



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

HALK GYO A.Ş.

**İZMİR İLİ
KONAK İLÇESİ
AKDENİZ MAHALLESİ
2802 ADA 15 PARSELDE
YER ALAN
5 ADET İŞ YERİ VE
1 ADET TRAFO
VASIFLI TAŞINMAZLARIN
"DEĞERLEME RAPORU"**

31.03.2026

UYGUNLUK BEYANIMIZ

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete' de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	4
2.	RAPOR BİLGİLERİ	4
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	5
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER	6
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	6
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	6
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	18
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,	18
5.2.	GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ.....	21
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	21
5.2.2.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	21
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ.....	21
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ.....	22
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI	22
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	23
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ	24
5.3.2.1.	İMAR DURUMU	24
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....	25
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR.....	25
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	25
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM.....	25
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE	26
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI.....	26
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	26
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	29
6.3.	TAŞINMAZLARIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	29
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ.....	29
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	29
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	32
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	21
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	21
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	21
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	21
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	21
6.9.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	21
6.10.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	21
6.11.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	21
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	21
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	21
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	21
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	21
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	22
8.	SONUÇ.....	22
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	22
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	22

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZLARIN TÜRÜ	: İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesinde yer alan: (*) 2802 Ada, 15 Parsel numaralı, 1-3-5-15-17 B.B. NOLU İŞ YERİ vasıflı taşınmaz (*) 2802 Ada, 15 Parsel numaralı, 16 B.B. NOLU TRAFİKO vasıflı taşınmazların güncel değerinin tespiti.
DEĞERLENEN TAŞINMAZLARININ KISA TANIMI	: Değerlemeye konu parsel İZMİR İli, KONAK İlçesi, AKDENİZ Mahallesi 2802 ADA 15 PARSELde yer alan taşınmalardan; (*) 2. Kat, 1 B.B. Nolu İş Yeri: 366m² alanlıdır. (*) 3. Kat, 3 B.B. Nolu İş Yeri: 366m² alanlıdır. (*) 4. Kat, 5 B.B. Nolu İş Yeri: 366m² alanlıdır. (*) Zemin Kat, 15 B.B. Nolu İş Yeri: 444m² alanlıdır. (*) Zemin Kat, 16 B.B. Nolu Trafo: 12m² alanlıdır. (*) 1. Kat, 17 B.B. Nolu İş Yeri: 612m² alanlıdır.
TAŞINMAZLARIN İMAR DURUMU	: 5.3.2.1 maddesinde detaylı imar durumu belirtilmektedir.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	: Emsal Karşılaştırma Yöntemi
SÖZLEŞME TARİHİ/NUMARASI	: 26.01.2026 / -
TESPİT EDİLEN DEĞER	: KDV HARIÇ: 310.000.000-TL KDV DÂHİL: 372.000.000-TL
TESPİT EDİLEN KİRA DEĞERİ	: Taşınmazların mevcut hali ile toplam 690.000.-TL/Ay ile kiralanabileceği öngörülmektedir.

2. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	: 31.03.2026
RAPORUN NUMARASI	: 2026_ÖZL_29
DEĞERLEME TARİHİ	: 27.03.2026
RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ	: Rapor Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemler için hazırlanmış olup değerlendirme konusu taşınmazlarının güncel piyasa şartlarında değerlerini tespit için hazırlanmıştır.
DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI	: İZMİR İli, KONAK İlçesi, AKDENİZ Mahallesi'nde Yer Alan: (*) 2802 Ada, 15 Parsel numaralı, 1-3-5-15-17 B.B. NOLU İŞ YERİ vasıflı (*) 2802 Ada, 15 Parsel numaralı, 16 B.B. NOLU TRAFİKO vasıflı Taşınmazların güncel satış değerinin tespiti.

RAPORU HAZIRLAYAN : **OGÜN AYDIN (SPK Lisans No: 407823)**
Değerleme Uzmanı

DEĞERLEME UZMANI / DENETMEN : **HÜSEYİN ELGÜN (SPK Lisans No: 405913)**
Değerleme Uzmanı / Denetmen

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI : **MAHMUT EVREN BARIŞ İPEK (SPK Lisans No: 403778)**
Sorumlu Değerleme Uzmanı

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI : A.R.E.A. GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve
DANIŞMANLIK A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ : Hilal Mahallesi, Sukarno Caddesi, No: 9/6 Çankaya/ANKARA

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER : HALK GYO A.Ş Barbaros Mah. Begonya Sk. WBC İş Merkezi
No:2H Ataşehir / İstanbul için hazırlanmıştır.

**MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve
VARSA GETİRİLEN
SINIRLAMALAR** : İş bu değerlendirme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazların
güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken
asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması
olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama
bulunmamaktadır.

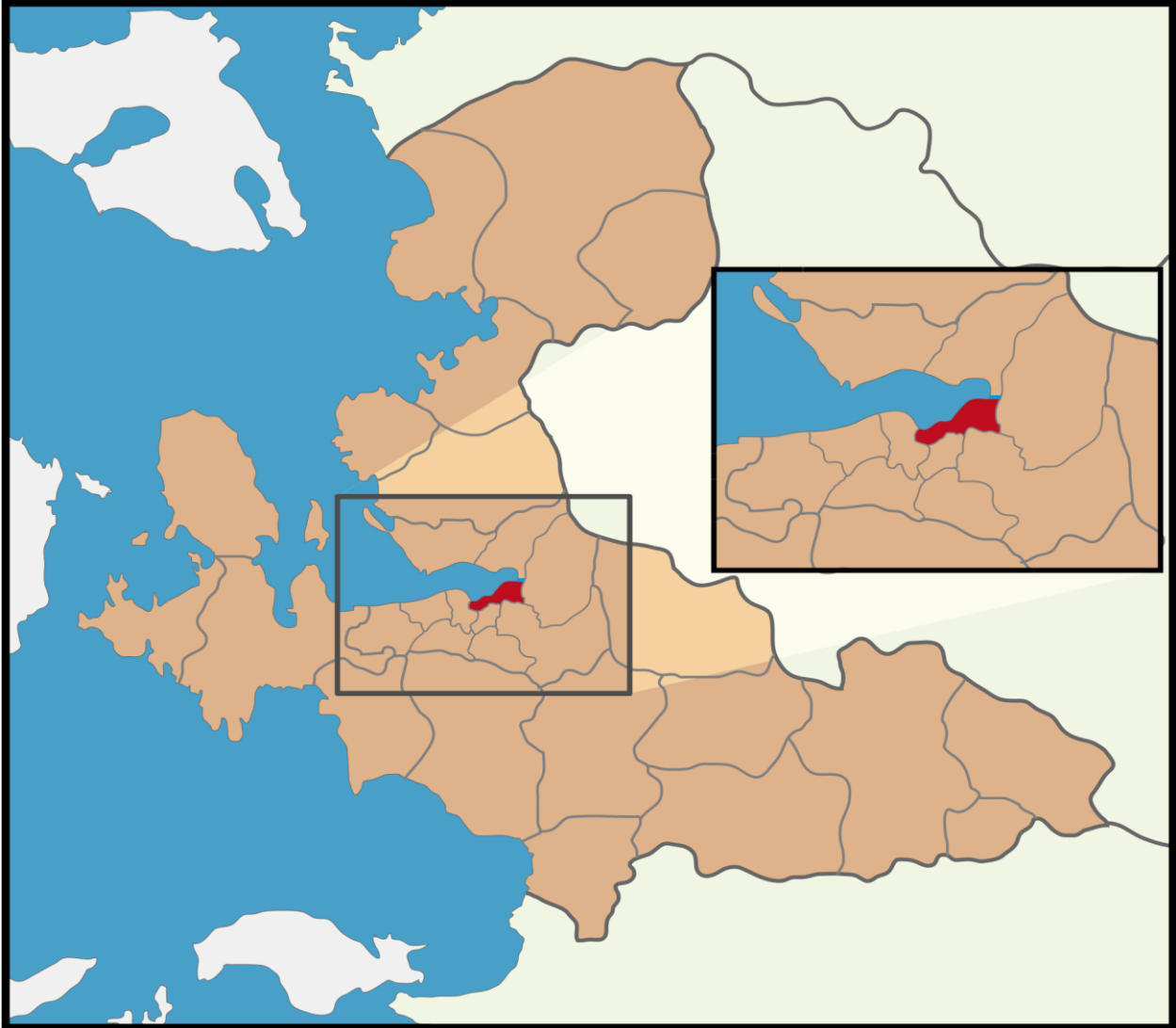
4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

İZMİR İLİ



KONAK İLÇESİ SINIRLARI



Genel Bilgiler:

İzmir ili, Türkiye'nin batısında Ege Bölgesi'nde yer almakta olup, ülkenin en önemli ticaret, sanayi ve liman kentlerinden biridir. Ege Denizi kıyısında konumlanan şehir, tarihsel süreç içerisinde önemli bir ticaret merkezi olarak gelişmiş ve günümüzde de Türkiye ekonomisinin önemli merkezlerinden biri haline gelmiştir.

İzmir, doğusunda Manisa, güneyinde Aydın, kuzeyinde Balıkesir illeri ile komşu olup batısında Ege Denizi bulunmaktadır. Yaklaşık **11.973 km² yüzölçümüne** sahip olan il; 30 ilçe, 1.301 mahalleden oluşmaktadır. İl merkezi İzmir Körfezi çevresinde gelişmiş olup kentin yerleşim dokusu özellikle Bornova, Karşıyaka, Konak, Bayraklı, Buca ve Karabağlar ilçelerinde yoğunlaşmaktadır.

İzmir, Türkiye'de ekonomik, sosyal ve kültürel gelişmişlik düzeyi yüksek olan metropol kentlerden biri olup liman faaliyetleri, sanayi üretimi, ticaret, turizm ve hizmet sektörleri ile ön plana çıkmaktadır.

Türkiye Cumhuriyeti'nin en batı kısmında Ege Denizi'ne kıyısı olan bir ildir. Kuzeyde Balıkesir, doğuda Manisa, güneyde Aydın illeri ile komşudur. İzmir ili Valiliğini sitesinde yer alan güncel verilere göre İzmir İlinin nüfusu 4.504.185 kişi olarak gözükmektedir.

Nüfus Yapısı ve Demografik Özellikler:

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre İzmir ilinin nüfusu 2024 yılı itibarıyla yaklaşık **4,5 milyon kişi** seviyesindedir. Bu nüfus büyüklüğü ile İzmir, Türkiye'nin **İstanbul ve Ankara'dan sonra en kalabalık üçüncü ili** konumundadır.

İl nüfusunun yaklaşık yarısı kadın ve yarısı erkek olup demografik yapı dengeli bir dağılım göstermektedir. Nüfusun önemli bir kısmı çalışma çağındaki bireylerden oluşmaktadır. İzmir aynı zamanda Türkiye'de iç göç alan şehirlerden biri olup özellikle eğitim, turizm, sanayi ve hizmet sektörlerindeki iş olanakları nedeniyle farklı bölgelerden göç almaktadır.

Kentte şehirleşme oranı oldukça yüksek olup nüfusun büyük bölümü il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Nüfusun eğitim düzeyi Türkiye ortalamasının üzerinde olup üniversite mezunu oranı yüksek olan şehirler arasında yer almaktadır. İzmir'de bulunan çok sayıda üniversite ve eğitim kurumu da kentin genç nüfus potansiyeline katkı sağlamaktadır.

Ekonomik Yapı:

İzmir, Türkiye ekonomisinde önemli bir yere sahip olup çok yönlü bir ekonomik yapıya sahiptir. Kent ekonomisinin temelini **sanayi, ticaret, lojistik, turizm, tarım ve hizmet sektörü** oluşturmaktadır.

Sanayi:

İzmir'de sanayi sektörü oldukça gelişmiş olup özellikle **otomotiv yan sanayi, makine imalatı, gıda sanayi, kimya, tekstil ve metal sanayi** öne çıkan sektörler arasında yer almaktadır. İlde çok sayıda organize sanayi bölgesi ve sanayi sitesi bulunmaktadır. Başta **İzmir Atatürk Organize Sanayi Bölgesi, Aliğa Organize Sanayi Bölgesi ve Kemalpaşa Organize Sanayi Bölgesi** olmak üzere birçok üretim merkezi faaliyet göstermektedir.

