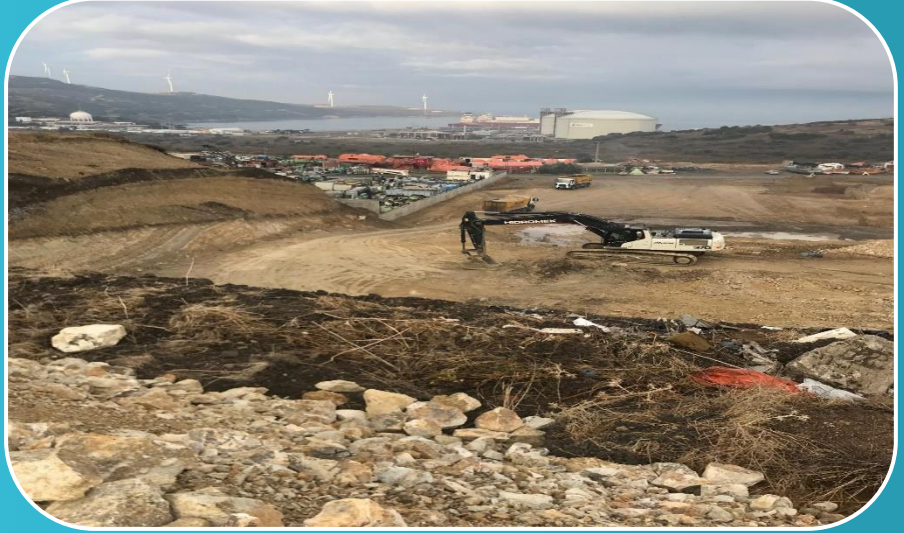


GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



2024



Aliğa Köyü, 1147 Ada, 4 Parsel
Aliğa / İZMİR

IGY-2411003

31.12.2024

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile İDEALİST GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 13.11.2024 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 31.12.2024 tarihinde, IGY-2411003 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan sorumlu değerleme uzmanları Onur Öktem YILDIRIM ve Hüseyin ÇİNAR'ın beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

BEYANIMIZ

- *Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;*
- *Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;*
- *Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerleme konusunu oluşturan mülk ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını ve gelecekte ilişkisinin bulunmayacağını;*
- *Rapor konusu gayrimenkul/gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;*
- *Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;*
- *Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;*
- *Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;*
- *Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;*
- *Değerleme olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;*
- *Rapor içeriğinde belirtilen değerleme uzmanı/uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;*
- *Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;*
- *Rapor içeriğinde belirtilen analizler ve sonuç değerine giden yolda Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uyulduğunu*

beyan ederiz.

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	İDEALİST GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	13.11.2024
DEĞERLEME TARİHİ	27.12.2024
RAPOR TARİHİ	31.12.2024
RAPOR NO	IGY-2411003
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Atatürk Mahallesi,1147 ada, 4 no.lu parsel Aliğa / İZMİR
KOORDİNAT	38.818822°, 26.928408°
TAPU BİLGİLERİ	Taşınmaz İdealist GYO A.Ş. mülkiyetinde olup TAKBİS belgesi ekte sunulmuş ve detayları raporumuz 4.2. bölümünde aktarılmıştır.
İMAR DURUMU	Aliğa Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazın 02.10.2014 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli İzmir İli, Aliğa İlçesi, Arapçiftliği Mevkii, 6707, 6117 ve 7746 Parseller Uygulama İmar Planı kapsamında Sanayi ve Depolama Alanı" lejantlı olduğu bilgisi alınmıştır. (Detaylar için Bkz. raporun 4.3. bölümü.)
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen proje'nin mevcut durum ve tamamlanması durumundaki pazar değerinin tespitine yöneliktir.

	TL	USD
Projenin KDV Hariç Mevcut Durum Pazar Değeri	152.200.000	4.306.771
Projenin KDV Dahil Mevcut Durum Pazar Değeri	182.640.000	5.168.125
Projenin KDV Hariç Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Değeri	391.324.500	11.073.226
Projenin KDV Dahil Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Değeri	469.589.400	12.180.549

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB 30.12.2024 tarihli efektif döviz satış kuru 35,3397-TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

- ✓ Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının 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. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- ✓ Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- ✓ Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- ✓ Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- ✓ Bu rapora konu olan projeksiyonlar 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 değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- ✓ Bu raporda mülk üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.
- ✓ Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- ✓ 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.
- ✓ Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının 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

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2.	Rapor Türü	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar	6
1.4.	Değerleme Tarihi	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.7.	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	6
BÖLÜM 2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	7
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler.....	7
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler.....	8
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	8
BÖLÜM 3	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER	9
3.1.	Türkiye Demografik Veriler	9
3.2.	Genel Değerlendirme 2024 Yılı I. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası	11
3.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	20
3.4.1	İzmir İli	20
3.4.2.	Aliaga İlçesi	21
BÖLÜM 4	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	23
4.1.	Çevre ve Konum	23
4.2.	Gayrimenkulün Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi	25
4.2.1.	Gayrimenkulün Takyidat Bilgisi.....	25
4.3.	Gayrimenkulün İmar Bilgisi.....	26
4.4.	Parsellerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler.....	27
4.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi	27
4.4.2	Belediye İncelemesi	27
4.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	28
4.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler	28
4.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	28
4.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı.....	28
4.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	29
4.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları	29
4.10.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş.....	29

4.11.	Proje İle İlgili Genel Bilgiler	29
4.12.	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler.....	30
BÖLÜM 5	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR.....	31
5.1.	Değerleme Yöntemleri	31
5.1.1.	Pazar Yaklaşımı	31
5.1.2.	Gelir Yaklaşımı	32
5.1.3.	Maliyet Yaklaşımı	33
5.1.4.	Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi.....	34
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	35
6.1.	Pazar Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti	35
6.1.	Pazar Yaklaşımı İle Kira Değeri Tespiti	38
6.2.	Projenin Maliyet Yaklaşımı İle Mevcut Durum Değeri Tespiti	39
6.3.	Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değerinin Tespiti.....	40
6.3.1.	Nakit Akışı Tablosu İçin Kullanılan Veriler, Kabuller ve Varsayımlar	40
6.4.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş	43
6.4.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler	43
6.4.2.	Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler.....	43
6.4.3.	Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş	43
6.4.4.	Gayrimenkulün Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş	44
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ.....	45

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz değerleme uzmanları tarafından 31.12.2024 tarihinde IGY-2411003 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, İDEALİST GYO A.Ş.'nin talebi üzerine İzmir İli, Aliğa İlçesi, Atatürk Mahallesi 1147 Ada, 4 no.lu Parsel üzerinde geliştirilen Sanayi Tesisi Projesi'nin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği mevcut durumu itibarıyla ve tamamlanması durumunda bugünkü güncel piyasa rayiç değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerleme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak şirketimiz hazırlayan sorumlu değerleme uzmanları Onur Öktem YILDIRIM ve Hüseyin ÇİNAR tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerleme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin sorumlu değerleme uzmanları tarafından 31.12.2024 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerleme raporu, Kısıklı Mah. Hanım Seti Sok No:38 Üsküdar / İstanbul adresindeki İDEALİST GYO A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile İDEALİST GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 13.11.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp

Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor, İDEALİST GYO A.Ş. talebine istinaden, Şirket portföyünde bulunan projenin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Düzenlemeleri Kapsamında (Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasına Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında) hazırlanmıştır.

1.7. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde

Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkulün daha önce tarafımızca Sermaye Piyasası Kurulu Düzenlemeleri Kapsamında hazırlanmış raporu bulunmamaktadır

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

ÜNVANI	: Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ	: Mecidiyeköy Mahallesi Raşit Rıza Sokak Ahmet Esin İş Merkezi No: 4 İç Kapı No: 1 Şişli / İstanbul
İLETİŞİM	: 0 216 573 96 96 (Tel) 0 216 577 75 34 (Faks) info@atakgd.com.tr (e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 14.04.2011
SERMAYESİ	: 300.000,-TL
TİCARET SİCİL NO'SU	: 773409 (İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu)
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi, özel, gerçek ve tüzel kuruluşlara ait her türlü gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, bu değerleri etkileyen gayrimenkullerin niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, ulusal ve uluslararası alanda kabul görmüş değerleme standartları ve esasları çerçevesinde değerleme raporlarını hazırlamak .
İZİNLER/YETKİLERİ	: Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17/02/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de Seri: VIII, No: 35 ile yayımlanan "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 16.02.2012 tarih ve 7 sayılı toplantısında uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 05.06.2014 tarih ve 5888 sayılı Kararı ile Şirketimize "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ÜNVANI	:İDEALİST Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ADRESİ	: Kısıklı Mah. Hanım Seti Sok No:38 Üsküdar / İstanbul
İLETİŞİM	: 0 216 443 82 90 (Tel) 0 216 523 13 58 (Faks) info@idealistgyo.com_(e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 28.11.2007
FAALİYET KONUSU	: Gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak, gayrimenkul portföyü oluşturmak ve geliştirmektir.
HALKA ARZ TARİHİ	: 01.07.2010

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, İDEALİST GYO A.Ş.'nin talebi üzerine İzmir İli, Aliğa İlçesi, Atatürk Mahallesi, 1147 ada 4 no.lu parsel üzerinde geliştirilen Sanayi Tesisi Projesi'nin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği mevcut durumu itibariyle ve tamamlanması durumunda bugünkü güncel piyasa rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

Değerleme raporuyla ilgili tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

BÖLÜM 3**GENEL VE BÖLGESEL VERİLER****3.1. Türkiye Demografik Veriler¹**

Türkiye nüfusu 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu.

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 253 bin 293 kişi azalarak 1 milyon 570 bin 543 kişi oldu. Bu nüfusun %48,6'sını erkekler, %51,4'ünü kadınlar oluşturdu. Yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında binde 7,1 iken, 2023 yılında binde 1,1 oldu.

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2023



İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %93 oldu Türkiye'de 2022 yılında %93,4 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2023 yılında %93 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,6'dan %7'ye yükseldi. İstanbul'un nüfusu 15 milyon 655 bin 924 kişi oldu İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 252 bin 27 kişi azalarak 15 milyon 655 bin 924 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,34'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 803 bin 482 kişi ile Ankara, 4 milyon 479 bin 525 kişi ile İzmir, 3 milyon 214 bin 571 kişi ile Bursa ve 2 milyon 696 bin 249 kişi ile Antalya izledi.

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

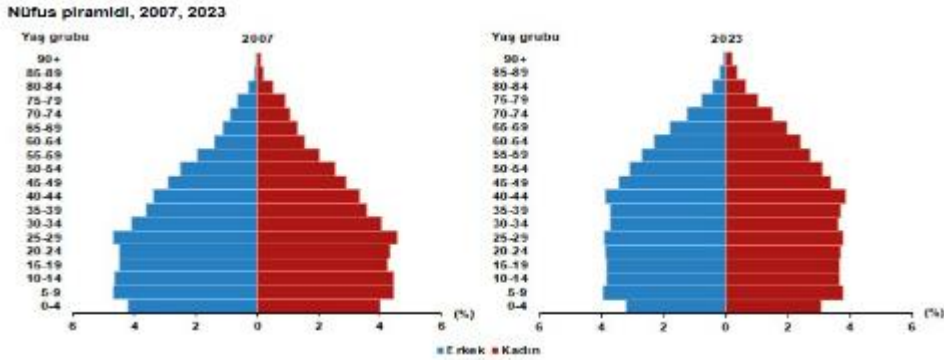
En az nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2023

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
Bayburt	86 047	43 503	42 444	0,10	0,10	0,10
Tunceli	89 317	47 110	42 207	0,10	0,11	0,10
Ardahan	92 819	48 239	44 580	0,11	0,11	0,10
Gümüşhane	148 539	74 581	73 958	0,17	0,17	0,17
Kilis	155 179	76 198	76 981	0,18	0,18	0,18

Nüfus piramidindeki yapısal değişim devam etti Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2023 yılı nüfus

¹ Demografik veriler TÜİK'nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları raporundan alınmıştır.

piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortalama yaşın yükseldiği görülmektedir.



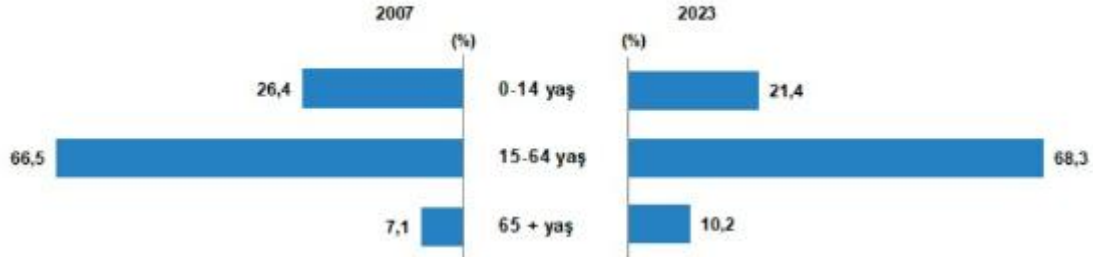
Türkiye nüfusunun ortalama yaşı 34'e yükseldi. Ortalama yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortalama yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir. Türkiye'de 2022 yılında 33,5 olan ortalama yaş, 2023 yılında 34'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortalama yaşın erkeklerde 32,8'den 33,2'ye, kadınlarda ise 34,2'den 34,7'ye yükseldiği görüldü.

