişkin 11.11.2025 Tarih, 64 nolu Yapı Kullanım İzin Belgesi mevcuttur. (4A yapı sınıfında, kot üstü 8 kat, Yükseklik: 29,45m., 6 adet bb ve ortak alan için Toplam inşaat alanı 1608,83m²)

İnkilap Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cd. No:7/a No:33 Akyaka Plaza A1 Blok. Kat 18 Ümraniye/ İSTANBUL.

Telefon : 02162859525-26 Faks :0216 2859536 Whatsapp: 0 534 593 88 10 e-posta: info@vakifekspertiz.com.tr

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

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin olarak yapılmış herhangi bir sözleşme (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) bulunmamaktadır.

3.7. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller ile İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Konak Belediyesi ve Tapu Sicil Müdürlüğünde yapılan görüşmelerde değerlemeye konu gayrimenkuller ile ilgili olarak aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir;

- Taşınmazlar Kat irtifakı Tesisi sonucu 29.07.2025 tarih, 33261 yev. no ile ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ mülkiyetine geçmiştir.
- Tapu kayıtlarında devredilmesine ilişkin herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
- İmar planında son 3 yıllık dönemde değişiklik yapılmamıştır.
- Gayrimenkuller ile ilgili devam eden her hangi bir hukuki süreç bulunmamaktadır.

3.8. Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır Ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Bu değerleme raporu herhangi bir proje değerlemesini ve proje değerlemesiyle ilgili varsayım ve sonuçları kapsamamaktadır. Parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuş, yasal izinleri alınmış yeni yapı bulunmaktadır.

3.9. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29.6.2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkulün yapı denetimi Ziraat G.Y.O çalışanları tarafından yapılmaktadır. Adres: Osmanağa Mahallesi Rıhtım Caddesi Ziraat Bankası No:4 Kadıköy / İSTANBUL

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

Bu değerlendirme raporu bağımsız bölüm değerlemesini içermekte olup, belirli bir projeye istinaden hazırlanmamış ve proje değerlemesi yapılmamıştır.

3.11. Varsa Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu yapı için 21.05.2025 Tarih itibari ile 10 yıl geçerli, Y2435E52904B3 numaralı C sınıfı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

BÖLÜM 4

4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İzmir İli



Kadim tarihi boyunca Akdeniz Havzası'nın önemli bir ticaret merkezi olan İzmir'in bir liman kenti olarak ekonomisi yoğunlukla ticaretle ilişkili olmuştur. Günümüzde Batı Anadolu hinterlandında üretilen artık ürünlerin diğer üretim merkezleriyle ticaretinin yapılmasında, tarihi boyunca İzmir önemli işlevler üstlenmiştir. Akdeniz kıyısındaki en önemli şehirlerden biri olan İzmir, turistik çekim noktalarına, büyük sanayi alanlarına, büyük ölçekli projelere ve ticari yatırımlara ev sahipliği yapmaya devam etmiştir.

Türkiye'de yerleşim merkezleri kademelenmesi için de İzmir'in yerleşim statüsü, 6B kategorisine denk gelmektedir. İstanbul en yüksek kademede (7) bulunmakta olup Türkiye'de Ankara ve İzmir'den başka 6. kademe yerleşim bulunmamaktadır. Yerleşim alanlarının çeşitli hizmetleri almak için bağlandıkları üst kademedeki yerleşim alanları incelendiğinde Aydın, Manisa ve Uşak olmak üzere il merkezi konumundaki 3 yerleşim ile ilçe merkezi konumunda toplam 20 yerleşim doğrudan, 36 yerleşim de dolaylı olarak (ara kademe bir yerleşim üzerinden) İzmir'e bağlanmaktadır. Başka bir ifadeyle il merkezi konumundaki 3 yerleşim

dâhil toplam 56 yerleşimin en fazla hizmet aldığı üst kademe yerleşim İzmir'dir. Bu durum İzmir'in ülke ölçeğinde bölgesel bir merkez olduğunu tartışmasız şekilde göstermektedir.

İzmir ili sınırlarında üç adet de üçüncü kademe yerleşim bulunmaktadır (Tablo 3). Aliağa (3A), Kemalpaşa (3B) ve Torbalı (3B), istihdam ve üretim merkezleri olmalarının yanında ticaret ilişkileri ile de çevre yerleşimlere hizmet sağlamaktadır. Ancak bu ilçelerin çevre yerleşimlere sağlamakta olduğu eğitim, sağlık, ulaşım ve iletişim hizmetleri sınırlıdır. Bu hizmetler genel olarak İzmir (6B) merkez yerleşimi tarafından sağlanmaktadır.

TABLO 3. İzmir İlçeleri Hizmet Merkezleri
Kademelenmesi

İlçe	Kentsel Hizmet Merkezi Skoru	Kentsel Hizmet Derecesi
Aliağa	0,1011	3A
Bayındır	0,0324	2B
Bergama	0,0633	2A
Beydağ	0,0065	1B
Çeşme	0,0483	2A
Dikili	0,0301	2B
Foça	0,0284	2B
Karaburun	0,0128	1B
Kemalpaşa	0,0757	3B
Kınık	0,0137	1A
Kiraz	0,0203	1A
Menderes	0,0477	2A
İzmir Merkez	0,4383	6B
Ödemiş	0,0548	2A
Seferihisar	0,0375	2B
Selçuk	0,0421	2A
Tire	0,0586	2A
Torbalı	0,1158	3A
Urla	0,0614	2A

Kaynak: YER-SIS, 2022

Nüfus: İzmir, hem nüfus hem de ekonomik göstergeler bakımından Türkiye'nin üçüncü büyük kenti olup 2024 yılı itibarıyla İzmir nüfusu 4.493.242'dir. (<https://tr.wikipedia.org/>)

Eğitim: İzmir ilinde okuryazarlık ve okullaşma oranları, Türkiye ortalamasının üzerindedir. 2022 yılında okuryazar nüfus oranı %98,8'ken, 2021 yılı için net okullaşma oranı ilköğretimde %94,7, ortaöğretimde de %92,1'dir. Benzer şekilde yüksekokul ve fakülte mezun oranı olan %22,2 ile de Türkiye ortalaması olan %18,1'in üzerindedir (TÜİK, 2023c). 2009 yılında 7 olan üniversite sayısı 2018 yılında 10'a çıkmıştır. 2022/2023 döneminde 191.345 olan yükseköğretimde okuyan toplam öğrenci sayısı nüfusun %4'ünü oluşturmaktadır (YÖK, 2023; TÜİK, 2023c). İzmir bölgesine ait diğer eğitim göstergeleri de çoğunlukla hem ülke ortalamasının hem de benzer büyük bölgelerin ortalamalarının üzerindedir. Eğitimli nüfus artarken eğitimsiz nüfus azalmakta ve ortalama eğitim süreleri uzayarak bölgedeki eğitim seviyesinin ortalaması zaman içerisinde düzenli olarak artmaktadır.

Sağlık: İzmir sağlık hizmetleri açısından da Türkiye ortalamasının üzerinde bir konuma sahiptir. 2021 itibarıyla bölgede 32'si kamu ve üniversite, 31'i özel olmak üzere toplam 63 sağlık kurumu bulunmaktadır. İzmir'de yüz bin kişi başına düşen hastane yatak sayısı, Türkiye ortalamasının altındadır. 2021 yılının da bin kişi başına düşen hekim sayısı İzmir'de 2,76 iken Türkiye ortalaması 2,17'dir (TÜİK, 2023c). İzmir'de bebek ölüm hızı, Türkiye ortalamasından düşüktür. 2009-2022 döneminde Türkiye'deki ortalama değişime benzer şekilde İzmir'de de bebek ölüm hızı düşme eğilimi göstermiş ve 2022 yılına gelindiğinde binde 8,9 seviyesine gerilemiştir (TÜİK, 2023c).

Turizm: İzmir, kadim coğrafı ve kültürel değerleri, iklimi ve doğal güzellikleriyle tarihi boyunca sürekli bir çekim merkezi olmuştur. 2023 yılı itibarıyla işletme belgeli 278 konaklama tesisi bulunmaktadır. Bu tesislerin toplam yatak kapasitesi 42.968'dir. İzmir, işletme belgeli tesis sayısında Antalya, Muğla ve İstanbul'dan sonra dördüncü sıradadır. Bölgede çevreye duyarlı işletme olan 28 tesis bulunur. Bu tesislerde 5.453 oda ve 11.349 yatak bulunmakta olup İzmir çevreye duyarlı işletmeler bakımından Türkiye'de dördüncü sıradadır (KTB, 2023a). Bölgedeki doğal ve tarihi alanlar gerek ulusal mevzuat gerekse uluslararası sözleşmeler ile koruma altına alınmıştır. Antik Çağ'ın önemli merkezlerinden biri olan Bergama Antik Kenti İzmir sınırları içerisinde yer almaktadır. "Bergama Çok Katmanlı Kültürel Peyzaj Alanı" ve "Efes Dünya Miras Alanı" UNESCO Dünya Miras Listesi'nde, "Birgi Tarihî Kenti", "Foça ve Çandarlı Kaleleri" ve "İzmir Tarihî Liman Kenti" ise UNESCO

İnkilap Mah. Dr. Adnan Büyükdenez Cd. No:7/a No:33 Akyaka Plaza A1 Blok. Kat 18 Ümraniye/ İSTANBUL.

