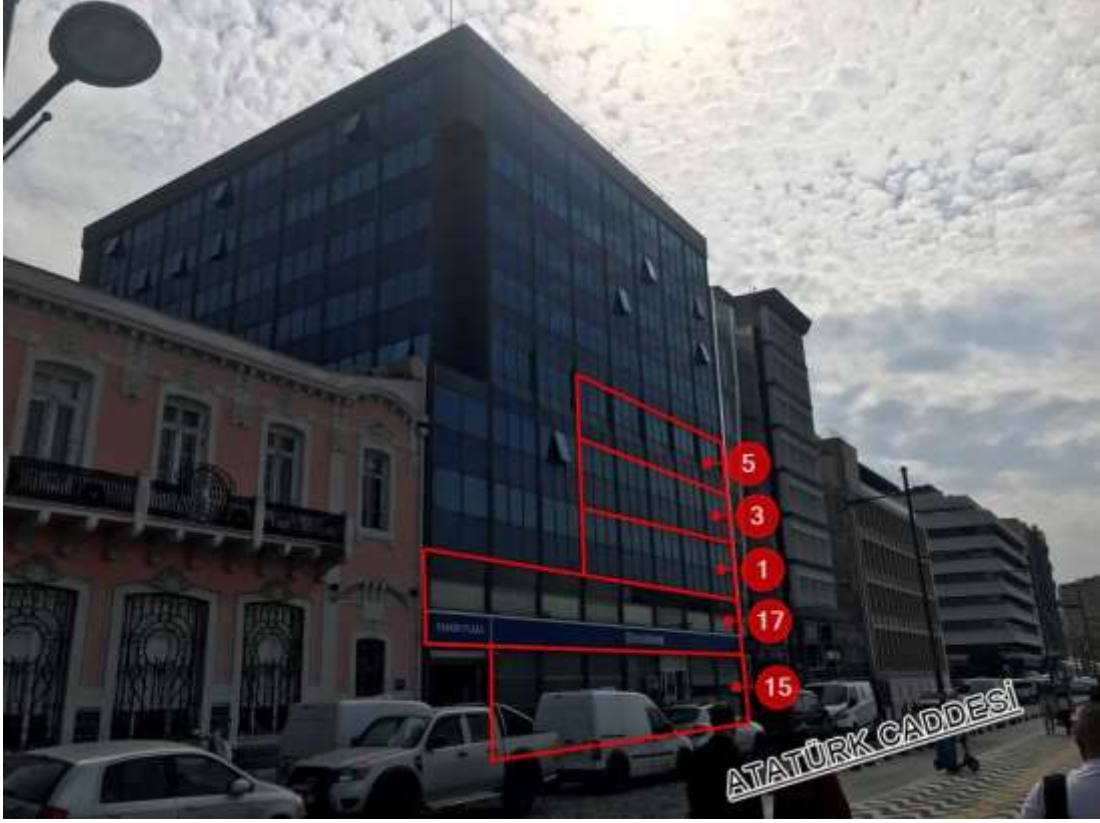


**İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ, AKDENİZ MAHALLESİ,
2802 ADA 15 PARSELDE YER ALAN
6 ADET TAŞINMAZIN DEĞERLEME RAPORU**



MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Sancak Mahallesi 507.Sokak Tekno Plaza Apartmanı Bina No:14-16 No:13,14,15,16
Çankaya / ANKARA



İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER.....	5
1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ.....	5
1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
1.4 RAPORUN KAPSAMI.....	6
1.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER.....	6
2. RAPOR BİLGİLERİ.....	6
3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	6
3.1 DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	6
3.2 UYGUNLUK BEYANI.....	7
4. GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ.....	8
4.1 GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ	8
4.2 GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ.....	8
5. İMAR VE PROJE BİLGİLERİ.....	9
5.1 İMAR BİLGİLERİ.....	9
5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ	10
5.3 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA	11
6. ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ	11
7. MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR	12
8. ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ.....	12
9. BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ.....	13
10. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ.....	14
10.1 MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	14
10.2 KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	14
10.3 İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	14
10.4 HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	14
10.5 YASAL KISITLAMALAR.....	14
11. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME	15
12. GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME.....	15
13. SONUÇ GÖRÜŞ.....	15
14. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER.....	15
15. GENEL VE SEKTÖREL VERİLER	15
15.1 TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER	15
15.2 SEKTÖREL VERİLER.....	19

15.3	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	21
16.	GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	25
16.1	ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ.....	25
16.2	GAYRİMENKULÜN KONUMU	25
16.3	. ÇEVRESEL ÖZELLİKLER	26
17.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	26
17.1	BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ	26
17.2	EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	26
17.3	GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	26
18.	DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	27
18.1	EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI).....	27
18.2	MALİYET YÖNTEMİ	27
18.3	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	27
18.4	DİĞER TESPİT VE ANALİZLER.....	28
18.4.1	ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ ..	28
18.4.2	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	28
18.4.3	EMSAL ARAŞTIRMASI	41
19.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ	45
20.	EKSPERİN KANAATİ	45
21.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMLERİN AÇIKLANMASI.....	45
22.	EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMA DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR.....	47
23.	DEĞERLEME VE SONUÇ.....	48
23.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	48
23.2	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	48

YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
TALEP TARİHİ	10.10.2022
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	31.01.2022
DEĞERLEME TARİHİ	09.12.2022
RAPOR TARİHİ VE TAKİPNO	09.12.2022 2022-OZL-181
RAPORUN KONUSU	İzmir ili, Konak ilçesi, Akdeniz Mahallesi, 2802 ada 15 numaralı “ON KATLI KARGİR BİNA” niteliğindeki ana gayrimenkul ve içerisindeki 6 adet bağımsız bölümün piyasa değerinin tespiti amacıyla; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin Madde-34/1 b fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi” hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1’inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
BİNA ADI	Konak-2 Binası
TAŞINMAZ NİTELİK	5 Adet İşyeri – 1 Adet Trafo
TOPLAM DÜKKAN ALANI	2.154
KİRA DEĞERİ	200.500.-TL
GAYRİMENKULLERİN MALİKİ	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
TAPU BİLGİLERİ	Değerleme konusu gayrimenkullerin detaylı tapu bilgileri raporun “4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri” bölümünde açıklanmaktadır.
İMAR DURUMU	Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden alınan bilgiye göre; değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ada/parselin, 24.01.1985 tarihinde onanan 1/1000 ölçekli Alsancak uygulama imar planında, Bitişik nizam, 8 kat yapılaşma koşullu TM-Ticaret seçenekli konut bölgesi (Zemin katta konut yapılamaz) içinde kalmaktadır. Eski eser bitişiği ve karşısı konumunda olup, her türlü işlem için İzmir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan izin alınması gerekir. Ayrıca Alsancak Bölgesi Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alanlar (K) sınırı içinde kalmaktadır.
KISITLAYICI DURUMLAR	Herhangi bir kısıtlayıcı durum bulunmamaktadır.
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 09.12.2022 TARİHLİ (KDV HARİÇ) TOPLAM DEĞER	61.500.000-TL ve Yazıyla; (Altmışbirmilyonbeşyüzbin-Türk lirası)
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 09.12.2022 TARİHLİ (KDV DAHİL) TOPLAM DEĞER	72.570.000-TL ve Yazıyla; (Yetmişikimilyonbeşyüzyetmişbin-Türk lirası)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	YILMAZ ELMA (SPK Lisans No: 405835)
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	EREN ÖZÇELİK (SPK Lisans No: 409229)
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SERDAR KADİR ASLAN (SPK Lisans No: 402750)

1. DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye : 2.000.000-TL

Ticaret Sicil 372903

Telefon 0 312 442 9 444

e-posta/Web :www.markakurumsal.com.tr

Adres : Sancak Mahallesi 507.Sokak Tekno Plaza No:14/16 Kat:4

No:13-14-15-16 Çankaya /ANKARA

SPK Lisans Tarihi :23.09.2014

BDDK Lisans Tarihi :29.06.2014

Faaliyet Konusu :Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespit ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektedir.

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Ünvanı: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

Şirket Adresi: Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi Ertuğrulgazi Sokak No:1 Yukarı Dudullu - Şişli / İSTANBUL

Şirket Amacı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak, ülkemiz gayrimenkul piyasasındaki değişim ve ilerlemeye ivme kazandırmak, Türkiye ekonomisi için değer yaratmak, dünya standartlarında projelere imza atmak ve sektörün önde gelen güvenilir firmalarından biri olmak adına 18.10.2010 tarihinde faaliyete geçmiştir. Öncelikli hedefimiz hissedarlarımız için paylaşılabılır ve büyüyen değerler yaratmaktır. Şubat 2013 tarihinde halk arz olan Şirketimiz, Borsa İstanbul'da "HLGYO" kodu ile işlem görmektedir.

Sermayesi: : 1.570.000.000 TL

Halka Açıklık : Açık

Telefon : 0216 600 10 00

e-posta : info@halkgyo.com.tr

1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İzmir ili, Konak ilçesi, Akdeniz Mahallesi, 2802 ada 15 parsel numaralı “ON KATLI KARGİR BİNA” niteliğindeki ana taşınmazda yer alan 6 adet bağımsız bölümün piyasa satış ve kira değerinin TL cinsinden değer tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

1.4 RAPORUN KAPSAMI

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

1.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından söz konusu taşınmazlar için rapor hazırlanmamıştır.

2. RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası : 09.11.2022 – 2022/OZL/181

Raporu Hazırlayanların

Ad ve Soyadları : Yılmaz ELMA (Spk Lisans No: 405835)
: Eren ÖZÇELİK (Spk Lisans No: 409229)

Sorumlu Değerleme Uzmanının

Adı ve Soyadı :Serdar Kadir ASLAN (Spk Lisans No: 402750)

Değerleme Tarihi : Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından mahal ve resmi kurum incelemeleri 05.12.2022 tarihinde tamamlanmıştır.

Dayanak Sözleşmesinin

Tarihi ve Numarası :31.01.2022

Raporun, Tebliğin 1.Maddesi Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama: Değerleme raporu; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşteri talebi doğrultusunda; yukarıda niteliği yazılı gayrimenkullerin mevcut durumuyla Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.