Ortalama yaşı en yüksek olan il Sinop, en düşük olan il Şanlıurfa oldu. Ortalama yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 42,8 ile en yüksek ortalama yaş değerine sahip olduğu görüldü. Sinop'u, 42,4 ile Giresun ve Kastamonu izledi. Diğer yandan 21,2 ile Şanlıurfa en düşük ortalama yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 22,7 ile Şırnak ve 24 ile Ağrı takip etti. Kadınlarda ve erkeklerde en yüksek ortalama yaşa sahip il Sinop oldu. Ortalama yaşın illere ve cinsiyete göre dağılımı incelendiğinde, erkeklerde 41,9 ile Sinop en yüksek ortalama yaşa sahip olan il olurken, 20,7 ile Şanlıurfa en düşük ortalama yaşa sahip olan il oldu. Kadınlarda 43,8 ile Sinop yine en yüksek ortalama yaş değerine sahip olan il olurken, Şanlıurfa 21,6 ile en düşük ortalama yaş değerine sahip olan il oldu.



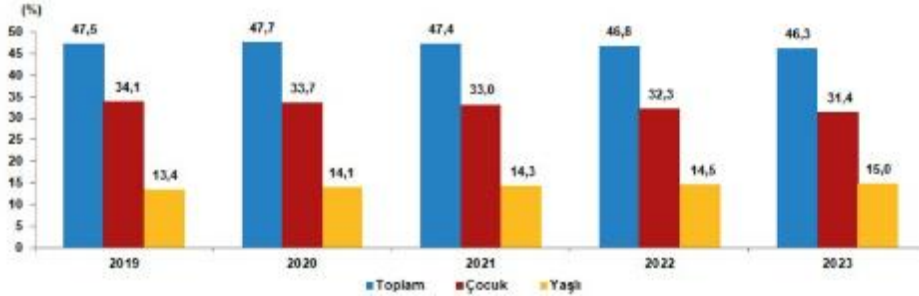
Çalışma çağındaki nüfusun oranı %68,3 oldu. Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2023 yılında %68,3 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %21,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun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

Yaş gruplarına göre nüfus oranı, 2007, 2023



Toplam yaş bağımlılık oranı azaldı Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2022 yılında %46,8 iken 2023 yılında %46,3'e düştü. Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %32,3'ten, %31,4'e gerilerken, çalışma çağındaki birey başına düşen yaşlı birey sayısını ölçen yaşlı bağımlılık oranı ise %14,5'ten %15'e yükseldi. Diğer bir ifadeyle, Türkiye'de 2023 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 31,4 çocuğa ve 15 yaşlıya bakmaktadır.

Yaş bağımlılık oranları, 2019-2023



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

3.2. Genel Değerlendirme 2024 Yılı I. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası ²

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

² GYODER raporlarından derlenmiştir.

Rusya'ya yönelik ihracat kısıtlamaları enerji başta olmak üzere emtia fiyatlarında dalgalanmalar yaratmaktadır. Bu gelişmeler küresel enflasyonun iyileşme hızına yönelik kaygıları artırmaktadır. Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Çin'de ekonomik toparlanmaya yönelik sinyaller gelse de emlak sektörüne yönelik belirsizlikler sürmektedir. Japonya Merkez Bankası uzun yıllardır sürdürdüğü negatif faiz politikasını sonlandırmıştır. Türkiye ekonomisi 2023 dördüncü çeyrekte beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %1,0 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %4,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla 2023 yıl genelinde büyüme %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2022 yılında 905,8 milyar dolar olan GSYH 2023 yılında 1 trilyon 118,6 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2024 ilk çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin dirençli kaldığını göstermektedir. İş gücü piyasasında ise mevsimsellikten arındırılmış verilere göre Ocak'ta %9,0 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %8,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergelerinde de genele yayılan bir düşüş gözlenmiştir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Ocak ayındaki 49,2 seviyesinden Şubat'ta 50,2'ye yükselerek daralma bölgesinden çıkmıştır. İmalat PMI Mart ayında 50,0 değerini alsa da, Nisan ayı verileri endeksin 49,3'e gerileyerek daralma bölgesine geçtiğini göstermektedir. Kapasite kullanım oranı son üç ayda sınırlı da olsa yükselirken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir. İlk çeyrekte dış dengedeki devam etmiştir. İhracatta toparlanma sürerken, enerji ve altın kalemlerindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı daralmaktadır. Seyahat gelirlerinde artış meydana gelse de, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk üç ayda ihracat 2023'ün aynı dönemine göre %3,6 artarken, ithalat %12,8 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2023 ilk çeyreğinde 34,8 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2024'ün ilk çeyreğinde 20,3 milyar dolara gerilemiştir. Aralık 2023'te 45,5 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Şubat 2024'te 31,8 milyar dolara inmiştir. Ücret artışları, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve beklentilerdeki bozulma ile ilk çeyrekte enflasyonda sınırlı da olsa artış yaşanmıştır. 2023 sonunda %64,8 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %68,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %44,2'den %51,5'e yükselmiştir. Ayrıca emtia fiyatlarındaki dalgalanma ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Ocak ayında %42,50 olan politika faizini %45,00'a çıkaran TCMB Şubat toplantısında faizleri sabit tutarken, Mart ayında genel beklentilerin aksine 500 baz puan artışla politika faizini %50,00'a yükseltmiştir. Son Nisan toplantısında da TCMB politika faizini %50,00 seviyesinde tutarken, enflasyona dair temkinli bir dil kullanmıştır. TCMB ayrıca iç talepteki dengelenmeyi sağlamak amacıyla ilave makro ihtiyati düzenlemeler ve likidite tedbirleri almıştır. İkinci çeyrek başında ise piyasa mekanizmasının işlevselliğini ve makro finansal istikrarı koruyacak şekilde makro ihtiyati politikaları sadeleştirmeye devam etmiştir.

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safı Yurtiçi Hasıla;

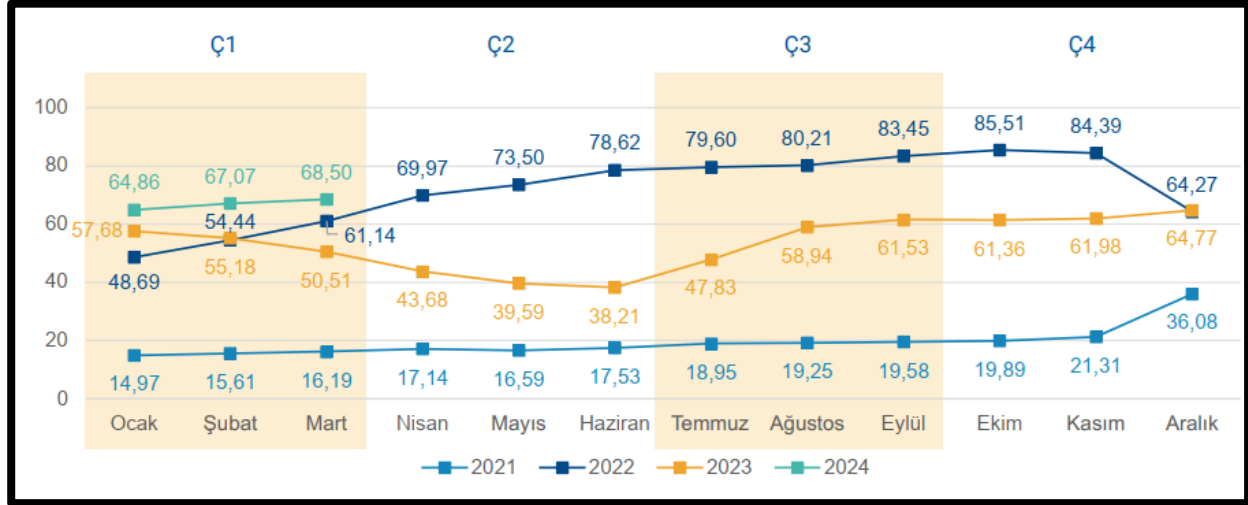
GSYH 2024 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,7 arttı.

Yıl	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	4.317.787	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	10.659	5,50	16,57
2023	26.276.307	307.952	1.118.593	13.110	4,50	23,49
2024*	8.822.248		285.572		5,70	30,89

GSYH 2024 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,7 arttı.

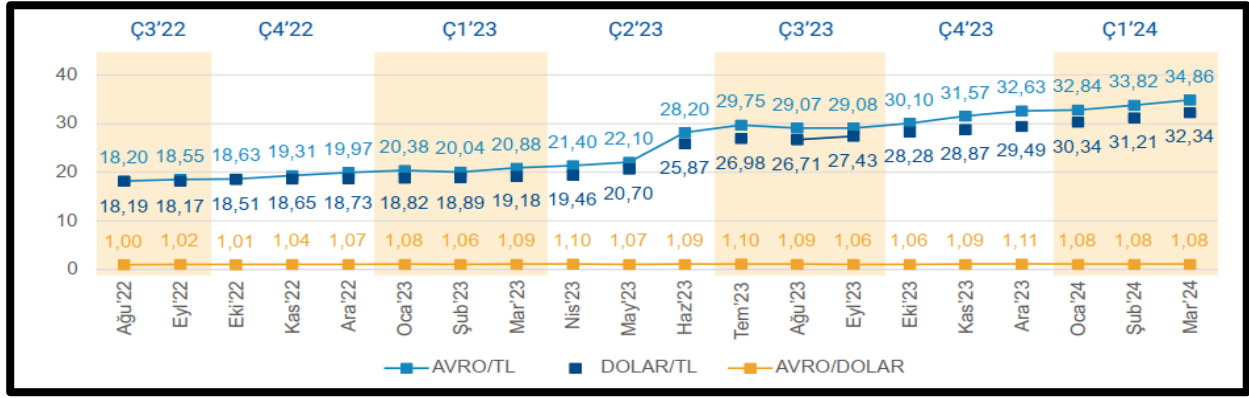
Yıllık Enflasyon;

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %3,16, bir önceki yılın Aralık ayına göre %15,06, bir önceki yılın aynı ayına göre %68,50 ve on iki aylık ortalamalara göre %57,50 olarak gerçekleşti.



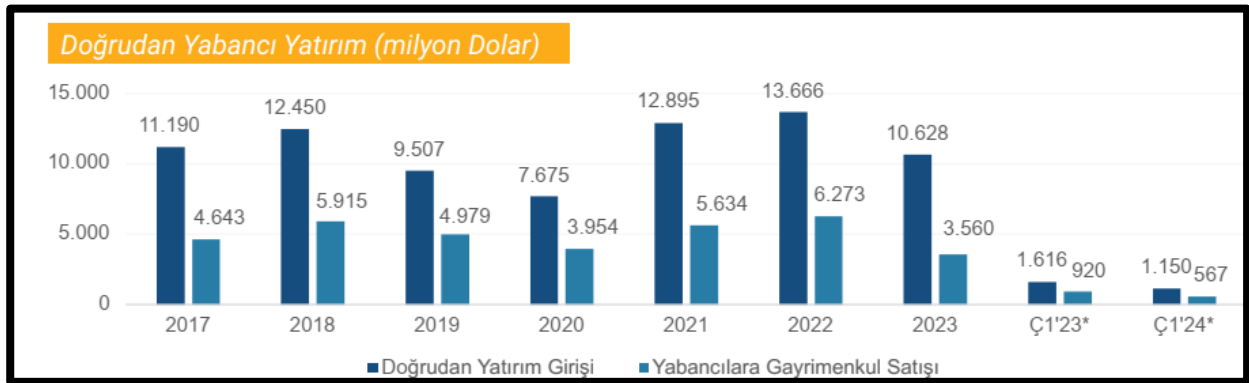
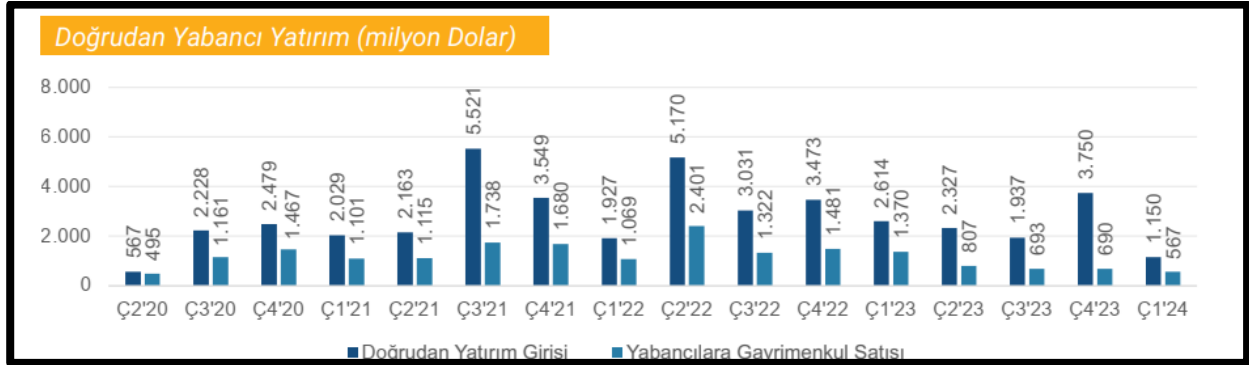
Döviz Kuru;

2023 yılının 4. çeyreğini 29,49 ile kapatan dolar 2024 Mart ayında 32,34'e yükseldi. 2023 yılı 4.çeyreğini 32,63 ile kapatan Avro ise 2024 Mart ayında 34,86'ya yükseldi.