Telefon : 02162859525-26 Faks :0216 2859536 Whatsapp: 0 534 593 88 10 e-posta: info@vakifekspertiz.com.tr

Dünya Miras Geçici Listesi'nde yer almaktadır. İz mir'de bulunan ve Kuş Cenneti olarak da anılan Gediz Deltası önemli bir sulak alandır. Ayrıca İzmir ili sınırları içerisinde, Foça ve Karaburun'da iki ayrı Özel Çevre Koruma Bölgesi bulunmaktadır. Bunun yanı sıra İzmir ilinde "2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu" uyarınca ilan edilmiş 2 adet Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi ile 17 adet Turizm Merkezi bulunmaktadır (KTB, 2023b)

Ulaşım: İzmir'in ulaşım altyapısını limanlar, demiryolları ve karayolları oluşturmaktadır. Tarih boyunca Anadolu yarımadasının dünyaya açılan ticaret kapısı olan İzmir, uzun yıllar boyunca bölgesine hizmet veren bir liman kenti olmuştur. Bugün İzmir'in 16 limanı Türkiye'deki toplam yükün %17'sini, konteyner yüklerin ise %15'ini elleçlemektedir (UAB, 2023). Alsancak'taki TCDD İzmir Limanı, Ege Bölgesi limanları içinde kamu tarafından işletilen tek limandır. Aynı zamanda Ege Bölgesi'nin her çeşit gemi ve yüke hizmet verebilen tek limanı olmasıyla da öne çıkmaktadır. Aliğa ilçesi Nemrut Körfezi'nde özel sektör limanları faaliyet göstermekte olup söz konusu limanlar, ülkemiz için stratejik öneme sahip ürünlerin ithalat ve ihracatı için katkı sağlamakta ve hızlı büyüme sergilemektedir. Liman yapılarının sağlıklı ve verimli çalışabilmeleri, sahip oldukları ulaşım ağlarına bağlıdır. İzmir sınırları içinde 355 km'si otoyol, 516 km'si devlet yolu, 723 km'si il yolu olmak üzere toplam 1.594 km karayolu ağı ile 571 km uzunluğunda demiryolu ağı ulaşım hizmet etmektedir (UAB, 2023). Lojistik unsurlar olarak Biçerova İstasyonu ile yapımı süren Kemalpaşa Lojistik Merkezi önem taşımaktadır. Hinterlandında Manisa, Denizli, Aydın, Muğla, Bursa, Uşak, Kütahya gibi tarım, sanayi üretimi ve maden işleme kapasitesi yüksek merkezlerin bulunması; İzmir'i Türkiye'nin önemli lojistik merkezlerinden biri hâline getirmektedir. 2022 yılında 1,9 milyon TEU konteyner elleçlemesi gerçekleştiren bölgede (UAB, 2023) 2,6 milyon TEU elleçleme kapasitesinden bahsetmek mümkündür (İZKA, 2021c). Kapasite kullanımının düşük olması, bölgenin lojistik altyapısının yetersiz olduğunun bir göstergesidir. Üretim ve ticaret merkezleriyle sermaye ve teknoloji yoğunluğunun yüksek olduğu AB ülkelerine yakın olması hava ulaşımında İzmir'e avantajlar sağlamaktadır. 204.500 m² alan ve 30 milyon yolcu kapasitesi ile hizmet veren İzmir Adnan Menderes Havalimanı'ndan 2022 yılında 10 milyona yakın yolcu uçuş gerçekleştirmiştir. 2023 yılı güncel verilerine göre Adnan Menderes Havalimanı'ndan 36 ülkeye bağlantı mevcuttur, 64 yabancı havalimanına uluslararası uçuş ve Türkiye'de bulunan 21 havalimanına da iç hatlar uçuşu gerçekleştirilmektedir (DHMI, 2023). Kent içi ulaşımın temel bileşenlerini 391 otobüs hattı ve 9

deniz ulaşımı hattıyla metro, tramvay ve İZBAN raylı sistem hatları oluşturmaktadır (ESHOT, 2022; İZDENİZ, 2023)

Ar-Ge ve Yenilik: İzmir bölgesinde Ar-Ge faaliyetlerinin yıllar itibarıyla arttığı, ancak 2019 yılı sonrasında artış hızının yavaşladığı görülmektedir. Diğer bölgelerde de 2019 yılı sonrasında Ar-Ge artış oranlarının azaldığı düşünüldüğünde bu durumun Covid-19 salgınından kaynaklandığı ifade edilebilir. 2008-2022 arasındaki dönemde İzmir’de bulunan Ar-Ge merkezlerinin sektörel çeşitliliği artmış ve sayıları 40’a çıkmıştır (STB, 2023). Bölgede en çok Ar-Ge merkezi olan sektörler, otomotiv yan sanayi, tekstil, elektronik, bilgisayar ve iletişim teknolojileri, yazılım, makine ve teçhizat imalatıdır. İzmir ilinde üretilen patentlerin, faydalı model sayılarının ve patent çeşitliliğinin arttığı görülmektedir. İzmir bölgesi patent üretiminde Türkiye’nin üçüncü büyük bölgesidir. İzmir’de en fazla patent sağlık, eğlence, fizik ve nakliye alanlarında üretilmektedir (TÜRKPATENT, 2023). Patent ve faydalı model başvurularında lider ilk 20 üniversite arasında, İzmir’den 71 patentle 14. sırada Ege Üniversitesi’nin ve 54 patentle 19. sırada Dokuz Eylül Üniversitesi’nin geldiği görülmektedir. İlk 20 üniversite arasında Ege Bölgesi’ndeki diğer iller den ise üniversite bulunmamaktadır. Ticarileştirilen patent sayıları performanslarına göre üniversiteler sıralamasında ise Ege Üniversitesi ikinci sırada yer almaktadır (ÜSİMP, 2021). Dijitalleşen ekonomiye paralel olarak Bilgi Teknoloji leri ve İletişim Kurumu (BTK) tarafından yayımlanan il bazlı istatistiklerde İzmir, 2022 yılında 5,1 milyon adet geniş bant internet abonesi ve 24.620 km fiber-optik kablo uzunluğuyla Türkiye’de üçüncü sıradadır (BTK, 2023). Güçlü bir internet altyapısına ve veri iletim hızına sahip bir bölge olması hasebiyle İzmir, dijital dönüşüm, nesnelerin interneti, büyük veri ve Endüstri 4.0 gibi yenilikçi teknolojilere daha kolay geçiş potansiyeline sahiptir.

Türkiye, Ege Bölgesi ve İzmir Düzeyinde Temel Göstergeler

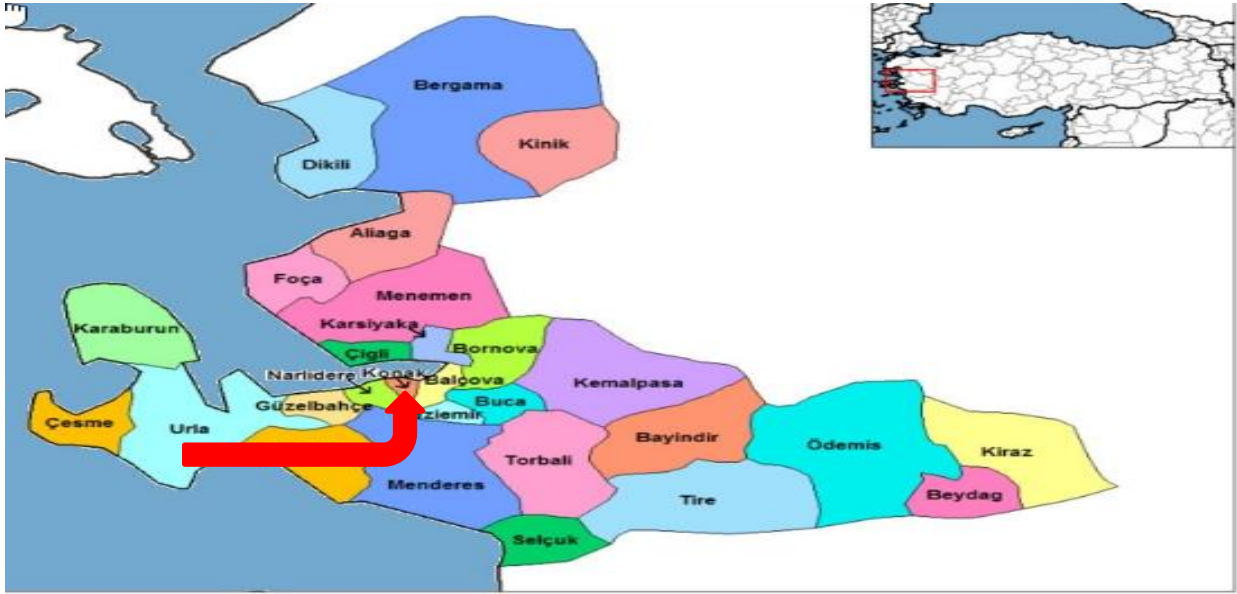
GÖSTERGE	Türkiye	Ege Bölgesi	İzmir
COĞRAFYA ve DEMOGRAFİ			
Yüzölçümü (Göller hariç) (km ²)	783.562	89.997	12.012
Nüfus (2022 ADNKS)	85.279.553	10.886.803	4.462.056
Yıllık Ortalama Nüfus Artış Hızı (2021-2022) (%)	7,05	9,43	8,16
Nüfus Yoğunluğu (2022) (kişi/km ²)	111	122	371

GÖSTERGE	Türkiye	Ege Bölgesi	İzmir
GELİR			
Kişi Başına Düşen GSYH (2021) (dolar)	9.592	9.575	11.668
Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (Sabit Fiyat 2009 Baz) (2021) (milyar TL)	2.009	252	124
Gayrisafi Katma Değer (2021) (milyar TL)	6.481	825	413
Sanayi Sektörünün Gayrisafi Yurt İçi Hasılası (Sabit Fiyat 2009 Baz) (2021) (milyar TL)	524	77	38
GSYH İçinde Sanayi Sektörünün Payı (2021) (%)	26,1	30,7	30,5
Tarım Sektörünün Gayrisafi Yurt İçi Hasılası (Sabit Fiyat 2009 Baz) (2021) (milyar TL)	115	21	5
GSYH İçinde Tarım Sektörünün Payı (2021) (%)	5,7	8,3	4,1
Hizmetler Sektörünün Gayrisafi Yurt İçi Hasılası (Sabit Fiyat 2009 Baz) (2021) (milyar TL)	1.059	125	67
GSYH İçinde Hizmetler Sektörünün Payı (2021) (%)	52,7	49,6	53,7
EĞİTİM			
Okur-Yazar Nüfus Oranı (2022) (%)	97,6	98,6	98,8
İlköğretimde Net Okullaşma Oranı (2021) (%)	94,3	94,5	94,7
Ortaöğretimde Net Okullaşma Oranı (2021) (%)	89,7	91,6	92,1
Okul Öncesi Net Okullaşma Oranı (3-5 yaş) (2021) (%)	44,1	49,3	47,4
Yüksekokul ve Fakülte Mezunu Oranı (2022) (%)	18,9	19,3	22,2
Yüksekokul ve Fakülte Mezunu Oranı (2022) Erkek (%)	19,73	19,89	22,39
Yüksekokul ve Fakülte Mezunu Oranı (2022) Kadın (%)	18,13	18,80	22,03
İSTİHDAM (15+ yaş)			
İş Gücüne Katılma Oranı (2022) (%)	53,1	54,4	54,4
İstihdam Oranı (2022) (%)	47,5	49,0	47,3
İşsizlik Oranı (2022) (%)	10,4	10,1	13,0
Tarımda Çalışanların Toplam İstihdama Oranı (2022) (%)	15,8	18,1	7,34
Sanayide Çalışanların Toplam İstihdama Oranı (2022) (%)	27,7	28,9	32,5
Hizmetlerde Çalışanların Toplam İstihdama Oranı (2022) (%)	56,5	53,0	60,2