Ticaret ve Lojistik:

İzmir, tarihsel olarak önemli bir liman kenti olması nedeniyle Türkiye'nin dış ticaretinde önemli rol üstlenmektedir. İzmir Limanı ve Aliğa bölgesindeki liman tesisleri, Ege Bölgesi'nin dış ticaret faaliyetlerinin önemli bir kısmını karşılamaktadır.

Kent, kara yolu, demir yolu, deniz yolu ve hava yolu ulaşım ağlarının kesiştiği noktada bulunması nedeniyle lojistik sektöründe de önemli bir merkez konumundadır.

Turizm:

İzmir, sahip olduğu doğal ve kültürel değerler sayesinde önemli bir turizm potansiyeline sahiptir. Özellikle **Çeşme, Alaçatı, Foça, Seferihisar ve Selçuk** ilçeleri turizm faaliyetlerinin yoğunlaştığı bölgeler arasında yer almaktadır. Ayrıca Efes Antik Kenti ve çevresindeki kültürel miras alanları uluslararası turizm açısından önemli ziyaret noktalarıdır.

Tarım:

İzmir'in ekonomisinde tarım sektörü de önemli bir yer tutmaktadır. Gediz, Küçük Menderes ve Bakırçay havzalarında verimli tarım alanları bulunmakta olup başta **zeytin, üzüm, pamuk, tütün, sebze ve meyve üretimi** yapılmaktadır.

Ulaşım ve Altyapı Özellikleri:

İzmir ili ulaşım altyapısı bakımından gelişmiş bir kent olup kara, demir, hava ve deniz ulaşım olanaklarına sahiptir.

Karayolu Ulaşımı:

İzmir; İstanbul, Ankara, Manisa, Aydın ve Muğla gibi önemli şehirlerle gelişmiş karayolu bağlantılarına sahiptir. Özellikle **İzmir-İstanbul Otoyolu, İzmir-Aydın Otoyolu ve İzmir-Çeşme Otoyolu** kentin ulaşım altyapısının önemli parçalarıdır.

Demiryolu ve Raylı Sistemler:

Kentte şehir içi ulaşımında raylı sistemlerin payı oldukça yüksektir. İzmir Metro, İZBAN banliyö hattı ve tramvay hatları şehir içi ulaşımında önemli rol oynamaktadır. Bu sistemler özellikle merkez ilçeler ile çevre ilçeler arasında hızlı ulaşım sağlamaktadır.

Havayolu Ulaşımı:

İzmir'de bulunan **Adnan Menderes Havalimanı**, hem iç hatlar hem de dış hatlar uçuşlarına hizmet veren önemli bir ulaşım merkezidir. Havalimanı, Türkiye'nin en yoğun havalimanlarından biri olup hem turistik hem de ticari seyahatler açısından önemli bir rol oynamaktadır.

Denizyolu Ulaşımı:

İzmir Körfezi'nde faaliyet gösteren vapur hatları şehir içi ulaşımın önemli alternatiflerinden biridir. Bunun yanında İzmir Limanı ve Aliağa liman tesisleri uluslararası yük taşımacılığı açısından önemli bir konuma sahiptir.

Gayrimenkul Piyasası Açısından Değerlendirme

İzmir ili; gelişmiş ekonomik yapısı, güçlü ulaşım altyapısı, sanayi ve ticaret potansiyeli ile Türkiye'nin önemli yatırım merkezlerinden biri olarak değerlendirilmektedir. Nüfus artışı, göç hareketleri, turizm faaliyetleri ve ekonomik gelişim doğrultusunda kentte konut, ticari gayrimenkul ve sanayi arsalarına yönelik talep devam etmektedir.

Özellikle merkezi ilçelerde ve gelişim akslarında yer alan bölgelerde gayrimenkul değerlerinin Türkiye ortalamasının üzerinde seyrettiği gözlemlenmektedir. İzmir'in liman kenti olması, sanayi ve ticaret potansiyelinin yüksekliği ve yaşam kalitesi gibi unsurlar gayrimenkul piyasasının gelişimini destekleyen faktörler arasında yer almaktadır.

Bu çerçevede İzmir ili, yatırım potansiyeli yüksek ve gayrimenkul piyasası aktif olan metropol şehirlerden biri olarak değerlendirilmektedir.

İzmir'de ticari gayrimenkuller; ofis, alışveriş merkezi, cadde mağazaları ve karma projelerden oluşmaktadır. Şehirde ticari gayrimenkul piyasası özellikle merkezi iş alanlarında yoğunlaşmaktadır.

Öne çıkan ticari bölgeler şunlardır:

- **Konak – Alsancak:** Geleneksel ticaret merkezi olup ofis ve mağaza yoğunluğu yüksektir.
- **Bayraklı:** Son yıllarda gelişen yeni finans merkezi olup A sınıfı ofis projeleri yoğunlaşmaktadır.
- **Bornova:** Üniversite ve ticari faaliyetler nedeniyle ofis ve perakende kullanımının yoğun olduğu bölgelerden biridir.
- **Karşıyaka:** Cadde mağazacılığı ve ticari birimler açısından gelişmiş bir yapıya sahiptir.

KONAK İLÇESİ

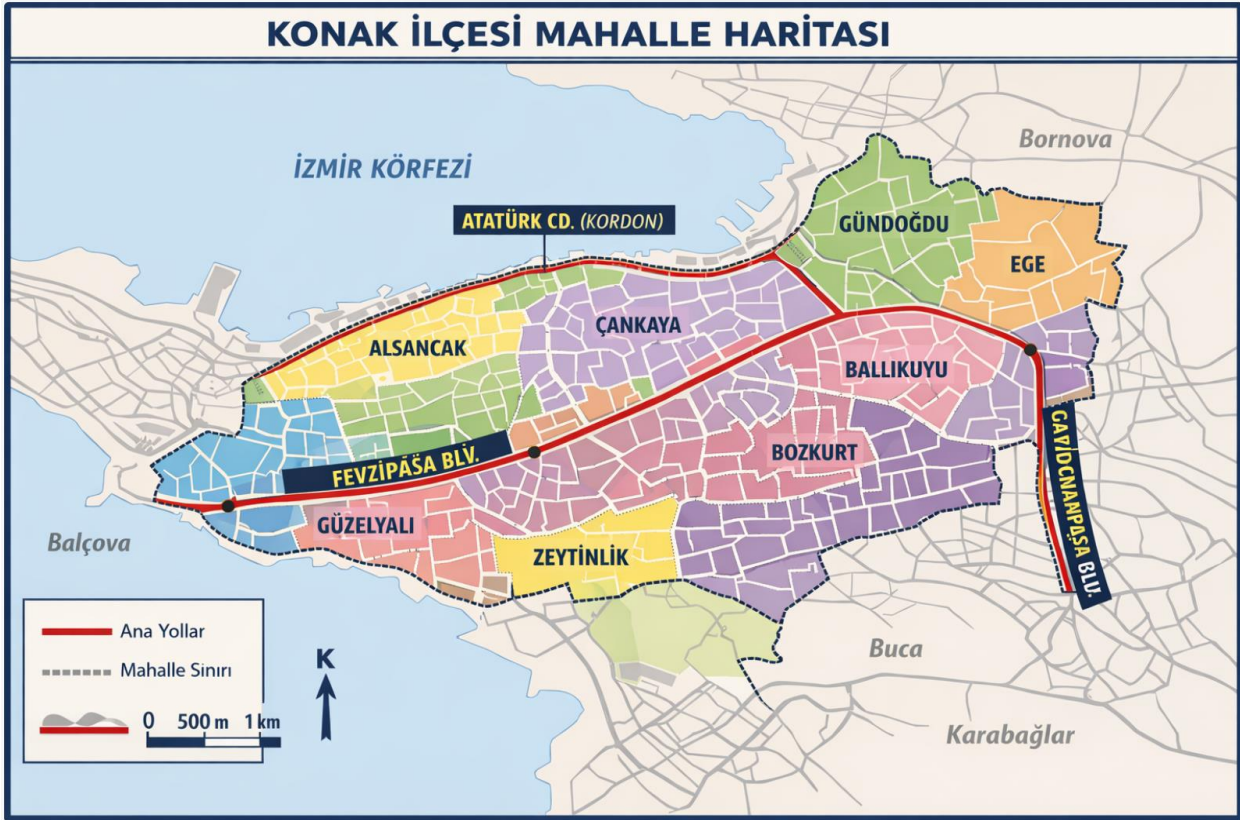


Konak ilçesi, İzmir ilinin merkezi konumunda yer almakta olup kentin tarihsel, idari ve ticari merkezlerinden biridir. İlçe, İzmir Körfezi'nin güney kıyısında konumlanmakta olup kuzeyde Karşıyaka ve Bayraklı ilçeleri ile körfez üzerinden komşu konumda, doğuda Bornova ve Buca, batıda Balçova, güneyde ise Karabağlar ilçeleri ile çevrilidir. Konak ilçesi, İzmir'in en eski yerleşim alanlarından biri olup kentin yönetim, ticaret ve hizmet faaliyetlerinin yoğunlaştığı bölgelerden biridir. İlçe sınırları içerisinde kamu kurumları, ticari işletmeler, finans kuruluşları, turistik alanlar ve çeşitli hizmet sektörlerine ait işletmeler yoğun şekilde bulunmaktadır. Bu nedenle ilçe, gün içerisinde yüksek bir yaya ve araç hareketliliğine sahiptir.

İlçenin simgesel yapılarından biri olan Konak Meydanı ve meydana yer alan İzmir Saat Kulesi, hem turistik hem de kentsel odak noktaları arasında yer almaktadır. Ayrıca Alsancak, Kemeraltı ve çevresi ticari faaliyetlerin yoğun olduğu bölgeler arasında bulunmaktadır.

Ulaşım açısından Konak ilçesi oldukça gelişmiş bir altyapıya sahiptir. İlçe sınırları içerisinde metro, tramvay ve otobüs hatları bulunmakta olup şehir içi ulaşımın önemli merkezlerinden biridir. Ayrıca İZBAN ve İzmir Metro hatları ile kentin diğer ilçelerine erişim kolaylıkla sağlanabilmektedir.

Konak ilçesi, merkezi konumu, gelişmiş ulaşım olanakları, ticari faaliyetlerin yoğunluğu ve tarihi dokusu ile İzmir'in en önemli kentsel merkezlerinden biri olup konut, ticari gayrimenkul ve ofis kullanımları açısından aktif bir gayrimenkul piyasasına sahiptir.



Konak, İzmir'in merkez ilçelerinden biri olup ilçede 100'ün üzerinde mahalle bulunmaktadır. Bu mahalleler kentin farklı bölgelerinde konut, ticaret ve karma kullanımlı alanlar olarak gelişmiştir.

Başlıca bilinen mahallelerden bazıları şunlardır:

- Alsancak
- Güzelyalı
- Göztepe
- Çankaya
- Bozkurt
- Barbaros
- Ballıkuyu
- Atilla
- Altıntaş
- Zeytinlik
- Mithatpaşa
- Namık Kemal
- Tan
- Uğur

4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Türkiye ekonomisi son yıllarda küresel ekonomik gelişmeler, enflasyon oranları, para politikaları ve finansman koşullarının etkisi altında şekillenmektedir. Gayrimenkul sektörü ise ekonomik büyüme, nüfus artışı, şehirleşme oranı, kredi faiz oranları ve yatırım eğilimleri gibi makroekonomik faktörlerden doğrudan etkilenen sektörlerin başında gelmektedir.

Türkiye’de konut ve ticari gayrimenkul piyasası, özellikle büyükşehirlerde artan nüfus, göç hareketleri ve kentsel dönüşüm projeleri nedeniyle canlılığını sürdürmektedir. Bununla birlikte son dönemde finansman maliyetlerinin yükselmesi, kredi faiz oranlarının artması ve ekonomik belirsizlikler gayrimenkul talebi üzerinde dönemsel etkiler oluşturabilmektedir.

Türkiye genelinde konut fiyatları ve kira değerleri son yıllarda önemli ölçüde artış göstermiştir. Bu artışta inşaat maliyetlerindeki yükseliş, arsa maliyetleri, döviz kuru hareketleri ve konut arzının talebe göre sınırlı kalması etkili olmaktadır. Özellikle büyükşehirlerde yeni konut üretiminin maliyet artışları nedeniyle sınırlı kalması, mevcut konut stokuna olan talebi artırmaktadır.

