

**İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ, AKDENİZ MAHALLESİ,
971 ADA 17 PARSEL NUMARALI 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	6
1.1 DEĞERLEMEKURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER.....	6
1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ.....	6
1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	6
1.4 RAPORUN KAPSAMI.....	6
1.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER.....	7
2. RAPOR BİLGİLERİ.....	7
3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	8
3.1 DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	8
3.2 UYGUNLUK BEYANI.....	8
4. GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ	10
4.1 GAYRİMENKULÜN TAPUBİLGİLERİ	10
4.2 GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ.....	10
5. İMAR VE PROJE BİLGİLERİ.....	10
5.1 İMAR BİLGİLERİ.....	10
5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ	12
5.3 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA	13
6. ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ	13
7. MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR	13
8. ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ	14
9. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ.....	14
9.1 MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	14
9.2 KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	14
9.3 İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	14
9.4 HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	14
9.5 YASAL KISITLAMALAR.....	15
10. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME	15
11. GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME	15
12. SONUÇ GÖRÜŞ.....	15
13. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER.....	15
14. GENEL VE SEKTÖREL VERİLER	16
14.1 TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER	16
14.2 SEKTÖREL VERİLER.....	17
14.3 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	17

15. GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	22
15.1 ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ.....	22
15.2 GAYRİMENKULÜN KONUMU	22
15.3 ÇEVRESEL ÖZELLİKLER	23
16. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	23
16.1 BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ	23
16.2 EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	23
16.3 GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	23
17. DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	24
17.1 EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI).....	24
17.2 MALİYET YÖNTEMİ	24
17.3 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	24
17.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER.....	25
17.4.1 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ ..	25
17.4.2 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	25
17.4.3 EMSAL ARAŞTIRMASI	41
18. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ	45
19. EKSPERİN KANAATİ	45
20. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMLERİN AÇIKLANMASI.....	45
21. EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMA DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR.....	47
22. DEĞERLEME VE SONUÇ.....	48
22.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	48
22.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	48

YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
TALEP TARİHİ	19.09.2024
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	25.01.2024
DEĞERLEME TARİHİ	25.12.2024
RAPOR TARİHİ VE TAKİP NO	30.12.2024 2024-HALK GYO-29
RAPORUN KONUSU	İzmir ili, Konak ilçesi, Akdeniz Mahallesi, 971 ada 17 numaralı “BEŞ MAĞAZA VE İKİ YAZIHANEYİ HAVİ BANKA BİNASI” niteliğindeki taşınmazın 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 - 1
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.
PARSEL ALANI	739 m ²
İNŞAAT ALANI	5.433 m ²
SATILABİLİR DÜKKAN ALANI	1.085 m ²
SATILABİLİR OFİS ALANI	3.580 m ²
KİRA DEĞERİ	802.750.-TL
KAT SAYISI	Zemin Kat + 6 Normal Kat+ Çatı Kat
İMAR DURUMU	971 ada 17 parsel; 22.09.2003 onaylı,1/1000 ölçekli Mimar Kemalettin Koruma Amaçlı Uygulama İmar planında; Bitişik nizamda 8 kat yapılaşma koşullu “TM” Ticaret Seçenekli Konut Alanında (Zemin katta konut yapılamaz) kalmakta iken; Söz konusu parselin de içinde bulunduğu bölge, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun, 28.09.2022 tarihli ve 14617 Sayılı Kararı ile "3.Derece Arkeolojik Sit Alanı" olarak belirlenmiştir. İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 30.05.2023 tarihli ve 15899 sayılı kararı ile “1/1000 ölçekli Mimar Kemalettin Kentsel Sit alanı ve çevresi Koruma Amaçlı İmar planının ve 1/500 ölçekli yerleşim planı koşullarının ve plan hükümlerinin geçiş dönemi koruma esasları ve kullanım şartları olarak belirlenmesine“ karar verilmiştir. Mimar Kemalettin Kentsel Sit Alanı ve Çevresi Koruma Amaçlı İmar Planı plan notlarına ve lejandına uyulacaktır. Eski eser karşısı ve 3.Derece Arkeolojik Sit alanı içerisinde olduğundan her türlü işlem için İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınması gerekmektedir.