GÖSTERGE	Türkiye	Ege Bölgesi	İzmir
SANAYİ SEKTÖRÜ			
İş Kayıtlarına Göre Girişim Sayısı: Toplam (2021) (adet)	4.384.672	640.661	263.875
İş Kayıtlarına Göre Girişim Sayısı: Toptan ve Perakende Ticaret (2021) (adet)	1.480.339	217.968	88.751
İş Kayıtlarına Göre Girişim Sayısı: İmalat (2021) (Adet)	493.909	71.526	30.653
İş Kayıtlarına Göre Girişim Sayısı: Tarım, Ormancılık, Balıkçılık (2021) (adet)	39.983	6.557	1.745
TARIM SEKTÖRÜ			
Tarım Alanları / Toplam Alan (2022) (%)	30,0	31,1	26,8
Bitkisel Üretim Değeri (2021) (milyar TL)	306,4	42,8	9,6
Hayvansal Üretim Değeri (2020) (milyar TL)	108,6	9,5	2,8
TURİZM SEKTÖRÜ			
Turizm İşletme Belgeli Konaklama Tesis Sayısı (Haziran 2023) (adet)	4.969	961	278
Turizm İşletme Belgeli Tesislerin Yatak Kapasitesi (Haziran 2023) (adet)	1.100.139	205.071	42.968
Çevreye Duyarlı Tesis Sayısı (Haziran 2023) (adet)	438	84	28
Çevreye Duyarlı Tesislerin Yatak Kapasitesi (Haziran 2023) (adet)	285.256	41.458	11.119
DIŞ TİCARET			
Dış Ticaret Hacmi (2022) (milyon dolar)	617.881	48.361	30.637
Dış Ticaret Dengesi (2022) (milyon dolar)	-109.539	+6.761	+3.387
İhracat (2022) (milyon dolar)	254.171	27.561	17.012
Kişi Başına Düşen İhracat (2022) (dolar)	2.980	2.532	3.813
İhracatın Türkiye İçindeki Payı (2022) (%)	100	10,8	6,7
İthalat (2022) (milyon dolar)	363.710	20.800	13.625
İthalatın Türkiye İçindeki Payı (2022) (%)	100	5,7	3,7
Kişi Başına Düşen İthalat (2022) (dolar)	4.265	1.911	3.053
İhracatın İthalatı Karşılama Oranı (2022) (%)	69,9	132,5	124,9
ÇEVRE			
Kişi Başı Ortalama Belediye Atık Miktarı (kg/kişi-gün) (2020)	1,1	1,3	1,5
Belediyelerde Kişi Başı Çekilen Günlük Su Miktarı (litre/kişi-gün) (2020)	228	228	221
Belediyelerde Kişi Başı Günlük Atık Su Miktarı (litre/kişi-gün) (2020)	189	166	174
Rüzgâr Enerjisi Kurulu Güç (MW) (2021)	11.102	3.718	1.887
Kişi Başı Sera Gazı Emisyonu (ton CO ₂) (2018)	4,8	-	6,6

Kaynak: <https://api.planizmir.com/IZMIR-BOLGE-PLANI40747273.pdf>

Konak İlçesi



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

İlçenin yüzölçümü 69 Km2'dir. 2 köyü bulunmaktadır. Bağlı beldesi yoktur.

İlçede 114 İlköğretim Okulu, 47 Orta Öğretim Kurumu, 2 Eğitim Uygulama Okulu ve İş Eğitim Merkezi, 1 Resmi Anaokul, 11 Özel İlköğretim Okulu, 18 Özel Ortaöğretim Okulu, 1 Özel Eğitim Okulu, 24 Özel Anaokulu bulunmakta olup, 152449 öğrencinin eğitim gördüğü bu okullarda, Resmi Okullarda; 6747, Özel okullarda 908 öğretmen görev yapmaktadır.

İlçede, 13 Devlet Hastanesi, 13 Özel Hastane, 41 Sağlık Ocağı, 3 Verem Savaş Dispanseri, 7 Ana ve Çocuk Sağlığı Merkezi bulunmaktadır.

Konak, İzmir'in yönetsel, sanatsal, kültürel ve ticari merkezidir.

9 Eylül 1922'de gönderine çekilen Bayrağımızla, yalnız İzmir'in değil, ülkemizin de kurtuluşunun simgesi olmuş Hükümet Konağı Konak Meydanı'ndadır.

Yapılışından günümüze bir buluşma noktası olan Saat Kulesi Konak Meydanı'ndadır.

Antik çağdan günümüze taşınmış eserlerle, Osmanlı döneminden kalan eserlerle, ama en çok Cumhuriyet Döneminin eserleriyle karakterize olur.

Konak, İzmir'in kültür, sanat ve eğlence merkezi olması nedeniyle yerli ve yabancı tüm turistlerin uğrak yeri durumundadır.

Kaynak: <http://www.izmir.gov.tr/konak>

4.2. Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Dünya ve Ülkemizden Genel Görünüm¹

2025 yılının ilk üç aylık dönemi, 2024 yılından süregelen jeopolitik riskler ile ekonomik dengesizlikleri devralmış görünmektedir. Ortadoğu ve Ukrayna'daki savaş ortamı tansiyonu artırırken ABD'de 20 Ocak'ta göreve başlayan Trump'ın küresel anlamda etki yaratan gümrük vergilerini artırması bir anda sistemik riskleri ön plana çıkarmıştır.

ABD Başkanı Trump, dış ticaret açığı verdiği ülkeler başta olmak üzere gümrük vergilerini çok hızlı bir biçimde artıracığını açıklarken özellikle Çin'e yönelik oldukça sert bir tutum takınmıştır. Trump, iki komşu ülke olan Meksika ve Kanada'ya yönelik gümrük vergilerini de yükseltmiştir. Sadece bununla yetinmeyip, Grönland ve Panama'dan toprak talebinde bulunmuştur. Bu sıra dışı uygulamalar küresel ekonomi için ciddi bir belirsizlik kaynağı olmuştur.

ABD Merkez Bankası da Trump'ın uygulamaya koyduğu yeni maliye politikaları nedeniyle oldukça muhafazakâr davranmaya başlamıştır. ABD Başkanının uygulamaya çalıştığı ekonomi politikaları diğer ülkelerin para ve maliye politikaları üzerinde de baskı oluşturmuştur.

Küresel ticaretin çok hızlı bir biçimde daralacağı beklentisi, buna bağlı büyümede yaşanabilecek gerilemeler ve olası resesyon beklentileriyle finansal piyasalardaki çalkantılar ABD yönetimine geri adım attırmış görünmektedir. Trump aldığı bir kararla, normalde Nisan ayında uygulamaya koyacağı gümrük vergilerini üç ay süreyle ertelemiştir. Ancak bu süre zarfında her ülkeyle tek tek pazarlık yapacağını bildirmiştir.

Dünya ekonomisinde “II. Dünya Savaşı”ndan bu yana görülen en radikal değişikliklerden birisi olan korumacı yaklaşım ve yaptırım silahına dayalı ekonomik anlayış pek çok ülkeyi bölgesel iş birliklerine zorlamaktadır. Diğer yandan yeni lojistik ağların kurulması, ödeme sistemleri, ihracatın zorlaşması, rekabetin artması gibi bu sürecin artçı dengesizlikleri de hayata geçmeye adaydır.

ABD'nin başlattığı gümrük vergisi artışı diğer ülkeler arasında da mütekabiliyete neden olacağından küresel büyümede yaşanacak kaybın ötesinde başta maliyet enflasyonunun artması sonrasında da stagflasyonist eğilimlerin güçlenmesinden endişe duyulmaktadır.

¹ Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2025/1 Raporu - Sayı:39

Benzer risk ve endişelerin uluslararası finans kurumlarının raporlarına da yansıdığı gözlenmektedir.

IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu Nisan sayısında ticaret gerilimlerinin hızla tırmanması ve politika belirsizliklerinin artması nedeniyle küresel ekonomik büyüme tahminlerini bu yıl için %2,8'e ve gelecek yıl için %3'e düşürmüştür.¹ Fon'un Ocak ayında yayımlanan tahminlerinde, dünya ekonomisinin bu yıl ve gelecek yıl %3,3 büyümesi öngörülmüştü.

Söz konusu raporda Türkiye ile ilgili olarak ise büyümenin bu yıl %2,7 olacağı ifade edildi. IMF, 2024 yılının Ekim ayında yayımladığı Global Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye için aynı tahminde bulunurken, 2025 yılı Ocak ayında yayımladığı ara raporda tahminini %2,6'ya güncellemişti. 2024 yılı için ortalama tüketici fiyatları beklentisini %33'ten %35,9'a çıkarırken, 2026 yılı için beklentisini %22,8 olarak belirledi.

Türkiye'nin göreceli olarak ABD gümrük vergilerinden daha az oranda etkileneceği beklentisi, petrol, doğalgaz ve bazı temel girdi maliyetlerinde yaşanan fiyat gerilemeleriyle birlikte para politikasında Mart ortasından bu yana yaşanan daha fazla sıkılaşmanın da yarattığı nisbi koruma etkisi olduğu söylenebilir. Ancak enflasyonda hâlâ katı bir seyrin sürmesi, faiz oranlarının buna bağlı yüksek seyri, yapısal anlamda risk unsuru olarak dikkat çekmektedir.