Bunun yanında kentsel dönüşüm projeleri de gayrimenkul piyasasında önemli bir dinamik oluşturmaktadır. Deprem riski bulunan bölgelerde yapı stokunun yenilenmesine yönelik projeler, hem konut üretimini artırmakta hem de modern ve güvenli yapıların tercih edilmesine yol açmaktadır.

Ticari gayrimenkul piyasasında ise ofis, perakende ve lojistik alanlarına yönelik talep ekonomik faaliyetlerin gelişimine paralel olarak değişkenlik göstermektedir. Son yıllarda özellikle **lojistik depoları, sanayi yapıları ve e-ticaret faaliyetlerini destekleyen depolama alanları** yatırımcıların ilgisini çeken taşınmaz türleri arasında yer almaktadır.

Gayrimenkul piyasasına ilişkin analizler yapılırken Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) Konut Fiyat Endeksi verileri, bankacılık sektörü konut kredisi istatistikleri ve sektör raporları gibi çeşitli veri kaynakları dikkate alınmaktadır. Bu veriler incelendiğinde konut fiyat endeksinin uzun vadede artış eğiliminde olduğu, ancak dönemsel olarak ekonomik koşullara bağlı dalgalanmalar gösterebildiği görülmektedir.

Sonuç olarak Türkiye gayrimenkul piyasası; ekonomik koşullar, finansman olanakları, demografik gelişmeler ve kentsel dönüşüm faaliyetlerinin etkisi altında dinamik bir yapı sergilemektedir. Özellikle büyük şehirlerde konut ve ticari taşınmazlara yönelik talebin devam ettiği, buna karşın finansman maliyetleri ve ekonomik beklentilerin piyasada dönemsel dalgalanmalara yol açabildiği değerlendirilmektedir.

➤ **Global Ekonomik Görünüm**

Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından yayımlanan World Economic Outlook 2025 raporuna göre küresel ekonomide büyüme, yüksek faiz ortamı ve jeopolitik risklere rağmen ılımlı bir seyir izlemektedir. Enflasyonla mücadele amacıyla uygulanan sıkı para politikaları birçok ülkede ekonomik büyüme hızını sınırlamaktadır.

Küresel ekonomik görünüm özellikle enerji fiyatları, finansal koşullar ve jeopolitik gelişmelerden etkilenmeye devam etmektedir.

Küresel ekonomide özellikle **yüksek faiz oranları, finansal koşulların sıkılaşması ve jeopolitik riskler** büyüme üzerinde aşağı yönlü risk oluşturmaktadır.

Dünya Ekonomisi Büyüme Tahminleri			
Bölge / Ülke	2023	2024	2025
Dünya	%3,3	%3,2	%3,2
ABD	%2,9	%2,5	%2,1
Euro Bölgesi	%0,5	%0,8	%1,5
Çin	%5,2	%4,8	%4,5
Gelişmekte Olan Ekonomiler	%4,3	%4,2	%4,3

Türkiye ekonomisi son yıllarda küresel dalgalanmalara rağmen büyüme performansını sürdürmektedir.

TÜİK verilerine göre;

2023 yılı GSYH büyümesi: %4,5

2024 yılı büyümesi: yaklaşık %3,2

2025 yılı büyüme beklentisi: %3 – %3,5 aralığında

Türkiye, satın alma gücü paritesine göre dünyanın en büyük ilk 11 ekonomisi arasında yer almaktadır.

Türkiye Ekonomik Göstergeler			
Gösterge	2023	2024	2025 Beklenti
GSYH Büyümesi	%4,5	%3,2	%3,3
TÜFE Enflasyonu	%64,8	%44-45	%25-30
Politika Faizi	%42,5	%50	%45 civarı
İşsizlik Oranı	%9,4	%8,7	%8-9
Kaynak: TÜİK, TCMB, IMF			

➤ **Demografik Veriler**

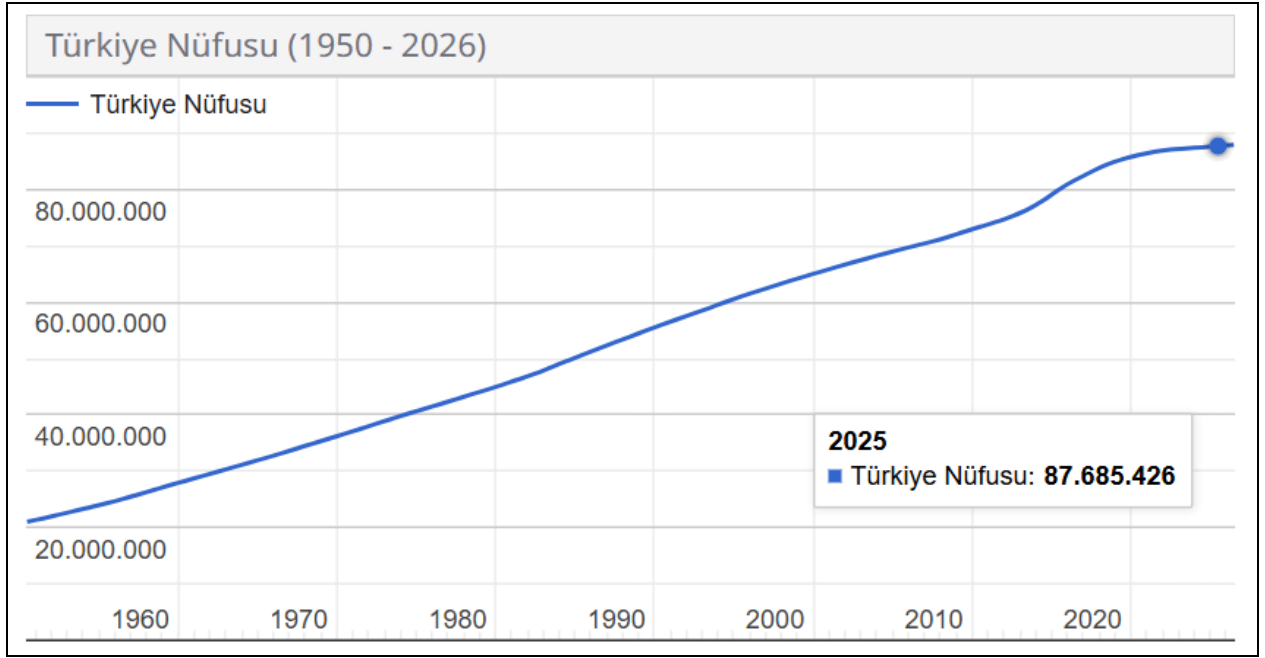
Türkiye’de nüfus ve kentleşme oranı gayrimenkul talebinin temel belirleyicilerinden biridir.

Türkiye nüfusunun:

- %93’ü şehirlerde yaşamaktadır.
- Ortanca yaş yaklaşık 34 seviyesindedir.
- Çalışma çağındaki nüfus oranı %68 seviyesindedir.

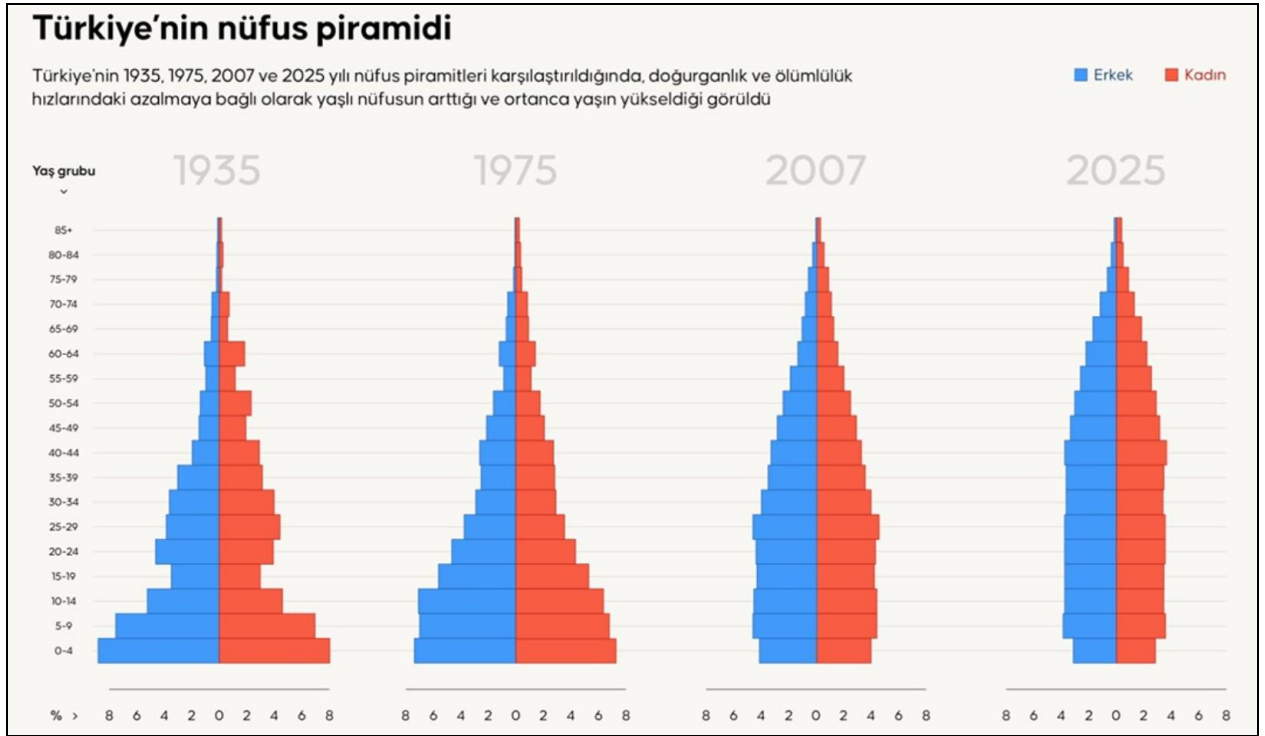
Bu durum konut ve ticari gayrimenkul talebinin uzun vadede güçlü kalmasına neden olan önemli bir demografik faktördür.

Kaynak: TÜİK



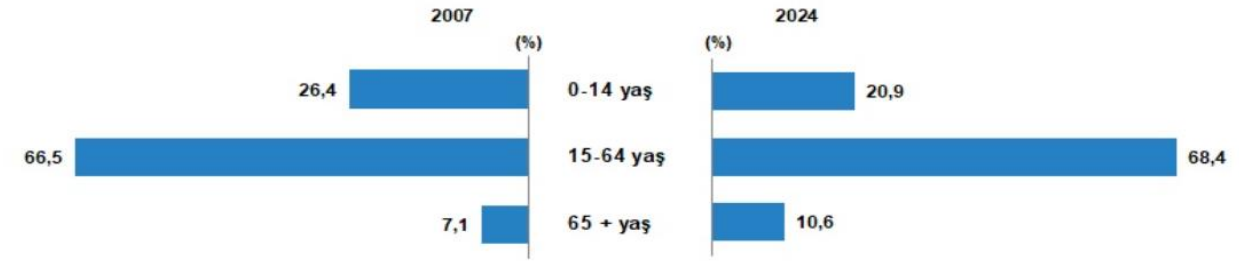
Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır.

Türkiye'nin 1935 ve 2025 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2024 yılında %68,4 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %20,9'a gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %10,6'ya yükseldi.

Yaş gruplarına göre nüfus oranı, 2007, 2024



İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 45 bin 678 kişi artarak 15 milyon 701 bin 602 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,3'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 864 bin 49 kişi ile Ankara, **4 milyon 493 bin 242 kişi ile İzmir**, 3 milyon 238 bin 618 kişi ile Bursa ve 2 milyon 722 bin 103 kişi ile Antalya izledi.

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 701 602	7 820 462	7 881 140	18,33	18,25	18,41
Ankara	5 864 049	2 888 062	2 975 987	6,85	6,74	6,95
İzmir	4 493 242	2 223 833	2 269 409	5,25	5,19	5,30
Bursa	3 238 618	1 616 941	1 621 677	3,78	3,77	3,79
Antalya	2 722 103	1 370 170	1 351 933	3,18	3,20	3,16

Bayburt, 83 bin 676 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 86 bin 612 kişi ile Tunceli, 91 bin 354 kişi ile Ardahan, 142 bin 617 kişi ile Gümüşhane ve 156 bin 739 kişi ile Kilis takip etti..