KISITLAYICI DURUMLAR	Herhangi bir kısıtlayıcı durum bulunmamaktadır.
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 30.12.2024 TARİHLİ (KDV HARİÇ) TOPLAM DEĞER	320.000.000-TL ve Yazıyla; (Üçyüzyirmimilyon Türk lirası)
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 30.12.2024 TARİHLİ (KDV DAHİL) TOPLAM DEĞER	384.000.000-TL ve Yazıyla; (Üçyüzseksendörtmilyon Türk lirası)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	BURAK SEMİZ (SPK Lisans No: 405167)
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 : 6.500.000-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

Barbaros Mah. Begonya Sk. WBC İş Merkezi No:2H 34746 Ataşehir / 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: : 3.680.000.000 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, 971 ada 17 parsel numaralı “BEŞ MAĞAZA VE İKİ YAZIHANEYİ HAVİ BANKA BİNASI” niteliğindeki taşınmazın 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 DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından rapor düzenlenmiştir.

Rapor Tarihi ve Numarası : 06.12.2022 / 2022-OZL-180

Takdir Edilen Değer : 121.000.000.-TL

Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları : Yılmaz ELMA

Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı : Serdar Kadir Aslan.

Rapor Tarihi ve Numarası: 09.11.2023 – 2022/HALK GYO/22

Takdir Edilen Değer: 208.140.000.-TL

Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları: Burak Semiz

Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı: Serdar Kadir Aslan.

Rapor Tarihi ve Numarası: 20.06.2024 – 2024/HALK GYO/13

Takdir Edilen Değer: 270.305.000.-TL

Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları: Burak Semiz

Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı: Serdar Kadir Aslan.

2. RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası : 30.12.2024 – 2024/HALK GYO/29

Raporu Hazırlayanların

Ad ve Soyadları

: Burak SEMİZ (Spk Lisans No: 405167)

: 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 25.12.2024 tarihinde tamamlanmıştır.

Dayanak Sözleşmesinin

Tarihi ve Numarası

:25.01.2024

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 değerleme 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 ilgilimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir kişisel çıkarımız veya önyargımız 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 değerleme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

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

İl	İZMİR	Mevkii	MİMAR KEMALETTİN VE HULUSİZ BEY CAD. VE 2.Cİ KORDON
İlçe	KONAK	Pafta	77
Bucak	-	Ada	971
Mahalle	AKDENİZ	Parsel	17
Sokak	-	Yüzölçümü	739 m ²
Malik	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V (1/1)	Ana Taşınmaz Niteliği	BEŞ MAĞAZA VE İKİ YAZIHANEYİ HAVİ BANKA BİNASI
☐ KAT MÜLKİYETİ	☐ KAT İRTİFAKI	☐ DEVRE MÜLK	☒ DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

4.2 GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ

Akdeniz Mahallesi, Cumhuriyet Bulvarı, No: 58 ve Mimar Kemalettin Caddesi No:3
Konak / İZMİR

5. İMAR VE PROJE BİLGİLERİ**5.1 İMAR BİLGİLERİ**

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1.000		
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	Konak Belediyesi	İMAR PLANI ONAY TARİHİ	22.09.2003
TAKS	-	YÜKSEKLİK (H)	24,80
KAKS	-	EMSAL	-
ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)	-	-	-
İNŞAAT NİZAMI	Bitişik Nizam		
LEJANT	Ticaret Seçenekli Konut Alanı	İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO	-
PARSELİN TERKLERİ	-		
KISITLAMALAR			



Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen bilgiye göre;

*971 ada 17 parsel; 22.09.2003 onaylı, 1/1000 ölçekli Mimar Kemalettin Koruma Amaçlı Uygulama İmar planında; Bitişik nizamda 8 kat yapılaşma koşullu "TM" Ticaret Seçenekli Konut Alanında (Zemin katta konut yapılamaz) kalmakta iken; Söz konusu parselin de içinde bulunduğu bölge, İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun, 28.09.2022 tarihli ve 14617 Sayılı Kararı ile "3.Derece Arkeolojik Sit Alanı" olarak belirlenmiştir.

* İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 30.05.2023 tarihli ve 15899 sayılı kararı ile "1/1000 ölçekli Mimar Kemalettin Kentsel Sit alanı ve çevresi Koruma Amaçlı İmar planının ve 1/500 ölçekli yerleşim planı koşullarının ve plan hükümlerinin geçiş dönemi koruma esasları ve kullanım şartları olarak belirlenmesine" karar verilmiştir. Mimar Kemalettin Kentsel Sit Alanı ve Çevresi Koruma Amaçlı İmar Planı plan notlarına ve lejandına uyulacaktır.