- Taraflar gayrimenkul ile ilgili olarak her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlar ile peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alın-satım işlemleri sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inancımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir kişisel çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden hesaplanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme raporu; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

4. GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ**4.1 GAYRİMENKULÜN TAPUBİLGİLERİ**

İl	İZMİR	Mevkii	-
İlçe	KONAK	Pafta	77
Bucak	-	Ada	2802
Mahalle	AKDENİZ	Parsel	15
Sokak	-	Yüzölçümü	616,50 m ²
Bağımsız Bölüm Niteliği	EK LİSTE 1	Blok ve Bağımsız Bölüm No	EK LİSTE 1
Malik	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)	Ana Taşınmaz Niteliği	ON KATLI KARGİR BİNA
☒ KAT MÜLKİYETİ	☐ KAT İRTİFAKI	☐ DEVRE MÜLK	☐ DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

EK LİSTE 1

Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Kat	Taşınmaz ID	UAVT	Cilt	Sayfa	Arsa Payı
1	İş Yeri	2	18182061	1368778906	17	1594	60/1000
3	İş Yeri	3	18182126	1368178925	17	1596	60/1000
5	İş Yeri	4	18182129	1367578943	17	1598	60/1000
15	İş Yeri	Zemin	18234030	1375652185	17	1608	200/1000
16	Trafo	Zemin	18201130	-	17	1609	3/1000
17	İş Yeri	1	113264691	1375652185	57	5608	97/1000

4.2 GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ

Akdeniz Mahallesi, Cumhuriyet Bulvarı, Pamuk Plaza, No:45 (1-3-5-17 Nolu BB'ler)
No:45A (15 Nolu BB) Konak/İzmir

5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

ONAYLI PROJE TARİH VE NO	Web Tapu Portalında taşınmazın konumlu olduğu 05.08.1994 onay tarihli kat irtifakına esas mimari projesi incelenmiştir. Buna ilave olarak 17 nolu bağımsız bölümün ilavesi ve diğer bağımsız bölümlerdeki nitelik değişiklikleri için düzenlenen mimari projeye Web Tapu Portalında ve Konak Tapu Müdürlüğünde ulaşılamamıştır. Konak Belediyesi İmar Arşivinde ise 20.02.1995 tarihli tadilat ruhsatnamesi işli onaylı mimari projesi ve 05.12.2020 tarih ve CASDP3BM belge numaralı yapı kayıt belgesine istinaden düzenlenmiş mimari proje incelenmiştir.
RUHSAT TARİH VE NO	Konak Belediyesi İmar Arşivinde yapılan araştırmada; 12.08.1993 Tarih ve 274 Sayılı Yeni İnşaat Ruhsatı, 24.12.1993 Tarih ve 274-1993 Sayılı Tadilat Ruhsatı, 20.02.1995 Tarih ve 274-1993 Sayılı Tadilat Ruhsatı incelenmiştir.
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO	Konak Belediyesi İmar Arşivinde yapılan araştırmada: 22.06.1998 Tarih ve 541 Sayılı Trafo(16BB) için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi ile 22.11.1995 Tarih ve 2059 Sayılı 1-3-5-15 Nolu BB için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir.
GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkul 05.08.1994 onay tarihli kat irtifakına esas mimari projesi ve projeye aykırı imalatlar ve nitelik değişiklikleri için düzenlenmiş 05.12.2020 tarih ve CASDP3BM belge numaralı yapı kayıt belgesine esas mimari projeye uyumludur.
BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİ RUHSATA ESAS ONAYLI MİMARİ PROJESİNE UYGUN MU?	Değerleme konusu taşınmazların mahallinde yapılan incelemede mimari proje ve eklerine aykırı imalatlar tespit edilmiştir. Konu taşınmazlardan zemin kat 15 nolu işyeri mevcut durumda nakit operasyon merkezi olarak kullanılmakta olup iç mekanında basit malzeme ile bölümlendirmeler yapılmıştır. 1,3,5 ve 17 nolu bağımsız bölümlerin iç mekanlarında ise basit bölümlendirmeler uygulanmış olup kullanımda değildir.
ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI	Konu mülklerin yer aldığı parselin doğruluğu Konak Belediyesi'nde yer alan İmar Paftası görüntüsü üzerinden tespit edilmiştir.
YIKIM KARARI BİLGİSİ	Konak Belediyesi Arşivi'nde yapılan incelemede, imar arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz tutanak, ruhsat iptali veya yıkım kararına rastlanılmamıştır.
YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	Parsel üzerinde yer alan yapı "Yapı Denetim Kanunu" öncesi inşa edilmiştir.

GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	Konu mülke ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.
EĞER BELİRİLİ 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 DAİR BİLGİ	-

5.3 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPİ TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA

Konak Belediyesi'nde incelenen imar dosyasında herhangi bir olumsuz evrak-tutanak-karar bulunmadığı görülmüştür.

6. ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ

YAPI CİNSİ

☒ Betonarme karkas	☐ Kargir/Yığma Tuğla	☐ Ahşap	☐ Çelik	☐ Diğer ()
--	---	--------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

MEVCUT TESİSATLAR

☒ Şehir Suyu	☒ Isıtma sistemi	☒ Asansör	☒ Elektrik	☐ Merkezi sıcak su	☒ Doğalgaz
--	--	---	--	---	--

ISITMA SİSTEMLERİ

☐ Merkezi kalorifer	☐ Kombi	☒ Klima	☐ Soba	☒ Havalandırma	☐ Doğalgaz Sobalı
--	--------------------------------	---	-------------------------------	--	--

YAPI NİZAMI

☒ Bitişik	☐ Ayrık	☐ İkiz	☐ Blok yapı	☐ Site
---	--------------------------------	-------------------------------	------------------------------------	-------------------------------

GAYRİMENKULÜN TÜRÜ

☐ Daire	☐ Villa	☐ Yazlık ev	☐ Dükkan	☒ Diğer
--------------------------------	--------------------------------	------------------------------------	---------------------------------	---

İŞÇİLİK VE MALZEME

☐ Lüks	☐ İyi	☒ Orta	☐ Kötü	☐ Çok Kötü
-------------------------------	------------------------------	--	-------------------------------	-----------------------------------

SOSYAL DONATI ALANLARI

☐ OTO PARK (genel)	☒ OTO PARK (özel)	☐ SPOR SALONU	☐ HAVUZ	☒ GÜVENLİK
---	---	--------------------------------------	--------------------------------	--

YAPIYA AİT BİLGİLER

Yapı Sınıfı	Yapı yaşı	Kat adedi	Bağımsız Bölüm adedi	Deprem Bölgesi
4/A	29	Bodrum, Zemin Kat, 8 Normal Kat (10 Kat)	17 Bağımsız Bölüm	1. Derece

7. MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR

Taşınmazların konumu, Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yer alan imar paftasından ve TKGM parsel sorgu uygulaması üzerinden teyit edilmiştir.

Web Tapu portalında incelenen 05.08.1994 onay tarihli kat irtifakına esas mimari projesine göre ana gayrimenkul bodrum, zemin ve 8 normal kattan ibaret olup bodrum katında otopark, zemin ve 1. Katında 15 ve 16 nolu bağımsız bölümler, 2. Katında 1 ve 2 nolu bağımsız bölümler, 3. Katında 3 ve 4 nolu bağımsız bölümler, 4. Katında 5 ve 6 nolu bağımsız bölümler, 5. Katında 7 ve 8 nolu bağımsız bölümler, 6. Katında 9 ve 10 nolu bağımsız bölümler, 7. Katında 11 ve 12 nolu bağımsız bölümler, 8. Katında 13 ve 14 nolu bağımsız bölümler yer almaktadır.

05.08.1994 ruhsatname tarihli kat irtifakına esas mimari projesine göre değerlemeye konu taşınmazlardan 15 nolu bağımsız bölüm zemin ve 1 normal kattan ibaret olup 1,3 ve 5 nolu bağımsız bölümler mesken niteliktedir. 3194 sayılı kanunun geçici 16. Maddesine istinaden düzenlenen 05.12.2020 tarih ve CASDP3BM belge numaralı yapı kayıt belgesi ile 15 nolu işyeri zemin ve 1. Kat olmak üzere iki ayrı bağımsız bölüme ayrılmış, ara merdiven iptal edilmiş ve 1. Kata 17 nolu bağımsız bölüm atanmıştır. Mesken nitelikli 1,3 ve 5 nolu bağımsız bölümlerin ise nitelikleri işyeri olarak değiştirilmiştir. 2. Katta yer alan 1 nolu bağımsız bölüm kat irtifakına esas mimari projesinde yer alan kapıcı dairesi yönüne genişletilmiştir. Buna ilave olarak yapı kayıt belgesi ve belgeye istinaden düzenlenen mimari projeye tapuya tescil edilmiş ve kat mülkiyeti yenilenmiştir.

İmar barışına esas mimari proje değerlemeye konu 1-3-5-15-16-17 nolu bağımsız bölümleri içermekte olup ana gayrimenkul hem kat irtifakına esas mimari proje, hem de yapı kayıt belgesine esas mimari projeye birlikte değerlendirilirken, bağımsız bölüm bazında tespitler imar barışına esas mimari projesi üzerinden yapılmıştır.

Buna göre;

- 1, 3, 5 ve 17 nolu bağımsız bölümlerin iç mekanında önceki kullanımlara ait basit bölümlendirmeler bulunmaktadır.

- 15 nolu bağımsız bölümün iç mekanında mevcut durumda nakit operasyon merkezi olarak kullanılmakta olup iç mekanında basit malzeme ile Soyunma odası, bekleme alanı, antre, wc, depo, su deposu, sistem odası, mutfak, kasa ve ofis nitelikli bölümlendirmeler yapılmıştır. Buna ilave olarak bina içinden sağlanan girişi kapatılmış ve bu kısımda ~3 m2 küçülme yapılmıştır. Değerleme çalışmasında projesine esas kullanım alanı dikkate alınmıştır.

8. ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı 2802 Ada 15 parsel 616,50 m² yüzölçümüne sahip olup “On Katlı Kargir Bina” vasıfıdır. Topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir bölgede konumlu olup geometrik olarak dörtgen forma sahiptir. Mevcut durumda parsel üzerinde betonarme karkas inşaat tarzında 4/B yapı grubunda inşa edilmiş Bodrum+Zemin+8

Normal kattan ibaret 1 adet yapı bulunmaktadır.

Web Tapu portalında incelenen 05.08.1994 onay tarihli kat irtifakına esas mimari projesi ve 3194 sayılı kanunun geçici 16. Maddesine istinaden düzenlenen 05.12.2020 tarih ve CASDP3BM belge numaralı yapı kayıt belgesine esas mimari projesine göre bodrum katında otopark, zemin katında 1 adet işyeri, 1 adet trafo ve bina girişi, 1. Katında 1 adet işyeri, 2. Katında 1 adet mesken, 1 adet işyeri 2. Katında 1 adet işyeri ve 1 adet mesken, 3. Katında 1 adet işyeri ve 1 adet mesken, 4. Katında 1 adet mesken ve 1 adet işyeri, 5,6,7 ve 8 . katlarında ise her katında ikişer adet mesken olmak üzere ana taşınmaz toplamında 17 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Parsel üzerinde yer alan yapının Cumhuriyet Bulvarı ve Atatürk Caddesi üzerinden olmak üzere iki adet girişi bulunmaktadır. Bina dış cephesi cam cephe giydirme olup ortak alan zeminleri granit kaplamadır. Yapı dahilinde 2 adet asansör bulunmaktadır.

9. BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazlardan 1 nolu bağımsız bölüm binanın Atatürk Caddesi cephesinden bakıldığında sağ tarafta kalan işyeri vasıflı taşınmazdır. Mimari projesine göre 366 m2 alan içerisinde banyo ve işyeri hacimlerinden ibarettir. Taşınmazın giriş kapısı cam kapı, zeminleri laminat parke, duvarları plastik boyalı, tavanı ise asma tavadır. Taşınmaz mevcut durumda kullanımda olmayıp iç mekanında tadilat gereksinimi bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 3 nolu bağımsız bölüm binanın Atatürk Caddesi cephesinden bakıldığında sağ tarafta kalan işyeri vasıflı taşınmazdır. Mimari projesine göre 366 m2 alan içerisinde banyo ve işyeri hacimlerinden ibarettir. Taşınmazın giriş kapısı cam kapı, zeminleri laminat parke, duvarları plastik boyalı, tavanı ise asma tavadır. Taşınmaz mevcut durumda kullanımda olmayıp iç mekanında tadilat gereksinimi bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 5 nolu bağımsız bölüm binanın Atatürk Caddesi cephesinden bakıldığında sağ tarafta kalan işyeri vasıflı taşınmazdır. Mimari projesine göre 366 m2 alan içerisinde banyo ve işyeri hacimlerinden ibarettir. Taşınmazın giriş kapısı cam kapı, zeminleri laminat parke, duvarları plastik boyalı, tavanı ise asma tavadır. Taşınmaz mevcut durumda kullanımda olmayıp iç mekanında tadilat gereksinimi bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 15 nolu bağımsız bölüm binanın zemin katında yer alan işyeri vasıflı taşınmazdır. Mimari projesine göre 444 m2 alan içerisinde kasa ve işyeri hacimlerinden ibarettir. Taşınmazın giriş kapısı alüminyum camekan kapı, zeminleri laminat ve granit kaplama, duvarları plastik boyalı, tavanı ise asma tavadır. Taşınmaz mevcut durumda nakit operasyon merkezi olarak kullanılmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 16 nolu bağımsız bölüm binanın zemin katında yer alan trafo vasıflı taşınmazdır. Mimari projesine göre 9 m2 alana sahip olup Tedaş lehine intifa hakkı olması ve ana gayrimenkulün teknik gereksinimi olması nedeniyle değer takdir edilmemiştir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 17 nolu bağımsız bölüm binanın 1. katında yer alan işyeri vasıflı taşınmazdır. Mimari projesine göre 612 m2 alan içerisinde 2 adet wc ve işyeri

hacimlerinden ibarettir. Taşınmazın giriş kapısı cam kapı, zeminleri laminat parke, duvarları plastik boyalı, tavanı ise asma tavanıdır. Taşınmaz mevcut durumda kullanımda olmayıp iç mekanında tadilat gereksinimi bulunmaktadır.

10.GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ

10.1 MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

☒ Evet: 1-3-5-15-16 nolu bağımsız bölümler 02.11.2010 tarihinde Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına devir olmuştur. 17 nolu bağımsız bölüm 17.02.2021 Tarihinde 3194 SY Geçici 16. Md. Gereğince Kat veya Bağımsız Bölüm İlavesi ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

☐ Hayır:

10.2 KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

☐ Evet:

☒ Hayır: Kadastro durumunda son 3 yılda bir değişiklik olmamıştır.

10.3 İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

☐ Evet:

☒ Hayır: Değerlemeye konu parselin imar durumunda bir değişiklik bulunmamaktadır.

10.4 HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

☐ Evet:

☒ Hayır: Hukuki durumda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

10.5 YASAL KISITLAMALAR

İPOTEK	☐ Evet: ☒ Hayır: Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir ipotek bulunmamaktadır.
HACİZ	☐ Evet: ☒ Hayır: Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir haciz bulunmamaktadır.
DİĞER ŞERHLER	☐ Evet: ☒ Hayır: Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir şerh bulunmamaktadır.
BEYANLAR	☒ Evet: - 12.08.1994 Tarih ve 4219 Yev. No ile Y.PLANI:11/08/1994 (1-3-5-15-16-17 Nolu BB) - 17.02.2021 Tarih ve 5184 Yev. No ile 3194 SY. KANUNUN GEÇİCİ 16. MADDESİ GEREĞİNCE KAT VEYA BAĞIMSIZ BÖLÜM İLAVESİ YAPILMIŞTIR. (15-17 Nolu BB) ☐ Hayır
İRTİFAK HAKLARI	☒ Evet: - İNTİFA HAKKI 49 YILLIĞINA TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.(TEDAŞ),ÇIPLAK MÜL. PAMUKBANK T.A.Ş YE AİTTİR. ☐ Hayır
AÇIKLAMA	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden 27.10.2022 tarih, 17:53 itibari ile edinilen tapu kayıtları ekte sunulmuştur. Taşınmazlar üzerinde yer alan takyidatlar konu taşınmazlar için olumsuzluk teşkil etmemektedir.

11.GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME

Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 09.10.2020 tarihli ve 31269 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1.e numaralı GYO tebliğinin 22.c maddesi uyarınca;

22.c) “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.” denilmektedir. Taşınmazların tapu kayıtlarında portföye alınmasını ve devrini engelleyici herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

12. GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fikrasının (ç) ve (d) bendi gereği taşınmazların işyeri olarak GYO portföyünde bulunmalarına engel bir durum yoktur.

13. SONUÇ GÖRÜŞ

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

14. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin olarak yapılan herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

15. GENEL VE SEKTÖREL VERİLER

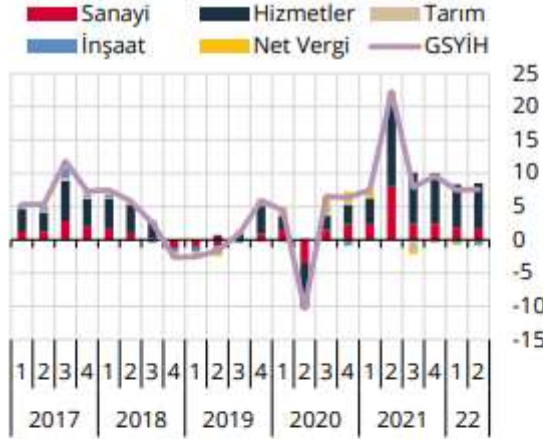
15.1 TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER¹

İktisadi faaliyet 2022 yılının ikinci çeyreğinde güçlü seyrini sürdürmüştür. Söz konusu dönemde Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla (GSYİH) yıllık bazda yüzde 7,6 artarken mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış dönemlik büyüme ilk çeyreğe kıyasla hızlanarak yüzde 2,1 oranında

¹ Merkez Bankası Enflasyon Raporu Ocak 2022

gerçekleşmiştir (Grafik 2.3.1). Böylece Türkiye'nin uzun dönemli büyüme eğilimindeki güçlü seyir sürmüştür (Mercek Altı 2.1, Kutu 2.1). Üretim yönünden değerlendirildiğinde, ikinci çeyrekte yıllık büyümenin temel belirleyicileri hizmetler ve sanayi sektörü olurken inşaat sektörü büyümeyi sınırlamıştır. Savaşın olumsuz etkilerine rağmen turizm faaliyetlerindeki güçlü seyrin sürmesi hizmetler sektörü katma değerindeki artışta önemli rol oynamıştır. İkinci çeyrekte güçlü seyreden iç talebin yanı sıra ihracattaki kuvvetli seyir sanayi sektörü katma değerindeki artışın belirleyicileri olmuştur. Dönemlik büyümeye en yüksek katkı hizmetler sektöründen gelirken sanayi sektörünün katkısı sınırlı kalmış, inşaat sektörü ise dönemlik büyümeyi azaltıcı yönde etkilemiştir (Grafik 2.3.2). Harcama yönünden bakıldığında yıllık büyümenin temel sürükleyicisi özel tüketim öncülüğünde nihai yurt içi talep olurken net ihracatın yıllık büyümeye katkısı 2,7 puan olmuştur (Grafik 2.3.3, Mercek Altı 2.2). Makine-teçhizat yatırımlarındaki yıllık ve dönemlik büyüme eğilimi bu dönemde de sürmüştür. Böylece büyümenin kompozisyonunda net ihracat ve makine-teçhizat yatırımları gibi sürdürülebilir bileşenlerin payı son yılların en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Bununla birlikte inşaat yatırımlarındaki zayıf seyrin sürmesi toplam yatırımların büyümeye katkısını sınırlamıştır. Mevsimsellikten arındırılmış verilerle bakıldığında dönemlik büyümeye en yüksek katkı 2,4 puan ile nihai yurt içi talepten gelirken net ihracatın katkısı 0,9 puan olarak gerçekleşmiştir. Stoklar dönemlik büyümeyi 1,2 puan azaltıcı yönde etkilemiştir (Grafik 2.3.4).