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
Bayburt	83 676	42 358	41 318	0,10	0,10	0,10
Tunceli	86 612	45 245	41 367	0,10	0,11	0,10
Ardahan	91 354	47 597	43 757	0,11	0,11	0,10
Gümüşhane	142 617	71 475	71 142	0,17	0,17	0,17
Kilis	156 739	79 156	77 583	0,18	0,18	0,18

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 934 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'u 623 kişi ile Kocaeli ve 390 kişi ile en küçük yüz ölçümüne sahip il olan Yalova izledi.

Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan ve Gümüşhane izledi. Diğer yandan yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu ise 59 olarak gerçekleşti.

➤ **Türkiye İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış**

Türkiye ekonomisinde inşaat ve gayrimenkul sektörü üretim, istihdam ve yatırım faaliyetleri açısından önemli bir konuma sahiptir. Sektör; konut üretimi, ticari gayrimenkul yatırımları, altyapı projeleri ve kentsel dönüşüm faaliyetleri ile birlikte ekonominin birçok alt sektörü ile güçlü bir ilişki içerisinde bulunmaktadır. İnşaat sektörü demir-çelik, çimento, cam, seramik, mobilya, enerji ve lojistik gibi çok sayıda sektörle doğrudan bağlantılı olup ekonomide önemli bir çarpan etkisi yaratmaktadır.

Türkiye'de gayrimenkul piyasasının gelişimi; ekonomik büyüme, demografik yapı, kentleşme oranı, finansman koşulları, faiz oranları ve kamu politikaları gibi birçok faktörden etkilenmektedir. Özellikle son yıllarda nüfus

artışı, şehirleşme oranının yükselmesi ve kentsel dönüşüm projelerinin hız kazanması gayrimenkul sektörünün büyümesinde önemli rol oynamıştır.

Türkiye’de şehirleşme oranı %93 seviyesine ulaşmış olup büyük şehirlerde konut talebinin artması gayrimenkul piyasasında arz ve talep dinamiklerini doğrudan etkilemektedir. Bunun yanında deprem riski yüksek bölgelerde yürütülen kentsel dönüşüm çalışmaları ve afet sonrası yeniden inşa faaliyetleri sektörde önemli bir hareketlilik yaratmaktadır.

Son yıllarda küresel ekonomide yaşanan enflasyonist baskılar, finansal koşullardaki sıkılaşma ve artan faiz oranları gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir. Türkiye’de uygulanan sıkı para politikası çerçevesinde kredi maliyetlerinin artması özellikle ipotekli konut satışlarında belirli bir yavaşlamaya neden olmuştur. Buna karşın yüksek enflasyon ortamında gayrimenkulün yatırım aracı olarak tercih edilmesi talebin belirli bir seviyede devam etmesini sağlamaktadır.

Genel olarak değerlendirildiğinde Türkiye gayrimenkul sektörü kısa vadeli ekonomik dalgalanmalardan etkilenmekle birlikte demografik yapı, kentleşme oranı ve konut ihtiyacının devam etmesi nedeniyle uzun vadede büyüme potansiyelini koruyan sektörler arasında yer almaktadır.

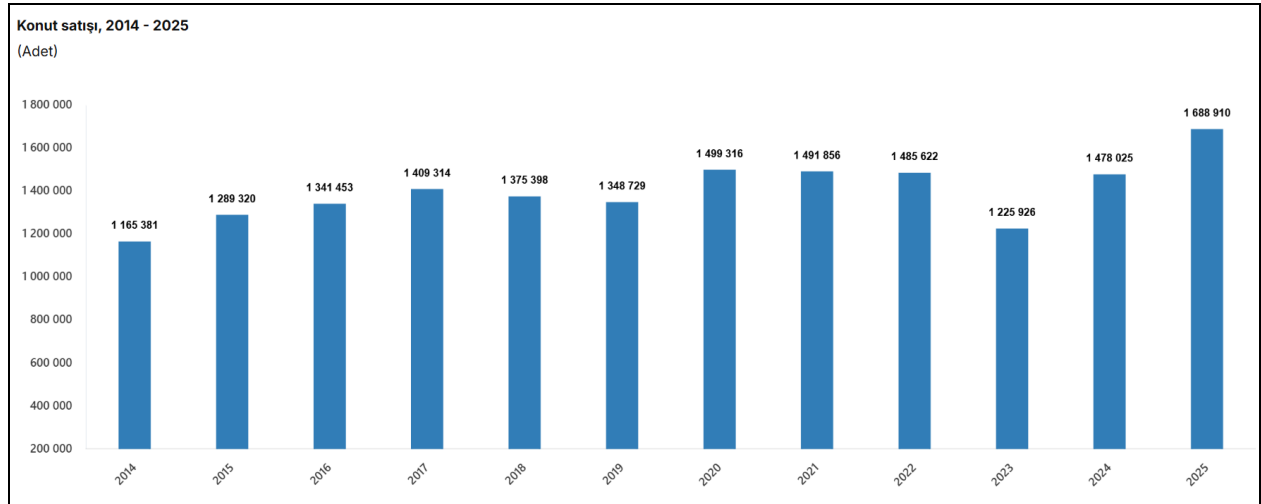
➤ Konut Gayrimenkul Sektör Analizi

Türkiye’de konut piyasası, gayrimenkul sektörünün en büyük ve en aktif alt segmentini oluşturmaktadır. Konut talebi; nüfus artışı, kentleşme oranı, hane halkı büyüklüğündeki değişim, göç hareketleri ve yatırım eğilimleri gibi faktörlerden etkilenmektedir.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre son yıllarda konut satışlarında dalgalı bir seyir gözlenmektedir. Yüksek kredi faiz oranları nedeniyle ipotekli konut satışlarının toplam satışlar içindeki payı azalmış, buna karşın peşin satışlar veya alternatif finansman yöntemleri ile gerçekleştirilen satışların payı artmıştır.

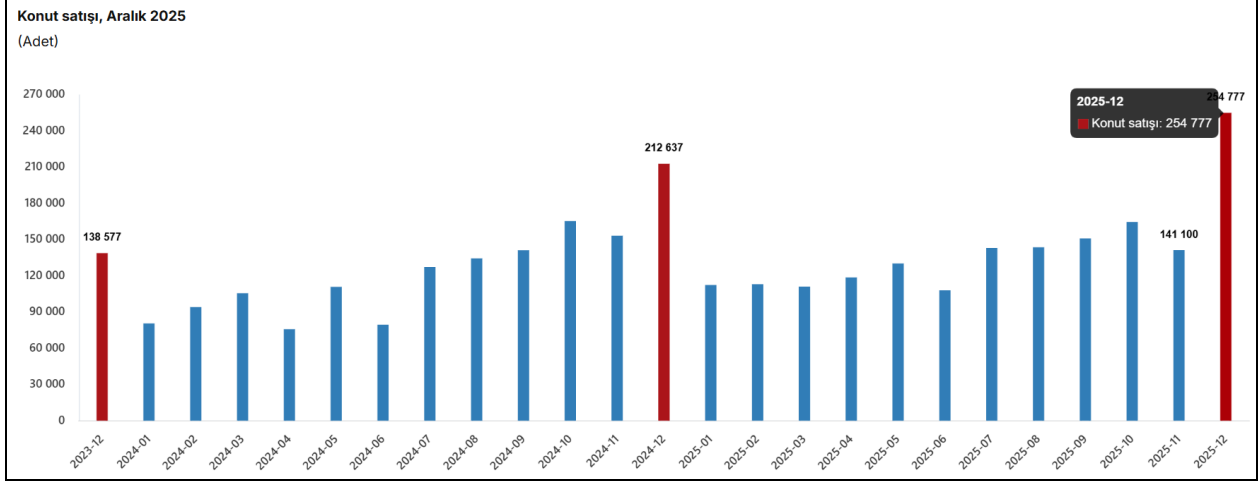
Büyük şehirlerde konut talebinin yüksek seviyelerde devam ettiği görülmektedir. İstanbul, Ankara ve İzmir gibi metropollerde nüfus yoğunluğu ve ekonomik faaliyetlerin yoğunluğu nedeniyle konut talebi daha güçlü seyretmektedir. Bunun yanında Anadolu şehirlerinde de özellikle yeni konut projeleri ve kentsel dönüşüm uygulamaları konut piyasasında hareketlilik yaratmaktadır.

Türkiye’de konut piyasasının temel dinamiklerinden biri de kentsel dönüşüm projeleridir. Deprem riski taşıyan yapı stokunun yenilenmesine yönelik yürütülen çalışmalar önümüzdeki yıllarda konut üretiminin önemli bir bölümünü oluşturmaya devam edecektir.



Türkiye genelinde konut satışları 2025 Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %19,8 oranında artarak 254 bin 777 oldu.

Konut satış sayısı, Aralık 2025	Aralık			Ocak-Aralık		
	2025	2024	Değişim (%)	2025	2024	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	254 777	212 637	19,8	1 688 910	1 478 025	14,3
İpotekli satış	29 149	23 277	25,2	236 668	158 486	49,3
Diğer satış	225 628	189 360	19,2	1 452 242	1 319 539	10,1
Satış durumuna göre toplam satış	254 777	212 637	19,8	1 688 910	1 478 025	14,3
İlk el satış	96 690	76 629	26,2	540 786	484 461	11,6
İkinci el satış	158 087	136 008	16,2	1 148 124	993 564	15,6

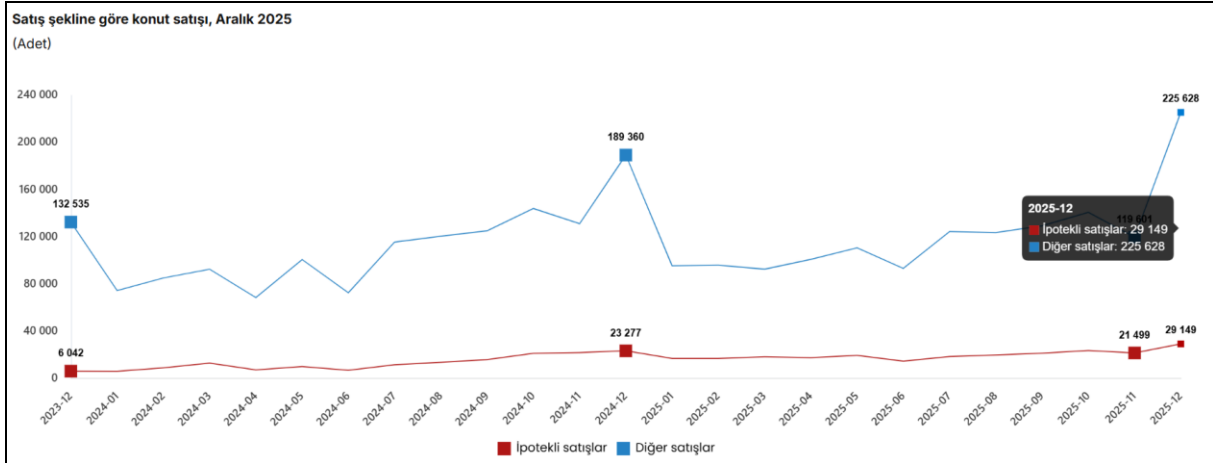


Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %25,2 oranında artarak 29 bin 149 oldu.

2025 yılında gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yıla göre %49,3 oranında artarak 236 bin 668 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı Aralık ayında %11,4, 2025 yılında %14,0 olarak gerçekleşti.

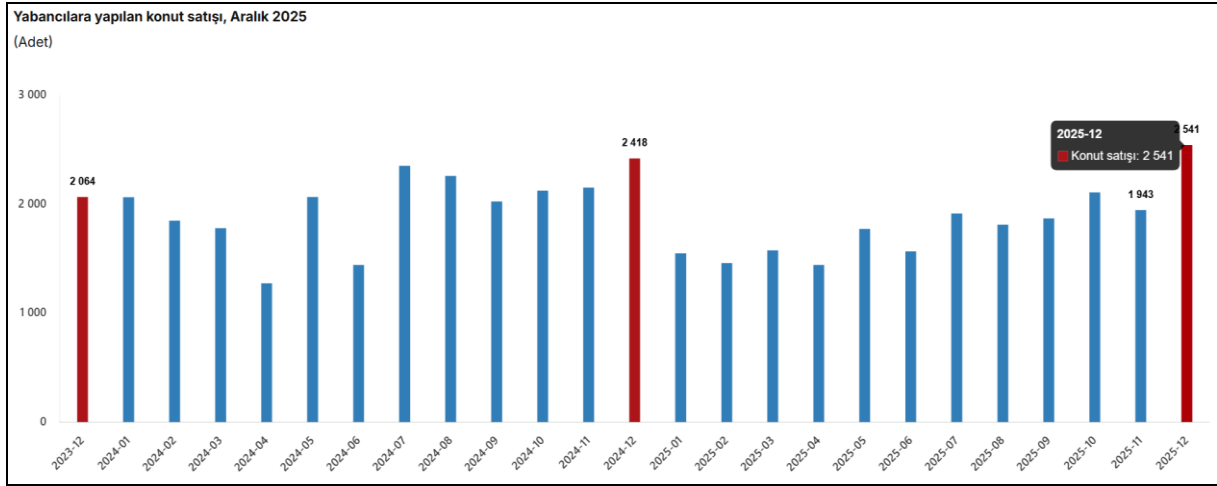
Aralık ayında 7 bin 666; 2025 yılında ise 57 bin 639 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.