*Eski eser karşısı ve 3.Derece Arkeolojik Sit alanı içerisinde olduğundan her türlü işlem için İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınması gerekmektedir.

5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

ONAYLI PROJE TARİH VE NO	Konak Belediye'sinde yapılan araştırmada değerleme konusu parsel için hazırlanmış 25.12.1958 Tarihli İlk Mimari Projesi, 15.09.1995 Tarihli Tadilatlı Mimari Projesi incelenmiştir.
RUHSAT TARİH VE NO	20.06.1960 tarih ve 923 sayılı yeni yapı ruhsatı ve 19.09.1995 tarih ve 923/1960 sayılı tadilat ruhsatı bulunmaktadır.
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO	07.11.1962 Tarih ve 958/923 Nolu Oturma Ruhsatı ve 15.05.1996 Tarih ve 657 Nolu Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.
GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Değerleme konusu taşınmazın mahallinde yapılan inceleme ve ölçümlerde zemin – 5 normal katların inşaat alanı artışı olmaksızın iç mekanda kolay sökülebilir malzeme ile bölümlendirme yapıldığı tespit edilmiştir.
BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİ RUHSATA ESAS ONAYLI MİMARİ PROJESİNE UYGUN MU?	Değerleme konusu gayrimenkul ana taşınmaz vasfındadır.
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 YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA

Konak Belediyesi'nden tarafımıza verilen dijital 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 Sınıf 1	Yapı 1 yaşı	Kat adedi	Bağımsız Bölüm adedi	Deprem Bölgesi
4/B	65	7	-	1. Derece

7. MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR

Değerleme konusu 971 ada 17 parselin mahallinde yapılan incelemede mevcut durumda kullanımda olmadığı, daha önceki dönemde Bölge Müdürlüğü ve Banka Şubesi olarak kullanıldığı görülmüştür. Taşınmazda bulunan aykırı imalatlar rapor eki proje görsellerinde çizim yapılarak gösterilmiştir. Buna ilave olarak resmi kurumlarda yapılan araştırmada herhangi bir olumsuz evrak-tutanak-karar tespit edilmemiş olup değere etkisi bulunmaması sebebiyle aykırı imalatlar değerlemede dikkate alınmamıştır.

8. ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu 971 Ada 17 parsel 739,00 m² yüzölçümüne sahip olup “Beş Mağaza ve İki Yazıhaneyi Havi Banka Binası” vasıflıdır. Topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir bölgede konumlu olup geometrik olarak üçgen forma yakındır. Mevcut durumda parsel üzerinde betonarme karkas inşaat tarzında 4/B yapı grubunda inşa edilmiş Zemin+Galeri Katı+6 Normal kattan ibaret 1 adet yapı bulunmaktadır.

Konak Belediyesi İmar Arşivinde yapılan araştırmada 19.09.1995 tarihli ruhsatnamesi işli onaylı mimari projesi incelenmiştir. Onaylı mimari projesine göre;

Zemin Kat 761, Galerie Katı 609 m²; 1. Katı 713 m², 2. Katı: 713 m², 3. Katı: 713 m², 4. Katı: 713 m², 5. Katı: 713 m² 6. Katı: 443 m² Çatı Katı: 55 m² alana sahip olup katlar içerisinde eski kullanıma dair bazı bölümlendirmeler görülmüştür.

Değerleme konusu 971 ada 17 parsel üzerinde onaylı mimari proje ve eklerine göre 5.433 m² inşaat alanına sahip yapı bulunmaktadır. Yapının mahallinde yapılan inceleme ve ölçümlerde zemin + 6 normal katlarında inşaat alanı artışı olmaksızın iç mekanda kolay sökülebilir malzeme ile bölümlendirme yapıldığı sonrasında bu imalatların söküm işlemlerine başlandığı tespit edilmiştir. Buna ilave olarak 6. Normal katında teras alanına 43 m² büyüme sağlandığı, çatı katında ise makine dairesinin 17 m² genişletildiği tespit edilmiştir. Yapı mevcut durumda 5.493 m² inşaat alanlı olup aykırı büyüme alanlarının değere etkisinin olmayacağı kanaatiyle değerlemede dikkate alınmamıştır.