Grafik 2.3.1: GSYİH Yıllık Büyümesine Üretim Yönünden Katkılar (% Puan)



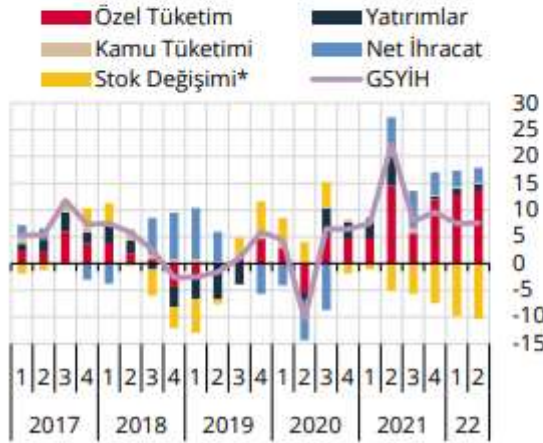
Kaynak: TCMB, TÜİK.

Grafik 2.3.2: GSYİH Çeyreklik Büyümesine Üretim Yönünden Katkılar (% Puan)



Kaynak: TCMB, TÜİK.

Grafik 2.3.3: GSYİH Yıllık Büyümesine Harcama Yönünden Katkılar (% Puan)



Kaynak: TCMB, TÜİK.

* Stok ve zincir endeks kaynaklı istatistiki sapmayı içermektedir.

Grafik 2.3.4: GSYİH Çeyreklik Büyümesine Harcama Yönünden Katkılar (% Puan)



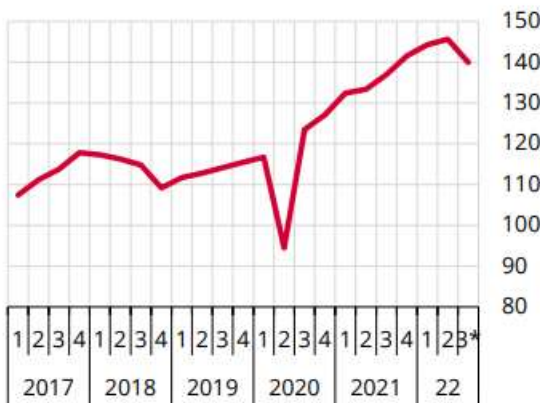
Kaynak: TCMB, TÜİK.

* Stok ve zincir endeks kaynaklı istatistiki sapmayı içermektedir.

2022 yılı üçüncü çeyreğine ilişkin veriler azalan dış talebin de etkisiyle iktisadi faaliyette ivme kaybına işaret etmektedir. Yılın ilk iki çeyreğinde sırasıyla yüzde 1,9 ve 0,9 oranında artan mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış sanayi üretimi Temmuz-Ağustos döneminde bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 3,9 oranında azalış kaydetmiştir (Grafik 2.3.5). Sanayi üretiminde görülen azalışta Temmuz ayındaki bayram tatili ile bağlantılı köprü günleri ve fabrika tatilleri nedeniyle çalışılan gün sayısının az olması etkili olmuştur. Söz konusu üretim kayıpları Ağustos ayında sanayi üretiminde aylık bazda gerçekleşen artışla kısmen telafi edilmiştir. Temmuz-Ağustos dönemi sanayi üretimi gelişmeleri incelendiğinde taşıt hariç bütün sektörlerde ve ana mal gruplarında üretimin dönemlik bazda gerilediği görülmektedir. Üretimdeki azalışa üçüncü çeyrekte dış talepte görülen yavaşlamanın ihracatta yol açtığı ivme kaybının da katkı verdiği değerlendirilmektedir. Sanayi ciro endekslerine göre Temmuz-Ağustos döneminde yurt içi talepteki düşüş sürmüş, yurt dışı talepteki azalış ise ivmelenmiştir (Grafik 2.3.6). Perakende

satış hacim endeksinin Temmuz-Ağustos ayları ortalaması bir önceki çeyreğe göre artarken dönemlik büyüme hızı yavaşlamıştır (Grafik 2.3.7). Kartla yapılan harcamalar üçüncü çeyrekte artış kaydetmekle birlikte artış oranı bir önceki çeyreğin altında gerçekleşmiştir (Grafik 2.3.8). Söz konusu göstergelerin yanı sıra İktisadi Yönelim Anketi, PMI ve sektörel güven endeksleri gibi anket bazlı göstergeler ile diğer yüksek frekanslı veriler de üçüncü çeyrekte iktisadi faaliyette dönemlik bazdaki yavaşlamayı teyit etmektedir. İmalat sanayi firmalarının kayıtlı iç ve dış piyasa siparişleri ile geleceğe yönelik sipariş beklentilerine bakıldığında toplam talepte zayıflama gözlenmektedir (Grafik 2.3.9 ve Grafik 2.3.10). Bu dönemde yapılan saha görüşmelerinden edinen bilgiler de iktisadi faaliyete ilişkin görünümü teyit etmektedir.

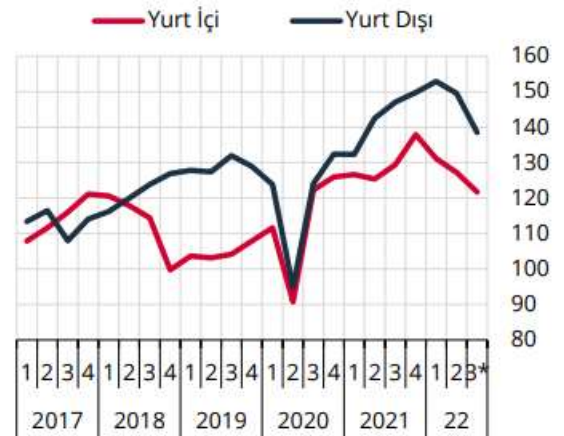
Grafik 2.3.5: Sanayi Üretim Endeksi (Mevsim ve Takvim Etkilerinden Arındırılmış, 2015=100)



Kaynak: TÜİK.

* Temmuz-Ağustos ayları ortalamasıdır.

Grafik 2.3.6: Sanayi Ciro Endeksleri (Mevsim ve Takvim Etkilerinden Arındırılmış, Reel, 2015=100)



Kaynak: TCMB, TÜİK.

* Temmuz-Ağustos ayları ortalamasıdır.

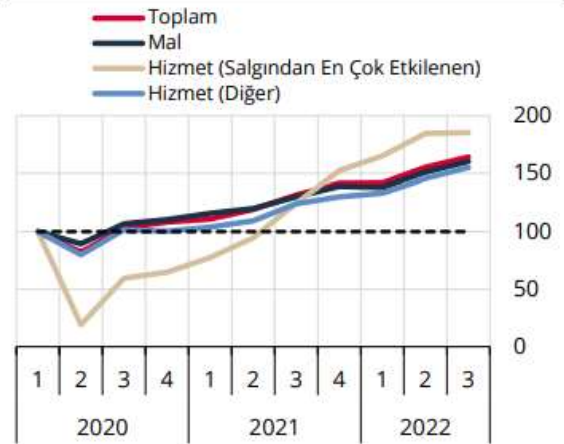
Grafik 2.3.7: Perakende Satış Hacim Endeksleri (Mevsim ve Takvim Etkilerinden Arındırılmış, 2015=100)



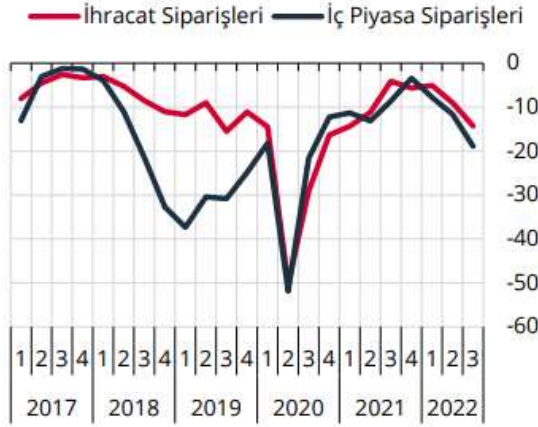
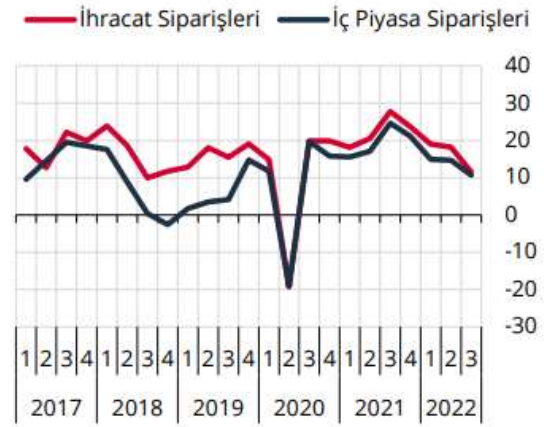
Kaynak: TCMB.

* Temmuz-Ağustos ayları ortalamasıdır.

Grafik 2.3.8: Kartla Yapılan Harcamalar (Mevsimsellikten Arındırılmış, Reel, 2020Ç1=100)



Kaynak: TCMB.