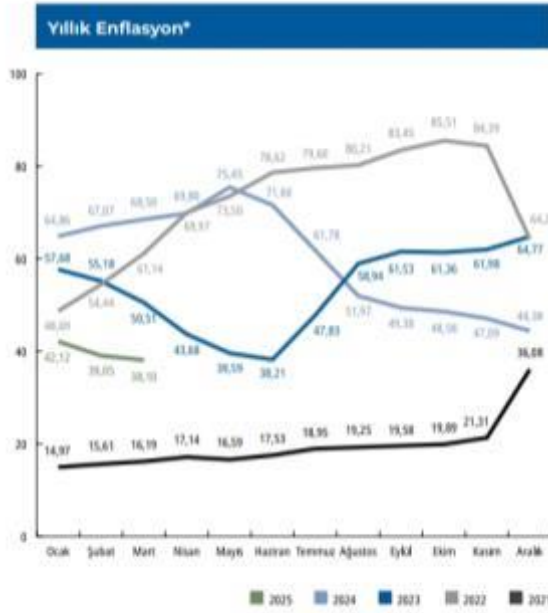
Küresel ekonomide 2024 yılı boyunca genellikle yaşanan faiz indirimleri ve canlandırıcı ekonomi politikaları başta ECB ve Fed olmak üzere hayata geçirilmiştir. Gelişmiş ülkelerden Japonya bu konuda ayrılmış görülmektedir. 2025 yılının ilk çeyreğinde ise ticaret savaşlarına paralel olarak Fed'in oldukça temkinli bir tutum sergilediğini, ECB'in ekonomik aktiviteyi artırmak için daha fazla çaba gösterdiğini rahatlıkla ifade edebiliriz.

İnşaat ve gayrimenkul sektörünün bileşenlerinin makroekonomik konjonktürden etkilenmesi kaçınılmazdır. Zaten ilgili sektörlerin genel ekonomik konjonktürle ilgili korelasyonları da yüksektir. Geçtiğimiz 25 yıl boyunca, Türkiye'de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir genişleme yaşamıştır. 2025 yılı da benzer bir sürecin yaşanması olasıdır. Dünya ölçeği ve ülkemizin potansiyeline bakıldığında ise inşaat sektörünün uygun konjonktürde daha fazla büyüme olanağı bulunmaktadır.

Makro Göstergeler²

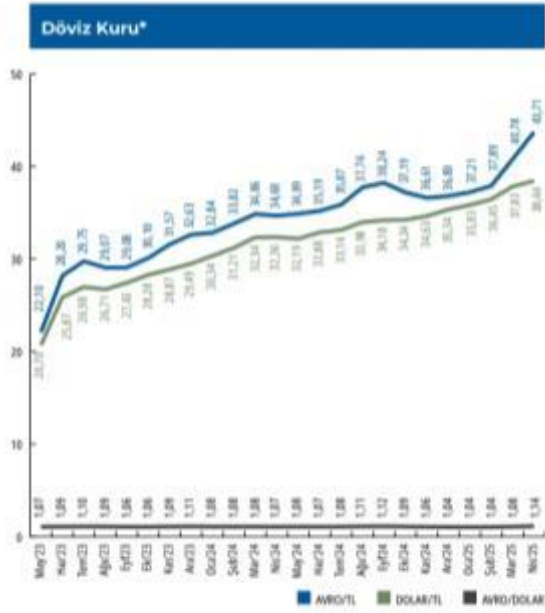
Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.917.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.859	5,50	16,57
2023	26.545.722	311.110	1.130.009	13.243	5,10	23,49
2024	43.410.514	507.615	1.322.408	15.463	3,20	32,83

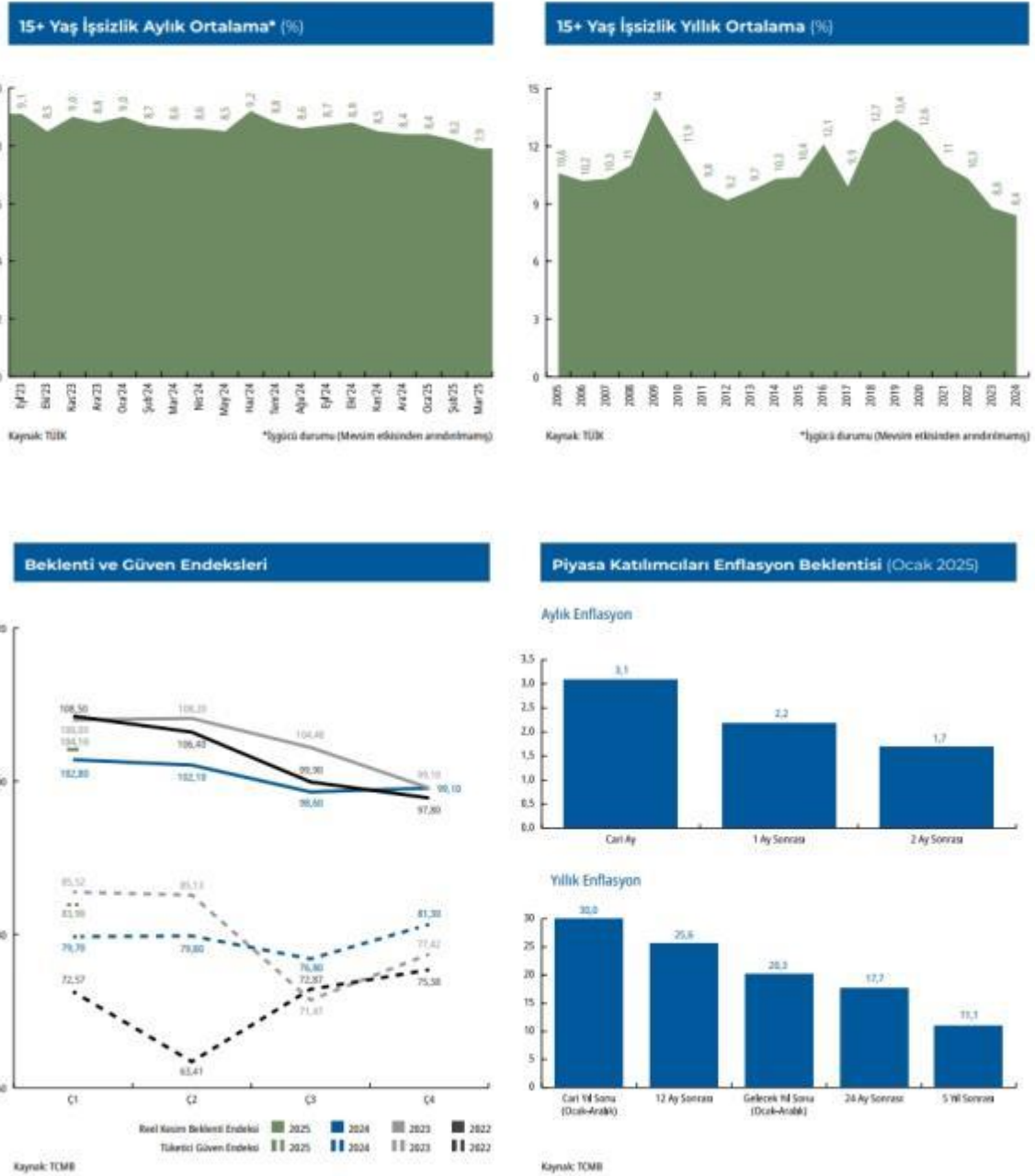
Kaynak: TÜRK



Kaynak: TÜRK

*Bir önceki aya göre değişim





İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış³

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman kaldıraç görevi üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde inşaat, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir.

³ Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2024/4 Raporu - Sayı:38 - GYODER Eğitim, Yayınlar ve Bilgi Üretimi Komitesi

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2025 yılı ilk çeyreğinde konut satışları toplamı 335.786 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %20 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 51.729 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre %87'lik bir artışı işaret etmektedir. İlgili dönemde ilk el satışlar 99.876 adet, ikinci el satışlar ise 235.910 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

Yılın ilk üç ayında gayrimenkul piyasası canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış beklentisi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri sayılabilir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından Şubat ayında açıklanan (IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2024) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %16,7, daire sayısı %17,4 ve yüz ölçüm %16,5 azalmıştır. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleriyse; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %10,5, daire sayısı %16,9 ve yüz ölçüm %13,3 artmıştır. Yapı ruhsatlarının göreceli olarak zayıf olması konut arzının ortalama 800-850.000 civarında olan doğal talebin altında kalmasına neden olmuştur.

Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde, başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerin sürdürülebilir kârlılık ve risk yönetimi kavramlarına ağırlık vermeleri yerinde olacaktır. Dünya konjonktüründe görülen baş döndürücü gelişmeler ciddi bir sistemik risk yaratırken ülke içinde de yürütülen ekonomik programın etkileri inşaat ve gayrimenkul sektörü şirketlerinin sistemik olmayan riskleri de iyi yönetmesini zorunlu kılmıştır.

³ Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2024/4 Raporu - Sayı:38 - GYODER Eğitim, Yayınlar ve Bilgi Üretimi Komitesi

Türkiye Ekonomisi

OECD'nin "Türkiye Ekonomik Anketi 2025" raporuna göre, Türkiye'nin 2025'te %3,1, 2026'da %3,9 büyümesi öngörülüyor. Bu bağlamda, sıkı para ve maliye politikalarının sürdürülmesi, verimlilik artırımı için yapısal reformların yapılması gerektiği vurgulanıyor.

Dünya Bankası ise Türkiye için 2025 yılı büyüme tahminini %2,6'dan %3,1'e yükseltti. Ancak dış çevre koşulları, mali açıklar ve yatırım görünümü açısından dikkat edilmesi gereken riskler olduğu belirtildi. (Anadolu Ajansı)

Ayrıca, kredi riskleri ve şirket düzeyindeki baskılar da artıyor. Örneğin, Fitch Ratings Türkiye'deki sanayi şirketleri için risklerin yükseldiğini bildirdi. (Doviz.com)

Özetle; Türkiye ekonomisi için "ılımlı büyüme" bekleniyor ancak sürdürülebilir bir yükseliş için iç ve dış reformlar gerekmektedir.

Makro Durum

TÜİK verilerine göre, Türkiye ekonomisi 2025 yılı 2. çeyreğinde (Nisan-Haziran) yıllık bazda yaklaşık %4,8 büyümüştür. (Dünya Gazetesi) Bu, öncül beklentilerin üzerinde bir büyüme oranıdır.