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapının dış cephesi kompozit silikon cam cephe giydirme olup granit süslemelidir. Dış doğramalar alüminyum mamul olup iç mekanda zeminlerde değerleme günü seramik/granit söküm işlemlerinin yapıldığı, duvar ve tavanlarda yer alan alçıpanların kaldırıldığı ve tavanlarda yer alan taş yünü asma tavanların söküldüğü tespit edilmiştir. Yapının kullanıma alınması için kapsamlı tadilat gereksinimi bulunmaktadır.

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

9.1 MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

☐ Evet:

☒ Hayır: Mülkiyet durumunda son 3 yılda bir değişiklik bulunmamaktadır.

9.2 KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

☐ Evet:

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

9.3 İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

☐ Evet:

☒ Hayır: İmar durumunda son 3 yılda bir değişiklik bulunmamaktadır.

9.4 HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

☐ Evet:

☒ Hayır: Hukuki durumda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

9.5 YASAL KISITLAMALAR

İPOTEK	☐ Evet: ☒ Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir ipotek bulunmamaktadır.
HACİZ	☐ Evet: ☒ Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir haciz bulunmamaktadır.
DİĞER ŞERHLER	☐ Evet: ☒ Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi şerh kaydı bulunmamaktadır.
BEYANLAR	☐ Evet: ☒ Hayır Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi beyan kaydı bulunmamaktadır.
AÇIKLAMA	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden 01.10.2024 tarih, 10:35 itibari ile edinilen tapu kaydı ekte sunulmuştur. Tapu kaydına göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

10. 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. Taşınmazın tapu kayıtlarında portföye alınmasını ve devrini engelleyici herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

11. 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 Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (ç) ve (d) bendi gereği taşınmazların Ticari Bina olarak GYO portföyünde bulunmasına engel bir durum yoktur.

12. 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 itibariyle de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

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

13. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin olarak yapılan herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

14. GENEL VE SEKTÖREL VERİLER

14.1 TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER

2024 yılı Türkiye ekonomisi, iç ve dış dinamiklerin etkisiyle karmaşık bir görünüm sergilemiştir. Küresel ekonomideki yavaşlama, artan enerji maliyetleri ve finansal piyasalardaki belirsizlikler, Türkiye ekonomisini de derinden etkilemiştir. Seçim sonrası oluşan yeni politik atmosferin ekonomi üzerindeki etkileri dikkat çekerken, hükümetin piyasa beklentilerini yönetme çabaları ön planda olmuştur. Özellikle enflasyonla mücadele ve sürdürülebilir büyüme hedefleri arasındaki denge arayışı, ekonomi politikalarının ana eksenini oluşturmuştur.

Enflasyon, 2024 yılında Türkiye'nin en büyük ekonomik sorunlarından biri olmaya devam etmiştir. Tüketici fiyat endeksindeki yükseliş, temel ihtiyaçlarda ciddi artışlara yol açarak halkın alım gücünü zayıflatmıştır. Bu durum, Merkez Bankası'nın sıkı para politikalarına yönelmesine neden olmuş, faiz oranlarındaki artışlarla enflasyon baskısını kontrol altına alma çabaları sürmüştür. Ancak yüksek faiz oranları, özel sektör yatırımları ve tüketici harcamaları üzerinde yavaşlatıcı bir etki yaratmıştır. Bu ikilem, kısa vadeli stabilizasyon ile uzun vadeli büyüme arasında denge kurma gerekliliğini daha da belirgin hale getirmiştir.

Türk Lirası'nın 2024 yılında dalgalı bir seyir izlemesine rağmen, döviz kurlarında göreceli bir stabilizasyon sağlanmıştır. İhracat, küresel talepteki daralmaya rağmen enerji ve savunma sanayii gibi sektörlerdeki büyüme sayesinde güçlü kalmıştır. Ancak ithalat maliyetlerindeki artış, dış ticaret açığını genişletmiş ve döviz rezervleri üzerinde baskı yaratmıştır. Döviz piyasasındaki bu kırılganlık, ekonomik istikrar için ciddi bir risk unsuru olmaya devam etmiştir.

İstihdam piyasası, 2024 yılında karmaşık bir tablo sergilemiştir. Özellikle genç işsizlik oranı yüksek seviyelerde kalmaya devam ederken, sanayi ve tarım sektörlerinde istihdam artışı sınırlı olmuştur. Buna karşın, turizm sektörü yıl boyunca güçlü bir performans sergileyerek istihdam artışına olumlu katkı sağlamıştır. Teknoloji ve yenilenebilir enerji sektörlerindeki yatırımlar, istihdam yaratma potansiyeli açısından umut verici gelişmeler arasında yer almıştır.