Grafik 2.3.9: İYA Kayıtlı Siparişler (Normal Üstü-Normal Altı, Mevsimsellikten Arındırılmış, %)**Grafik 2.3.10: İYA Sipariş Beklentileri** (Gelecek 3 Ay, Artacak-Azalacak, Mevsimsellikten Arındırılmış, %)

15.1 SEKTÖREL VERİLER²

2022 yılı ilk yarısında 2021 yılının genelinden aldığımız etkiler devam etmekle birlikte küresel enflasyonun artık bir tehdit olarak görülmeye başlanması, neredeyse 2008 finansal krizinden bu yana devam eden düşük faiz bol likidite döneminin sonunu getirmeye başlamıştır. ABD’den AB’ye kadar pek çok ülke ve bölgede enflasyon son 40 yılın en yüksek düzeyine çıkmıştır. Başta FED (ABD Merkez Bankası) olmak üzere pek çok para otoritesi enflasyonun yaratacağı olumsuzluklara karşı büyüme ve istihdam kaybını göze alır bir tutum sergilemeye başlamıştır. Dünyanın önde gelen merkez bankalarının bilanço küçültme, faiz artırma eğilimleri giderek güçlenmekte olup zaten dengesiz olan talep ve arz yapısını etkilemeye aday görünmektedir. Artan parasal maliyetlerin zaten ciddi bir maliyet enflasyonu yaşayan küresel ekonomiyi nasıl etkileyebileceği tartışma konusu olmuştur. Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığı da bulunmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için tehdit oluşturmaktadır.

2022 yılı üçüncü çeyreğinde de benzer ekonomik eğilimler devam etmektedir. Diğer yandan kuzey yarım kürede kışa giriliyor olması, Ukrayna-Rusya savaşının getirdiği riskler ve enerji sorunları sistematik risk olarak görülmektedir. Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise ‘büyüme’ rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. Sadece ekonomik önlemler küresel olarak büyümeyi aşağıya çekmemiş aynı zamanda enerji sorunu ve başta hammadde olmak üzere pek çok üründe yaşanan dalgalanmalar belirsizlikleri artırmıştır. Büyümenin sağlıklı ve sürdürülebilir olması gün geçtikçe zor bir hal almaktadır.

² GYODER 2021 3.Çeyrek Sektör Raporu

IMF tarafından yayınlanan (Ekim-2022 Dünya Ekonomik Görünüm- ‘Geçim Kriziyle Mücadele’) raporunda Türkiye ekonomisinin bu yıla ilişkin büyüme beklentisini yüzde 4’ten yüzde 5’e çıkarmıştır. Temmuz raporunda 2023 yılında yüzde 3,5 büyüme tahmini yapan kurum son raporunda bu oranı yüzde 3 oranına düşürmüştür. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 6 büyüdüğü anımsatılan raporda, küresel ekonominin bu yıl yüzde 3,2 ve gelecek yıl yüzde 2,7 büyümesinin beklendiği bildirilmiştir. IMF, temmuz ayında yayımladığı raporda, küresel ekonominin 2022’de yüzde 3,2 ve 2023’te yüzde 2,9 büyüyeceğini öngörmüştü.

Yaşanan aşağı yönlü revizyonda enflasyonun önlenmesi için atılan sıkılaştırıcı tedbirler, hammadde ve lojistik sorunun azalsa da devam ediyor olmasıyla süregelen eden UkraynaRusya savaşının etkisi olmuştur. İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise enflasyonun hedefe düşürülmesi amacıyla salgın sırasında benzeri görülmemiş bir destek sağlayan para ve maliye politikalarının normalleşmesinin talebi soğuttuğu belirtilerek, ekonomilerin önemli bir kısmının büyümede yavaşlama veya tam bir daralma içinde olduğu aktarılmıştır. IMF’nin raporunda, “Küresel ekonominin gelecekteki sağlığı, kritik olarak para politikasının başarılı bir şekilde ayarlanmasına, Ukrayna’daki savaşın seyrine ve Çin’deki gibi salgınla ilgili arz yönlü daha fazla aksama olasılığına bağlı.” denilmiştir.

Yukarıdaki ana risk ve sorunların dışında aslında küresel olarak ‘fakirleşme ve gelir dağılımında yaşanan bozulmanın kısa sürede onarılamaması halinde talep yapısında ciddi bir hasar bırakacağı görülmektedir. Bu durumun varlık fiyatlarına ve inşaat sektörüne de etkileri olacağı aşîkârdır.

6

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

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılının dokuz aylık döneminde ivmesi azalmakla birlikte, konut satışlarında artış eğiliminin sürdüğü söylenebilir. Dokuz aylık süreçte 1 milyon 57 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 11,4’lük bir artışı işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise en önemli artış 2021 yılının ilk yarısına göre, ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ipotekli satışlar yüzde 25,7’lik bir artış göstermiş ve 181 bin âdete ulaşmıştır. Süreçte talebin gücünü bir parça kaybettiği gözlenmektedir. Ancak gerek yakın coğrafyalardaki gelişmeler gerekse TL’nin yabancı para değerinde yaşanan gerilemelerin etkisi ile yabancılara yapılan satışlar güçlü bir şekilde devam etmektedir. Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 32,5 artarak 49 bin 644 adet olmuştur.

Artan talebe bağlı olarak özellikle konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Ağustos ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 184,6, reel olarak ise yüzde 57,2 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 15,076 TL’ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise

İstanbul da gerçekleşmiş olup 24.533 TL olmuştur.

15.2 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

İzmir, Anadolu Yarımadası'nın batısında, Kuzeyde Madra Dağları, güneyde Kuşadası Körfezi, batıda Çeşme Yarımadası'nın Tekne Burnu, doğuda ise Aydın, Manisa il sınırları ile çevrilmiştir. İlin kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 200 km, doğu-batı doğrultusundaki genişliği ise 180 km'dir. Yüzölçümü 12.012 km²'dir. Yüz ölçümü olarak ülkenin yirmi üçüncü büyük ilidir.



İzmir ili içinde Ege Bölgesi'nin önemli akarsularından olan Gediz'in aşağı çıkışı ile Küçükmenderes ve Bakırçay akış gösterir. Diğerleri sel karakterli küçük akarsulardır. Gediz Nehri, İçbatı Anadolu'da Murat Dağı'ndan doğar. Toplam uzunluğu 400 km'dir. İzmir sınırı içindeki Yamanlar Dağı'ndan doğan Kemalpaşa Çayı Gediz'in en önemli kollarından biridir. Gediz, Manisa Ovası'nın batısında İzmir il sınırına ulaşır, Yamanlar Dağı ile Dumanlı Dağ arasındaki Menemen Boğazı'ndan geçerek, Foça'nın güneyinde denize dökülür. Küçükmenderes, Bozdağlar'dan doğar. Uzunluğu 124 km'dir. Kendi ismi ile anılan çok bereketli bir ovayı sulayarak, Selçuk ilçesinin batısında denize dökülür. Küçükmenderes de bol alüvyon getirdiği için, kıyı çizgisini devamlı olarak ilerletmiş, bu yüzden ilk çağların en önemli liman kentlerinden olan Efes, bugün denizden 5-6 km içeride kalmıştır. Bakırçay, doğuda Ömerdağ, kuzeyde Madra, güneyde Yunt Dağı'ndan gelen kollardan oluşur, 128 km uzunluğundadır. Ege Havzası'nın bir parçası olan ve büyük bölümü İzmir il sınırları içerisinde yer alan Bakırçay Havzası'nın en önemli akarsuyudur. Çandarlı Körfezi'nde denize dökülür.

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

İzmir'de iklim elemanları içinde en büyük değişkenliği yağış miktarı göstermektedir. Yıllık ortalama yağış miktarı 700 mm. olmasına karşın, genel atmosfer dolaşımında görülen

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

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

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

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

İzmir ekonomik büyüklüğü ile Türkiye ekonomisine en fazla katkı veren kentlerin başında gelmektedir. 2018 yılı itibariyle, İzmir 4.320.519 kişilik nüfusu ile İstanbul ve Ankara'nın ardından Türkiye'nin en büyük üçüncü kentidir. İzmir'de yaşayan nüfusun 2.152.585'i erkek ve 2.167.934'ü ise kadından oluşmaktadır.

İzmir'in 30 ilçesi bulunmaktadır. İzmir'in en kalabalık ilçeleri sırasıyla Buca, Karabağlar Bornova'dır. Nüfusu en az ilçeleri ise sırasıyla Karaburun, Beydağ ve Kınık'tır.

Eğitim ve öğretim açısından Türkiye'nin önemli merkezlerinden biri olan İzmir'de çeşitli sayılarda okul öncesi eğitim kurumu, ilköğretim ve orta dereceli eğitim veren okul vardır. Ayrıca İzmir'de sınırları içinde 11 üniversite bulunmaktadır. İzmir'de eğitim veren üniversiteler şunlardır: Dokuz Eylül Üniversitesi, Ege Üniversitesi, İzmir Katip Çelebi Üniversitesi, İzmir Yüksek Teknoloji Enstitüsü, İzmir Ekonomi Üniversitesi, Yaşar Üniversitesi, İzmir Üniversitesi, Gediz Üniversitesi, Şifa Üniversitesi, Türk Hava Kurumu Üniversitesi, Hava Astsubay Meslek Yüksekokulu, Rüşti Ünsal Polis Meslek Yüksek Okulu

Nüfusun daha yoğun olduğu merkez ilçelerde ticaret, sanayi ve turizm yoğunlukta iken, nüfusun daha az olduğu merkeze uzak ilçelerde ise tarım ve hayvancılık, deniz kıyısı ilçelerde ise turizm daha yaygın olarak görülmektedir. İzmir ekonomisinde tarım, hayvancılık, balıkçılık, denizcilik, toptan perakende ve ticaret, turizm, lojistik ve enerji sektörleri yatırım açısından öne çıkan sektörlerdir. İzmir yat turizmden kongre turizmne, inanç turizminden kruvaziyer

turizmine kadar hemen hemen her çeşit turizm olanağına sahiptir. Bununla beraber İzmir, zengin jeotermal kaynakları ve kaplıcaları ile dünyada sağlık turizminin merkezi olabilecek potansiyeli barındırmaktadır. Zengin yenilenebilir enerji kaynaklarına sahip İzmir özellikle rüzgar, jeotermal ve güneş enerjisinden faydalanılabilecek bir kenttir.

İzmir, liman kenti olma özelliği ile tarihin her döneminde önemli bir ticaret merkezi olarak ön plana çıkmıştır. Korunaklı bir körfezin etrafında gelişen İzmir verimli topraklara sahip olması, nitelikli işgücü yapısı, hammadde ve ara mamul kaynakları, uygun iklim koşulları, gelişmiş liman ve lojistik altyapısı, dış ticaret odaklı iş ortamı ile iç ve dış pazarlara olan yakınlığı gibi avantajları ile günümüzde birçok ekonomik aktivitenin merkezi durumundadır. İzmir'in dış ticaretinde limanların büyük payı bulunmaktadır.