Diğer satış türleri sonucunda 225 bin 628 konut el değiştirdi Türkiye genelinde diğer konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %19,2 oranında artarak 225 bin 628 oldu. 2025 yılında gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yıla göre %10,1 oranında artarak 1 milyon 452 bin 242 oldu.

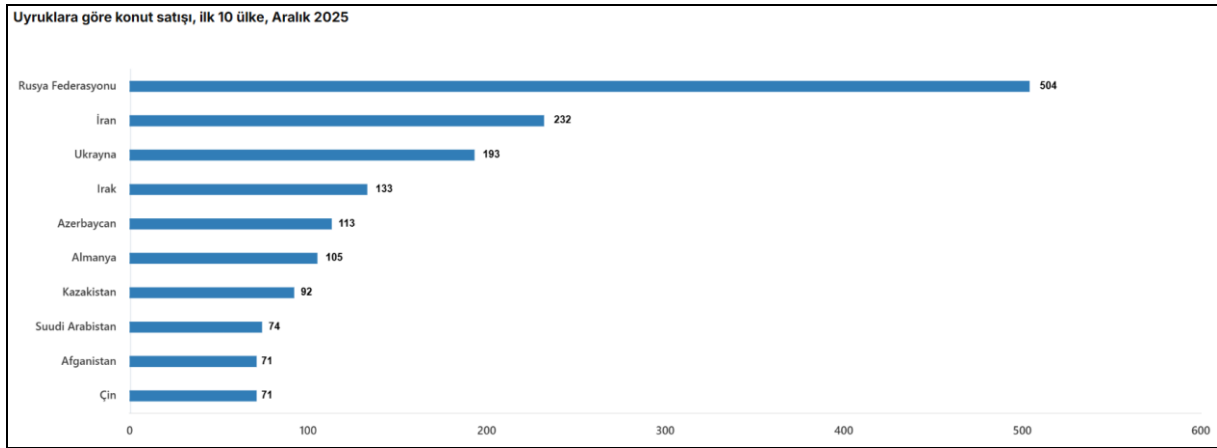


Yabancılara yapılan konut satışları 2025 yılında bir önceki yıla göre %9,4 oranında azalarak 21 bin 534 oldu. 2025 yılında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %1,3 olarak gerçekleşti. 2025 yılında yabancılara yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 7 bin 989 ile İstanbul, 7 bin 118 ile Antalya ve bin 800 ile Mersin oldu.

Yabancılara yapılan konut satışları Aralık ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,1 oranında artarak 2 bin 541 oldu. Aralık ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %1,0 olarak gerçekleşti.



2025 yılında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 3 bin 649 ile Rusya Federasyonu, bin 878 ile İran ve bin 541 ile Ukrayna vatandaşlarına yapıldı. Aralık ayında ise sırasıyla 504 ile Rusya Federasyonu, 232 ile İran ve 193 ile Ukrayna vatandaşlarına yapıldı.



➤ **Ofis ve Ticari Gayrimenkul Sektör Analizi**






Ticari gayrimenkul piyasası; ofis, perakende, lojistik ve sanayi gayrimenkullerinden oluşmaktadır. Bu segmentler ekonomik faaliyetlerin yoğunluğuna bağlı olarak gelişim göstermektedir. Ofis piyasasında özellikle büyük şehirlerde bulunan merkezi iş alanlarında nitelikli ofis alanlarına yönelik talebin devam ettiği görülmektedir.

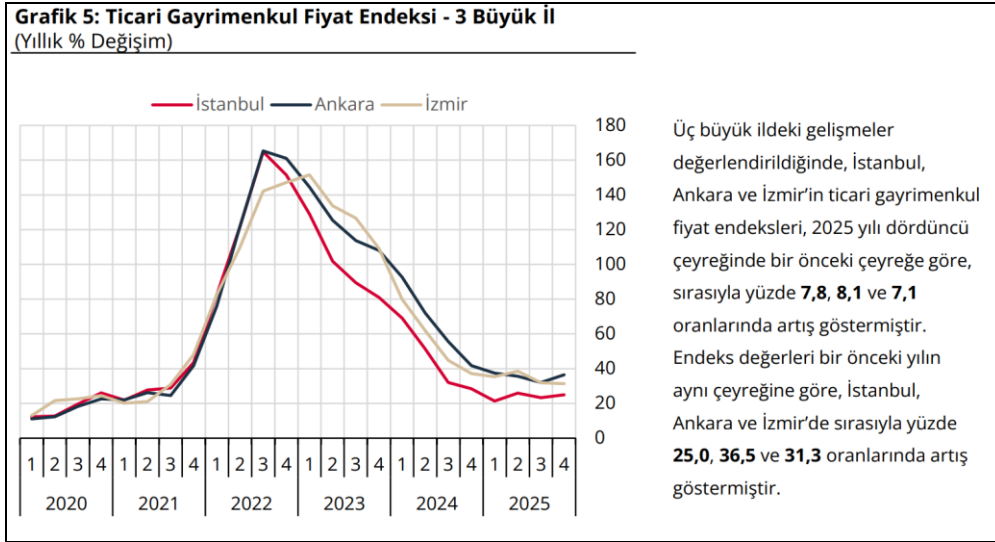
Kurumsal firmalar ve uluslararası şirketler tarafından tercih edilen A sınıfı ofis binalarında boşluk oranlarının sınırlı seviyelerde olduğu ve kira değerlerinin yüksek maliyetler nedeniyle artış eğiliminde olduğu gözlemlenmektedir.

Perakende gayrimenkul piyasasında alışveriş merkezleri ve cadde mağazacılığı önemli yer tutmaktadır. Tüketici harcamaları, turizm hareketleri ve ekonomik büyüme perakende gayrimenkul piyasasının performansını doğrudan etkilemektedir.

Son yıllarda e-ticaret hacminde meydana gelen artış lojistik depo ve dağıtım merkezlerine yönelik talebi artırmıştır. Bu durum lojistik gayrimenkullerin yatırımcılar açısından önemli bir alternatif yatırım alanı haline gelmesine neden olmuştur.

2025 yılı dördüncü çeyreğinde Türkiye genelinde, bir önceki çeyreğe göre yüzde 8,1 oranında artan TGFE, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 30,9 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 0,5 oranında azalmıştır.

	Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE)	Dükkan Fiyat Endeksi (DFE)	Ofis Fiyat Endeksi (OFE)
 TÜRKİYE	222,7 (%30,9)	225,2 (%31,0)	209,4 (%30,5)
 İSTANBUL	192,8 (%25,0)	195,8 (%24,8)	183,8 (%25,4)
 ANKARA	242,7 (%36,5)	248,7 (%36,9)	225,4 (%35,1)
 İZMİR	223,4 (%31,3)	222,7 (%30,8)	226,8 (%34,4)



5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Değerleme konusu taşınmazlar Akdeniz Mahallesi, Atatürk Caddesi, Pamuk Plaza, No:45 / 45A Konak/İZMİR posta adresinde yer almaktadır. UAVT Kodları ve iç kapı numaralarını gösteren tablo aşağıda gösterilmiştir.

Numarataj Bilgileri							Bağımsız Bölüm Bilgileri		
Bina Kimlik No	Ada	Parsel	Posta Kod	Numarataj Tipi	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	UAVT Kod No	İç Kapı	Durum
292810785	2802	15	35210	Bina Ana Giriş	PAMUK PLAZA	45	1368778906	1	Yapı Kayıt Belgesi
292810785	2802	15	35210	Bina Ana Giriş	PAMUK PLAZA	45	1368178925	3	Yapı Kayıt Belgesi
292810785	2802	15	35210	Bina Ana Giriş	PAMUK PLAZA	45	1367578943	5	Yapı Kayıt Belgesi
292810785	2802	15	35210	Bina Ana Giriş	PAMUK PLAZA	45	5034813617	15	Yapı Kayıt Belgesi
430446641	2802	15	35210	Bağımsız Ana Giriş	PAMUK PLAZA	45A	1375652185	17	Yapı Kayıt Belgesi

Değerlemeye konu taşınmaz, İzmir İli, Konak İlçesi sınırları içerisinde, İzmir kent merkezinin en önemli ticari ve tarihi bölgelerinden biri olan Konak – Kemeraltı – Çankaya bölgesinde konumlanmaktadır. Bölge, İzmir Körfezi kıyısında yer almakta olup şehir merkezinin idari, ticari ve turistik faaliyetlerinin yoğunlaştığı alanlardan biri niteliğindedir.

Taşınmazın bulunduğu çevre; Fevzipaşa Bulvarı, Cumhuriyet Bulvarı, Atatürk Caddesi ve Mimar Kemalettin Caddesi gibi kentin ana ulaşım akslarına yakın konumdadır. Söz konusu ulaşım aksları İzmir şehir merkezinin en yoğun araç ve yaya sirkülasyonuna sahip arterleri arasında yer almakta olup bölgenin erişilebilirliğini artırmaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde bankalar, noterlikler, restoran ve kafeler, turistik işletmeler, çeşitli hizmet sektörüne yönelik işletmeler ve küçük ölçekli perakende ticaret birimleri yer almaktadır. Bölge, İzmir'in en önemli geleneksel ticaret merkezlerinden biri olan Kemeraltı Çarşısı'na yakın konumda olması nedeniyle yoğun ticari aktiviteye sahiptir.

Bölge genel olarak yüksek yaya hareketliliğine sahip, ticari potansiyeli yüksek ve merkezi bir konumda yer almakta olup bu durum bölgedeki ticari gayrimenkullerin değerini olumlu yönde etkileyen faktörler arasında yer almaktadır.

Bölge, İzmir şehir içi ulaşım ağı içerisinde önemli bir noktada bulunmakta olup otobüs, metro, tramvay ve minibüs hatları ile desteklenen güçlü bir toplu taşıma altyapısına sahiptir. Taşınmazın yakın çevresinde yer alan Çankaya Metro İstasyonu, şehir içi ulaşımın önemli noktalarından biri olup taşınmaza yaya mesafesinde erişim imkânı sağlamaktadır. Bunun yanında Konak Meydanı ve çevresinde yer alan toplu taşıma durakları da bölgenin erişilebilirliğini artırmaktadır.

Taşınmazın İzmir şehir merkezindeki önemli noktalara olan yaklaşık mesafeleri aşağıda belirtilmiştir:

Konak Meydanı: yaklaşık 400 m, Konak Pier: yaklaşık 300 m, Kemeraltı Çarşısı: yaklaşık 200 m, İzmir Alsancak Bölgesi: yaklaşık 2 km, Adnan Menderes Havalimanı: yaklaşık 17 km

Genel olarak değerlendirildiğinde, taşınmazın bulunduğu bölge ana ulaşım akslarına yakınlığı, gelişmiş toplu taşıma olanakları ve şehir merkezinde yer alması nedeniyle ulaşım ve erişilebilirlik açısından avantajlı bir konuma sahiptir. Bu durum taşınmazın ticari potansiyelini ve gayrimenkul değerini olumlu yönde etkileyen faktörler arasında değerlendirilmektedir.

Bölgedeki yapılaşma genel olarak bitişik nizam olup parseller küçük ve orta büyüklükte ticari yapıların bulunduğu bir yapı dokusu göstermektedir. Yapıların önemli bir kısmı eski yapı niteliğinde olmakla birlikte son yıllarda bölgede restorasyon ve yenileme çalışmaları da görülmektedir.

Taşınmazın uydu fotoğrafına göre konumu gösteren kroki aşağıda gösterilmiştir.