Kamu maliyesi, 2024 yılı boyunca bütçe açıkları ve borçlanma dinamikleri açısından zorlu bir süreç geçirmiştir. Hükümet, sosyal harcamaları sürdürürken gelir artırıcı tedbirlere ve vergi politikalarında düzenlemelere gitmiştir. Özellikle enerji sektöründeki sübvansiyonların azaltılması ve vergi reformlarının uygulanması, bütçe üzerindeki yükü hafifletmek için alınan önemli adımlar olmuştur. Ancak bu tedbirler, kısa vadede bazı kesimlerde memnuniyetsizlik yaratmıştır.

Türkiye ekonomisi, 2024 yılı itibarıyla hem riskler hem de fırsatlar barındırmaktadır. Orta vadede yapısal reformların etkin bir şekilde uygulanması, uluslararası yatırımcı güveninin yeniden kazanılması ve enerji bağımlılığını azaltmaya yönelik projeler, ekonomik büyüme ve istikrar için kritik öneme sahiptir. Küresel piyasalardaki gelişmelerin yakından takip edilmesi ve bu doğrultuda politikalar üretilmesi, uzun vadeli sürdürülebilirlik açısından büyük önem taşımaktadır.

(*) Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) - 2024 Ekonomik Göstergeler, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) - Para Politikası Raporları, Dünya Bankası - Türkiye Ekonomik Görünüm 2024, Uluslararası Para Fonu (IMF) - Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu

14.2 SEKTÖREL VERİLER

2024 yılında Türkiye’de gayrimenkul sektörü, hem iç hem de dış ekonomik faktörlerin etkisi altında şekillenmiştir. Yüksek enflasyon, artan maliyetler ve finansmana erişim sorunları sektörü doğrudan etkilerken, kentsel dönüşüm projeleri ve yabancı yatırımcıların ilgisi piyasada hareketlilik yaratmıştır. Sektör, 2024 yılının ilk üç çeyreğinde dalgalı bir performans göstermiştir.

Yılın ilk çeyreğinde konut satışları, seçim sonrası belirsizlikler ve ekonomik sıkılaşma politikalarının etkisiyle önceki yıllara kıyasla zayıf bir performans sergilemiştir. Özellikle yüksek faiz oranları, konut kredisi maliyetlerini artırarak yerel alıcılar için finansmana erişimi zorlaştırmıştır. Buna karşılık, kentsel dönüşüm projelerine verilen teşvikler ve kamu destekli projeler sektördeki talebi belirli ölçüde desteklemiştir. Yabancı yatırımcılar ise döviz kurundaki avantajlardan yararlanarak büyük şehirlerde ve turistik bölgelerde gayrimenkul alımlarını sürdürmüştür.

İkinci çeyrek, turizm sezonunun açılmasıyla birlikte ticari gayrimenkul piyasasında bir hareketlenmeye sahne olmuştur. Özellikle otel, ofis ve alışveriş merkezi yatırımları artış göstermiştir. Ancak konut sektöründe, artan inşaat maliyetleri ve ekonomik durgunluk etkisiyle satışlar sınırlı kalmıştır. Bu dönemde, enerji verimliliği ve yeşil bina projelerine olan ilgi artmış, geliştiriciler sürdürülebilirlik odaklı projelere yönelmiştir.

Üçüncü çeyrekte ise sektörde nispeten toparlanma işaretleri görülmüştür. Kamu bankalarının düşük faizli konut kredisi kampanyaları ve teşvikler, yerel talebi kısmen canlandırmıştır. Ancak yüksek fiyatlar, özellikle orta gelirli kesim için erişilebilirliği sınırlı tutmaya devam etmiştir. Ticari gayrimenkul piyasasında ise e-ticaretin büyümesiyle birlikte depo ve lojistik alanlarına olan talep artmıştır. Ayrıca, üçüncü çeyrek itibarıyla gayrimenkul yatırımlarında yabancıların payı daha da artmış, özellikle Körfez ülkelerinden gelen yatırımcılar İstanbul, Antalya ve Bodrum gibi bölgelere yönelmiştir.