Uluslararası Doğrudan Yatırım Girişi;

2023 yılı genelinde toplam 10.628 milyon ABD Doları düzeyinde uluslararası doğrudan yatırım girişi (fiili giriş/net) gerçekleşti. 2024 yılı ilk çeyreğinde 1.150 milyon ABD Doları olan bu giriş, geçen yılın aynı çeyreği ile kıyaslandığında yaklaşık %56,01 lik bir düşüş kaydedilmiştir. 2024 yılı ilk çeyreğinde yabancıların gayrimenkul yatırım girişi ise 567 milyon ABD doları düzeyinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreği ile kıyaslandığında ise yabancıların gayrimenkul yatırım girişinde %58,61 'li bir azalış kaydedilmiştir.



Finansal Yatırım Araçlarının Reel Getiri Oranları;

Finansal yatırım araçları 3 aylık dönemlerle değerlendirildiğinde 2024 1.çeyrekte Külçe Altın %5,92 ile yatırımcısına en yüksek reel getiri sağlayan yatırım aracı olmuştur.

Dönem	Külçe Altın	Amerikan Doları	Euro	Mevduat Faizi**	DİBS	BİST 100
Ç2'20	13,64%	4,05%	5,86%	-1,00%	2,42%	13,27%
Ç3'20	19,98%	7,90%	13,03%	-0,50%	-4,53%	-3,45%
Ç4'20	-6,99%	-3,23%	-0,16%	-2,87%	-3,03%	18,97%
Ç1'21	-11,00%	-4,02%	-6,12%	0,23%	-5,14%	3,56%
Ç2'21	14,44%	7,29%	8,64%	-0,22%	-4,09%	-9,02%
Ç3'21	-7,66%	-4,81%	-7,01%	0,14%	1,32%	-3,68%
Ç4'21	33,37%	31,79%	26,52%	-13,26%	-20,12%	14,60%
Ç1'22	-5,21%	-12,23%	-14,41%	-15,05%	-17,53%	-12,87%
Ç2'22	-5,43%	0,32%	-3,75%	-10,20%	-4,62%	4,19%
Ç3'22	-6,68%	0,68%	-5,66%	-2,79%	19,61%	22,13%
Ç4'22	0,43%	-5,48%	0,99%	-3,39%	1,32%	45,95%
Ç1'23	-3,32%	-9,50%	-8,47%	-7,06%	-11,83%	-12,54%
Ç2'23	16,45%	14,81%	16,03%	-1,17%	-14,72%	-0,85%
Ç3'23	-8,10%	-7,06%	-8,24%	-14,31%	-32,06%	19,35%
Ç4'23	5,46%	-2,05%	0,06%	-1,86%	-8,68%	-13,48%
Ç1'24	5,92%	-4,32%	-4,72%	-4,43%	-13,99%	1,10%

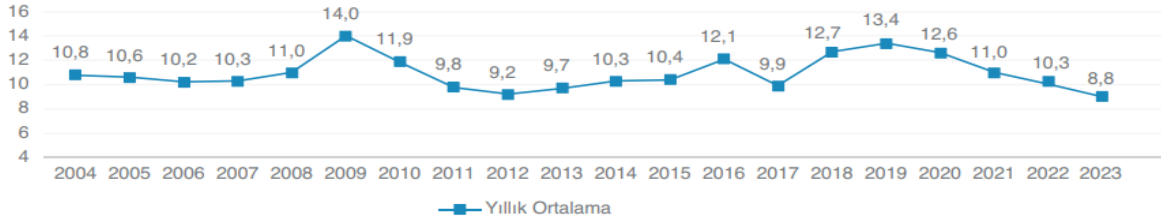
15+ Yaş İşsizlik Oranı;

Türkiye genelinde 15 ve daha yukarı yaştaki kişilerde işsiz sayısı 2024 yılı Mart ayında bir önceki aya göre 19 bin kişi azalarak 3 milyon 57 bin kişi oldu. İşsizlik oranı ise 0,1 puan azalarak %8,6 seviyesinde gerçekleşti. İşsizlik oranı erkeklerde %6,8 iken kadınlarda %12,0 olarak tahmin edildi.

Aylık Ortalama (%)

Oca'23	Şub'23	Mar'23	Nis'23	May'23	Haz'23	Tem'23	Ağu'23	Eyl'23	Eki'23	Kas'23	Ara'23	Oca'24	Şub'24	Mar'24
9,6	10	10	10	9,5	9,5	9,4	9,2	9,1	8,6	9	8,8	9	8,7	8,6

Yıllık Ortalama (%)



Konutta 1.Çeyrek Değerlendirmesi:

2024 yılının ilk çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,3 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise %14,3 oranında gerileme kaydederek 279.604 adet olmuştur. Bu sonuçlarla, 2024 yılı 1. çeyrek konut satışları son on iki çeyrekteki en düşük satış adedi olarak kayıtlara geçmiştir. Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışlar hem adetsel bazda hem de toplam satışlar içerisindeki oranı dikkate alındığında bir önceki yılın aynı çeyreğine göre daha iyi bir performans göstermiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yılın aynı çeyreğinde %29,6 iken bu yıl da %31,6 olmuştur. İkinci el satışların payı ise %70,4 iken %68,4'e gerilemiştir. Böylece birinci çeyrekte ilk satışlar 88.256 adet, ikinci el satışlar 191.348 adet olmuştur. Satış şekline göre yapılan değerlendirmede ise 2023 yılının 4. çeyreğine göre ipotekli satışlarda %63,8 oranında artış görülmüş olmakla birlikte ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı tarihsel ortalamasının altında seyretmeye devam etmiştir. İpotekli

satışların toplam satışlar içerisindeki oranının bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %5,2'den birinci çeyrekte %9,9'a yükseldiği görülmektedir. Birinci çeyrekte kısmi bir gerileme kaydeden konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması ise bir önceki çeyrek %41,9 iken birinci çeyrekte %41,7'ye gerilemiştir. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %53,0 oranında gerileme kaydederken diğer satışlarda %6,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla birinci çeyrekte, ipotekli satışlar 27.622 adet, diğer satışlar 251.982 adet olmuştur. Yabancılar yapılan satışlar birinci çeyrekte 5.685 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %48,0 ile oldukça yüksek bir oranda azalma kaydettiği gözlemlenmiştir. Yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %2,1'den %2,0'ye gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiş olup il bazında birinci çeyrekte en yüksek satış İstanbul'da gerçekleşmiş olup böylece İstanbul 2022 yılının ikinci çeyreğinden sonra Antalya'dan birinci sırayı tekrar almıştır. Antalya %36,1 ile birinci sırada yer alırken, ikinci sırada %35,6 pay ile Antalya, üçüncü sırada ise %9,0 pay ile Mersin bulunmaktadır. Konut fiyatları artışı ise eylül ayında yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından on yedi ay üst üste düşüş kaydederek şubat ayı itibarıyla %58,31'e gerilemiştir. Diğer yandan, reel bazda 2019 Aralık ayından itibaren yıllık bazda ilk kez negatif gerçekleşme görülmüş ve şubat ayı itibarıyla reel değişim yıllık bazda -%5,2 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup şubat ayı itibarıyla yıllık bazda nominal olarak %57,0 artış, reel olarak ise %6,0 oranında gerileme gerçekleşmiştir. Şubat 2024 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 31.365 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 45.421 TL/m², İzmir'de 36.065 TL/m², Ankara'da 24.919 TL/m² olmuştur.

Konut Kredileri:

Aylık faiz oranı 2023 yılının üçüncü çeyrek sonunda %3,01 seviyelerine çıkmış ve yılın son çeyreğini %2,96 seviyesinde tamamlamıştır. 2024 yılının ilk çeyreği sonunda aylık faiz oranı %3,03 olarak seyretmektedir. Aynı şekilde yıllık faiz oranı 2023 yılının üçüncü çeyreğinde %42,79 seviyelerine çıkmış ve yıllık faiz oranı 2023 Aralık ayını %41,84 ile tamamlamıştır. 2024 ilk çeyreği sonunda aylık faiz oranı %43,13 olarak seyretmektedir. 2024 yılı Mart ayı sonunda konut kredisi hacmi 444,3 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2023 Mart ayında %63,98 seviyesinden, 2024 yılı Mart ayında %56,66 seviyesine düşmüştür. Mart 2024'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %18,84'ten %23,07'ye yükselmiştir. Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %8,41'ten %10,55'e yükselmiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2024 Mart ayı itibarıyla %0,11 olarak gerçekleşmiştir. Toplam tüketici kredileri ise Mart ayında 1,62 trilyon TL seviyesinde seyretmiştir. 2023 yılı Mart ayında %30,8 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Mart 2024 itibarıyla 3,5 puan azalarak %27,3 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 12,9 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %23,5 olmuştur. Bu oran 2023 Mart ayında %21,7 seviyesindeydi.

Ofis ve Ticari Gayrimenkuller:

2024 yılının ilk çeyreği, İsrail-Filistin ve Rusya-Ukrayna arasındaki çatışmalara ek olarak Kızıldeniz krizinin de sürmesiyle birlikte küresel enflasyonun ve ekonomik durgunluğun devam ettiği bir dönem olmuştur. Bu dönemde, bölgesel çatışmaların etkisiyle ekonomilerde belirsizlikler artarken, bunun küresel piyasalara olumsuz yansımaları devam etmiştir. Küresel ekonomideki olumsuz gelişmelere rağmen, ülkemizde yüksek döviz kuru ve enflasyon nedeniyle politika faizlerinin yüksek tutulması piyasada olumlu bir atmosfer oluşmuştur. Özellikle 31 Mart Genel Seçimleri öncesinde yapılan politika faiz artırımı kararı, Türkiye ekonomisinin istikrarlı bir şekilde toparlanma sürecini sürdüreceğinin işareti olmuştur. Ekonomide alınan doğru adımların etkisiyle kredi derecelendirme kuruluşları Türkiye'nin kredi notunda ve kredi notu görünümünde revizyonlar yapmıştır. Fitch, 12 yıl sonra Türkiye'nin kredi notunu B'den B+'ya yükseltirken Moody's ise kredi notunu B3 olarak teyit etmiştir. Her iki kuruluş da kredi notu görünümünü durağandan pozitifte çevirmiştir. Yüksek enflasyon ve döviz kuru artışına ek olarak, arz kısıtlılığı nedeniyle talebin karşılanamaması, birincil kira fiyatlarında hem Türk Lirası (₺) hem ABD Doları (\$) bazında artışların devam etmesine yol açmıştır. Bununla beraber ekonomik durgunluğa rağmen, gelecek beklentilerinin olumlu olması, ofis piyasasına pozitif yansımıştır ve işlem hacminde 2023 yılının ilk çeyreğine kıyasla önemli bir artış kaydedilmiştir. Merkezi iş alanı (MİA) bölgelerindeki boşluk oranı bu çeyrekte düşüşünü sürdürmüştür. 2024 yılının ilk çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 7,14 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Birinci çeyrekte toplamda 94,471 m² işlem gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre bakıldığında %173 oranında ciddi bir yükseliş meydana gelmiştir. Bununla birlikte, birinci çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları metrekare bazında %60, adet bazında %61 oranında yeni kiralama anlaşmalarından oluşmuştur. Önceki yıla göre yeni kiralama anlaşmalarında metrekare bazında %94 oranında artış kaydedilmiştir. Genişleme işlemlerinde ise ciddi bir artış görülmüştür. Geçtiğimiz yılın aynı döneminde genişleme işlemleri gerçekleşen kiralama anlaşmalarının %13'ünü oluştururken bu çeyrekte %38'i genişleme işlemlerinden oluşmaktadır. Birinci çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %37'si MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %205 oranında artış kaydedilmiştir. İşlemlerin %34'ü Anadolu yakasında gerçekleşip geçen yıla kıyasla hem metrekare hem de işlem sayısı bazında artarken, %28 ile MİA dışında Avrupa yakasında 2023 yılının ilk çeyreğine göre işlem bazında azalma yaşanmasına rağmen metrekare bazında iki katından fazla yükselmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Koton (18.000 m², Ferko Line), ACN Turk (4.000 m², Quasar), Zeren Holding (3.750 m², Levent 199) ve Regus (2.021 m², Premier Campus) bulunmaktadır. 2024 yılının ilk çeyreğinde büyük çaplı bir ofis yatırımı gerçekleşmemiştir. Orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir. Üretim maliyetlerindeki artış nedeniyle yeni ofis yatırımlarının gerçekleşmemesi sonucunda ofis arzı sınırlı kalmıştır. Bu durum, hazır ve ikinci el dekorasyonlu ofislere olan talebin devam etmesine ve sonuç olarak MİA (Merkezi İş Alanı) bölgesindeki boşluk oranlarının azalmaya devam etmesine neden olmuştur. Özellikle Levent bölgesinde boşluk oranı 2024 yılının ilk çeyreğinde %6,23'e gerilerken, MİA bölgesinde boşluk oranı %9,23'e düşmüştür. Dolayısıyla, bazı şirketlerin yeni ofis arayışlarını sürdürmesine karşın birçok firmanın mevcut mekanları daha verimli bir

şekilde kullanma eğilimi sürmüştür. Bu eğilim, gelecekte ofis kiralamalarında daha rekabetçi bir ortamın oluşmasına ve işletmelerin maliyetleri optimize etmek için alternatif çözümler aramalarına yol açmaktadır.