5.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

(*) Ana gayrimenkul; İzmir ili, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 2802 Ada 15 Parsel numaralı, “On Katlı Kargir Bina” vasıflı, 616,50 m² yüzölçümüne sahip olup parsel geometrik olarak düzgün bir geometrik şekle sahiptir. Yapıya Pamuk Plaza olarak isim verilmiştir. Düz bir topografik yapıdadır. Ana gayrimenkulün üzerinde bulunduğu parsel; kuzey yönünden Atatürk Caddesine, güney yönünden Cumhuriyet Bulvarına, batı ve doğu yönünden komşu parsellere cephelidir. Arsa üzerinde bitişik nizam, betonarme yapı tarzında inşa edilmiş betonarme bina yer almaktadır. Yapı Bodrum kat + Zemin kat + 8 Normal kat olarak inşa edilmiştir. Kat mülkiyetinin güncel son haline göre yapıda 17 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. İmar barışı projesine göre;

Zemin katta; 15 numaralı iş yeri ve 16 numaralı trafo,

1. katta; 17 numaralı iş yeri,

2. katta 1 numaralı İşyeri ve 2 numaralı Mesken,

3. katta 3 numaralı İşyeri ve 4 numaralı Mesken,

4. katta 5 numaralı İşyeri ve 6 numaralı Mesken,

5. katta 7-8 numaralı Mesken,

6. katta 9-10 numaralı Mesken,

7. katta 11-12 numaralı Mesken,

8. katta 13-14 numaralı Mesken olarak kat mülkiyeti tescil edilmiştir.

Binanın dış cephesi cam giydirme olup 2 asansör bulunmaktadır. Bina giriş kapısı ve merdiven korkulukları yapıldır.

Değerlemesi yapılan taşınmazların özgün vasıf ve özellikleri aşağıda sırasıyla verilmiştir.

***2. Kat, 1 B.B. Nolu İş Yeri:** Yapının 2. katında konumlu iş yeridir. Değerlemeye konu taşınmaz kuzey-güney cepheli İş Yeri vasıflıdır. İmar barışı mimari projesine göre brüt 366 m² alanlıdır. Projesine göre tek mahalden oluşmaktadır.

***3. Kat, 3 B.B. Nolu İş Yeri:** Yapının 3. katında konumlu iş yeridir. Değerlemeye konu taşınmaz kuzey-güney cepheli İş Yeri vasıflıdır. İmar barışı mimari projesine göre brüt 366 m² alanlıdır. Projesine göre tek mahalden oluşmaktadır.

***4. Kat, 5 B.B. Nolu İş Yeri:** Yapının 4. katında konumlu iş yeridir. Değerlemeye konu taşınmaz kuzey-güney cepheli İş Yeri vasıflıdır. İmar barışı mimari projesine göre brüt 366 m² alanlıdır. Projesine göre tek mahalden oluşmaktadır.

***Zemin kat, 15 B.B. Nolu İş Yeri:** Yapının zemin katında konumlu iş yeridir. Değerlemeye konu taşınmaz kuzey-güney cepheli İş Yeri vasıflıdır. İmar barışı mimari projesine göre brüt 444 m² alanlıdır. Projesine göre tek mahalden oluşmaktadır.

***Zemin kat, 16 B.B. Nolu Trafo:** Yapının zemin katında konumlu trafodur. Değerlemeye konu taşınmaz bina içerisine cephelidir. Trafo vasıflıdır. İmar barışı mimari projesine göre brüt 12 m² alanlıdır. Projesine göre tek mahalden oluşmaktadır.

***Zemin kat, 17 B.B. Nolu İş Yeri:** Yapının 1. katında konumlu iş yeridir. Değerlemeye konu taşınmaz kuzey-güney cepheli İş Yeri vasıflıdır. İmar barışı mimari projesine göre brüt 612 m² alanlıdır. Projesine göre tek mahalden oluşmaktadır.

İç mekân özellikleri; Taşınmazların iç mekân özellikleri benzer olup zeminler seramik kaplama, duvarları saten alçı üzeri plastik boyalıdır. Pencerelem camlı alüminyum doğramadır. Isıtma sistemi merkezi ısıtma doğalgazlı olduğu bilgisi tarafımıza beyan edilmiştir. Kullanılan malzeme ve işçilik iyi seviyededir.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL ve FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

- Ana gayrimenkul; İzmir ili, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 2802 Ada 15 Parsel numaralı, “On Katlı Kargir Bina” vasıflı, 616,50 m² yüzölçümüne sahip olup parsel geometrik olarak düzgün bir geometrik şekle sahiptir. Yapıya Pamuk Plaza olarak isim verilmiştir. Düz bir topografik yapıdadır. Ana gayrimenkulün üzerinde bulunduğu parsel; kuzey yönünden Atatürk Caddesine, güney yönünden Cumhuriyet Bulvarına, batı ve doğu yönünden komşu parsellere cephelidir. Arsa üzerinde bitişik nizam, betonarme yapı tarzında inşa edilmiş betonarme bina yer almaktadır. Yapı Bodrum kat + Zemin kat + 8 Normal kat olarak inşa edilmiştir. Yapı sınıfı 4/A ‘dır

5.2.2. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

- 2802 Ada 15 Parsel bünyesinde ulaşım, doğalgaz, su, kanalizasyon, elektrik ve telekomünikasyon gibi altyapı imkânları tamdır.

5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

Ada	Parsel	Zemin ID No	Malik	Hisse Pay	Hisse Payda	Edinme Sebebi	Edinme Tarihi	Edinme Yevmiye
2802	15	119949687	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	1	1	Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması	02-11-2010	14583
2802	15	119949688	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	1	1	Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması	02-11-2010	14583
2802	15	119949689	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	1	1	Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması	02-11-2010	14583
2802	15	119949691	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	1	1	Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması	02-11-2010	14583
2802	15	119949690	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	1	1	Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması	02-11-2010	14583
2802	15	568215836	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	1	1	3194 SY Geçici 16. Md. Gereğince Kat veya Bağımsız Bölüm İlavesi	17-02-2021	5184

Taşınmaz ID	İl/İlçe	Mahalle/ Köy	Ada/ Parsel	Kat/ BB	Nitelik	Yüzölçümü	Arsa Pay/ Payda
18182061	İZMİR/ KONAK	AKDENİZ	2802/15	2/1	İş Yeri	616.50	60/1000
18182126	İZMİR/ KONAK	AKDENİZ	2802/15	3/3	İş Yeri	616.50	60/1000
18182129	İZMİR/ KONAK	AKDENİZ	2802/15	4/5	İş Yeri	616.50	60/1000
18234030	İZMİR/ KONAK	AKDENİZ	2802/15	ZEMİN/15	İş Yeri	616.50	200/1000
18201130	İZMİR/ KONAK	AKDENİZ	2802/15	ZEMİN/16	Trafo	616.50	3/1000
113264691	İZMİR/ KONAK	AKDENİZ	2802/15	1/17	İş Yeri	616.50	97/1000

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLEMESİNE İLKİŞKİN KISITLAMALAR

Web Tapu portalından elektronik ortamda **13.03.2026** tarih ve saat **09:57** itibarıyla alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan takyidatlar bulunmaktadır. (Tapu kayıtları tarafımızca alınmamış olup HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ tarafından alınmış kayıtlar tarafımıza iletilmiştir.

Değerleme Konusu Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumuna İlişkin Görüş:

Taşınmazın satışına engel olabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazların devredilmesine ilişkin herhangi engel bir takyidat bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Değere Etkisine İlişkin Görüş:

Tapu kaydında bulunan takyidatların taşınmazların değerine etkisinin olmayacağına kanaat getirilmiştir.

EK: 2: YAZILI TAKYİDATLAR

Beyanlar Hanesinde:

-Y. PLANI:11/08/1994 (12.08.1994 tarih, 4219 yevmiye) (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek)
-3194 SY. KANUNUN GEÇİCİ 16. MADDESİ GEREĞİNCE KAT VEYA BAĞIMSIZ BÖLÜM İLAVESİ YAPILMIŞTIR. (17.02.2021 tarih, 5184 yevmiye) (15, 17 nolu taşınmazlar üzerinde)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

-İNTİFA HAKKI 49 YILLIĞINA TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.(TEDAŞ), ÇIPLAK MÜL. PAMUKBANK T.A.Ş YE AİTTİR. (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.) (16 nolu taşınmaz üzerinde)

Rehinler Hanesinde:

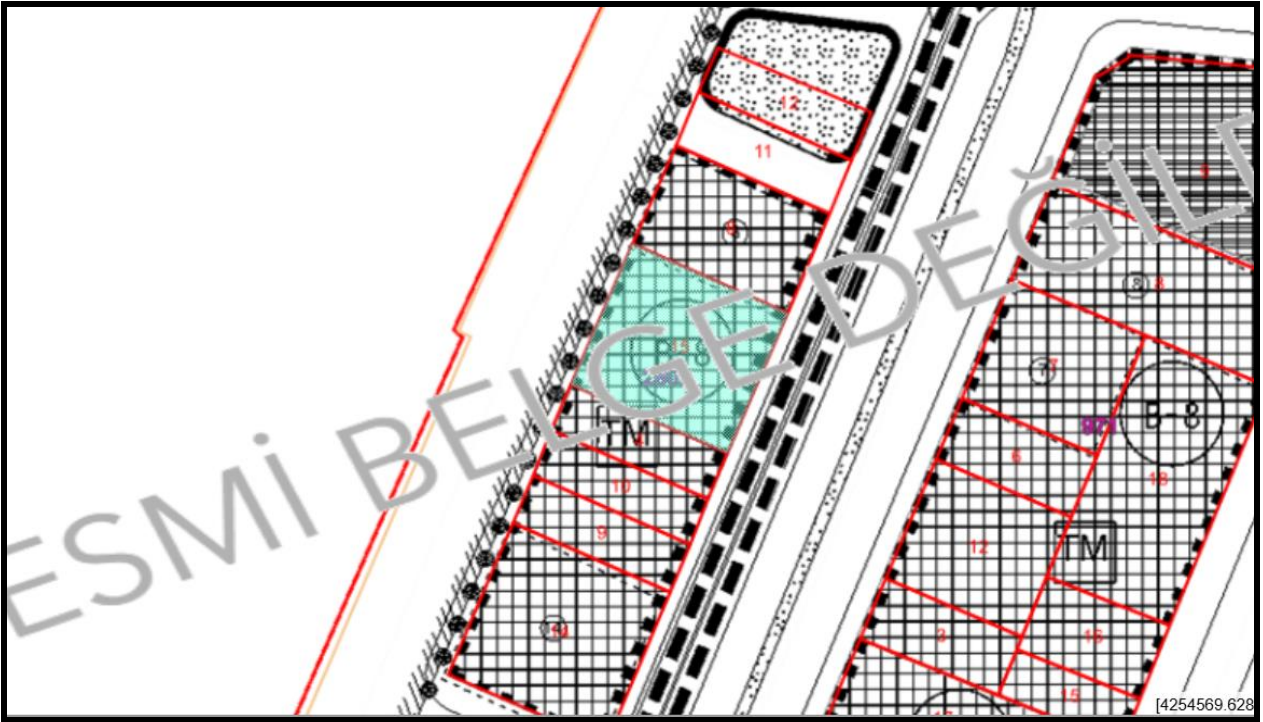
-Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

11.03.2026 tarihinde Konak Belediyesi ve İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan görüşmede alınan bilgiye göre konu taşınmazların bulunduğu parselin, 24.01.1985 onaylı 1/1000 ölçekli Alsancak Uygulama İmar Planına göre Bitişik Nizam, 8 kat yapılaşma koşullarına sahiptir. TM-Ticaret seçenekli konut bölgesi (Zemin kata konut yapılmayacaktır) olarak gösterilmiş lejantta kalmaktadır. Yola terki bulunmadığı öğrenilmiştir. Ayrıca Alsancak Bölgesi Mevcut planda durumu korunacak alanlar (K) içerisinde kaldığı öğrenilmiştir. Yakın bölgesinde eski eserler bulunduğu için yapılacak her türlü tadilat vb. durumlarda İzmir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nden görüş ve izin alınması gerektiği belirtilmiştir

İMAR PAFTASI



5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

(*) Mimari Proje:

Tarafımıza ibraz edilen tapu ile değerlemesi yapılan gayrimenkullerin ada/parsel bazında yeri parselasyon planından, ana gayrimenkulün konumu, bağımsız bölüm bazında taşınmazların kat, kattaki konum ve alan olarak projesi ile uyumlu olduğu Konak Belediyesi ve TKGM Web Tapu Sistemi üzerinden incelenen imar barışına esas proje incelenmek sureti ile tespit edilmiştir.