2024 yılının ilk üç çeyreği boyunca gayrimenkul sektörü, ekonomik dalgalanmalara rağmen bazı alanlarda direnç göstermiştir. Ancak yüksek maliyetler ve finansman sorunları sektördeki büyümeyi sınırlamıştır. Yılın kalan çeyreğinde, hükümetin sektöre yönelik destek politikaları ve küresel piyasalardaki gelişmelerin sektördeki toparlanma sürecini hızlandırabileceği öngörülmektedir.

(*) Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) - 2024 Konut Satış İstatistikleri, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı - Kentsel Dönüşüm Raporları, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER) - 2024 Piyasa Raporu, Emlak Konut GYO - 2024 Dönemsel Analiz Raporları.

14.3 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 değişimlere 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 fıstıkçanı 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.

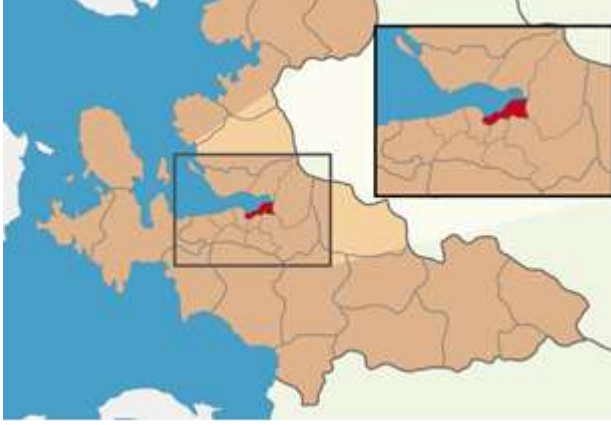
İzmir ekonomik büyüklüğü ile Türkiye ekonomisine en fazla katkı veren kentlerin başında gelmektedir. 2018 yılı itibariyle, İzmir 4.320.519 kişilik nüfusu ile İstanbul ve Ankara'nın ardından Türkiye'nin en büyük üçüncü kentidir. İzmir'de yaşayan nüfusun 2.152.585'i erkek ve 2.167.934'ü ise kadından oluşmaktadır.

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, Rüştü 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 turizmine, 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 Kadifekale’si, 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 Kardiçalı 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.

15. GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

15.1 ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ

Değerleme konusu taşınmaz İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup 2. Kordon olarak bilinen bölgede konumludur. Taşınmaza ulaşım için bölgenin ana arterlerinden Cumhuriyet Bulvarı üzerinde Cumhuriyet meydanından Konak Meydanı yönüne ilerlenirken 600 m. sonra sol tarafta konumludur. Taşınmaza ulaşım kolay ve çeşitlidir. Taşınmaz Tramvay Durağına ~200 m., İzmir Metro Çankaya Durağına ~400 m, Konak Vapur İskelesine ise ~750 m. mesafededir.



15.2 GAYRİMENKULÜN KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz, İzmir ili, Konak ilçesi, Akdeniz Mahallesi, Cumhuriyet Bulvarı, No: 58 ve Mimar Kemalettin Caddesi No:3 adresinde konumludur.

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 lanse 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.

15.3 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	%75-%100
				X
Binadaki/sitedeki doluluk oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75	%75-%100
				X

16. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER**16.1 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.

16.2 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.

16.3 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 - Arz/talep dengesi	- Ekonomik dalgalanmalar - Taşınmazın tadilat ihtiyacı olması

17. DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

17.1 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.

17.2 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.

17.3 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 getirmediğinden 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 indirgemesi 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

17.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

17.4.1 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.

17.4.2 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. Taşınmazın cins tashihi yapılmış olup, proje geliştirmesi yapılmamıştır.

17.4.3 EMSAL ARAŞTIRMASI**Satılık Bina Emsalleri****Emsal 1 Invest Gayrimenkul 0 541 430 35 35:**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Fevzipaşa Bulvarı üzerinde; 180 m² yüzölçümüne sahip parsel pazarlıklı olarak 61.000.000 TL bedelle satılıktır. Parsel üzerinde iş hanı olarak kullanılan 8 katlı, ~1.800 m² inşaat alanına sahip, yaklaşık 30 yıllık bina bulunmaktadır. Konu taşınmazın uzun süredir satılık olduğu tarafımızca bilinmektedir.