Konak, İzmir ilinin merkez ilçesidir. Kuzeyinde İzmir Körfezi, kuzey doğusunda Bayraklı, doğusunda Bornova, güneyinde Buca ve Karabağlar, batısında Balçova ilçeleri bulunmaktadır.

İzmir'de 1950 yılında ilçe sayısı 17, köy sayısı 682'dir. 1950 yılında merkez ilçeye bağlı 6 bucak bulunmaktadır. Bunlar Merkez, Bornova, Buca, Cumaovası, Değirmendere ve Karşıyaka'dır. Karşıyaka

4 Mart 1954 tarih ve 6325 sayılı yasa ile 1 Haziran 1954 tarihinden itibaren, Selçuk 27 Haziran 1957 tarihinden itibaren, Bornova ise aynı yasa ile 1 Nisan 1958 tarihinden itibaren ilçe olurken Kuşadası; 1 Eylül 1957 tarihinden itibaren İzmir'den ayrılarak Aydın'a bağlanmıştır. 1950'li yılların ortalarında Eşrefpaşa bucağı, 1960'a doğru da Güzelbahçe bucağı kurulmuştur. 1950'lerin sonunda Narlıdere adını almıştır. 1950'de merkez bucağına bağlı olan Seydiköy, Eşrefpaşa'nın bucak olması ile buraya bağlanmış, 1955'ten sonra Gaziemir adını almıştır. 1950 yılında yeni kurulmuş bir köy olan Gültepe, önce Bornova'ya bağlıyken 1959 yılında merkez ilçeye bağlanmıştır.

9 Temmuz 1984 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 3030 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Kanunu"nun yürürlüğe girmesiyle "Merkez İlçe Belediyesi" kurulmuştur.

4 Temmuz 1987 tarihli Resmi Gazete'de 3392 Sayılı "103 İlçe Kurulması Hakkında Kanun" ile İzmir Merkez İlçe'nin hudutları içinde (Buca Hariç) kalan mahalleler Merkez ve İzmir Merkez İlçe Belediyesinin adı "Konak Belediyesi" olmak üzere değiştirilmiştir. Konak Belediyesi 22 Temmuz 1988 tarihinde teşkilatlanması tamamlanmış olarak faaliyete geçmiştir.

6 Mart 2008 tarihli ve 5747 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Kanunla Karabağlar İlçesi kurulmuş ve bu ilçe de 2009 Yerel seçimlerinin ardından Konak İlçesi sınırlarından ayrılmıştır.

Konak Belediyesi'ne bağlı 113 mahalle, 2905 sokak, 90 cadde, 19 bulvar, 14 meydan bulunmaktadır.

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

Homeros ve Meles Çayı, Büyük İskender'in Kadifekalesi, Roma Agorası, 1872'de inşası tamamlanan ve 9 Eylül 1922'de göndere çekilen bayrak ile yalnız İzmir'in değil Türkiye'nin kurtuluş simgelerinden olan Hükümet Konağı, II. Abdülhamit'in tahta çıkışının 25. yılı için 1901'de Sadrazam Mehmet Said Paşa tarafından yaptırılan ve İzmir'in sembolü olan Saat Kulesi, Yunan Ordusunun İzmir'i işgali sırasında, denizden karaya çıkan düşman askerlerine karşı ilk kurşunu sıkarak, Türk direnişinin ilk örnek davranışını gösteren ve ardından şehit olan gazeteci Hasan Tahsin adına dikilen ve onu ilk kurşunu sıkarken gösteren "İlk Kurşun Anıtı" Konak'tadır.

Yalı (Konak) Camii, Milli Kütüphane (Devlet Opera ve Balesi Binası), Büyük Kardaçalı Hanı, Havra Sokağı, Başdurak Camii, Kemeraltı, Ali Paşa Meydanı ve Şadırvanı, Çakaloğlu Hanı gibi Antik Çağ'dan günümüze taşınmış eserler, Osmanlı dönemi ve özellikle Cumhuriyet dönemi eserleriyle karakterize hem merkezi hem de tarihi bir ilçedir.

İzmir'in merkezinde bulunması ve kültür, sanat, eğlence ve medya merkezi olması nedeniyle yerli ve yabancı tüm turistlerin ilgisini çekecek bir turizm potansiyeline sahiptir.

İzmir kent merkezinde bulunan Smyrna kazıları kapsamında Agora, Kadifekale ve Altınpark kazıları hali hazırda devam etmektedir.

Vapur İskelesi, Yalı Camii, Ankara Palas, Anafartalar Caddesi girişi, Askeri Kırathane, Milli Kütüphane ve özellikle Sarı Kışla başta olmak üzere günümüze kadar ulaşabilmiş ya da geçmişin anıları içinde kalmış birçok mekanı barındıran köklü bir tarih ile özdeşleşen nadir ilçelerdendir.

Konak; Kemeraltı ve çevresinin ana giriş-çıkış kapısıdır. İzmir'de şehir içi ulaşım araçlarının her yöne başlangıç noktası Konak Meydanıdır.

Konak'ta; 55 adet turizm işletmesi belgeli konaklama tesisi vardır. Konak'ta 3 adet 5 yıldızlı, 14 adet 4 yıldızlı, 15 adet 3 yıldızlı, 11 adet 2 yıldızlı, 2 adet özel, 10 adet de butik otel bulunmaktadır. Bu tesisler toplam 3.843 oda ve 7.745 yatak kapasitelidir. Ayrıca 10 adet yatırım belgesi tesisin toplam 936 oda ve 1.933 yatak kapasitesi mevcuttur.

Alsancak Limanı'na gelen kruvaziyer gemiler ilçe turizmine yüksek oranda ivme kazandırmaktadır.

16. GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

16.1 ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ

Değerleme konusu taşınmaz İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup 2. Kordon olarak bilinen bölgede konumlandır. Taşınmaza ulaşım için bölgenin ana arterlerinden Cumhuriyet Bulvarı üzerinde Cumhuriyet meydanından Konak Meydanı yönüne ilerlenirken 700 m. sonra sol tarafta konumlandır. Taşınmaza ulaşım kolay ve çeşitlidir. Taşınmaz Tramvay Durağına ~200 m., İzmir Metro Çankaya Durağına ~500 m, Konak Vapur İskelesine ise ~700 m. mesafededir.



16.2 GAYRİMENKULÜN KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz, İzmir ili, Konak ilçesi, Akdeniz Mahallesi, Cumhuriyet Bulvarı, Pamuk Plaza, No:45 (1-3-5-17 Nolu BB'ler) No:45A (15 Nolu BB) adresinde konumlandır.

Bölge genelde iş merkezleri olarak tamamı yapılaşmış olup, boş alan bulunmamaktadır. Eski bir yerleşim olan semtte genelde büyük firmaların banka bölge ofisleri bulunmaktadır. Zemin katlarda ticari işletmeler, üst katlarda büro ve ofisler bulunmaktadır. Bölgede özellikle otopark sorunu, trafiğin sürekli tıkanık olması ve binaların eski olması neticesinde son yıllarda büyük bir gelişme gösteren İzmir Yeni Kent Merkezi olarak lans edilen Bayraklı-Konak Bölgesi üzerinde yüksek katlı, gökdelen tarzlı A tipi ofisler, içerisinde kültürel alan, konut, ticaret vs olan kompleks olarak bilinen plazalara taşınmaya başlamış, gelişme hızla bu güzergaha akmıştır.

16.3 . ÇEVRESEL ÖZELLİKLER

Konum	Şehir İçi	Şehir Dışı	Kırsal
	X		
Genel İnşaat Seviyesi	% 75'den fazla	% 25-% 75 arası	% 25'in altında
	X		
Gelişme	Hızlı	Sabit	Yavaş
	X		
Arz/Talep	Arz az	Dengeli	Arz fazla
	X		
Mülk değeri	Artıyor	Sabit	Azalıyor
		X	
Pazarlama süresi	3 aydan az	3-6 ay arası	6 aydan fazla
		X	
Genel Kullanım Durumu	Kiracı ağırlıklı	Mal sahibi ağırlıklı	
	X		
Bölgedeki yapılaşma oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75
			X
Binadaki/sitedeki doluluk oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75
			X

17. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER**17.1 BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ**

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge İzmir ilinin ticari hayatının geliştiği Çankaya Bölgesi olup yakın çevresi tamamen ticari fonksiyonludur. Taşınmazın cephe aldığı Cumhuriyet Bulvarı ana araç ve yaya aksıdır. Bölge gelişim sürecini tamamlamış olup yeni yapı oranı düşüktür.

17.2 EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak yapılan resmi kurum, piyasa ve mahal araştırmaları sonucu mevcut imar durumunun en iyi kullanım olacağı kanaatine varılmıştır.

17.3 GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler	Olumsuz Faktörler
- İzmir İlinin Ticari hayatının geliştiği bölgede konumlu olması - Ana aks üzerinde yer alması - Altyapı çalışmalarının tamamlanmış olması	- Ekonomik dalgalanmalar - Taşınmazların tadilat ihtiyacı olması

18. DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

18.1 EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI)

Konut, ofis ve dükkan türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa 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 kabul edilir.

-Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre içinde satıldığı kabul edilir.

-Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

-Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

18.2 MALİYET YÖNTEMİ

Maliyet yöntemi, fabrika, lojistik depo tipindeki gayrimenkullerin, inşaatı tamamlanmamış yatırım dönemindeki gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve piyasada emsali olmayan özel gayrimenkullerin değerlemesinde yaygın olarak kullanılır. Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir.

Bu yöntemde gayrimenkulün, belirli bir kalan ekonomik ömrünün olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmî Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır.

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Boş arsa değerlemelerinde maliyet yöntemi uygun değildir.

18.3 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi: Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra

konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Konu mülkler hali hazırda gelir getirmedeğinden dolayı bu yöntem kullanılmamıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi: Proje Geliştirme yönteminde herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirilmesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

İskonto Oranının Tespiti: Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır: Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

18.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

18.4.1 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılacak mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır.