AVM:

2023 yılında ülke genelinde toplam 137 bin m² kiralanabilir alana sahip 5 alışveriş merkezi açılarak perakende pazarına giriş yapmıştır. Mevcutta 361 bin m² kiralanabilir alana sahip 10 adet alışveriş merkezi inşaat halindedir. 2025 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projeler ile birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 14,4 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir. Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına yaklaşık 164 m² kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 328 m² ile ülke ortalamasının iki katı üzerinde perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 286 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır. 2025 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde perakende yoğunluğunun 168 m² seviyesine çıkması beklenmektedir.

Turizm ve Otel:

2021 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 29,3 Milyon turist yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 1.028 Dolar olarak belirtilmektedir. 2020 yılında kişi başı ortalama harcamanın 936 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, 2020 yılına kıyasla 2021 yılında kişi başı harcamaların artmış olduğu görülmektedir. 2023 yılında ise Türkiye'ye giriş yapan yaklaşık 57 milyon turist kişi başı 952 Dolar harcama yaptığı görülmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında hem gelen turist sayısında hem de kişi başı harcama miktarında artış olduğu görülmektedir. 2023 yılının dördüncü çeyreğinde Türkiye'yi 12,4 milyon turist ziyaret etmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslandığında gelen turist sayısında %4,12'lik bir artış yaşandığı gözlemlenmektedir. Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2022 yılında Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 44.6 milyon olurken, 2023 yılında bu sayının 49.2 milyon olduğu gözlemlenmektedir. 2024 yılının birinci çeyreğinde ise Türkiye'ye 4.3 milyon yabancı ziyaretçi gelmiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %13'lik bir artış gözlemlenmiştir. Mart 2020 itibarıyla dünya ile paralel olarak Türkiye'yi de önemli bir ölçekte etkileyen COVID-19 salgını Türkiye'nin turizm performansını da önemli ölçekte etkilemiştir. Yabancı turist sayıları göz önünde bulundurulduğunda 2019 yılı, COVID-19 salgınından önceki en yüksek performans gösteren yıldır. 2022 yılı itibarıyla ziyaretçi sayılarının pandemi öncesi döneminin (2019) ziyaretçi sayılarının yakalandığı gözlenmektedir. 2024 yılının birinci çeyreğinde ise Türkiye'ye gelen 4.3 milyon yabancı turistin %55,8'i İstanbul'a, %9,3'ü Antalya'ya, %1,9'u Ankara'ya gelmiştir. Bu üç ili %1,8'lik ve %0,3'lük paylar ile İzmir ve Muğla izlemiştir. İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 870 bin oda kapasitesi ile 20.451 işletme belgeli, 73 bin oda kapasitesi ile 711 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırımlarına bakıldığında ilk sırayı 2.976 tesis ve 123 bin oda kapasitesi ile İstanbul çekmekte, onu takiben 2.652 tesis ve 106 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.501 işletme belgeli tesise ve 288 bin oda arzına sahiptir. Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 711 tesis içinde en büyük payı 107 tesis

ve yaklaşık 10 bin oda kapasitesi ile İstanbul almakta, onu takiben 79 tesis ve 14 bin oda kapasitesi ile Antalya, 76 tesis ve 9 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir. Pandemi öncesi son tam performans yılı olan 2019 yılında Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58,9 olarak belirlenmiştir. 2023 yılı itibariyle ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %50,08'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %65,16 ile Antalya, onu takiben %52,99 ile Muğla ve %52,75 ile İstanbul gelmektedir. Ankara ve İzmir'in yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %42,82 ve %41,74 olmuştur. 2024 yılı Şubat ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %31,79'dur. 2023 yılı doluluk oranları bir önceki yıla (2022) göre azalış (%0,3) göstermiş olup, Türkiye genelinde %66,6'dır. Oda fiyatları ise yine 2022 yılına kıyasla azalış (%0,2) göstererek, 2023 yılında Türkiye genelinde 117.34 Euro'dur. 2020 yılı performans göstergeleri göz önünde bulundurularak, ortalama gerçekleşen oda fiyatlarının 2020 yılı seviyesinden itibaren yükseldiği ve otel doluluk oranlarının ise toparlanma sürecinin yavaşladığı gözlemlenmiştir. 2024 yılı birinci çeyreğinde otel doluluk oranları Türkiye geneli için %52,7 olarak hesaplanmıştır. Aynı dönem için Türkiye'de gerçekleşen oda fiyatı geneli için 98,79 Euro olmuştur. 2023 yılının aynı dönemine kıyasla, otel doluluk oranları %2,9 artarken, ortalama gerçekleşen oda fiyatı %5,8 azalmıştır.

Lojistik:

Mevcut veriler itibarıyla, birincil lojistik pazarları olan İstanbul-Kocaeli bölgesinde yaklaşık 11,1 milyon m2 toplam depo stokunda 7,3 milyon m2 ticari kullanım amaçlı lojistik arzı yer almaktadır. İnşaat halindeki projelerin hacmi ise yaklaşık 480 bin m2 olarak kayıt altına alınmıştır ve söz konusu projelerin tamamına yakını ticari kullanım amaçlı projelerden oluşmaktadır. 2023 yılında sınırlı sayıda da olsa tamamlanan lojistik depolar ile birlikte toplam arzda bir miktar artış kaydedilmiştir ancak inşaatı tamamlanan depoların pazara inşaat tamamlanmadan önce tamamen kiralanarak giriş yapmasıyla boşluk oranları geçen senenin aynı dönemine göre sabit kalmıştır. 1Ç 2024 döneminde ise boşluk oranları sırasıyla İstanbul Avrupa pazarında %2,0, İstanbul Asya pazarında %1,1 ve Kocaeli pazarında ise %1,8 seviyesinde kaydedilmiştir. Diğer yandan, 2024 yılının ilk çeyreğinde ana pazarlarda herhangi bir lojistik depo kiralama işlemi kaydedilmemiştir. 1Ç 2024'te lojistik depo birincil kiralari USD bazında aylık 9 USD/m2/ay seviyesine yükselerek geçen yıla kıyasla %20 oranında artış göstermiştir. TL bazında ise geçen yılın aynı dönemine göre %83 oranında artış göstererek 275 TL/m2/ay seviyesine yükselmiştir. Birincil pazarlarda kira fiyatları üzerindeki yukarı yönlü baskının önümüzdeki dönemlerde de devam etmesi beklenmektedir. 2023 yılında Türkiye sanayi ve lojistik pazarında yeşil dönüşüme yönelik çalışmalar hız kazanmıştır. Bazı Organize Sanayi Bölgeleri 2053 Net Sıfır Emisyon ve Yeşil Kalkınma hedefleri kapsamında aksiyon planlarını duyurarak çalışmalara başlamıştır. Diğer yandan birincil pazarlarda lojistik tesisler için yeşil bina sertifikaları alınmasına yönelik teşvik örnekleri görülmeye başlanmıştır. Küresel şirketlerin üretim ve lojistik merkezlerinde yakınlaşma (near shoring) ve yerinde üretime geçiş (reshoring) kararlarının etkilerinin önümüzdeki yıllarda görünür hale gelmesi beklenmektedir. Bu kapsamda üretim koridorlarına yakın konumlu ve erişilebilirlik açısından avantajlar sunan Türkiye'nin yabancı kullanıcıların odağında yer alması

beklenmektedir. Türkiye'nin ana ihracat pazarlarından biri olan Avrupa'nın yeşil mutabakat doğrultusunda alacağı kararlar, son kilometre lojistiğinde (last mile logistics) dijital dönüşüm, e-ihracata yönelik düzenlemeler ve e-ticaret ağının genişletilmesinin Türkiye'de uzun vadede önemli yapısal trendler olması beklenmektedir.

3.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.4.1 İzmir İli³

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



İl toprakları, 37° 45' ve 39° 15' kuzey enlemleri ile 26° 15' ve 28° 20' doğu boylamları arasında kalır. İlin kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 200 km, doğu-batı doğrultusundaki genişliği ise 180 km'dir. Yüzölçümü 12.012 km²'dir. Türkiye'nin üçüncü büyük şehri olan İzmir, çağdaş, gelişmiş, aynı zamanda işlek bir ticaret merkezidir.

Bir liman kenti olan İzmir, Türkiye'nin en önemli dış satım limanlarından biridir. İzmir gerek nüfusu, gerekse ticaret, sanayi, eğitim, kültür, eğlence, sanat, sağlık, finans, ulaşım, turizm vb. işlevleriyle ve bu alanlardaki kurum ve kuruluşlarıyla, etki alanıyla Ege'nin metropolü konumundadır.

İzmir, Cumhuriyetle birlikte pek çok sanayi kuruluşuna ev sahipliği yapan bir kent konumuna bürünmüştür. Kentte sanayinin gelişiminde; hammadde kaynakları, nitelikli işgücü, ulaşım olanakları ile iç ve dış piyasalara yakınlık en büyük etkenlerdir.

Nüfus büyüklüğü bakımından Türkiye'nin üçüncü büyük, Ege Bölgesi'nin ise en büyük kenti olan İzmir ilinin nüfusu 1927-2014 döneminde sürekli artış göstermiştir. İzmir'in yıllık nüfus artış hızı, Türkiye'nin ortalama yıllık nüfus artış hızından yüksektir.

Ülkemizin en önemli petro-kimya tesislerinden olan Petkim İzmir'de faaliyet göstermektedir. Yine Tüpraş, Teco gibi büyük petro kimya tesisleri bulunmaktadır. Bunun yanı sıra kentte, petrol ve kimyevi ürünler, metal, tekstil, makine, otomotiv ile gıda, tütün ve toprağa dayalı sanayi gibi alanlarda ulusal ve uluslararası ölçekte öne çıkan birçok sanayi tesisi bulunmaktadır.

³ İl hakkındaki bilgi ve görseller çeşitli internet sayfalarından derlenerek hazırlanmıştır.

Bunun yanı sıra İzmir gerek kentsel yaşam ve demografik özellikleri, gerek eğitim kültür yapısı ve gerekse Çeşme, Foça, Urla gibi öne çıkan marka turizm alanları ile önemli yaşam ve turizm kenti durumundadır.

İl gerek bünyesinde mevcut olan ve gerekse tüm batı anadolunun tarım ve sanayisinin dünya ile bağlantısını sağlayan merkez konumundadır.

Ülkemizin üç büyük şehrinden biri olan İzmir, coğrafi yerleşim olarak kuzey-güney ve doğu-batı aksları üzerinde konumlanmıştır. Dolayısıyla ulaşım aksları da bu güzergâhlar üzerinde oluşturulmuştur. Tüm ulaşım olanaklarının (kara[karayolu-tren yolu], hava ve deniz yolu) kullanılabildiği kent, özellikle limanları ile öne çıkmaktadır.

3.4.2. Aliğa İlçesi⁴

İzmir'in bir ilçesi olan Aliğa, Ege Denizi'nin kıyısında yer alır. İlçe; Güney Doğusunda Dumanlı Dağı ve Kuzey Doğusuna düşen Yunt Dağı ile çevrelenmiş olup; Batısında Ege Denizi bulunmaktadır.

İzmir'in Sanayi ilçesi Aliğa; Doğusunda Manisa, Kuzeyinde Bergama, Güneyinde Menemen, Güney batısında Foça'ya komşudur. İzmir- Çanakkale karayolu kentin içinden geçmekte ve çift gidiş-gelişe sahip olan bu karayolu ile ilçeden İzmir'e 45 dakikada ulaşılmaktadır.

Aliğa, 1960'lı yıllarda hayata geçirilen 1. beş yıllık kalkınma planı uyarınca sanayileşme için uygun yer olarak seçilmiş ve bu tarihten itibaren sanayi kimliği ile öne çıkmaya başlamıştır. Bu yıllara kadar Menemen'e bağlıyken, 1982 yılında İlçe statüsüne kavuşmuştur.

Tarihi zenginlikleri, doğal güzellikleri, ve coğrafi özellikleri nedeniyle farklı bir çok potansiyeli barındıran Aliğa, Petro Kimya Sanayinin kurulmasıyla birlikte 15-20 yıl içinde bir sanayi kentine dönüşmüştür.

1960'lı yılların başına kadar tarımsal yoğunluklu ekonomik etkinliğe sahip olan Aliğa, 1961 Anayasası uyarınca, “Ağır Sanayi Bölgesi” olarak kabul edilince, 1970'lerden itibaren sanayi yoğunluklu ekonomiye dayalı bir karakter kazanmaya başladı.

Makro ölçekteki kamu yatırımları olan Petkim-Tüpraş gibi dev sanayi kuruluşlarının kurulmasıyla başlayan Sanayileşme hızını arttırarak devam etmiştir.

Nemrut Limanının kuzeyine yerleşen, ülkemizin en büyük petrokimya endüstrisi, Petrol Ofisi ve çeşitli sıvılaştırılmış gaz depo ve dolum tesisleri; güneyinde irili- ufaklı ark ocakları ve demir çelik fabrikalarının kurulması Aliğa'nın bir sanayi kentine dönüşmesini hızlandırdı. 1970'li yıllarda başlayan sanayileşme hareketleri sonunda ilçede birçok büyük sanayi tesis ve kuruluşu ile orta küçük boy sanayi işletmesi kurulmuştur.

1980'lerde Çukurova, İzmir Demir Çelik, Ege Metal, Çebitaş, Habaş gibi özel demir-çelik fabrikalarının işletmeye açıldı. Yine aynı bölgede Makine Kimya Kurumu'na ait hassas döküm tesisleri ve hurda işletmesi, Petrol Ofisi ile çok sayıda özel dolum tesisleri bu yıllarda kuruldu.