TÜİK'in enflasyon verilerine göre; örneğin Temmuz 2025'te yıllık tüketici enflasyonu %33,52 olarak gerçekleşmiştir.

Ekim 2025 için de yıllık enflasyon %32,87 olarak açıklanmıştır. (Medyascope)

TCMB'nin "Piyasa Katılımcıları Anketi" sonuçlarına göre, katılımcı kurumlarca 2025 yıl sonu için tüketici enflasyon tahmini %31,77'ye yükselmiş durumda. Büyüme beklentisi ise yaklaşık %3,3 seviyesine revize edilmiştir.

TÜİK'in ekonomik güven endeksi verilerine göre Ekim 2025'te genel ekonomik güven endeksi 98,2 seviyesine yükselmiş; ancak tüketici güven endeksi düşmüş, inşaat sektörü güveninde belirgin bir gerileme gözlenmiştir.

Kaynak: TÜİK

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bina yapı denetim kanunu ve son deprem yönetmeliğine göre inşa edilmiş yeni bir binadır. Değerleme işlemini sınırlayan ve olumsuz yönde etkileyen herhangi bir durum bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkullerin Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı 2802 ada 9 parsel, 213,00 m² yüzölçümüne sahip, dikdörtgene benzer geometrik şekilli olup, düzgün bir topoğrafik yapıdadır. Parsel üzerinde zemin +7 normal kat+ çatı katından oluşan yapı bulunmaktadır. 29.12.2022 tarih, 58 nolu Yapı Ruhsatı eki olan onaylı mimari projesine göre toplam yapı inşaat alanı 1608,83 m² dir.

Ana yapı; Betonarme yapı strüktüründe ve bitişik nizamda inşa edilmiştir. Yapı; Kuzeybatı yönünde Atatürk Caddesine, Güney Doğu yönünde Cumhuriyet Bulvarına cephelidir. Ana yapıda iki adet asansör, bir adet yangın merdiveni bulunmakta olup, ısınma tipi doğalgazdır. Binanın Atatürk Bulvarı cephesinden sağlanan 36 nolu girişinden, zemin katta; normal katlarda yer alan Ofislere giriş holü, Danışma, enerji ve akım odaları , kat holü vb ortak kullanım alanları yer almaktadır. Cumhuriyet Bulvarı cephesinden sağlanan 39/A nolu girişinden ise; Zemin katta 6 nolu bağımsız bölüme giriş sağlanmaktadır. 1.katta yine 6 nolu bb e ait alanlar yer almaktadır. 2.katın bir bölümünde 6 bağımsız bölüm nolu işyerine ait kullanım alanları, bir bölümünde ise 1 nolu bağımsız bölüme ait 3 adet depo eklentisi yer almaktadır. 3.katta 1 nolu bağımsız bölüme ait kullanım alanları, 4.,5.,6. Ve 7.katlarda ise; her katta birer adet bağımsız bölüm (2,3,4,5 nolu bağımsız bölümler) yer almaktadır. Binada toplam 6 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Çatı katında; bağımsız bölüm ve eklentisi bulunmamakta olup; bu katta; yangın merdiveni holü, Jeneratör, Kazan dairesi, asansör kulesi, Klima dış üniteleri, kullanma suyu depoları gibi teknik hacimler yer almaktadır.

Çevre düzenlemesi tamamlanmış, bina içinde elektrik, su bağlantıları sağlanmış ve kullanıma açılmış, asansör çalışır durumdadır. Shell&Core usulü ile inşa edilen 6 nolu işyerinin ince işçilikleri dışında bağımsız bölümler kullanıma hazırdır. Ekspertiz tarihi itibari ile bağımsız bölümlerin boş durumda olduğu tespit edilmiştir.

Zemin+1.Kat+2.Kat 6 Bağımsız Bölüm nolu İşyeri: Konu taşınmazın girişi Cumhuriyet Bulvarı üzerinden sağlanmakta olup, 39/A dış kapı numarasına sahiptir. Taşınmaz zemin katta 101,46 m² brüt kullanım alanına sahip olup; ofis, hol, banko, kat içi asansör ve merdiven alanları yer almaktadır. 1.katta 148,50 m² kullanım alanına sahip olup; ofis alanları ile birlikte, çay ocağı, biri engelliler için olmak üzere üç adet WC bölümü yer almaktadır. 2.katta 86,84m² kullanım alanına sahip olup; üç adet depo hacmi, hol, koridor, sistem odası bölümlerinden oluşmaktadır. 6 bağımsız bölüm nolu işyeri toplamda brüt 336,80 m² kullanım alanına sahiptir. Tüm katları Cumhuriyet bulvarına cephelidir.

Taşınmaz; Shell&Core olarak satışa/kiraya arz edileceğinden İşyeri içinde zemin döşemeleri, kapılar, kapı kasaları, elektrik armatürleri, tavan kaplaması, duvar (kısmen kaba ve kısmen ince) sıvaları, boyaları, kat içi merdiven korkulukları ve döşemeleri eksiktir. İşyeri içinde asansör montajı yapılmış, pencereler takılmış durumdadır.

2.+3. Kat 1 Bağımsız Bölüm Nolu Ofis: Taşınmaz yapının 2. Ve 3. Katında konumlu olup, 2. Kattaki hacimleri Atatürk Bulvarına cephelidir Bu katta bağımsız bölüme ait Projesine göre depo olarak isimlendirilen 3 adet oda hacmi yer almaktadır. Bu kattaki toplam brüt kullanım alanı ~49 m² dir Zemin döşemeleri seramik, duvarlar plastik boyalı, Tavan Asma tavan, Kapı, pencere doğramaları Alüminyum doğramadır. 3.kat hem Atatürk Caddesine hem de Cumhuriyet Bulvarına cephelidir. Atatürk Caddesi cephesinde Ofis, toplantı odası, Cumhuriyet Bulvarı cephesinde Ofis ve arşiv odası bulunmaktadır, katta ayrıca 2 adet Wc hacmi, bir adet çay ocağı, yer almaktadır. Katın toplam brüt kullanım alanı ~ 155 m² dir. Bu kattaki zemin döşemeleri odalarda ve koridorda halı kaplama olup, duvarlar plastik boyalıdır, Islak hacimlerde zemin döşemeleri seramik, duvarlar fayanstır. Aydınlatma spot armatürlerle sağlanmaktadır. İç kapılar kısmen alüminyum doğrama kısmen cam bölmedir. Pencere doğramaları Alüminyumdur. 1 bağımsız bölüm nolu ofisin toplam brüt kullanım alanı ~ 204 m² dir.

4. Kat 2 Bağımsız Bölüm Nolu Ofis: Taşınmaz katta tek bağımsız bölüm olup, Atatürk Caddesi ve Cumhuriyet Bulvarına cephelidir. Atatürk Caddesine cepheli kısımda Ofis alanı, Cumhuriyet Bulvarına cepheli kısımda Toplantı Salonu ve Fuaye alanı bulunmaktadır. Katta ayrıca biri engelliler için olmak üzere 3 adet Wc ve 1 adet Çay ocağı alanı bulunmaktadır. Kattaki zemin döşemeleri odalarda ve koridorda halı kaplama olup, duvarlar plastik boyalıdır, Islak hacimlerde zemin döşemeleri seramik, duvarlar fayanstır. Aydınlatma spot armatürlerle sağlanmaktadır. İç kapılar kısmen alüminyum doğrama kısmen cam bölme şeklindedir. Pencere doğramaları Alüminyumdur. Taşınmazın brüt kullanım alanı ~155 m² dir.

5. Kat 3 Bağımsız Bölüm Nolu Ofis, 6. Kat 4 Bağımsız Bölüm Nolu Ofis, 7. Kat 5 Bağımsız Bölüm Nolu Ofis : Taşınmazların her biri katta tek bağımsız bölüm olup, her biri Atatürk Caddesi ve Cumhuriyet Bulvarına cephelidir. Taşınmazların kat planları ve iç mahal özellikleri aynıdır. Atatürk Caddesine cepheli kısımda Ofis alanı, Cumhuriyet Bulvarına cepheli kısımda Ofis alanı bulunmaktadır. Katlarda ayrıca biri engelliler için olmak üzere 2 adet Wc, 1 adet Depo ve 1 adet Çay ocağı alanı bulunmaktadır. Katlarda zemin döşemeleri odalarda ve koridorda halı kaplama olup, duvarlar plastik boyalıdır, Islak hacimlerde zemin döşemeleri seramik, duvarlar fayanstır. Aydınlatma spot armatürlerle sağlanmaktadır. İç kapılar kısmen alüminyum doğrama kısmen cam bölme şeklindedir. Pencere doğramaları Alüminyumdur. Taşınmazların her birinin brüt kullanım alanı ~155 m² dir.

4.5. Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Proje İle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Gayrimenkullerin mahallinde yapılan tespitler, taşınmaz mahallinde bulunan yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler (imar durum bilgisi, tapu bilgileri, Mimari Projeler, Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanım izin belgesi vb.) karşılaştırılarak edinilen sonuçlar ile değerlendirilmiştir. Söz konusu parsel üzerinde inşaatı devam eden herhangi bir proje bulunmamaktadır. Parsel üzerindeki yapının genel olarak ruhsat ve eklerine uygun inşa edildiği herhangi bir kaçak yapılaşma olmadığı görülmüştür. Ancak değerlendirme konusu bağımsız bölümlerden 6 bağımsız bölüm nolu işyerinin duvar, zemin, tavan kaplamalar hariç olarak, taşınmazın inşasında müteahhit ile Shell&Core olarak anlaşma yapıldığı, işyerini kullanacak kullanıcının tercihi göre iç mekanı dekore edeceği tespit edilmiştir.

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

Parsel üzerindeki taşınmazın yeniden ruhsat almasını gerektiren herhangi bir durum söz konusu değildir.

4.7. Gayrimenkullerin Değerleme Tarihi İtibari İle Hangi Amaçla Kullanıldığı Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa Yapının Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu bağımsız bölümler “İşyeri/Ofis” vasıflı olup değerlendirme tarihinde; zemin kat-1.kat-2.katta konumlu İşyeri vasıflı 6 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın shell&core teslimli olduğundan ince işçiliklerinin yapılmadığı (Kullanıcı tarafından yapılacaktır) ve boş durumda olduğu, 1,2,3,4,5 numaralı Ofis vasıflı bağımsız bölümlerin ise boş durumda olduğu tespit edilmiştir.