18.4.2 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Değerlemeye konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede boş ticaret parseli oranı oldukça düşüktür. Taşınmazlar kat irtifaklı olup, proje geliştirmesi yapılmamıştır.

18.4.3 EMSAL ARAŞTIRMASI**Satılık Dükkan Emsalleri****Emsal 1:**

Gazi Bulvarı üzerinde konumlu, zemin katta 240 m², bodrum katta 100 m² alanlı (Zemin kata ¼ oranında indirgenmiştir) dükkan vasıflı taşınmaz pazarlıklı olarak 29.000.000 TL bedelle satılıktır.

Boyut360 Gayrimenkul 0 232 290 03 23

Emsal 2:

Fevzipaşa Bulvarı üzerinde Kemeraltı girişinde konumlu, zemin katta 150 m², 1. ve 2. Katında 150 alanlı (Zemin kata ¼ oranında indirgenmiştir) olmak üzere toplam 450 m² dükkan vasıflı taşınmaz pazarlıklı olarak 36.500.000 TL bedelle satılıktır.

Mülk Sahibi 0 532 244 94 04

Emsal 3:

Mimar Kemalettin Caddesi üzerinde zemin katta 110 m², 1-4 katlarında 110 m² alanlı (zemin kata yaklaşık 1/3 oranında indirgenmiştir) olmak üzere toplam 550 m² dükkan vasıflı taşınmaz pazarlıklı olarak 18.000.000 TL bedelle satılıktır.

U4 Gayrimenkul 0 532 059 02 04

Emsal 4:

İsmet Kaptan Mahallesi, daha kötü ticari potansiyele sahip 50 m² dükkan vasıflı taşınmaz pazarlıklı olarak 3.500.000 TL bedelle satılıktır.

Sıralıoğlu Gayrimenkul 0 232 363 04 44

Satılık Dükkan Emsal Karşılaştırma Tablosu								
Sıra	Satış Değeri (A)	Brüt Alanı (B)	Satış Birim m2 Değeri (C')	Pazarlık Payı (D)	Cephe Düzeltmesi (E')	Konum Düzeltmesi (F)	Metraj Düzeltmesi (G)	Düzeltilmiş Satış Birim Değeri
	A	B	A/B	D	E	F	G	C*(1-D)*(1-E)* (1-F)*(1-G)
Emsal 1	29.000.000,00 ₺	275	105.454,55 ₺	10%	10%	10%	15%	65.344,91 ₺
Emsal 2	36.500.000,00 ₺	225	162.222,22 ₺	10%	10%	30%	20%	73.584,00 ₺
Emsal 3	18.000.000,00 ₺	275	65.454,55 ₺	10%	-35%	-5%	15%	70.978,09 ₺
Emsal 4	3.500.000,00 ₺	50	70.000,00 ₺	10%	-25%	-15%	25%	67.921,88 ₺
DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ								69.457,22 ₺

Kiralık Dükkan Emsalleri**Emsal 1:**

Halit Ziya Bulvarı üzerinde konumlu, daha iyi ticari potansiyele sahip 185 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen köşe dükkan pazarlıklı olarak 40.000 TL/ay bedelle kiralıktır.

Retürk Evrensel 0 533 073 05 32

Emsal 2:

Atatürk Caddesi üzerinde konumlu, benzer ticari potansiyele sahip zemin katında 185 m², 1. Katında 175 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen dükkan vasıflı taşınmaz pazarlıklı olarak 35.000 TL/ay bedelle kiralıktır. 1. kat kullanım alanı 1/3 oranında zemine indirgenmiş olup taşınmaz 243 m² alan üzerinden değerlendirilmiştir.

Karşıyaka Emlak 0 532 397 44 13

Emsal 3:

Cumhuriyet Bulvarı üzerinde konumlu, daha iyi ticari potansiyele sahip zemin katında 225 m², batar katında 50 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen dükkan vasıflı taşınmaz pazarlıklı olarak 35.000 TL/ay bedelle kiralıktır. Batar kat kullanım alanı 1/3 oranında zemine indirgenmiş olup taşınmaz 242 m² alan üzerinden değerlendirilmiştir.

Fora Gayrimenkul 0 532 604 86 59

Emsal 4:

Gazi Osman Paşa Bulvarı üzerinde konumlu, daha iyi ticari potansiyele sahip zemin katında 175 m², batar katında 107 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen dükkan vasıflı taşınmaz pazarlıklı olarak 39.000 TL/ay bedelle kiralıktır. Batar kat kullanım alanı 1/3 oranında zemine indirgenmiş olup taşınmaz 211 m² alan üzerinden değerlendirilmiştir.

Moreproperty İzmir Gayrimenkul 0 532 240 94 64

Kiralık Dükkan Emsal Karşılaştırma Tablosu								
Sıra	Kira Bedeli (A)	Brüt Alanı (B)	Kira Birim m2 Değeri (C')	Pazarlık Payı (D)	Cephe Düzeltilmesi (E')	Konum Düzeltilmesi (F)	Metraj Düzeltilmesi (G)	Düzeltilmiş Satış Birim Değeri
	A	B	A/B	D	E	F	G	C*(1-D)*(1-E)*(1-F)*(1-G)
Emsal 1	40.000,00 ₺	185	216,22 ₺	5%	5%	-10%	5%	203,92 ₺
Emsal 2	35.000,00 ₺	243	144,03 ₺	5%	-30%	-5%	0%	186,77 ₺
Emsal 3	35.000,00 ₺	242	144,63 ₺	5%	-30%	-10%	0%	196,48 ₺
Emsal 4	39.000,00 ₺	211	184,83 ₺	5%	-10%	-5%	5%	192,67 ₺
DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ								194,96 ₺

Dükkan Emsal Açıklaması: Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan satılık dükkan araştırmasında yukarıda tespit edilen emsallere ulaşılmıştır. Konu bölge her ne kadar ticari hayatın olduğu bir bölge olsa da taşınmazın lokasyonu yaya sirkülasyonun oldukça azaldığı ve gününbirlik ticari fonksiyonlar uygun değildir. Yaya sirkülasyonu genellikle Mimar Kemalettin Caddesi, Gazi Bulvarı ve Fevzipaşa bulvarı üzerinde yoğunlaşmıştır. Yukarıda tespit edilen emsaller üzerinden olumlu/olumsuz şerefiye düzeltmeleri uygulanarak ortalama birim değere ulaşılmıştır.

Satılık Ofis Emsalleri**Emsal 1:**

Cumhuriyet Bulvarı üzerinde konumlu, iç mekan tadilatla yenilenmiş, 65 m² alanlı ofis vasıflı taşınmaz pazarlıklı olarak 1.725.000 TL bedelle satılıktır.

Proje Gayrimenkul 0 506 222 80 22

Emsal 2:

Cumhuriyet Bulvarı üzerinde konumlu, iç mekan tadilatla yenilenmiş, 130 m² alanlı ofis vasıflı taşınmaz pazarlıklı olarak 2.950.000 TL bedelle satılıktır.

Emtur Emlak: 0 532 591 03 38

Emsal 3:

Fevzipaşa Bulvarı üzerinde konumlu, iyi kalitede iç mekan özelliklerine sahip 75 m² alanlı ofis vasıflı taşınmaz pazarlıklı olarak 1.450.000 TL bedelle satılıktır.

Coldwell Banker Lego 0 232 325 25 20

Emsal 4:

Mimar Kemalettin Caddesi üzerinde konumlu, iyi kalitede iç mekan özelliklerine sahip 125 m² alanlı ofis vasıflı taşınmaz pazarlıklı olarak 2.950.000 TL bedelle satılıktır.

Veri Emlak Alsancak 0 232 404 33 55

Satılık Ofis Emsal Karşılaştırma Tablosu								
Sıra	Satış Değeri (A)	Brüt Alanı (B)	Satış Birim m2 Değeri (C')	Pazarlık Payı (D)	Konum Düzeltmesi (E')	Reklam ve Tabela Kabiliyeti (F)	Metraj Düzeltmesi (G)	Düzeltilmiş Satış Birim Değeri
	A	B	A/B	D	E	F	G	$C*(1-D)*(1-E)*(1-F)*(1-G)$
Emsal 1	1.725.000,00 ₺	65	26.538,46 ₺	5%	0%	5%	15%	20.358,32 ₺
Emsal 2	2.950.000,00 ₺	130	22.692,31 ₺	5%	0%	5%	10%	18.431,83 ₺
Emsal 3	1.450.000,00 ₺	75	19.333,33 ₺	5%	0%	-25%	15%	19.514,58 ₺
Emsal 4	2.950.000,00 ₺	125	23.600,00 ₺	5%	0%	10%	10%	18.160,20 ₺
DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ								19.116,23 ₺

Kiralık Ofis Emsalleri

Emsal 1:

Atatürk Caddesi ve Cumhuriyet Bulvarına cepheli, 190 m² kullanım alanına sahip ofis vasıflı taşınmaz pazarlıklı olarak 16.000 TL/ay bedelle kiralıktır.

Twins Gayrimenkul 0 555 014 19 25

Emsal 2:

Cumhuriyet Bulvarına cepheli, 110 m² kullanım alanına sahip ofis vasıflı taşınmaz pazarlıklı olarak 9.500 TL/ay bedelle kiralıktır.

Sahibi 0 535 959 36 70

Emsal 3:

Atatürk Caddesi ve Cumhuriyet Bulvarına cepheli, 200 m² kullanım alanına sahip ofis vasıflı taşınmaz pazarlıklı olarak 16.000 TL/ay bedelle kiralıktır.

Karşıyaka Emlak 0 532 397 44 13

Emsal 4:

Atatürk Caddesi ve Cumhuriyet Bulvarına cepheli, 300 m² kullanım alanına sahip ofis vasıflı taşınmaz pazarlıklı olarak 20.000 TL/ay bedelle kiralıktır.