⁴ İlçe hakkındaki bilgi ve görseller çeşitli internet sayfalarından derlenerek hazırlanmıştır.

1997 yılında da 10 milyon metrekare üzerine Türkiye'deki tek Kimya İhtisas Organize Sanayi Bölgesi olarak Aliğa Organize Sanayi Bölgesi kurulmuştur. Organize Sanayi Bölgesi'nde 2019 yılı itibarıyla 52 firma faaliyette bulunmaktadır.

Aliğa'da çok çeşitli ve farklı amaçlar için kurulmuş çok sayıda sanayi kuruluşları vardır. Bu sanayi kuruluşlarının dağılımında, Tüpraş, Petkim ve Petkim'e bağlı olan 17 fabrika, Star Rafineri, Gemi-Söküm Tesisleri, Enerji Santralleri, Viking Kâğıt Fabrikası, Ege Gübre Sanayi, Demir-Çelik Fabrikaları, haddehaneler ile Nemrut limanlarında 13 adet iskele lojistik hizmeti veren işletmeler vardır. Ancak bu sanayi kuruluşları içinde en önemli yeri Petrokimya Tesisleri, Demir-Çelik işletmeleri, enerji santralleri ve limanlar oluşturmaktadır.

Petkim ile Tüpraş arasındaki sahil şeridinde ise Gemi Söküm tesisleri bulunmaktadır. Kamunun kurmuş olduğu M.K.E Gemi Söküm tesislerinin hemen yanında, birçok özel Gemi Söküm tesisleri de açılmıştır.

Güzelhisar Barajı'nın yakınında olması nedeniyle su gereksinimi duyan kimya sektörü Aliğa'da, Demir-Çelik ve haddehane tesisleri Nemrut Körfezi'nde kurulmuştur. Güzelhisar çayı üzerinde kurulmuş olan Güzelhisar Barajı daha çok petro-kimya tesislerine hizmet vermektedir. Rafineri ise güneyde, Menemen yolu üzerinde, Gediz'den özel su alma yapılarıyla suyunu 20 km. uzaklıktan getirmektedir.

İlçe sınırlarında yer alan sektörler ve belli başlı firmalar şu şekilde sıralanabilir.

PETRO KİMYA: Petkim, Tüpraş, Star Rafineri, SOCAR Türkiye Akaryakıt Depolama A.Ş.

DEMİR ÇELİK: İzmir Demir Çelik, Habaş, Çebitaş, Ege Çelik, Özkan Demir Çelik, Kocaer Haddecilik, Kardemir Çelik, Akdemir Çelik, Sider Demir Çelik, Micha Galvaniz, Atık Metal, Denizciler Döküm, Egedemir

AKARYAKIT DEPOLAMA VE SATIŞ: Teco Petrolcülük A.Ş., Total Oil A.Ş., Alpet, LUKOIL LUBRICANTS MIDDLE EAST Madeni Yağ San ve Tic Ltd Şti.

TÜPGAZ DOLUM TESİSLERİ: Totalgaz, İpragaz, Bizimgaz, Aygaz, Pegagaz, Ocakgaz, Milangaz

ÖZEL SANAYİ KURULUŞLARI: İzmir Elektrik Üretim Ltd. Şti (Enka Enerji Santralı), İzdemir Enerji Elektrik Üretim Ltd. Şti., Egegaz, Ege Gübre, Viking Kağıt ve Selüloz A.Ş., Ravago Petrokimya A.Ş. başta olmak üzere pek çok özel sanayi kuruluşu ilçemizde faaliyet göstermektedir.

Aliğa ilçesinde sanayileşme hareketi iletarımsal faaliyetler azalmıştır. Sadece Güzelhisar ve Helvacı ovalarında tarım yapılmaktadır.

1960'lı yıllarda küçük bir balıkçı köyü olan Aliğa'nın nüfusunda uzun yıllar önemli bir gelişme olmazken, 1980'li yıllardan başlayarak nüfus artışı hızlanmıştır.

1960'da 2860 kişilik bir nüfusa sahip küçük bir bucak olan Aliğa, Demir Çelik ve Petro- Kimya sektörünün ağırlıkta olduğu sanayinin kurulmasıyla birlikte hızla gelişerek, Ege'nin nüfus çeken bir sanayi merkezine dönüşmüştür.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

4.1. Çevre ve Konum

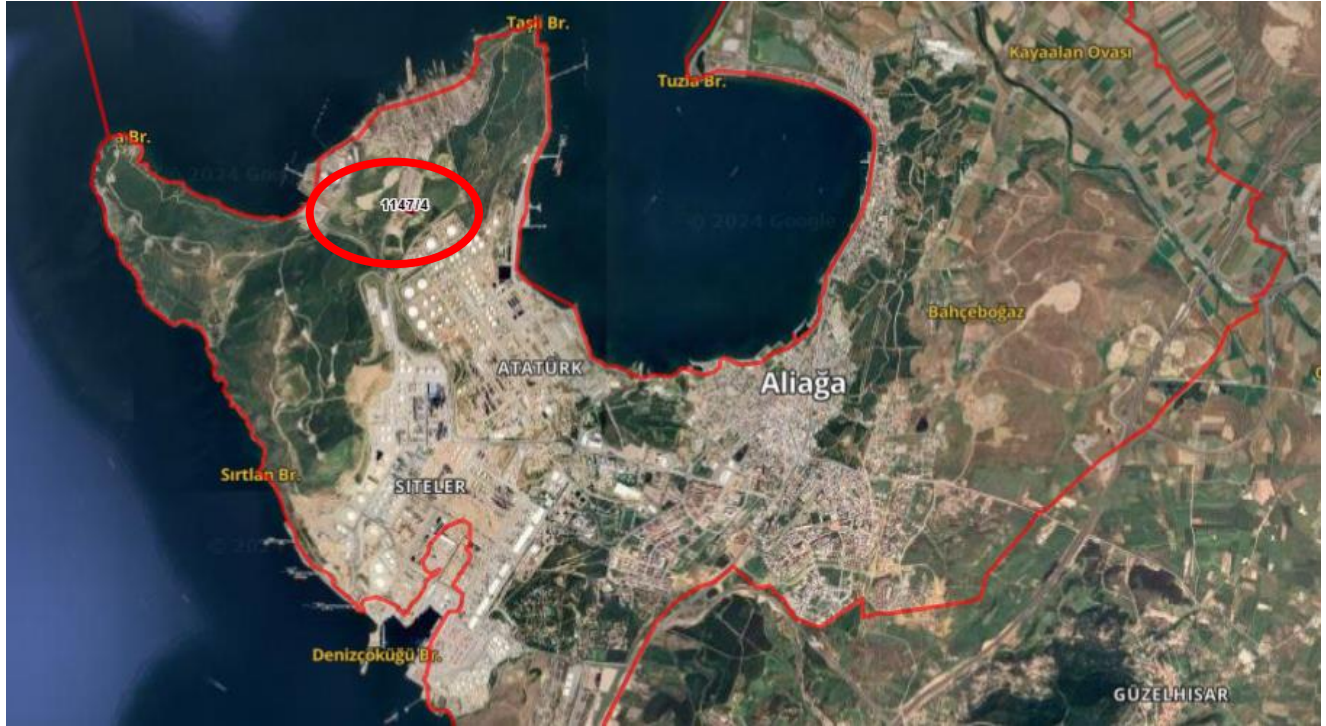
İş bu rapor, İzmir İli, Aliğa İlçesi, Atatürk Mahallesi sınırları içerisindeki 1147 ada 4 no.lu parseli kapsamaktadır.

Rapor konusu taşınmaz, İzmir İli, Aliğa İlçesi, Atatürk Mahallesinde, Aygaz Caddesi olarak bilinen cadde üzerinde ve Gemi Söküm Bölgesi ile Tüpraş tesisleri arasında yer almaktadır.

Taşınmaz Aliğa İlçe merkezinin batısında Aliğa Körfezi ile Karaağaç Koyu arasında kalan kısımda burnun batı kısmında sahilde ve yamaçlarına doğru konumludur.

Bölgede ana ulaşım arteri olarak Aygaz Caddesi ve yakın çevresinde Tüpraş Tesisleri, Totalgaz Tesisleri, Alpet Tesisleri yer almaktadır. Taşınmazın konumlandığı bölge ülke çapında önemli sanayi ve depolama tesislerinin bulunduğu bir sanayi bölgesi durumundadır. Yine taşınmaza yakın mesafede Gemi Söküm Bölgesi ulusal ölçekte sektörün tek çalışma bölgesidir.

Taşınmaz Aliğa ilçe merkezine yaklaşık 6 km. mesafede yer almaktadır. Bölgede ulaşım özel araçlar ile sağlanmaktadır.





4.2. Gayrimenkulün Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

Rapora konu taşınmazın tapu kayıt bilgileri şirketiniz yetkilileri tarafından TAKBİS sisteminden temin edilen belgeye istinaden düzenlenmiş aşağıda tablo olarak gösterilmiştir. Söz konusu tapu kayıt belgesi raporumuz ekinde tarafınıza sunulmuştur.

İLİ	İzmir
İLÇESİ	Aliağa
MAHALLESİ	Aliağa Köyü
MEVKİİ	Arapçiftliği
ADA NO	1147
PARSEL	4
YÜZÖLÇÜMÜ	10.000,00
MALİK	İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
HİSSESİ	Anonim Şirketi
TAPU TARİHİ	Tam
YEVMIYE NO	22.06.2022
CİLT NO	9903
SAHİFE NO	182
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	17884
	Arsa

4.2.1. Gayrimenkulün Takyidat Bilgisi

TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen ve raporumuz ekinde sunulan Tapu Kayıt Belgesine göre rapor konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde:

- Kamu Hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığı'nca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir. (16/03/2007 Yevmiye No:1318)

Rehinler Hanesinde:

- T.C. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) lehine, 16.818.750,-TL bedelle, kanuni faizli, 22.06.2022 tarih 9903 yevmiye numaralı ipotek kaydı,
- Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine, 12.03.2024 tarih 9312 yevmiye numaralı, 100.000.000,-TL bedelle, %108 değişken faizli, 1. dereceden ipotek kaydı bulunmaktadır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. Maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. (Değişik ikinci cümle:RG-9/10/2020-31269) Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur."

denilmektedir. Taşınmaz üzerindeki ipotekin satış sözleşmesine istinaden, tebliğ kapsamında konulduğuna dair yazı rapor eklerinde sunulmuştur.

Ayrıca, taşınmaz üzerindeki ipotegin, satış sözleşmesine dayanarak Tebliğ kapsamında konulduğu belirtilmiş ve ilgili şerh ve beyanların taşınmazın devrine ve değerine olumsuz bir etkisi bulunmadığı ifade edilmiştir. Bu durum, Tebliğ'in 22. maddesindeki hükümlerle desteklenmektedir.