Emsal 2 Boyut 360 Gayrimenkul 0 532 292 08 19:

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Basmene Garı Meydanında, köşe konumlu; 404 m² yüzölçümüne sahip parsel pazarlıklı olarak 240.000.000 TL bedelle satılıktır. Parsel üzerinde 10 katlı otel binası, ~4.760 m² inşaat alanına sahip, yaklaşık 30 yıllık bina bulunmaktadır. Konu taşınmazın uzun süreden beri satılık olduğu tarafımızca bilinmektedir.

Emsal 3 Alsancak Tur Yap Gayrimenkul 0 532 438 02 20:

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, işlek cadde üzerinde; 240 m² yüzölçümüne sahip parsel pazarlıklı olarak 90.000.000 TL bedelle satılıktır. Parsel üzerinde iş merkezi olarak kullanılan 5 katlı, ~1.200 m² inşaat alanına sahip, yaklaşık 30 yıllık bina bulunmaktadır. Konu taşınmazın uzun süredir satılık olduğu tarafımızca bilinmektedir.

Emsal 4 Teok Gayrimenkul 0 555 647 11 99:

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Şair Eşref Bulvarı üzerinde; 450 m² yüzölçümüne sahip parsel üzerinde iki ayrı yapıdan oluşan ve toplamda ~4.100 m² inşaat alanına sahip ticari binalar 215.000.000.TL bedel ile satılıktır.

Bina Emsal Karşılaştırma Tablosu										
Sıra	Satış Değeri (A)	Arsa Alanı (B)	İnşaat Alanı (C)	İnşaat Birim Değeri (D)	Yapı Maliyeti Hariç Arsa m ² Birim Değeri (E)	Pazarlık Payı (F)	Yüzölçüm Düzeltmesi (G)	Konum Düzeltmesi (H)	İmar Düzeltmesi (I)	Düzeltilmiş Arsa Satış Birim Değeri
	A	B	C	D	(A-(C*D))/B	F	G	H	I	E*(1-F)*(1-G)*(1-H)*(1-I)
Emsal 1	61.000.000,00 ₺	180 m ²	1800 m ²	12.500,00 ₺	₺213.888,89	5%	-15%	-15%	0%	268.724,65 ₺
Emsal 2	240.000.000,00 ₺	404 m ²	4760 m ²	12.500,00 ₺	₺446.782,18	15%	10%	20%	0%	273.430,69 ₺
Emsal 3	90.000.000,00 ₺	240 m ²	1200 m ²	12.500,00 ₺	₺312.500,00	5%	10%	0%	0%	267.187,50 ₺
Emsal 4	215.000.000,00 ₺	450 m ²	4100 m ²	12.500,00 ₺	₺363.888,89	5%	10%	0%	0%	311.125,00 ₺
DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ										280.116,96 ₺

Bina Emsalleri Açıklaması: Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan bina emsalleri araştırmasında taşınmaz ile aynı adada ve yakın çevresinde satılık bina emsallerine ulaşılmıştır. Satılık bina emsallerinden ters maliyet yöntemi ile yapı maliyeti arındırılmış ve ham arsa değerine ulaşılmıştır. Konu bölgede ticari bina vasıflı gayrimenkullerin genellikle banka ve özel sektör firmaları tarafından bölge müdürlükleri olarak tercih edildiği, ancak bölgenin son dönemde eski önemini yitirmesi ile satışların kısıtlı olduğu ve uzun sürede gerçekleştiği görülmüştür. Yukarıda tespit edilen emsaller üzerinden olumlu/olumsuz düzeltmeler yapılarak ortalama arsa birim değerine ulaşılmıştır.

Satılık Arsa Emsalleri

Emsal 1:

Taşınmazın bulunduğu bölgede, Şair Eşref Bulvarı üzerinde, TM 8 kat imarlı, 435 m² arsa vasıflı parsel pazarlıklı olarak 98.000.000 TL bedelle satılıktır.

İzmir İnvest 0 555 485 90 16

Emsal 2:

Taşınmazın bulunduğu bölgede, işlek cadde cepheli, TM 7 kat imarlı, 390 m² alanlı arsa vasıflı taşınmaz 125.000.000.TL bedel ile satılıktır.

Vizyon Gayrimenkul 0532 276 16 68

Emsal 3:

Taşınmazın bulunduğu bölgede, Montrö Meydanı cepheli, TM 8 kat imarlı, 208 m² alanlı parsel üzerinde, 1.400 m² bakımsız yapı olan taşınmaz 45.000.000.TL bedel ile satılıktır. Konu emsalin uzun süreden beri satılık olduğu tarafımızca bilinmektedir.