BÖLÜM 5

5. Kullanılan Değerleme Yöntemleri

5.1. Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar

5.1.1. Pazar Yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

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

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

Konu taşınmazların kat irtifakı kurulmuş binada bağımsız bölüm niteliğinde olmaları nedeni ile Pazar Yaklaşımı, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile değerlendirme yapılmıştır.

5.1.2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri, krokileri ve bu bilgilerin kaynağı**Satışa Konu İşyeri Emsalleri**

EMSAL -1	<u>TURAS 0 (532) 739 26 67</u> Taşınmazlar ile aynı mahalle sınırları içerisinde, bölgenin ana akslarından Gazi Bulvarı üzerinde, Tramvay durağı karşısında, 30 yaş üzeri binada yer alan köşe konumlu çift cepheli, zemin katı 210 m ² , Bodrum katı 210 m ² olmak üzere toplamda 420 m ² işyeri 65.000.000.TL fiyatla satılıktır.
EMSAL -2	<u>STARTKEY CITY GAYRİMENKUL 0 (533) 357 04 01</u> Taşınmazlar ile aynı mahalle sınırları içerisinde, taşınmazlara yakın ancak sahilden daha iç kısımda, ara sokakta konumlu 50 yaş üzeri binada yer alan, rostere edilmiş, zeminde 54 m ² olmak üzere toplamda 3 katlı ve 135 m ² alanlı işyeri 21.500.000.-TL fiyatla satılıktır.
EMSAL -3	<u>Coldwell Banker Yön Gayrimenkul 0 (535) 832 22 49</u> Taşınmazlara yakın mesafede ve benzer şekilde; Atatürk Caddesi ve Cumhuriyet Bulvarına cepheli 5-10 yıllık binanın Cumhuriyet Bulvarı cephesinde zemin katta 90 m ² alanlı, içerisinde WC, mutfak bulunan işyeri 19.500.000.-TL fiyatla satılıktır.
EMSAL -4	<u>HAYY GAYRİMENKUL 0 (531) 982 45 01</u> Taşınmazlara yakın mesafede ve benzer şekilde; Atatürk Bulvarı ve Cumhuriyet Bulvarına cepheli 30 yaş üzeri binada, 1.Kordona (Atatürk Caddesi) cepheli köşe konumlu 96 m ² işyeri 63.000.000.-TL fiyatla satılıktır.
EMSAL -5	<u>COLDWELL BANKER STORM ALSANCAK 0 (501) 001 39 99</u> Taşınmazlara yakın mesafede, Konak pier Avm nin karşısında 30 yaş üzeri binada konumlu, 320 m ² kullanım alanı, 35 m ² bahçe alanına sahip işyeri 53.000.000.-TL fiyatla satılıktır.
EMSAL -6	<u>Berna Erdem FCTU 0 (536) 921 68 35</u> Taşınmazlara yakın mesafede, Cumhuriyet Bulvarına cepheli 30 yaş üzeri binada konumlu, binanın yan sokağına cepheli, içerisinde 1 adet mutfak ve bir adet wc bulunan 54 m ² işyeri 21.750.000.-TL fiyatla satılıktır.

İnkilap Mah. Dr. Adnan Büyükdenez Cd. No:7/a No:33 Akyaka Plaza A1 Blok. Kat 18 Ümraniye/ İSTANBUL.

Telefon : 02162859525-26 Faks :0216 2859536 Whatsapp: 0 534 593 88 10 e-posta: info@vakifekspertiz.com.tr

Satışa Konu Ofis Emsalleri

EMSAL -1	<u>KAYAOĞLU GAYRİMENKUL 0 (532) 643 22 30</u> Taşınmazlara yakın mesafede ve benzer şekilde; Atatürk Caddesi ve Cumhuriyet Bulvarına cepheli 30 yaş üzeri Pamuk Plazanın 6.katında 4+1, doğalgaz ısıtma sistemine sahip, Atatürk Caddesine cepheli panoramik deniz manzaralı 265 m² Ofis 39.000.000.TL fiyatla satılıktır.
EMSAL -2	<u>ROYAL ESTATE 0 (532) 287 97 72</u> Taşınmazlara yakın mesafede, Cumhuriyet Meydanına cepheli 30 yaş üzeri binanın 3.katında konumlu, 1 oda, mutfak, wc alanlarından oluşan brüt 70 m² alanlı ofis 4.950.000.TL fiyatla satılıktır.
EMSAL -3	<u>REMAX FIRST 0 (533) 380 21 25</u> Taşınmazlara yakın mesafede, Swiss Otel yakınında 30 yaş üzeri binanın 7.katında konumlu 140 m² kullanım alanlı ofis 12.950.000.-TL fiyatla satılıktır.
EMSAL -4	<u>REMAX Fİ 0 (535) 412 43 47</u> Taşınmazlara yakın mesafede, Vali Kazım Dirik Caddesi ve Halit Ziya Bulvarı üzerinde, köşe konumlu yeni binada 4.katta yer alan 100 m² ofis 7.000.000.TL fiyatla satılıktır.
EMSAL -5	<u>Exen karşıyaka 0 (532) 670 24 09</u> Taşınmazlara yakın mesafede, Çankaya Metro ve tramvaya 5 dk, Pasaport Vapur İskelesine 10 dk, Konak Vapur İskelesi'ne 15 dk'lık yürüme mesafesinde konumlu 30 yaş üzeri binanın 8.katında yer alan deniz manzaralı, 5 bölümlü, içerisinde 2 adet mutfak, 2 adet wc bulunan 225 m² ofis 15.000.000.TL fiyatla satılıktır.

5.1.3. Emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler ve Hesaplamalar

6 Nolu işyeri değerlemesine esas Emsal Karşılaştırma Tablosu

Açıklamalar:

- 1 nolu Emsal zemin katta 210 m², bodrum katta 210 m² alan sahiptir. Bodrum kat değeri Zemin kat değerinin 1/5 i oranında kabul edilmiş olup, zemin kata indirgenmiş alan = $(210\text{m}^2 / 5 = 42\text{m}^2) + 210\text{m}^2 = 252\text{m}^2$ olarak hesaplanmıştır.
- 2 nolu Emsal, zemin katta 54 m², üst katlarda 40,5 m² alana sahip üç kattan oluşmaktadır. Üst katların değeri; zemin kat değerinin 2/3 ü olarak kabul edilmiştir. Buna göre; Zemin kata indirgenmiş alan: $(81\text{m}^2 \times 2/3 = 54\text{m}^2) + 54\text{m}^2 = 108\text{m}^2$ olarak hesaplanmıştır.
- 5 nolu Emsal, zemin katta 320 m² kapalı alana ve 35 m² bahçe alanına sahiptir. Bahçe alanının zemin kat değerinin 1/5 i kadar olacağı kabul edilmiştir. Buna göre Zemin kata indirgenmiş alan: $(35\text{m}^2 \times 1/5 = 7\text{m}^2) + 320\text{m}^2 = 327\text{m}^2$ olarak hesaplanmıştır.
- Değerleme Konusu 6 nolu işyeri zemin katta 100 m², 1.katta 155 m², 2.katta 75 m² kullanım alanına sahip olup, üst katların değeri zemin kat değerinin 2/3 ü oranında olacağı kabul edilerek; taşınmazın zemin kata indirgenmiş alanı = $(230\text{m}^2 \times 2/3 = \sim 153\text{m}^2) + 100\text{m}^2 = 253\text{m}^2$ olarak hesaplanmış olup, alan karşılaştırmasında esas alınmıştır.
- Değerleme konusu 6 nolu işyeri tüm katlarda Cumhuriyet Bulvarına cephelidir. Bu anlamda 3 ve 6 nolu Emsallerle konum olarak benzer, 1, 2 ve 5 nolu Emsallerden daha iyi konumdadır, 4 nolu Emsal 1.Kordona cepheli olması nedeni ile konum olarak daha iyidir.
- Emsal gayrimenkuller için şifahen bilgi alınmış olup verilen bilgiler doğrultusunda hesaplamalar yapılmıştır.
- Emsallerin sınır kontrolleri $\pm \%20$ sınırları içinde yapılmış 3 ve 5 nolu emsaller alt-üst sınır aralığı içerisinde kalmadığından emsal ortalamasına dahil edilmemiştir.

EMSAL	İSTENİLEN SATIŞ DEĞERİ TL	ZEMİN KATA İNDİRGENMİŞ ALAN M ²	PAZARLIK PAYI %~	Alan Düzeltmesi %	Konum Düzeltmesi %	Yaşa ve iç özelliklere bağlı Düzeltme %	TAHMİNİ BİRİM SATIŞ DEĞERİ TL/M ²
1	65.000.000	252	-5	0	+25	+30	386.905
2	21.500.000	108	-5	-10	+25	+50	318.518
3	19.500.000	90	-5	-15	+5	+20	227.500
4	63.000.000	96	-5	-15	-50	+30	393.750
5	53.000.000	327	-5	+10	+50	+30	299.847
6	21.750.000	54	-5	-25	0	+30	402.778

EMSAL ORTALAMASI: 375.488 TL/ m² ~ 375.000.TL/m²

- **6 Bağımsız Bölüm nolu taşınmazın Değerlemesinde 1.Kat şerefiyesi zemin katın 2/3 ü olarak kabul edilmiştir. 2.katın tek cepheli olması da dikkate alınarak şerefiyesi ise 1.kata oranla ~%10 daha düşük kabul edilmiştir. Değerleme detayı rapor eklerinde Tablo-3 ile gösterilmiştir.**

1,2,3,4,5 Bağımsız Bölüm Nolu Ofislerin Değerlemesine esas Emsal Karşılaştırma Tablosu

Açıklamalar:

- Konu taşınmalar Atatürk Caddesi ve Cumhuriyet Bulvarına cephelidir. Bu anlamda; taşınmazlar 1 nolu emsal ile benzer konumda, diğer emsallere göre daha iyi konumdadır.
- Taşınmazlar yaş olarak 4 nolu emsal ile benzer, diğer emsallerden daha iyidir.
- Emsal gayrimenkuller için şifahi bilgi alınmış olup verilen bilgiler doğrultusunda hesaplamalar yapılmıştır.
- Emsallerin sınır kontrolleri $\pm$ %20 sınırları içinde yapılmıştır, 1 ve 4 nolu emsaller sınır kontrol aralığı dışında kalmakta olup, emsal ortalamasına dahil edilmemiştir.