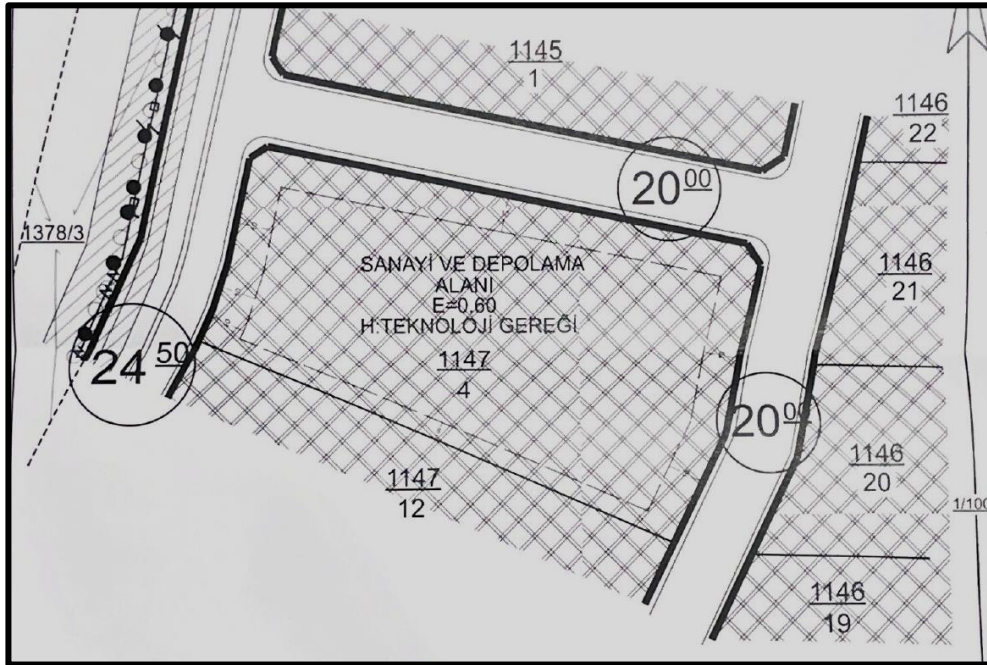
4.3. Gayrimenkulün İmar Bilgisi

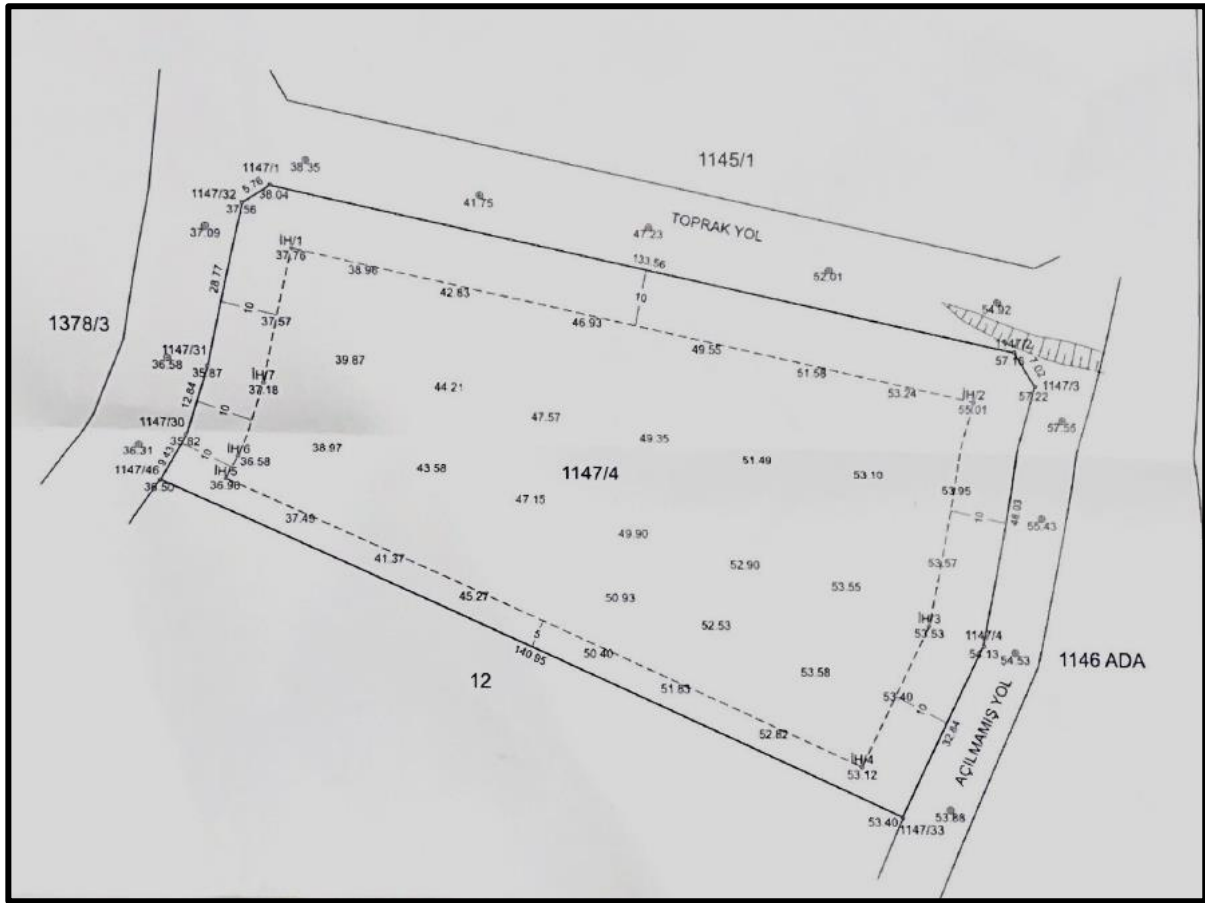
Aliğa Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkililerinden rapora konu parselin 22.10.2014 Tasdik tarihli İzmir İli, Aliğa İlçesi, Arapçiftliği Mevkii, 6707, 6117 ve 7746 Parseller 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre, "Sanayi ve Depolama Alanı" içerisinde yer almakta olup, Emsal:0,60, H:Teknoloji gereği imar ve yapılaşma koşullarına sahip olduğu bilgisi alınmıştır.

Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	Hisse	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları	
					Emsal	Yençok (m)
1147	4	10,000.00	Tam	Sanayi ve Depolama Alanı	0,60	Teknoloji gereği

Plana dair plan görselleri ve plan notları ayrıntılı olarak rapor ekinde, ayrıca aşağıda görsel olarak sunulmuştur.

1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN





4.4. Parsellerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler

4.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Rapor konusu 1147 ada 4 nolu parsel 07.10.2021 tarih ve 11803 yevmiye no ile ifraz işleminden T.C. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) mülkiyetine geçmiş, ardından 22.06.2022 tarih ve 9903 yevmiye ile satış işlemi ile taşınmazın mülkiyeti İdealist Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'ne geçmiştir.

4.4.2 Belediye İncelemesi

Aliağa Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkililerinden rapora konu parselin 22.10.2014 Tasdik tarihli İzmir İli, Aliağa İlçesi, Arapçiftliği Mevkii, 6707, 6117 ve 7746 Parseller 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre, "Sanayi ve Depolama Alanı" içerisinde yer almakta olup, Emsal:0,60, H:Teknoloji gereği imar ve yapılaşma koşullarına sahip olduğu bilgisi alınmıştır.

Değerlemeye konusu 1147 ada 4 parsel; 22.09.2017 tarihli imar işlemi ile pasife alınmış olan 6707 nolu parselden 07.10.2021 tarihinde ifraz işlemi ile oluşmuştur.

Son 3 yıllık dönem içerisinde imar planında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Değerlemeye konusu 1147 ada 4 parsel; 22.09.2017 tarihli imar işlemi ile pasife alınmış olan 6707 nolu parselden 07.10.2021 tarihinde ifraz işlemi ile oluşmuştur.

Ada/Parsel	İşlem Gördüğü Kadastral Parsel
1147/4	6707

4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Rapor konu proje kapsamında yer alan 1147 ada 4 nolu parsel için 28.12.2023 tarih ve 2023/237 sayılı yeni yapı ruhsatı alınmış olup detayları aşağıda tablo olarak gösterilmiştir.

Ada Parsel	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	Yapı Sınıfı	İnşaat Alanı (m²)	B.B. Niteliği	B.B Alanı (m²)	B.B. Adedi	Toplam Bölüm Adedi
1147/4	28.12.2023	2023/237	Yeni Yapı	2-C	6.290	Sanayi	5484	4	4
					5.539	Ortak Alan (Garaj)			
					2.231	Ortak Alan			
					330	Ortak Alan (Depo)			
TOPLAM					14.390				

Ayrıca söz konusu ruhsatın eki olan onaylı mimari projesi bulunmaktadır. Projesine göre parsel üzerindeki yapı 2.bodrum kat+1.bodrum ara kat + zemin kat + 1.normal (ara kat) kattan oluşmaktadır.

Geliştirilmesi planlanan tesisin projesine göre bina toplam 14.341,21 m² alana sahiptir. Yapıda projesine göre 2.bodrum katta otopark alanı, 1.bodrum katta brüt 123,32 m² alanlı 1 adet imalathane depo, zemin katta brüt 5.173,52 m² alanlı 1 adet imalathane depo, 1.normal katında yaklaşık brüt 490,25 m² alanlı 1 adet imalathane depo ve yaklaşık brüt 504,50 m² alanlı 1 adet imalathane ve depo olmak üzere 4 adet ünite bulunmaktadır. Ünitelerin toplam kullanım alanı 6.291,59 m² dir

4.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Rapor konusu projenin alınan ruhsatı itibarı ile yapı denetim işleri “Kültür Mahallesi, Mustafa Enver Bey Caddesi, Berki Apartmanı, No:1/1, İç Kapı No:81 Konak İZMİR” adresinde konumlu olan “İzmir Kent Yapı Denetim L.T.D. Ş.T.İ.” tarafından yapılmaktadır.

4.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Rapora konusu projenin konumlu olduğu parselin, sahip olduğu mevcut teknik ve fiziksel özellikleri dikkate alındığında en etkin ve verimli kullanım şeklinin ruhsat ve eklerine uygun bir proje geliştirilmesi olacağı kanaatindeyiz.

4.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu parsel için yeni yapı ruhsat alınmış ve inşaat faaliyetleri başlamış olup halihazırda kat irtifakı kurulmamıştır.

4.9. Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları

Rapor konusu proje kat karşılığı yöntemi veya hasılat paylaşımı modeli ile geliştirilmemekte olup bir pay oranı mevcut değildir. Proje, gelir paylaşımı olmayıp Anahtar Teslim Modeli ile geliştirilmiştir.

4.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu; Mülkiyeti İDEALİST GYO A.Ş.'ne ait olan İzmir İli, Aliğa İlçesi, Atatürk Mahallesi sınırları içerisindeki 1147 ada 4 nolu parsel üzerinde, geliştirilmekte olan sanayi tesisi projesi, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde **“Proje”** başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.11. Proje İle İlgili Genel Bilgiler

- Rapora konu parsel, İzmir İli, Aliğa İlçesi, Atatürk Mahallesi sınırları içinde yer almaktadır.

Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)
1147/4	10.000,00

- Parsel, Aliğa Gemi Söküm Tesisi ile Tüpraş Tesisleri arasında kalan bölgede konumlanmaktadır.
- Parselin kuzeyinden geçen ve bölgenin önemli ulaşım arteri olan Aygaz Caddesi'ne yaklaşık 130 m. cephesi bulunmaktadır.
- Parsel düz eğimsiz arazi yapısına ve düzgün geometrik şekle sahiptir.
- Parselin hafriyat işlemleri başlamış ve tamamlanmak üzeredir.
- Parsel sınırlarını belirleyici unsur bulunmadığından parsel sınırları net olarak belli değildir.
- İdealist GYO A.Ş.yetkilileri tarafından temin edilmiş olan mimari projeye göre parsel üzerine inşa edilecek olan tesis 2. bodrum+1.bodrum ara kat + zemin + 1. normal kattan oluşacaktır.
- Yapımı planlanan binanın projesine göre; 2.bodrum katta otopark alanı, 1.bodrum katta brüt 123,32 m² alanlı 1 adet imalathane depo, zemin katta brüt 5.173,52 m² alanlı 1 adet imalathane depo, 1.normal katında yaklaşık brüt 490,25 m² alanlı 1 adet imalathane depo ve yaklaşık brüt 504,50 m² alanlı 1 adet imalathane ve depo olmak üzere 4 adet ünite bulunmaktadır. Ünitelerin toplam kullanım alanı 6.291,59 m² dir
- Yapı ruhsatına göre, yapımı planlanan binanın toplam inşaat alanı 14.390 m²'dir.

4.12. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Faktörler

- Taşınmazın net imar parseli olması,
- Taşınmazın Aliğa Limanına, Nemrut (Petkim) Limanına yakın olması,
- Gelişmekte olan bir bölgede yer alması,
- Ruhsatlandırılmış, projelendirilmiş olması,
- Parselin geometrik şeklinin düzgün olması.

Olumsuz Faktörler

- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk,
- Belirli bir alıcı kitlesine hitap ediyor olması.

BÖLÜM 5

DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR

5.1. Değerleme Yöntemleri⁵

Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi'nin Yayınlanmış olduğu 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'na göre; Aşağıda bahsi geçen üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

Bu yaklaşımlar;

(a) Pazar Yaklaşımı, (b) Gelir Yaklaşımı, ve (c) Maliyet Yaklaşımı şeklindedir.

5.1.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

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

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

- (a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- (c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- (d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

⁵ 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'ndan alınmıştır.

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

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

5.1.2. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

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

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,

(c) değerlendirme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya

(d) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklmeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeye giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

5.1.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabilir.

5.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi

Bu standart bağlamında geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- (a) binaların inşaatı,
- (b) altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- (c) daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- (d) mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- (e) nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

Geliştirme amaçlı mülk değerlendirilmesinde *UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri* standardında tarif edilen üç temel değerlendirme yaklaşımı da uygulanabilir. Geliştirme amaçlı mülk değerlendirilmesi ile ilgili iki temel yaklaşım bulunmaktadır. Bunlar:

- (a) pazar yaklaşımı,
- (b) pazar, gelir ve maliyet yaklaşımının bir karışımı olan kalıntı yöntemidir

Bu yaklaşım tamamlanmış “brüt geliştirme değeri”nden geliştirme maliyetleri ile geliştirici kârının geliştirme amaçlı mülkün kalıntı değerine ulaşabilmek için düşülmesine dayanır.

Kalıntı Yöntemi:

Kalıntı yöntemi, geliştirmenin tamamlanması için gerekli olduğu bilinen ve beklenen tüm maliyetler, projenin tamamlanmasıyla ilgili riskler dikkate alınmak suretiyle, projenin tamamlandıktan sonraki beklenen değerinden düşüldükten sonra kalan kalıntı tutarı ifade etmesi nedeniyle bu şekilde adlandırılır. Hesaplanan bu tutar kalıntı değer olarak nitelendirilir. Kalıntı yönteminden türetilen kalıntı değer geliştirme amaçlı mülkün mevcut haliyle pazar değerine eşit olabilir veya olmayabilir.

BÖLÜM 6 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

Gayrimenkullerin değerlemesinde genel itibarı ile kullanılabilir olan üç farklı ana değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bunlar “**Pazar Yaklaşımı**”, “**Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı**” ve “**Maliyet Oluşumları Yaklaşımı**” yöntemleridir. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesinde de bahsi geçen bu üç yaklaşım dolaylı olarak kullanılmaktadır.

Raporumuza konu projeye ilişkin, projenin üzerinde yer aldığı parselin arsa değeri, projenin mevcut durum değeri ve projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değeri ayrı ayrı irdelenmiştir.

Proje bünyesindeki arsanın değerinin belirlenmesi için “Pazar Yaklaşımı” ile “Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi” kapsamında “Kalıntı Yöntemi” kullanılmıştır. Projenin mevcut durum değeri için “Maliyet Yöntemi” ve projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin belirlenmesi için “Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi” kapsamında “Gelir Yaklaşımı” kullanılmıştır.