(*) Yapı Ruhsatı:

Konak Belediyesi arşivinde yapı için düzenlenmiş 12.08.1993 tarih ve 274 nolu **Yeni Yapı Ruhsatı** mevcuttur. (Toplam 10 kat ve toplam 4923 m² inşaat alanı için düzenlenmiştir)

Konak Belediyesi arşivinde yapı için düzenlenmiş 24.12.1993 tarihli **Tadilat Yapı Ruhsatı** mevcuttur. (Toplam 10 kat ve toplam 4923 m² inşaat alanı için düzenlenmiştir)

Konak Belediyesi arşivinde yapı için düzenlenmiş 20.02.1995 tarihli **Tadilat Yapı Ruhsatı** mevcuttur. (Toplam 10 kat ve toplam 4923 m² inşaat alanı için düzenlenmiştir)

(*) Yapı Kullanma İzin Belgesi:

Konak Belediyesi arşivinde yapı için düzenlenmiş 22.11.1995 tarih ve 2029 nolu **Yapı Kullanma İzin Belgesi** mevcuttur. (Toplam 10 kat ve toplam 2142 m² inşaat alanı için düzenlenmiştir) (Tüm yapı için)

Konak Belediyesi arşivinde yapı için düzenlenmiş 22.06.1998 tarih ve 541 nolu **Yapı Kullanma İzin Belgesi** mevcuttur. (Toplam 10 kat ve toplam 12 m² inşaat alanı için düzenlenmiştir) (Trafo için)

(*) Değerleme tarihi itibarıyla yapıya ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

(*) İlgili belediye imar arşivinde, parsel üzerinde yer alan yapıyı etkileyecek herhangi bir olumsuz karar bulunmamaktadır.

(*) Parsellerin konum doğruluğu, Konak Belediyesi'nde yer alan imar paftası üzerinden kontrol edilmiştir.

5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR

(*) Konak Belediyesi ve İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü dijital arşiv dosyası içerisinde değerlemeye konu ana gayrimenkule ait yapı tatil tutanağı ve encümen kararı gibi olumsuz bir evraka rastlanılmamıştır.

(*) Konak Belediyesi ve İzmir Büyükşehir Belediyesi yapılan incelemeye göre güncel imar durumu raporun 5.3.2.1 başlığı altında anlatılmış olup, son 3 yıldaki gelişmeler ise raporun 5.3.3 başlığı altında verilmiştir.

5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Parsel üzerinde mevcut yapı inşa edildiği tarih itibarıyla Yapı Denetime tabi değildir.

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazlarının güncel imar durumunda gelinen aşama 5.3.2.1. başlığı altında sunulmuş olup son 3 yıl içerisindeki değişiklikler aşağıda belirtilmiştir.

TAPU MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	:	Değerleme konusu taşınmazların son 5 yıl içerisinde alım-satım vb. işleme konu edilmemiştir.
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	:	İmar durumuna ilişkin güncel gelinen durumu anlatan detaylı bilgi 5.3.2.1. başlığı altında sunulmuştur.

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerlemeye konu ana gayrimenkullerin üzerinde bulunduğu yapı 1993 yılında inşa edilmiştir. İmar barışına ilişkin işlemler görmüş olup imar barışı projesine göre değerlendirilmiştir.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmaktadır.

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

- Pazar (Emsal) Yaklaşımı,
- Gelir Yaklaşımı,
- Maliyet Yaklaşımı.

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esasları ve varsayılan kullanımları,
- Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
- Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- Yöntemlerin uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.
- Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

➤ **PAZAR (EMSAL) YAKLAŞIMI:**

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

➤ **GELİR YAKLAŞIMI:**

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. Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi bekleme ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmamasının 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.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması İNA yönteminin temel adımları olarak sıralanabilir.

➤ **MALİYET YAKLAŞIMI:**

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 değer 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. 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, varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) İkame Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) Toplama yöntemi: Varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Maliyet unsurları varlığın türüne bağlı farklılıklar gösterebilir ve değerlendirme tarihi itibarıyla varlığın ikamesi/yeniden oluşturulması için gerekli olacak direkt (malzemeler ve işçilik) ve endirekt maliyetleri (nakliye maliyetleri, kurulum maliyetleri, tasarım, izin, mimari, yasal vb. profesyonel hizmet maliyetleri, komisyonlar vb. diğer ücretleri, genel üretim giderleri, vergiler, alınan borçlara ilişkin faizler vb. finansman maliyetleri, varlığı oluşturana ait kâr marjı/girişimci kârı) içermesi gerekli görülmektedir.

Amortisman kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerlendirme konusu varlığın maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir varlığı oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir.

Taşınmaz Mülkiyet Hakları;

Mülk hakları normalde devletler tarafından veya bireysel anlamda hukuk mevzuatında tanımlanır ve yerel veya ulusal yasalarla düzenlenir.

Taşınmaz mülkiyet hakları, arsa ve binaların mülkiyet, yönetim, kullanma veya işgal hakkıdır. Üç temel hak türü bulunmaktadır:

- Arazinin tanımlanmış herhangi bir alanı üzerindeki birinci derece haklar. Burada hak sahibi, ikinci derece haklar ve yasal kısıtlamalar saklı kalmak kaydıyla, arsa ve üzerindeki binaların tüm mülkiyet ve yönetim haklarının mutlak sahibidir.
- Arsa veya binaların tanımlanmış alanları için, belirli bir süre boyunca, örneğin bir kira sözleşmesi kapsamında, münhasır sahiplik ve yönetim gibi sahiplik hakları veren ikinci derece haklar. (İntifa hakkı, üst hakkı, vb.)
- Bir arsayı veya binaları münhasır sahiplik veya yönetim hakkı sağlanmaksızın kullanma hakkı, örneğin arsadan geçiş veya sadece belirli bir faaliyet için kullanma hakkı. (Geçit hakkı vb.)

Geliştirme Amaçlı Mülk;

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:

- Binaların inşaatı,
- Altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- Daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- Mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- Nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi,
- Nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini etkileyen herhangi olumsuz bir faktör bulunmamaktadır.

6.3. TAŞINMAZLARIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

➤ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Taşınmazın İzmir şehir merkezinde, Konak ilçesinde yer alması
- Bölgenin Kemeraltı ticaret bölgesine, Konak Saat Kulesi ve Konak Pier gibi önemli ticari ve turistik merkezlere yakın konumda bulunması
- Cumhuriyet Bulvarı, Fevzipaşa Bulvarı ve Gazi Bulvarı gibi ana ulaşım akslarına yakınlık
- Otobüs ve diğer toplu taşıma araçlarına kolay erişim imkânı
- Bölgenin ticari faaliyetlerin yoğun olduğu bir merkez olması
- Yaya hareketliliğinin yüksek olması nedeniyle ticari işletmeler için avantajlı konumda bulunması
- Turistik ve tarihi mekanlara yakınlık nedeniyle turizm potansiyeline sahip olması
- Bölgede bankalar, noterlikler, ticari işletmeler ve hizmet sektörünün yoğun olarak bulunması
- Şehir merkezinde yer alması nedeniyle gayrimenkul talebinin süreklilik göstermesi
- Denize sıfır, geniş deniz manzarasına sahip olmaları

➤ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Otopark imkânlarının sınırlı olması
- Bölgedeki yapılaşma dokusunun bazı alanlarda fiziksel olarak eski ve yenileme ihtiyacı olan yapılar içermesi
- Ticari yoğunluk nedeniyle özellikle günün belirli saatlerinde yaya ve araç sirkülasyonunun oldukça yoğun olması

6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Emsal Karşılaştırma Yöntemi çerçevesinde; taşınmazlarının imar durumu, bölge özellikleri, konumu dikkate alınarak emsal araştırması yapılmıştır. Ayrıca bu yöntem çerçevesinde taşınmazların üzerinde geliştirilmesi olası proje gelirlerinin tespitine yönelik olarak yakın çevresindeki yapılaşmanın satış rakamlarına yönelik olarak da piyasa araştırma yapılmıştır.

6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

SATILIK DÜKKAN EMSAL BİLGİLERİ

EMSAL 1:

TURAS EMLAK 0 (532) 739 26 67

Aynı bölgede, Gazi Bulvarı üzerinde bodrum kat + zemin katta bulunan zemin katı 210 m² + bodrum katı 210 m² olmak üzere toplam 420 m² olduğu beyan edilen 2 katlı dükkân emlak ofisi tarafından pazarlıklı olarak 65.000.000 Türk Lirası bedel ile satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır. (Zemine indirgeme: $(210+(210m^2/4) = 262,5m^2)$) (Dükkan birim fiyat; 65.000.000 TL / 262,50 m² x -%5 paz. pay: 235.238 TL/m²) Emsal dükkân daha kötü ticari potansiyele sahip kısımdadır. Şerefiye düzeltilmesi uygulanmıştır. (**235.238 TL/m² x +%50 şerefiye düzeltilmesi: 352.857 TL/m² ‘dir.**)

EMSAL 2:

FORA EMLAK 0 (532) 604 86 59

Aynı bölgede, Cumhuriyet Bulvarı üzerinde, Kordon ve Parka cepheli, bodrum kat + zemin katta bulunan zemin katı 125 m² + bodrum katı 125 m² olmak üzere toplam 250 m² olduğu beyan edilen 2 katlı dükkân emlak ofisi tarafından pazarlıklı olarak 90.000.000 Türk Lirası bedel ile satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır. (Zemine indirgeme: $(125+(125m^2/4) = 156,25m^2)$) (Dükkan birim fiyat; 90.000.000 TL / 156,25 m² x -%10 paz. pay: 518.400 TL/m²) Emsal dükkân daha iyi ticari potansiyele sahip kısımdadır. Şerefiye düzeltilmesi uygulanmıştır. (**518.400 TL/m² x -%35 şerefiye düzeltilmesi: 336.960 TL/m² ‘dir.**)

EMSAL 3:

AKGÜN EMLAK 0 (530) 933 48 35

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu konum itibari ile dükkân m² birim fiyatlarının 300.000 – 400.000 TL aralığında değer edebileceği bilgisi verilmiştir.

EMSAL 4:

COLDWELL BANKER 0 (530) 031 33 29

Aynı bölgede, Cumhuriyet Bulvarı üzerinde zemin katta bulunan zemin katı 80 m² olmak üzere toplam 80 m² olduğu beyan edilen tek katlı dükkân emlak ofisi tarafından pazarlıklı olarak 25.000.000 Türk Lirası bedel ile satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır. (Dükkan birim fiyat; 25.000.000 TL / 80 m² x -%5 paz. pay: 296.875 TL/m²) Emsal dükkân daha kötü ticari potansiyele sahip kısımdadır. Şerefiye düzeltmesi uygulanmıştır. **(296.875 TL/m² x +%15 şerefiye düzeltmesi: 341.406 TL/m² ‘dir.)**

KİRALIK DÜKKAN EMSAL BİLGİLERİ

EMSAL 5:

CEMLAK EMLAK 0 (533) 271 49 49

Aynı bölgede, taşınmazların karşı binasında zemin kat + 1.katta bulunan zemin katı 200 m² + 1. katı 200 m² olmak üzere toplam 400 m² olduğu beyan edilen 2 katlı dükkân için emlak ofisi tarafından pazarlıklı olarak 350.000 Türk Lirası bedel ile aylık kira istenmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır. (Zemine indirgeme: (200+(200m²/2) = 300m²) (Dükkan aylık kira birim fiyat; 350.000 TL/ay / 300 m² x -%5 paz. pay: 1.108 TL/m²/ay) Emsal dükkân denize sıfır konumda değildir. Şerefiye düzeltmesi uygulanmıştır. **(1.108 TL/m²/ay x +%30 şerefiye düzeltmesi: 1.440 TL/m² ‘dir.)**

EMSAL 6:

BY AKTAR EMLAK 0 (553) 708 00 78

Aynı bölgede, taşınmazların karşı binasında zemin kat + 1.katta bulunan zemin katı 250 m² + 1. katı 300 m² olmak üzere toplam 550 m² olduğu beyan edilen 2 katlı dükkân için emlak ofisi tarafından pazarlıklı olarak 400.000 Türk Lirası bedel ile aylık kira istenmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır. (Zemine indirgeme: (250+(300m²/2) = 400m²) (Dükkan aylık kira birim fiyat; 400.000 TL/ay / 400 m² x -%5 paz. pay: 950 TL/m²/ay) Emsal dükkân denize sıfır konumda değildir. Şerefiye düzeltmesi uygulanmıştır. **(950 TL/m²/ay x +%35 şerefiye düzeltmesi: 1.282,5 TL/m² ‘dir.)**

DÜKKAN EMSAL KROKİ



SATILIK OFİS EMSAL BİLGİLERİ

EMSAL 7:

İZ EMLAK 0 (532) 167 47 89

Aynı bölgede, 3 yan parselindeki bina içerisinde yapının 8. katında yer alan 60 m² olduğu beyan edilen ofis kullanımlı taşınmaz emlak ofisi tarafından pazarlıklı olarak 5.000.000 Türk Lirası bedel ile satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır. (Ofis birim fiyat; 5.000.000 TL / 60 m² x -%5 paz. pay: **79.166 TL/m²**)

EMSAL 8:

İZ EMLAK 0 (532) 167 47 89

Aynı bölgede, daha iç kısımda, denize sıfır olmayan bina içerisinde yapının 4. katında yer alan 100 m² olduğu beyan edilen ofis kullanımlı taşınmaz emlak ofisi tarafından pazarlıklı olarak 6.500.000 Türk Lirası bedel ile satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır. (Ofis birim fiyat; 6.500.000 TL / 100 m² x -%3 paz. pay: 63.050 TL/m²) Deniz manzarası bulunmadığı için daha düşük şerefiyeye sahiptir. (**63.050 TL/m²/ay x +%30 şerefiye düzeltmesi: 81.965 TL/m² 'dir.**)

EMSAL 9:

KNİDOS EMLAK 0 (532) 397 57 79

Aynı bölgede, daha iç kısımda, denize sıfır olmayan bina içerisinde yapının 2. Katında yer alan 90 m² olduğu beyan edilen ofis kullanımlı taşınmaz emlak ofisi tarafından pazarlıklı olarak 5.750.000 Türk Lirası bedel ile satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır. (Ofis birim fiyat; 5.750.000 TL / 90 m² x -%3 paz. pay: 61.972 TL/m²) Deniz manzarası bulunmadığı için daha düşük şerefiyeye sahiptir. (**61.972 TL/m²/ay x +%30 şerefiye düzeltmesi: 80.563 TL/m² 'dir.**)

OFİS EMSAL KROKİ



Değerleme “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” dikkate alınarak yapılmıştır. Emsal verilerden hareketle taşınmazlarının konum ve durumlarına göre şerefiye farklılıkları ayrıştırılarak elde edilen satış birim değerleri ile sonuca gidilmiş, satış birim değerleri saptanmıştır. Raporu konu emsallere ait konum bilgileri noktasal değil, bölgesel olarak işaretlenmiştir.

Bu yöntemde yakın dönemde pazara çıkarılmış veya satılmış/kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlamaları yapıldıktan sonra konu gayrimenkul için fiyat belirlenmiştir. Bulunan emsaller konum, görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, büyüklük, mimari özellik, inşai kalite, bina yaşı ve manzara gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, bölgedeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için

emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş olup pazarlık payları dikkate alınarak değer takdiri yapılmıştır.

6.6. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ /EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERLEME

Yukarıda verilen emsal bilgileri ışığında pazarlık payları, konumları, yapılaşma hakları gibi unsurlar göz önünde bulundurulmuştur. Değerleme konusu taşınmaza;

6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır.

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Taşınmazlarına “Maliyet Yöntemi” kullanılmamıştır.

6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.

Taşınmazların hali hazırda dükkân nitelikli ve boş durumda olup mevcut hali ile kira kabiliyeti bulunmadığından muhtemel hasılat geliri ile indirgeme yapılmamıştır.

6.6.4 KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Yapılan piyasa araştırmasından elde edilen bilgilere göre; taşınmazların mevcut hali ile toplam **1.200.000.-TL/Ay** ile kiralanabileceği öngörülmektedir.

6.6.5 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

1, 3, 5, 15, 16 nolu taşınmazların üzerinde haciz şerhi bulunmaktadır. Bu sebeple taşınmazın satışına engel olabileceğine kanaat getirilmiştir.

17 nolu taşınmazın satışına engel olabilecek herhangi bir riskli takyidat bulunmadığı görülmüştür.

6.7. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazların en etkin ve en verimli kullanımını dükkân ve ofis olarak değerlendirilmiştir.

6.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değer tespiti taşınmazların tamam hissesi için yapılmıştır.

6.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı bulunmamaktadır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Yapılan çalışmada; Değerlemeye konu taşınmazlarının emsal bilgileri ışığında satış değerleri Emsal karşılaştırma Yöntemi analizinde tespit edilmiştir. Yapılan çalışmada; değerlemeye konu taşınmazların emsal bilgileri ışığında dükkân değerleri tespit edilmiştir. Değerleme analizinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi tespitinde projeksiyon sonucunda oluşacak hasılat ile gelir indirgeme yöntemi uygulanmıştır.

Bu çalışmada değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde projelendirilen Mevlana Türbe Önü Çarşısı onaylı mimari projesi ve ruhsat bilgilerinden faydalanılarak projeksiyon yapılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazların bağımsız bölümlerin değer takdiri aşağıda Değerleme Detayında ayrıntılı olarak sunulmuştur. Oluşacak olan toplam hasılat üzerinden paylaşım modeline göre dükkân kira değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

Yaklaşım	TOPLAM DEĞER (TL)
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Toplam Yasal Piyasa Değeri)	310.000.000 TL
Gelir Yöntemine Göre Piyasa Değeri	276.000.000 TL

KATLARA GÖRE DEĞER ANALİZ TABLOSU							
Kat No	Bağımsız Bölüm Numarası	Yasal Alanı m ²	Mevcut Alanı m ²	Yasal Birim Fiyatı TL/m ²	Mevcut Birim Fiyatı TL/m ²	Yasal Değeri TL	Mevcut Değeri TL
2	1	366	366	84.016	84.016	30.750.000	30.750.000
3	3	366	366	84.016	84.016	30.750.000	30.750.000
4	5	366	366	84.016	84.016	30.750.000	30.750.000
ZEMİN	15	444	444	360.360	360.360	160.000.000	160.000.000
ZEMİN	16	12	12	0,00	0,00	0	0
1	17	612	612	94.363	94.363	57.750.000	57.750.000
TOPLAM DEĞERİ						310.000.000	310.000.000

KATLARA GÖRE BİRİM KİRA FİYAT TABLOSU							
Kat No	Bağımsız Bölüm Numarası	Yasal Alanı m ²	Mevcut Alanı m ²	Yasal Birim Fiyatı TL/m ²	Mevcut Birim Fiyatı TL/m ²	Yasal Aylık Kira Değeri TL	Mevcut Aylık Kira Değeri TL
2	1	366	366	232,24	232,24	85.000	85.000
3	3	366	366	232,24	232,24	85.000	85.000
4	5	366	366	232,24	232,24	85.000	85.000
ZEMİN	15	444	444	709,46	709,46	315.000	315.000
ZEMİN	16	12	12	0,00	0,00	0	0
1	17	612	612	196,08	196,08	120.000	120.000
TOPLAM DEĞERİ						690.000	690.000

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TAKDİRİ	
TAKDİR EDİLEN KİRA BEDELİ (TL/AY)	690.000
BÖLGE CAP RATE	3,00%
GELİR YÖNTEMİNE GÖRE TOPLAM DEĞER (TL)	276.000.000

SİGORTAYA ESAS DEĞERLER					
Kat No	Bağımsız Bölüm Numarası	Mevcut Alanı m ²	YAPI SINIFI	YAPI SINIFI DEĞERİ (TL/m ²)	SİGORTAYA ESAS DEĞER (TL)
2	1	366	3/B	21.050	7.704.300
3	3	366	3/B	21.050	7.704.300
4	5	366	3/B	21.050	7.704.300
ZEMİN	15	444	3/B	21.050	9.346.200
ZEMİN	16	12	3/B	21.050	252.600
1	17	612	3/B	21.050	12.882.600
TOPLAM DEĞERİ					45.594.300

Emsal Karşılaştırma Yöntemi yapılan değerlendirme işleminde; Değerleme emsal karşılaştırma yöntemi dikkate alınarak yapılmıştır. Piyasa araştırması esnasında taşınmazlarının yakın çevresinde taşınmazlarına doğrudan emsal teşkil edecek benzer özelliğe sahip emsaller dikkate alınmıştır. Ayrıca bölge hakkında bilgi sahibi olduğu düşünülen bölge emlak ofisleri ile görüşülerek beyan niteliğinde bilgiler ile emsal verileri kontrol edilmiştir. Rapora konu emsallere ait konum bilgileri noktasal değil, bölgesel olarak işaretlenmiştir.

Gelir Yaklaşımı Yöntemi yapılan değerlendirme işleminde;

Taşınmazların tahmini kira değerinden ve bölge kapitalizasyon oranından yola çıkılarak bilgi amaçlı gelir yöntemi de uygulanmıştır.

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemeye konu taşınmazların gerekli tüm izinleri alınmış, ilgili evraklar incelenmiş, tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu gayrimenkullerin SPK mevzuatı uyarınca G.Y.O portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

8. SONUÇ

8.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Rapor içerisinde değerlendirme uzmanı tarafından yapılan analiz ve sonuçların kontrolü tarafımda yapılmış olup uzman tarafından ulaşılan sonuçlara katılıyorum.

(* Taşınmazlarının toplam piyasa değeri, emsal bilgileri kapsamında yapılan mukayeseler, olumlu ve olumsuz özellikleri ile oluşan şerefıyesi doğrultusunda düzeltilerek toplam **310.000.000 TL (Üç Yüz On Milyon Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir. Bu takdir, taşınmaz ile ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

(* HALK GYO A.Ş tarafından değerlemesi talep edilen taşınmazların güncel satış değerinin tespiti yapılmış olup değer tablosu “8.ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ” kısmında yer almaktadır

(* Cumhurbaşkanlığının 12 Eylül 2018 tarihli 85 Sayılı Kararı ile Türk Lirası Koruma Kanunu Kapsamında Türkiye’de yerleşik kamu ve özel hukuku kişilerinin, Hazine ve Maliye Bakanlığı (“Bakanlık”) tarafından belirlenen haller dışında, kendi aralarındaki menkul ve gayrimenkul alım satım, taşıt ve finansal kiralama dâhil her türlü menkul ve gayrimenkul kiralama, leasing ile iş, hizmet ve eser sözleşmelerinde sözleşme bedeli ve sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılmaz maddesi bulunmasına rağmen bölgedeki lüks projelerin dolar bazında satıldığı da bilinmektedir. Dövizdeki hareketlilik taşınmazların m²/TL bazında değişkenlik gösterebileceğini göz önünde bulundurulmasında fayda vardır.

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Kıymet takdiri yapılacak bu gayrimenkullerin arsasının alanı, geometrik şekli, topografik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana cadde ve çarşı-pazar ile olan irtibatı, inşa tarzları, inşa sırasında kullanılmış olan malzeme ve işçiliklerin cins ve kaliteleri, dâhili taksimat ve kullanışlılık durumu, konfor derecesi, yüzölçümü, çevredeki diğer gayrimenkullerin hâlihazır değerleri, çevrenin konut alanı olarak kullanılması, ticari aktivitenin yoğun olması, getirebilecekleri kira miktarları, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet-menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak;

31/03/2026 TARİHİ İTİBARIYLA

TAŞINMAZLARININ TOPLAM YASAL ve MEVCUT PİYASA DEĞERİ

(KDV Hariç)

310.000.000.-TL

6.961.473,85.-USD

(KDV Dahil)

372.000.000.-TL

8.353.768,62.-USD

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa satış değeridir.
- 2- KDV hariçtir.
- 3- 1 USD= 44.5308, -TL (30.03.2026 TCMB 1.-USD efektif satış kuru) kabul edilmiştir. USD bilgi vermek amacıyla yazılmıştır.
- 4- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

DEĞERLEME UZMANI // DEĞERLEME UZMANI/DENETMEN // SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
OGÜN AYDIN HÜSEYİN ELGÜN MAHMUT EVREN BARIŞ İPEK