EMSAL	İSTENİLEN SATIŞ DEĞERİ TL	ALAN M ²	PAZARLIK PAYI %~	Alan Düzeltmesi %	Konum Düzeltmesi %	Yaşa ve iç özelliklere bağlı Düzeltme %	TAHMİNİ BİRİM SATIŞ DEĞERİ TL/M ²
1	39.000.000	265	-5	+15	0	+30	206.038
2	4.950.000	70	-5	-5	+85	+30	144.964
3	12.950.000	140	-5	0	+75	+30	185.000
4	7.000.000	100	-5	-5	+85	0	122.500
5	15.000.000	225	-5	+15	+85	+30	150.000

EMSAL ORTALAMASI: 159.988 TL/ m² ~ 160.000.TL/m²

İnkilap Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cd. No:7/a No:33 Akyaka Plaza A1 Blok. Kat 18 Ümraniye/ İSTANBUL.

Telefon : 02162859525-26 Faks :0216 2859536 Whatsapp: 0 534 593 88 10 e-posta: info@vakifekspertiz.com.tr

Emsaller incelendiğinde; tümünün 3. Kat ve üzerinde konumlu olduğu görülmüştür. Ancak 1. Ve 2. Katta yer alan ofislerin tercih edilebilirliği daha fazla olduğundan, Değerleme konusu taşınmazlardan 2. Ve 3. Katta konumlu 1 bağımsız bölüm nolu taşınmazın değeri Emsal ortalamasından ~%15 daha yüksek alınmış, son katta konumlu 5 bağımsız bölüm nolu taşınmazın değeri ise; Emsal ortalamasından %5 daha düşük olarak kabul edilmiştir.

- **Ofis nitelikli 1,2,3,4,5 Bağımsız Bölüm nolu taşınmazların bağımsız bölüm bazında değerlendirme detayı rapor eklerinde Tablo-4 ile gösterilmiştir.**

Yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde Ekspertiz tarihi itibari ile Taşınmazlar için Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile Tespit edilen değer;

1,2,3,4,5 bb nolu Ofis vasıflı taşınmazlar ve 6 bb nolu İşyeri Toplam Değeri KDV hariç: **228.925.000.-TL (İkiyüzyirmisekizmilyondokuzyüzyirmibeşbin Türklirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

5.2. Gelir Yaklaşımı

5.2.1. Gelir Yaklaşımı açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

- Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır.” Şeklinde tanımlanmaktadır.
- Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır.
- Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.
- Gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

Konu taşınmazlar İşyeri ve Ofis vasfında, ticari gelir getirme potansiyeline sahip Bağımsız bölümler olduklarından, Gelir Yaklaşımı ile değer analizi yapılmıştır.

5.2.2. Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri, krokileri ve bu bilgilerin kaynağı

Kiralamaya Konu İşyeri Emsalleri



EMSAL -1	<u>Karşıyaka Emlak 0 (532) 397 44 13</u> Konu taşınmazlara yakın mesafede, Vasfi Çınar Bulvarı üzerinde yeni inşa edilmiş binada zemin katta yer alan 180 m ² işyeri 400.000.-TL/Ay bedelle kiralıktır.
EMSAL -2	<u>STARTKEY TARİH GAYRİMENKUL 0 (532) 736 91 10</u> Taşınmazlara yakın mesafede, sahilinden daha iç kısımda Halit Ziya Bulvarına cepheli, 26-30 yaşlarında binada konumlu, zemin katı 190 m ² , asma katı 270 m ² vitrin cephe uzunluğu 5 m.olan işyeri 320.000.TL/Ay fiyatla kiralıktır.
EMSAL -3	<u>MEGAPARK GAYRİMENKUL 0 (532) 420 53 03</u> Taşınmazlara yakın konumda GülSokak Mevkiinde 30 yaş üzeri binada zemin katta konumlu 70 m ² alanlı köşe dükkan 75.000.-TL /Ay fiyatla kiralıktır
EMSAL -4	<u>İnvest Gayrimenkul Danışmanlık Ltd Şti 0 (541) 430 35 35</u> 1.Kordonda, 30 yaşüzeri binada Atatürk Caddesine cepheli, 150 m ² zemin kat , 150 m ² 1.kat toplam 300 m ² kapalı alan, 40 m ² ön bahçe kullanım alanı olan işyeri 220.000.-TL/Ay fiyatla kiralıktır.
EMSAL -5	<u>Neşet Birlik 0 (536) 352 22 22</u> Taşınmazlara yakın mesafede, sahilinden daha iç kısımda, Hilton oteli karşısında 1 yaşında binada, zemin katta konumlu 260 m ² kullanım alanına sahip işyeri 220.000.-TL/Ay fiyatla kiralıktır.

Kiralamaya Konu Ofis Emsalleri

EMSAL -1	<u>COLDWELL BANKER LIFE GAYRİMENKUL 0 (546) 886 35 88</u> Taşınmazlara oldukça yakın mesafede, 30 yaş üzeri Limboz işhanında, 7.katta konumlu 256 m2 ofis 65000.-TL/Ay fiyatla kiralıktır.
EMSAL -2	<u>Gülçin Okay FCTU 0 (535) 730 05 99</u> Taşınmazlara oldukça yakın mesafede, bölgenin ana akslarından Fevzipaşa Bulvarı üzerinde konumlu 4 yaşında, The Mercer İş Merkezinde 4.katta konumlu, içerisinde 7 ofis alanı, 2 mutfak, 2wc bulunan, VRF ısıtma & soğutma sistemi , su arıtma sistemi bulunan 378 m2 alana sahip Ofis 260.000.TL/Ay fiyatla kiralıktır.
EMSAL -3	<u>STARTKEY PUZZLE GAYRİMENKUL 0 (505) 998 80 68</u> Taşınmazlara yakın mesafede Şehit Fethi Bey Caddesi üzerinde 30 yaş üzeri binada 3.katta konumlu, 180 m2 ofis 60.000.TL/Ay fiyatla kiralıktır.
EMSAL -4	<u>REMAX FIRST 0 (533) 380 21 25</u> Taşınmazlara yakın mesafede Swiss Oteli yakınında 30 yaş üzeri binada 7.katta konumlu 3+1, Wc, Mutfak bölümlerinden oluşan 140 m2 ofis 43.000.-TL/Ay fiyatla kiralıktır.
EMSAL -5	<u>INVEST GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK LTD ŞTİ 0 (541) 430 35 35</u> Taşınmalara yakın mesafede Cumhuriyet Meydanına cepheli 30 yaş üzeri binada 5.katta konumlu, bakım onarım ihtiyacı olan 420 m2 , teraslı ofis 120.000.TL/Ay fiyatla kiralıktır.

5.2.3. Emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler ve Hesaplamalar

6 Nolu işyeri değerlemesine esas Emsal Karşılaştırma Tablosu

Açıklamalar:

- 2 nolu Emsal, zemin katta 190 m², asma katta 270 m² alana sahip iki kattan oluşmaktadır. Asma katın değeri; zemin kat değerinin 2/3 ü olarak kabul edilmiştir. Buna göre; Zemin kata indirgenmiş alan: $(270\text{m}^2 \times 2/3 = 180 \text{ m}^2) + 190\text{m}^2 = 370 \text{ m}^2$ olarak hesaplanmıştır.
- 4 nolu Emsal, zemin katta 150 m², 1.katta 150 m² alana sahip iki kattan oluşmaktadır. 1. katın değeri; zemin kat değerinin 2/3 ü olarak kabul edilmiştir. Buna göre; Zemin kata indirgenmiş alan: $(150\text{m}^2 \times 2/3 = 100 \text{ m}^2) + 150\text{m}^2 = 250 \text{ m}^2$ olarak hesaplanmıştır.
- Değerleme Konusu 6 nolu işyeri zemin katta 100 m², 1.katta 155 m², 2.katta 75 m² kullanım alanına sahip olup, üst katların değeri zemin kat değerinin 2/3 ü oranında olacağı kabul edilerek; taşınmazın zemin kata indirgenmiş alanı = $(230\text{m}^2 \times 2/3 = \sim 153\text{m}^2 + 100 \text{ m}^2 = 253 \text{ m}^2$ olarak hesaplanmış olup, alan karşılaştırmasında esas alınmıştır.
- Değerleme konusu 6 nolu işyeri tüm katlarda Cumhuriyet Bulvarına cephelidir. Bu anlamda; 1, 2,3 ve 5 nolu Emsallerden daha iyi konumdadır, 4 nolu Emsal 1.Kordona cepheli olması nedeni ile konum olarak daha iyidir.
- Emsal gayrimenkuller için şifahen bilgi alınmış olup verilen bilgiler doğrultusunda hesaplamalar yapılmıştır.
- Emsallerin sınır kontrolleri $\pm \%20$ sınırları içinde yapılmış olup tüm emsaller sınır kontrolleri içindedir.

EMSAL	İSTENİLEN KİRA DEĞERİ TL	ZEMİN KATA İNDİRGENMİŞ ALAN M ²	Alan Düzeltmesi %	Konum Düzeltmesi %	Yaş ve iç özelliklere bağlı Düzeltme %	TAHİMİNİ BİRİM KİRA DEĞERİ TL/M ² /Ay
1	400.000	180	-10	+10	0	2.222
2	320.000	370	+10	+50	+50	1.816
3	75.000	70	-20	+50	+50	1.928
4	220.000	250	0	-5	+90	1.628
5	220.000	260	0	+85	+10	1.650

EMSAL ORTALAMASI: 1.848,80. TL/m²/Ay - ~ 1.850.-TL/m²/Ay

- **6 Bağımsız Bölüm nolu taşınmazın Gelir yaklaşımı ile Değerlemesinde 1.Kat şerefyesi zemin katın 2/3 ü olarak kabul edilmiştir. 2.katın tek cepheli olması da dikkate alınarak şerefyesi ise 1.kata oranla ~%10 daha düşük kabul edilmiştir. Değerleme detayı rapor eklerinde Tablo-5 ile gösterilmiştir.**

1,2,3,4,5 Bağımsız Bölüm Nolu Ofislerin Değerlemesine esas Emsal Karşılaştırma Tablosu

Açıklamalar:

- Konu taşınmazlar Atatürk Caddesi ve Cumhuriyet Bulvarına cephelidir. Bu anlamda; taşınmazlar emsallere göre daha iyi konumdadır.
- Taşınmazlar yaş ve iç özellik olarak 2 nolu emsal ile benzer, diğer emsallerden daha iyidir.
- Emsal gayrimenkuller için şifahen bilgi alınmış olup verilen bilgiler doğrultusunda hesaplamalar yapılmıştır.
- Emsallerin sınır kontrolleri $\pm$ %20 sınırları içinde yapılmış olup, 1 nolu emsal sınır kontrol aralığı dışında kalmakta olup, emsal ortalamasına dahil edilmemiştir.