6.1. Pazar Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti

Pazar Yaklaşımında, yakın dönemde pazara çıkartılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerlendirme yapılmıştır. Bulunan emsaller, kullanım amacı, büyüklüğü, imar fonksiyonu, yapılaşma koşulları gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, ayrıca mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir. Rapor konusu proje bünyesindeki arsanın değer tespitine altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiş ve elde edilen veriler aşağıda özetlenmiştir.

Emsal 1; Panevagy (0531 463 39 26): Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede yer alan Emsal 0,60 ve Hmaks.: Serbest yapılaşma koşullarında Sanayi ve Depolama Alanı imarlı olduğu belirtilen 10.000 m² alanlı 1146 ada 26 no.lu parsel için 159.000.000.TL talep edilmektedir. (Birim Değer:15.900,- TL/m²)

Emsal 2; Defne Emlak (0532 660 43 00): Değerleme konusu taşınmaza yakın sayılabilecek Samurlu Mahallesi'nde yer alan Emsal 0,60 ve Hmaks.: 9,50 m. yapılaşma koşullarında Sanayi ve Depolama Alanı imarlı olduğu belirtilen 218 ada, 9, 10 ve 11 no.lu toplam 1.642,92 m² alanlı arsa için 25.000.000 TL talep edilmektedir. (Birim Değer:15.217,-TL/m²)

Emsal 3; Turyap Mavişehir (0507 509 29 02): Değerleme konusu taşınmaza yakın sayılabilecek Çaltılıdere Mahallesi'nde yer alan Emsal 0,50 yapılaşma koşullarında Sanayi ve Depolama Alanı imarlı olduğu belirtilen 117 ada, 2 no.lu toplam 1.572 m² alanlı arsa için 30.000.000 TL talep edilmektedir. (Birim Değer:19.084,-TL/m²)

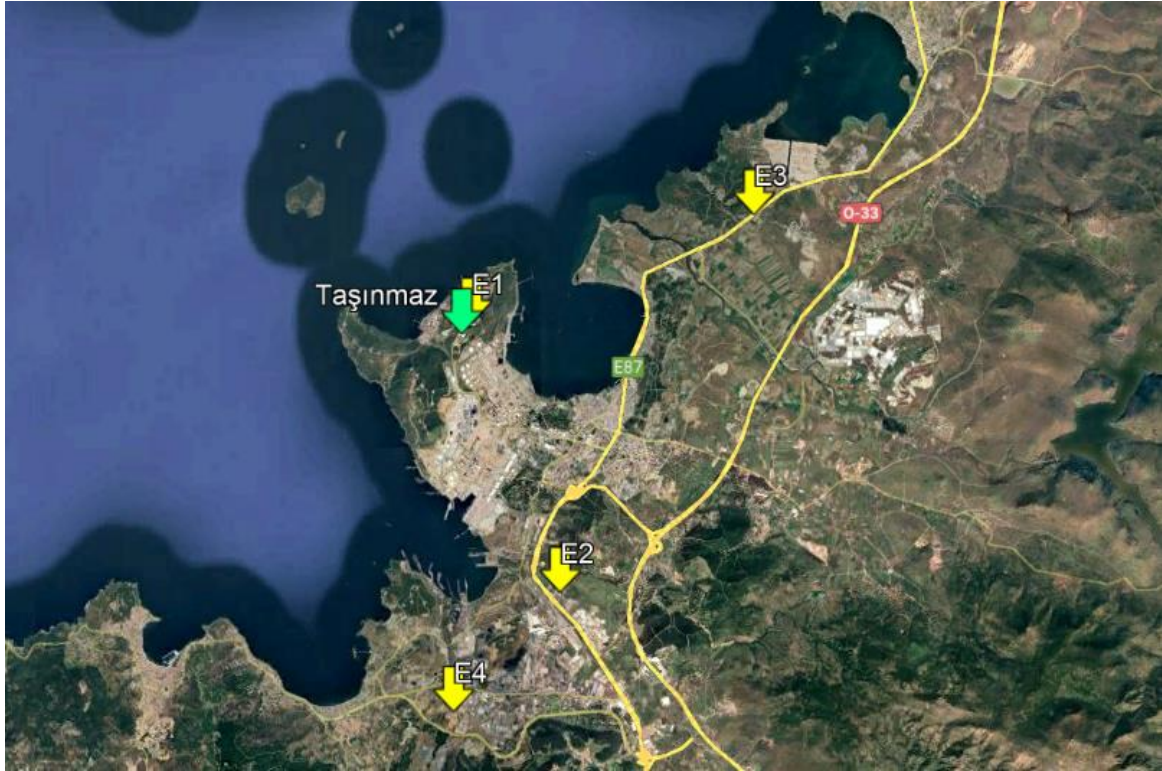
Emsal 4; Uzman Emlak (0532 345 27 72): Değerleme konusu taşınmaza yakın sayılabilecek Bozköy Mahallesi'nde yer alan Emsal 0,40 yapılaşma koşullarında Sanayi ve Depolama Alanı imarlı olduğu belirtilen 60.000 m² alanlı arsa için 970.000.000 TL talep edilmektedir. (Birim Değer:16.167,- TL/m²)

Emsal 5; Sahibinden (-): Değerleme konusu taşınmaza yakın sayılabilecek Samur Mahallesi'nde yer alan Sanayi ve Depolama Alanı imarlı olduğu belirtilen 1.512 m² alanlı arsa için 37.000.000 TL talep edilmektedir. (Birim Değer:24.471,-TL/m²)

Emsallerin tablo şeklinde gösterimi aşağıda sunulmuştur:

Emsal No	Ada/Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	Hissesi (m ²)	İmar Lejant	Yapılaşma Şartları (Emsal)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi (İletişim)
Emsal 1	1146/26	10.000,00	10.000,00	Sanayi ve Depolama	Emsal 0,60 Hmax: Serbest	159.000.000,00	15.900	Panevagy 0 (531 463 39 26)
Emsal 2	218/9	1.642,92	1.642,92	Sanayi ve Depolama	Emsal 0,60 Hmax: 9,50 m.	25.000.000,00	15.217	Defne Emlak 0 (532 660 43 00)
Emsal 3	117/2	1.572,00	1.572,00	Sanayi ve Depolama	Emsal 0,50	30.000.000,00	19.084	Turyap Mavişehir 0 (507 509 29 02)
Emsal 4	-	60.000,00	60.000,00	Sanayi ve Depolama	Emsal:0,40	970.000.000,00	16.167	Uzman Emlak 0 (532 345 27 72)
Emsal 5	-	1.512,00	1.512,00	Sanayi ve Depolama	-	37.000.000,00	24.471	Sahibinden

Emsal taşınmazların rapor konusu parseli göre konumlarını gösterir emsal krokisi



Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu gayrimenkul ile benzer sayılabilir özelliklere sahip, yakın çevreden ulaşılan emsallerden 5 adet emsale raporda yer verilmiştir. Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internetten aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Ayrıca şirketimiz mevcut data bilgileri ile mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

Arsa değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiştir. Elde edilen emsal verileri konumları, imar özellikleri, topoğrafik yapıları ve benzer özellikleri çerçevesinde rapor konusu parsel ile kıyaslanmış ve parselin değerine ulaşmak için bu kriterler doğrultusunda düzeltmeler getirilmiştir. Bu düzeltmeler ilişkin hazırlanan tablolar aşağıda sunulmuştur. Tabloda karşılaştırma için uygun olduğu düşünülen 4 adet emsal düzeltmeye tabi tutulmuştur. Son emsal hakkında imar ve konumuna ait detaylı bilgiye ulaşamadığımız için düzeltme tablosunda kullanılmamıştır.

Söz konusu tablolarda rapor konusu parselin birim değerine ulaşmak için emsal taşınmazların satışa sunulun birim değerlerine emsal taşınmazların konu parsel oranla olumlu özellikleri için negatif (-) düzeltme oranları, olumsuz özellikleri için pozitif (+) düzeltme oranları uygulanmıştır.

Emsal No	Yüzölçümü (Hissesi) (m ²)	İmar Lejant	Emsal (KAKS)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m ²)	Büyüklik Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	İmar Verilerine Göre Düzeltme	Diğer	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m ²)
Emsal 1	10.000,00	Sanayi ve Depolama	Emsal 0,60 Hmax: Serbest	15.900,00	20%	12.720,00	0%	0%	0%	0%	12.720,00
Emsal 2	1.642,92	Sanayi ve Depolama	Emsal 0,60 Hmax: 9,50 m.	15.216,81	20%	12.173,45	-15%	-10%	5%	0%	9.738,76
Emsal 3	1.572,00	Sanayi ve Depolama	Emsal 0,50	19.083,97	20%	15.267,18	-15%	-20%	7%	0%	10.992,37
Emsal 4	60.000,00	Sanayi ve Depolama	Emsal:0,40	16.166,67	20%	12.933,33	10%	-35%	10%	0%	10.993,33
Ortalama Birim Değeri (TL/m ²)											~11.000

Elde edilen tüm bu veriler ışığında yukarıdaki tablodan m² birim değeri 11.000 TL/m² olarak bulunmuştur. Rapor konusu 1147 ada, 4 no.lu parsel için hesap ve takdir edilen KDV hariç birim ve toplam değerleri aşağıda sunulmuştur.

Ada/Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	İmar Fonksiyonu	KDV Hariç Birim Değeri (TL/m ²)	KDV Hariç Değeri (TL)
1147/4	10.000,00	Sanayi ve Depolama Alanı	11.000,00	110.000.000,00

6.1. Pazar Yaklaşımı İle Kira Değeri Tespiti

Pazar Yaklaşımında, yakın dönemde pazara çıkartılmış ve kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerlendirilmiştir. Bulunan emsaller, kullanım amacı, büyüklüğü, katı gibi koşulları gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, ayrıca mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

Rapor konusu projenin kira değer tespitine altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki kiraa sunulmuş imalathane/fabrika nitelikli emsaller incelenmiş ve elde edilen veriler aşağıda özetlenmiştir.

Emsal 1; Organize Gayrimenkul (0232 328 28 28): Değerleme konusu taşınmaza yakın sayılabilecek mesafede yer alan Fabrika ve Üretim Tesisi nitelikli 3.600 m² kullanım alanlı taşınmaz için 500.000.TL talep edilmektedir. (Birim Değer:151,-TL/m²)

Emsal 2; Remax Plaza (0546 248 42 76): Değerleme konusu taşınmaza yakın sayılabilecek mesafede yer alan Fabrika ve Üretim Tesisi nitelikli 6.600 m² kullanım alanlı taşınmaz için 1.000.000.TL talep edilmektedir. (Birim Değer:151,-TL/m²)

Emsal 3; Coldwell Banker Life Gayrimenkul (0546 886 35 88): Değerleme konusu taşınmaza yakın sayılabilecek mesafede yer alan Fabrika ve Üretim Tesisi nitelikli 4.850 m² kullanım alanlı taşınmaz için 750.000.TL talep edilmektedir. (Birim Değer:155,-TL/m²)

Emsal 4; Sahibinden (0534 517 31 06): Değerleme konusu taşınmaza yakın sayılabilecek mesafede yer alan Fabrika ve Üretim Tesisi nitelikli 45.692 m² kullanım alanlı taşınmaz için 7.250.000.TL talep edilmektedir. (Birim Değer:159,-TL/m²)

Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu gayrimenkul ile benzer sayılabilir özelliklere sahip, yakın çevreden ulaşılan emsallerden 5 adet emsale raporda yer verilmiştir. Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internetten aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Ayrıca şirketimiz mevcut data bilgileri ile mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

Buna göre günümüz ekonomik koşullarında rapora konu taşınmazın m² birim değeri olarak 150,-TL/Ay değer takdir olunmuştur.

Taşınmazın KDV hariç toplam değeri aşağıda tabloda sunulmuştur.

Niteliği	Brüt Kullanım Alanı (m ²)	KDV Hariç Aylık Kira Birim Değeri (TL/m ²)	KDV Hariç Aylık Kira Değeri (TL)	KDV Hariç Yıllık Kira Değeri (TL)
Depolama Binası	14.390	150	2.158.500	25.902.000

6.2. Projenin Maliyet Yaklaşımı İle Mevcut Durum Değeri Tespiti

Bu yaklaşımda, mevcut yapının günümüz ekonomik koşullarında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Projenin pazar değerinin tespitinde arsa değeri ve arsa üzerindeki inşai yatırımların mevcut durumu itibariyle değeri ayrı ayrı irdelenmiştir. Bu değerler tek başına satışa esas alınabilecek değerler olmayıp projenin toplam değerine ışık tutmak adına hesaplanmıştır.

Arsa Değeri:

Maliyet Yaklaşımı bileşenlerinden biri olan arsa değerinin tespitinde, raporumuz 6.1. maddesinde yer alan pazar yaklaşımı ile ulaşılan arsa değerinin kullanılması uygun görülmüştür. Bu yöntemde proje bünyesinde yer alan 1147 ada 4 nolu parselin değeri için KDV hariç **110.000.000,-TL** değer hesap ve takdir edilmiştir.

Arsa Üzerindeki İnşai Yatırımın Mevcut Durumu İtibari İle Değeri:

Rapor konusu, İzmir Aliaga İlçesi'nde yer alan 1147 ada, 4 no.lu parsel üzerinde inşa edilmesi planlanan bina için ruhsat ve eklerine dair izinler alınmıştır. Yerinde yapılan tespitlerde ise proje için hafriyat işleminin başladığı ve tamamlanmakta olduğu tespit edilmiştir. İdealist GYO A.Ş.'den elde edilen bilgiye projenin genel inşaat seviyesinin %15 olduğu öğrenilmiştir. Mevcut durum değeri bu bilgi doğrultusunda hesaplanmıştır.