BY Aktar Gayrimenkul 0 553 708 00 78

Kiralık Ofis Emsal Karşılaştırma Tablosu								
Sıra	Aylık Kira Bedeli (A)	Brüt Alanı (B)	Kira Birim m2 Değeri (C')	Pazarlık Payı (D)	Konum Düzeltilmesi (E')	Reklam ve Tabela Kabiliyeti (F)	Metraj Düzeltilmesi (G)	Düzeltilmiş Satış Birim Değeri
	A	B	A/B	D	E	F	G	$C*(1-D)*(1-E)*$ $(1-F)*(1-G)$
Emsal 1	16.000,00 ₺	190	84,21 ₺	5%	0%	5%	10%	68,40 ₺
Emsal 2	9.500,00 ₺	110	86,36 ₺	5%	0%	5%	15%	66,25 ₺
Emsal 3	16.000,00 ₺	200	80,00 ₺	5%	0%	5%	10%	64,98 ₺
Emsal 4	20.000,00 ₺	300	66,67 ₺	5%	0%	5%	0%	60,17 ₺
DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ								64,95 ₺

Ofis Emsal Açıklaması: Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan emsal araştırmasında yukarıda belirtilen satılık ofis emsallerine ulaşılmıştır. Bölgede yapılan araştırmada her ne kadar il ve ilçe merkezinde konumlu olmasına karşın bölgenin otopark problemi, sorunlu yapı stoğu gibi unsurlar sebebiyle ofis talebinin genel olarak Bayraklı Yeni Kent Merkezine kaydığı görülmüştür. Bölgede ofisler genellikle 50-150 m² bandında olup büyük metrajlı ofis tercih edilebilirliği düşüktür. Bu minvalde yapılan değerlendirmeler sonucu yukarıda belirtilen emsaller üzerinden olumlu/olumsuz şerefiye düzeltmeleri yapılarak ortalama ofis birim değerine ulaşılmıştır.

19. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Taşınmazın yakın çevresinde yapılan araştırmalar ve görüşmelerde 2. Kordon bölgesinde gayrimenkullerin ikamet harici olarak genellikle ticari fonksiyonlu olarak kullanıldığı görülmüştür. Değerlemeye konu taşınmazların değerlendirilmesi aşamasında Pazar yaklaşımı ve Gelir Yöntemi kullanılarak taşınmazın değerine ulaşılmıştır.

20. EKSPERİN KANAATI

Değerleme konusu taşınmazların konumu, mevcut imar durumu, yakın çevresi, mimari özellikleri ve kullanıcılarına sunduğu olanaklar gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda satış süresinin “Orta-Uzun”, satış kabiliyeti görüşünün “Satılabilir” olacağı düşünülmektedir.

21. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMLERİN AÇIKLANMASI

Emsallerdeki alanlar ilgililerinin beyanları olup, pazarlık payları da bulunmaktadır. Konu taşınmazların bulunduğu konum, cadde ve yola cepheli-cephesiz olması, bulundukları katlar, mevcut imar durumu gibi tüm olumlu ve olumsuz faktörlerde dikkate alınarak rapor hazırlanmıştır. Değerleme konusu Taşınmazların rayiç değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır.

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölge kendi bünyesinde ofis ve dükkan kullanımı yoğunluklu bir yerleşim bölgesi olup konu taşınmazlar bulunduğu yol cephesi dükkan bakımından ticari potansiyeli daha kısıtlıdır.

Yakın çevresindeki benzer taşınmazlarda yapılan araştırmalara göre bölgede ofis hacimleri için istenen satış değerleri 18.000.-TL/m² ile 20.000.-TL/m² arasında değişmektedir. Dükkan hacimlerinde ise bu değerler 65.000.-TL/m² ile 75.000.-TL/m² arasında değişmektedir. Elde edilen veriler doğrultusunda m² birim değerleri takdir edilmiştir.

Yakın çevresindeki benzer taşınmazlarda yapılan araştırmalara göre bölgede ofis hacimleri için istenen kira değerleri 60.-TL/m² ile 70.-TL/m² arasında değişmektedir. Dükkan hacimlerinde ise bu değerler 190.-TL/m² ile 210.-TL/m² arasında değişmektedir. Elde edilen veriler doğrultusunda birim kira değeri takdir edilmiştir.

Emsal Karşılaştırma Yönteminde, bölgede yapılan emsal araştırması ile tespit edilen dükkan ve ofis birim m² değerleri kullanılmıştır. Buna ilave olarak tespit edilen ortalama fiyatlar üzerinden kat analizi yapılmış ve nihai değere ulaşılmıştır. Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre takdir edilen değer detayı aşağıda yer almaktadır.

Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değerleme				
Kat	Bağımsız Bölüm	Kullanım Alanı	Birim Değer TL/m²	Yasal Durum Değeri
Zemin	15	444	₺68.900,00	₺30.590.000,00
1	17	612	₺17.155,00	₺10.500.000,00
2	1	366	₺18.580,00	₺6.800.000,00
3	3	366	₺18.580,00	₺6.800.000,00
4	5	366	₺18.580,00	₺6.800.000,00
Toplam				₺61.490.000,00

SİGORTAYA ESAS DEĞER TABLOSU		
Kapalı Alan (m2)	Birim Maliyet Değeri (TL/m2)	Sigortaya Esas Değer
2.154,00	₺ 4.950,00	₺ 10.662.300,00

Gelir Yönteminde bölgede yapılan emsal araştırması ile tespit edilen kiralık ofis ve dükkan birim m² değerleri kullanılmıştır. Buna ilave olarak bölgede yapılan emsal araştırmasında kapitilizasyon oranı 0,05 (20 Yıl) olarak tespit edilmiş olup gelir indirgeme yöntemi ile nihai değerlere ulaşılmıştır. Gelir Yöntemine göre takdir edilen değer detayı aşağıda yer almaktadır.

Gelir Yöntemine Göre Değerleme							
Kat	Bağımsız Bölüm	Kullanım Alanı	Kira Birim Değeri (TL/Ay/m2)	Aylık Kira	Yıllık Kira Değeri	Kap. Oranı	Yasal Durum Değeri
Zemin	15	444	₺179,00	₺79.500,00	₺954.000,00	4,00%	₺23.850.000,00
1	17	612	₺67,00	₺41.000,00	₺492.000,00	4,00%	₺12.300.000,00
2	1	366	₺75,00	₺27.500,00	₺330.000,00	4,00%	₺8.250.000,00
3	3	366	₺75,00	₺27.500,00	₺330.000,00	4,00%	₺8.250.000,00
4	5	366	₺68,00	₺25.000,00	₺300.000,00	4,00%	₺7.500.000,00
Toplam				₺200.500,00	₺2.406.000,00		₺60.150.000,00

22. EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMA DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR

Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların değer tespiti için yakın çevrede konu mülkler ile ortak temel özelliklere sahip benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır. Emsal tablosunda tam mülkiyet yapısına sahip emsaller seçilmiş olup farklı bir durumla karşılaşılması durumunda(hisse satışı, üst hakkı devri, devre mülk vs) söz konusu durum emsal analizinde değerlendirilmiştir. Emsalin değerini etkileyen pazar dışı koşulların bulunması durumunda emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosunda belirtilerek değere olan etkisi analiz edilmiştir.

Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı ile yapılan hesaplamalar içerisinde yer alan emsal tablolarında yer alan emsallerin, değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak düzeltmeleri yapılırken rapor içerisinde bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Söz konusu tablo vasıtası ile değerlendirme çalışmasında çevreden elde edilen satılık/kiralık emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırılmıştır. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller konum/büyükölük/yaş/ınşaat kalitesi/fiziksel özellik ve mülkiyet durumu gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilerek düzeltmeye gidilmiştir. Emsal tablosunda yer alan gayrimenkul konu mülke göre “iyi/küçük” olarak belirtilmişken (+) düzeltme, konu mülke göre “kötü/büyük” olarak belirtilmişken (-) düzeltme yapılmıştır. Emsallerin her birinin değerlendirme konusu taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzeltme tablosunda yer alan oranların karşılıkları aşağıda gösterilmiştir. Emsal gayrimenkulün alanı değerlendirme yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyükölük düzeltmesi (-) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de tabloda belirtilen özellikleri karşılaştırılmış olup, mesleki deneyimlerimiz, sektör araştırmaları, şirketimiz veri tabanındaki diğer veriler ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm öğeler dikkate alınarak düzeltme oranları takdir edilmiştir. Raporda kullanılan emsal düzeltme tabloları değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

23. DEĞERLEME VE SONUÇ

23.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

İzmir ili, Konak ilçesi, Akdeniz Mahallesi, 2802 ada 15 Parsel numaralı “ON KATLI KARGIR BİNA” ana gayrimenkul ve içerisindeki bağımsız bölümlerin piyasa değerinin tespiti amacıyla;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin Madde-34/1 b fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi” hükmüne binaen,

Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1’inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

23.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Bölgede yeteri kadar satılık emsal bulunması sebebi ile nihai değerlendirme yöntemi olarak “Pazar yaklaşımı” seçilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlardan “Trafo” vasıflı taşınmaz üzerinde Tedaş lehine intifa hakkı olması ve ana gayrimenkulün teknik gereksinimi olması nedeniyle değer takdir edilmemiştir. Buna bağlı olarak değerlendirme konusu taşınmazlara takdir edilen nihai değer toplamı aşağıda sunulmuştur.

Taşınmazın kira değeri 200.500.-TL olarak tespit edilmiştir.

Toplam Ekspertiz Değeri:

KDV hariç toplam yasal satış değeri: Rakamla; 61.500.000-TL ve Yazıyla;

(Altmışbirmilyonbeşyüzbin-Türk lirası)

KDV dahil toplam yasal satış değeri: Rakamla; 72.570.000-TL ve Yazıyla;

(Yetmişikimilybeşyüzyetmişbin-Türk lirası)

Usd kurundan toplam yasal satış değeri: 3.292.291- USD

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.

09.12.2022 tarihi itibarıyla TCMB efektif Satış Kuru 1 USD : 18.67

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Değerleme Firması
Yılmaz ELMA Lisans No: 405835	Eren ÖZÇELİK Lisans No: 409229	Serdar Kadir ASLAN Lisans No: 402750