EMSAL	İSTENİLEN KİRA DEĞERİ TL	ALAN M ²	Alan Düzeltmesi %	Konum Düzeltmesi %	Yaş ve iç özelliklere bağlı Düzeltme %	TAHİMİNİ BİRİM KİRA DEĞERİ TL/M ² /Ay
1	65.000	256	+10	+30	+60	508
2	260.000	378	+20	+15	0	929
3	60.000	180	0	+75	+70	817
4	43.000	140	0	+85	+70	783
5	120.000	420	+25	+85	+70	800

EMSAL ORTALAMASI: ~ 832.TL/m²/Ay

Emsaller incelendiğinde; tümünün 3. Kat ve üzerinde konumlu olduğu görülmüştür. Ancak 1. Ve 2. Katta yer alan ofislerin tercih edilebilirliği daha fazla olduğundan, Değerleme konusu taşınmazlardan 2. Ve 3. Katta konumlu 1 bağımsız bölüm nolu taşınmazın değeri Emsal ortalamasından ~%15 daha yüksek alınmış, son katta konumlu 5 bağımsız bölüm nolu taşınmazın değeri ise; Emsal ortalamasından %5 daha düşük olarak kabul edilmiştir.

- **Ofis nitelikli 1,2,3,4,5 Bağımsız Bölüm nolu taşınmazların Gelir yaklaşımı ile bağımsız bölüm bazında değerlendirme detayı rapor eklerinde Tablo-6 ve Tablo-7 ile gösterilmiştir.**

Yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde Ekspertiz tarihi itibari ile Taşınmazlar için Gelir Yaklaşımı ile Tespit edilen değer;

1,2,3,4,5 bb nolu Ofis vasıflı taşınmazlar ve 6 bb nolu İşyeri Toplam Değeri KDV hariç: **230.065.000.-TL (İkiyüzotuzmilyonaltmışbeşbin Türklirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir. *Gelir analizi sonucunda 1,2,3,4,5,6 bb nolu taşınmazlar için Aylık Toplam Kira değeri KDV hariç ekspertiz tarihi itibari ile; 1.178.000.-TL/Ay olarak tahmin ve takdir edilmiştir.*

5.3. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar

5.3.1. Maliyet Yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

- Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlendirilmesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır.” Şeklinde tanımlanmaktadır.
- Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır.
- Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.
- Gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

Değerleme konusu taşınmazlar bağımsız bölüm vasfında olup Maliyet yaklaşımı ile değerlendirilmemiştir.

5.4. Diğer Tespit Ve Analizler

5.4.1. Takdir Edilen Kira Değerleri

Konu taşınmazlar için Kira analizi yapılmış olup, 6 bağımsız bölüm nolu işyerinin kullanıcı tarafından tamamlanması halinde Aylık Kira değerinin 376.200.-TL/Ay, 1,2,3,4,5 bağımsız bölüm nolu Ofis vasıflı taşınmazlar için ise Toplam aylık kira değeri 575.000.-TL/Ay olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

5.4.2. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Konu taşınmazlar bağımsız bölüm niteliğinde olup, değerlemede hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

5.4.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmazların herhangi bir projeye konu olmaması nedeniyle proje geliştirme yapılmamıştır.

5.4.4. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu taşınmazlar bağımsız bölüm vasfında olduğu için Proje Geliştirme Yaklaşımı uygulanmamıştır.

5.4.5. En Verimli Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

En etkin ve verimli kullanımın temelde 4 şartı bulunmaktadır.

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

Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi 2802 ada 9 nolu parselde konumlu 6 adet taşınmazın Tapu ve mahal niteliklerine uygun, mevcut durumdaki; İşyeri/Ofis vasfı ile Ticari amaçlı kullanımlarının en etkin ve verimli kullanım şekli olduğu görüşündeyiz.

5.4.6. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlemeye konu gayrimenkuller için Pazar Değeri tespiti yapılmış olup, konu gayrimenkullerin herhangi bir müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

6. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi Ve Görüş

6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Metotların ve nedenlerinin açıklaması

İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 2802 ada 9 nolu parselde kayıtlı Mülkiyeti Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlı olan ve tapu kütüğünde 6 numaralı bağımsız bölüm İşyeri nitelikli, 1,2,3,4,5 numaralı bağımsız bölümler Ofis nitelikli olmak üzere toplam 6 adet bağımsız bölümün değerlemesinde Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

- Bölgeyi iyi bilen emlakçılar ile yapılan görüşmelerden ve çevrede tespit edilen satışa konu gayrimenkullerden edinilen bilgiler ışığında bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir.
- İlgili belediye, tapu ve kadastro müdürlükleri gibi kurumların yetkililerinden elde edilen bilgi ve belgelerden istifade edilmiştir.
- Değerlemeye konu olan gayrimenkullerin bulunmuş olduğu parsel 1/1000 ölçekli imar planında ticaret seçenekli konut alanı olarak planlanan alanda kalmaktadır.
- Değerlemeye konu gayrimenkullerin hâlihazırdaki mevcut durumu dikkate alınmıştır.

Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması;

Bu değerlendirme çalışmasında; nihai sonuç olarak; Piyasa Değeri Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile takdir edilen değer esas alınmış olup; İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 2802 ada 9 nolu parselde kayıtlı Mülkiyeti Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlı olan İşyeri/Ofis nitelikli, 1,2,3,4,5,6 bağımsız bölüm nolu taşınmazlara KDV Hariç; Toplam **228.925.000-TL** piyasa değeri takdir edilmiştir.

6.2.Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri

Raporda yer almayan asgari bilgi bulunmamaktadır. Sadece hesaplamalara yönelik çalışma kâğıtları ve notları rapora eklenmemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazların mülkiyeti Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ne aittir. Taşınmazlara ait onaylı mimari proje, ruhsat ve yapı kullanma izinleri Konak Belediyesi İmar Arşivindeki dosyasından ve Web Tapu Resmi İnternet Sitesinden incelenmiştir.

6.4. Gayrimenkuller üzerindeki takyidat ve İpotekler ile ilgili Görüş

TKGM Resmi internet sitesinden 16.10.2025 tarihi itibari ile temin edilen "Tapu Kayıt Örneği" belgelerine göre taşınmazların Tapu Kaydı Üzerinde kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. *(Erişime izin verilmediğinden Tapu Müdürlüğünde yer alan Tapu kütüğü üzerinde fiziki inceleme yapılmamıştır)*

6.5. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkullerin Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerin, devredilmesi konusunda sınırlamaya tabi herhangi bir durum söz konusu değildir.

6.6. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar 29.07.2025 tarihinde Kat irtifakı Tesisi ile Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiş olup, 29.12.2022 tarihli Yapı Ruhsatı ile inşa edilmiş binada bulunmaktadır.

6.7. Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğrudan Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu bağımsız bölümler üzerinde herhangi bir üst hakkı veya devre mülk hakkı bulunmamaktadır.

6.8. Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların, gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel olup olmadığı hakkında görüş

Konu taşınmazlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne konu olacaktır. Taşınmazların GYO Portföyüne konu olmasına ilişkin herhangi bir engel bulunmamaktadır.

6.9. KDV Oranları Hakkında

Bakanlar Kurulu tarafından 2007/13033 karar sayılı “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” da ki ekli listelerde yazılı olan KDV oranları ile KDV oranlarının uygulanabileceği durumlar ve yüz ölçümleri göz önünde bulundurulduğunda ilgili kararın 1.maddesinin a bendinde “Ekli listelerde yer alanlar hariç olmak üzere, vergiye tabi işlemler için, %20” olacağı belirtilmektedir

BÖLÜM 7

7. SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2. Nihai Değer Takdiri

Söz konusu gayrimenkullerin değerlendirilmesinde taşınmazların; konumu, alanı, inşaat kalitesi, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezine olan mesafesi, ana yola olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar, satış kabiliyeti gibi tüm faktörler dikkate alınmış ve değer tespiti aşağıdaki gibi tahmin ve takdir edilmiştir.

İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 2802 ada 9 nolu parselde kayıtlı Mülkiyeti “Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” adına kayıtlı olan; “İşyeri/Ofis” nitelikli 1,2,3,4,5,6 bağımsız bölüm nolu taşınmazların değerlemesi aşağıdaki gibi yapılmıştır. Bağımsız bölüm bazında değer detayı, rapor eklerinde (Tablo-1, Tablo-2) sunulmuştur.

1,2,3,4,5,6 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜMLER	SATIŞ DEĞERİ (TL)	KİRA DEĞERİ (TL/AY)
KDV HARIÇ TOPLAM DEĞER	228.925.000.-TL (İkiyüzyirmisekizmilyon dokuzyüzyirmibeşbin Türklirası)	1.178.000.-TL/AY (Birmilyonyüzyetmişsekizbin Türklirası/Ay)
KDV DAHİL TOPLAM DEĞER	274.710.000.-TL (İkiyüzyetmişdörtmilyonyediüyüzonbin Türklirası)	1.413.600.-TL/AY (Birmilyondörtüyüzonüçbinaltıyüz Türklirası/Ay)
RAPOR TARİHİ	03.12.2025	

Durum ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporumuzu bilgilerinize arz ederiz.

Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı	Kontrol Eden Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Tuba ATAŞ KAYA Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401850	İsmail CANATAN Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 402198	Murat ATALAY Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400994

ABD DOLARI	Alış: 42.3624	Satış: 42.4388
EURO	Alış: 49.0878	Satış: 49.1763

Döviz Kuru: 27.11.2025 tarihli Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası Kurları dikkate alınmıştır.