Rapor konusu parsel ile ilişkin alınan ruhsat bilgisi aşağıda tablo olarak özetlenmiştir.

Ada Parsel	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	Yapı Sınıfı	İnşaat Alanı (m ²)
1147/4	28.12.2023	2023/237	Yeni Yapı	2-C	14.390

Bir inşaatın maliyeti, yapım sürecindeki kritik kararlar ve bu kararların yol açtığı değişkenler tarafından büyük ölçüde şekillenir. Bunun yanı sıra, maliyetler, ekonomiyi sarsan olaylar ve küresel piyasalardaki dalgalanmalar gibi dış faktörlerden de doğrudan etkilenir.

İnşaat yapılırken belirlenen detaylar dışında ülkemizde yaşanan döviz kuruna bağlı ani dalgalanmalar, piyasadaki maliyetlerin resmi yapı birim fiyatlarından farklılık göstermesine neden olmaktadır. Özellikle pandemi sonrası dönemde lojistik sektöründeki depolama ihtiyacının artması, büyük ölçekli lojistik depo projelerine olan talebi artırmış ve bu projelerin maliyetlerinde de ciddi artışlara yol açmıştır.

Projenin detayları incelendiğinde günümüz ekonomik koşulları da dikkate alınmış ve aşağıda tabloda belirtilmiş birim değerleri gibi olması kanaatine varılmıştır.

	TL/m ²
Yapı İçin Öngörülen Saf Maliyet Birim Değer	17.000,00
Genel Giderler (Çevre Düzeni, Peyzaj, Resmi Kurum Harç Bedelleri ve Satış Pazarlama Reklam) %15	19.550,00

Bu doğrultuda projenin tamamlanmış inşaat seviyeli (% 15) itibariyle gerçekleşmiş olan maliyet değeri hesaplanmıştır.

$$14.390 \text{ m}^2 \times 19.550,-\text{TL/m}^2 = 281.324.500,-\text{TL}$$

$$281.324.500,-\text{TL} \times \%15 = (42.198.675,-\text{TL}) \sim 42.200.000$$

Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Proje'nin Mevcut Hali İle Değeri

Arsa Toplam Değeri (TL)	110.000.000,-
Arsa Üzerindeki Yatırımın Güncel Durumu İle Değeri (TL)	42.200.000,-
Proje'nin Mevcut Hali İle Toplam Değeri (TL)	152.200.000,-

Ayrıca projenin tamamlanması durumundaki değeri aşağıda tabloda verilmiştir.

Projenin Tamamlanmış Hali İle Toplam Değeri (TL)	391.324.500,-
---	----------------------

6.3. Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değerinin Tespiti

Geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında gelir yaklaşımı ve kalıntı yöntemi kullanılarak rapor konusu projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerine ve proje bünyesindeki arsanın değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

Bu yöntemde, mevcut projenin tamamlanması için gereken tüm maliyetler ve gelirlerin proje ile ilgili riskleri de dikkate alınarak bir nakit akış tablosuna yansıtılması beklenilmektedir.

6.3.1. Nakit Akışı Tablosu İçin Kullanılan Veriler, Kabuller ve Varsayımlar

- Proje kapsamındaki parselde yer alan fabrika ve depolama alanının arsa hafriyat işleri yapılmakta olup ve yapı ruhsatları alınmıştır. Söz konusu parsel ile ilişkin satılabilir alan ve toplam inşaat alanları ruhsattan alınmıştır. Yapılacak yapının lojistik tesisi olacağı nedeni ile tamamının (ruhsattaki toplam inşaat alanının) satılabileceği öngörülmüştür.
- Proje bünyesinde inşa edilecek olan sanayi tesisinin ortalama birim satış değerlerinin tespiti için rapora konu projenin yakın çevresinde konumlu olan söz konusu ticari bölümlere emsal teşkil

etmek üzere satılmış/satışa sunulmuş benzer gayrimenkuller araştırılmıştır. Yapılan araştırmalar sonucu elde edilen veriler aşağıda tablo olarak özetlenmiştir.

Sanayi Nitelikli Emsal Taşınmazlar								
Konumu	Bodrum Kat	Zemin Kat	Normal Kat	Toplam	Satışa Sunulan Fiyat	Satışa Sunulan Birim Fiyat	İlan Sahibi ve İletişim Bilgileri	
ALOSBİ OSB	400	4200	400	5000	150.000.000	30.000	Sahibi	5336862829
ALOSBİ OSB	0	2250	500	2750	75.000.000	27.272	Remax Model	5323073263
ALOSBİ OSB	504	2485	504	3493	150.000.000	42.943	ARK Emlak	5325157733
ALOSBİ OSB	0	3000	1250	4250	190.000.000	44.705	ART Gayrimenkul	5401000835

- Geliştirilen projenin maliyetlerine ilişkin yapılan hesaplamalar aşağıda tablo olarak sunulmuştur.

İnşaat Maliyeti	
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	14.390,00
İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	19.550,00
Toplam İnşaat Maliyeti	281.324.500,00

- Proje bünyesinde üretilecek birimlerin 2024 yılı satış birim ve toplam satış değerleri aşağıda tablo olarak gösterilmiştir.

Gelirler	
Satılabilir Ticaret İnşaat Alanı (m ²)	14.390,00
Ortalama Ticaret Satış Birim Değeri (TL/m ²)	36.000,00

•

- Projenin tahmin edilen yıllara yaygın satış ve inşaat hızları aşağıda gösterilmiştir.

SATIŞ HIZLARI				
Yıllar	2025	2026	2027	2028
Ticaret	20%	30%	40%	10%
İNŞAAT HIZLARI				
Yıllar	2025	2026	2027	2028
Ticaret	20%	20%	35%	25%

- Nakit akışları hesapları yapılırken tüm gelir ve giderler Türk Lirası bazındadır.
- Satış birim değerlerinin artış oranı %40 olarak kabul edilmiştir.
- Risksiz getiri oranı; projeksiyon dönemlerinde risksiz getiri oranı % 20,24 olarak dikkate alınmıştır.
- Risk primi; eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır, Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi % 9,76 olarak kabul edilmiştir.
- Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %30 (Risksiz Getiri Oranı (%20,24) + Risk primi (%9,76)) olarak kabul edilmiştir.
- Kullanılan tüm varsayımlar, tablolara formül yoluyla işlenerek rakamların görünen ondalık basamak sayısı kısıtlanmış ve yuvarlanmıştır.
- Yukarıda yapılan kabuller ve hesaplanan değerlere göre projenin indirgenmiş nakit akımları analizi rapor ekinde sunulmuştur.

Ulaşılan Değer

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda parselin projeden elde edilecek gelirin bugünkü değeri 575.998.230,-TL olarak bulunmuştur. Arsanın değeri ise 113.104.483,-TL bedelinde olacağı hesap edilmiştir. Varsayımların değişmesi durumunda aşağıdaki değerlerin de değişeceği muhakkaktır.

Toplam Gelirlerinin Bugünkü Değeri (TL)	575.998.230
Proje Gelirlerine Göre Kar Oranı	25%
Proje Karı	143.999.558
Toplam İnşaat Maliyetlerinin Bugünkü Değeri (TL)	318.894.190
Arsa Değeri (TL)	113.104.483
Net Parsel Alanı (m²)	10.000
Net Arsa Birim Değeri (TL)	11.310

6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş

6.4.1. Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler

Rapor konusu İzmir Aliğa İlçesinde inşa edilecek olan Sanayi Tesisi Projesi'nin üzerinde konumlandığı Atatürk Mahallesi, 1147 ada 4 parselin toplam arsa değerine "Pazar Yaklaşımı" ve geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında "Kalıntı Yöntemi" kullanılarak ulaşılmaya çalışılmıştır. Arsanın KDV hariç toplam değeri "Pazar Yaklaşımı" ile 110.000.000,-TL, "Kalıntı Yöntemi" ile 113.104.483,-TL olarak bulunmuştur. "Kalıntı Yöntemi" ile arsa değerine ulaşırken bir kabul, varsayım ve geleceğe dönük tahmini veriler kullanılmıştır. Bu nedenle toplam "Arsa" değeri için "Pazar Yaklaşımı" ile ulaşılan değer olan 110.000.000,-TL takdir edilmiştir.

Projenin tamamlanması durumundaki ve mevcut durum değerinin tespiti için "Maliyet Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır. Projenin tamamlanması durumundaki değeri 391.324.500,-TL mevcut durumuyla toplam değeri 152.200.000,-TL olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin tespiti için geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında "Gelir Yaklaşımı" kullanılmış olup projenin kardan arındırılmış bugünkü değeri için 431.998.673,-TL, sonuçlarına ulaşılmıştır.

Ayrıca gelir yaklaşımı ile arsa değeri (113.104.483,-TL) ve arsa üzerindeki yatırımın güncel durumu ile değeri (42.200.000) toplamı sonucu projenin mevcut durum değeri 155.304.483,-TL hesap edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki yöntem ile bulunan değerlerin birbirinden farklı olduğu görülmektedir. Gelir indirgeme yaklaşımında ekonomik veriler ön görüye dayanmakta olması nedeni ile taşınmazın nihai değer takdirinde pazar yaklaşımı ve yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı kullanılmıştır.

6.4.2. Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler

Rapor konusu parseller üzerinde geliştirilmekte olan İzmir İli, Aliğa İlçesi, Atatürk Mahallesi, Sanayi Tesisi Projesi'ne ilişkin için yapı ruhsatı alınmış projesi onaylanmış ve inşai faaliyetleri devam etmektedir. Bu veriler raporumuz 4.5, ve 4.6 no.lu bölümlerinde detaylı olarak aktarılmıştır.

6.4.3. Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş

Raporumuz içeriğinde; "4.2. Gayrimenkulün Tapu Bilgisi" başlığı altında belirtildiği üzere taşınmazların tapu kayıtlarında yapılan incelemelere göre; üzerinde değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamakta olup taşınmazın devredilebilmesi konusu ile ilgili herhangi bir kısıtlayıcılığı bulunmamaktadır.

6.4.4. Gayrimenkulün Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul, İzmir İli, Aliğa İlçesi, Atatürk Mahallesi sınırlarındaki 1147 ada 4 no.lu parsel üzerinde geliştirilmekte olan İzmir Aliğa Sanayi Tesisi Projesidir.

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1- a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1- d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu taşınmazın yapı ruhsatları alınmış ve inşaat başlanması için yasal gerekli tüm belgeler mevcut ve söz konusu parsel üzerinde hafriyat işlemleri tamamlanmak üzere olup inşaat çalışması devam etmektedir. Bu çerçevede “PROJE ” olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmamakta olduğu öngörülmektedir.

Tebliğ'in 22-1-c maddesinde “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.” denilmekte olup, değerleme konusu parsellerde müşteriye ait hisseler üzerinde ipotek bulunmamakta olup, üzerinde bulunan takyidatlar ise değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte değildir. Bu itibarla değerleme konusu parsellerde müşterinin sahip olduğu hisselerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

Tebliğ'in 22-1-r maddesinde “Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır.” denilmektedir. Değerleme konusu taşınmazın tapudaki niteliği “Arsa”dır. Konu taşınmazın yapı ruhsatı alınmış, hafriyat işleri tamamlanmak üzere olup inşaat henüz başlanmamıştır. Bu parsel portföyde proje olarak yer almakta olup, gayrimenkul projelerinde inşaat tamamlanıp yapı kullanma izni alınana kadar tapudaki niteliği arsa olmaya devam ettiğinden, Tebliğ'in 22-1-r maddesine aykırı bir durum bulunmamaktadır.

BÖLÜM 7

DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ

Değerleme konusu gayrimenkul, İzmir İli, Aliaga İlçesi, Atatürk Mahallesi sınırlarındaki 1147 ada 4 no.lu parsel üzerinde geliştirilmekte olan İzmir Aliaga Sanayi Tesisi Projesidir.

Rapor konusu projenin bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, ulaşım imkanları, projenin üzerinde konumlandığı parselin cephesi, mimari projede belirtilen kriterlerin gerçekleşeceği kabulü ile yapıların inşaat sistemi, işçilik ve malzeme kalitesi gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu proje için piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan değerler aşağıda tablo olarak sunulmuştur.

	TL	USD
Projenin KDV Hariç Mevcut Durum Pazar Değeri	152.200.000	4.306.771
Projenin KDV Dahil Mevcut Durum Pazar Değeri	182.640.000	5.168.125
Projenin KDV Hariç Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Değeri	391.324.500	11.073.226
Projenin KDV Dahil Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Değeri	469.589.400	13.287.872

- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.
- Rapor tarihi itibarıyla TCMB 30.12.2024 tarihli efektif döviz satış kuru 35,3397-TL kullanılmıştır.

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Onur Öktem YILDIRIM (SPK Lisans No: 404901)	Hüseyin ÇINAR (SPK Lisans No:400615)

EKLER

- İNA Tablosu
- İpotek Hk. Yazı
- Tapu Kayıt (TAKBİS) Belgesi
- İmar Durumu Örnekleri
- Yapı Ruhsatı Ve Kat Planları
- Uydu Görüntüsü ve Fotoğraflar
- Raporu Hazırlayanların Özgeçmiş, Tecrübe ve SPK Lisans Belgesi Örnekleri