Sahibi 0535 488 71 20

Arsa Emsal Karşılaştırma Tablosu								
Sıra	Satış Değeri (A)	Arsa Alanı (B)	Arsa m ² Birim Değeri (C)	Pazarlık Payı (D)	Yüzölçüm Düzeltmesi (E)	Konum Düzeltmesi (F)	İmar Düzeltmesi (G)	Düzeltilmiş Arsa Satış Birim Değeri
	A	B	A/B	D	E	F	G	$C*(1-D)*(1-E)*(1-F)*(1-G)$
Emsal 1	98.000.000,00 ₺	435 m ²	₺225.287,36	5%	0%	-20%	-20%	308.193,10 ₺
Emsal 2	125.000.000,00 ₺	390 m ²	₺320.512,82	5%	0%	-20%	-5%	383.653,85 ₺
Emsal 3	45.000.000,00 ₺	208 m ²	₺216.346,15	5%	0%	-20%	-10%	271.298,08 ₺
DÜZELTİLMİŞ M ² BİRİM SATIŞ DEĞERİ								321.048,34 ₺

Arsa Emsalleri Açıklaması: Taşınmazın konumlu olduğu bölgede arsa emsalleri araştırılmış olup bölgenin gelişim sürecini tamamlamış olması sebebiyle satılık az sayıda satılık boş arsa bulunmaktadır. Buna ilave olarak bölgenin kentsel sit ve arkeolojik sit olması sebebiyle boş arsalar üzerinde inşaat yapma belirli riskleri barındırmaktadır. Bu nedenle gayrimenkul yatırımcıları tarafından daha az tercih edilebilirliğe sahiptir. Yukarıda tespit edilen emsaller üzerinden olumlu/olumsuz düzeltmeler yapılarak ortalama arsa birim değerine ulaşılmıştır. Bina emsalleri üzerinden yapılan ters maliyet ile ulaşılan arsa birim değerinden daha düşük çıkmasının sebebi ise satılık bina emsallerinden yapı maliyeti arındırıldığında binanın şerefiye kaleminin arsa bedeli üzerinde kalması şeklinde açıklanabilmektedir.

Satılık Dükkan Emsalleri

Emsal 1:

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, Mimar Kemalettin Caddesi üzerinde, üç ayrı tapudan oluşan ve toplamda 145 m² beyan edilen dükkan vasıflı taşınmazlar pazarlıklı olarak 24.500.000 TL bedelle satılıktır.

Delta Gayrimenkul 0 532 467 83 35

Emsal 2:

Taşınmazın bulunduğu bölgede, işlek cadde üzerinde, 90 m² kullanım alanı olduğu beyan edilen dükkan vasıflı taşınmaz 15.000.000.TL bedel ile satılıktır.

Potal Gayrimenkul 0 532 570 92 89

Emsal 3:

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, işlek cadde üzerinde, zeminde brüt 55 m² beyan edilen dükkan vasıflı taşınmaz pazarlıklı olarak 9.000.000 TL bedelle satılıktır.

Teok Gayrimenkul 0 532 467 83 35

Emsal 4:

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, işlek cadde üzerinde, zeminde brüt 130 m² beyan edilen dükkan vasıflı taşınmaz pazarlıklı olarak 17.500.000 TL bedelle satılıktır.

Kar Gayrimenkul 0 535 791 93 29

Dükkan Emsal Karşılaştırma Tablosu								
Sıra	Satış Değeri	Brüt Alanı	Satış Birim m2 Değeri	Pazarlık Payı	Cephe Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	Metraj Düzeltmesi	Düzeltilmiş Satış Birim Değeri
Emsal 1	24.500.000,00 ₺	145	168.965,52 ₺	10%	-30%	0%	-5%	207.574,14 ₺
Emsal 2	15.000.000,00 ₺	90	166.666,67 ₺	10%	-30%	0%	0%	195.000,00 ₺
Emsal 3	9.000.000,00 ₺	55	163.636,36 ₺	10%	-30%	0%	0%	191.454,55 ₺
Emsal 4	17.500.000,00 ₺	130	134.615,38 ₺	10%	-30%	0%	-5%	165.375,00 ₺
DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ								189.850,92 ₺

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 sirkülasyonunun 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. Emsal dükkanların 1.normal katları 1/3 oranında indirgenmiştir.

Satılık Ofis Emsalleri

Emsal 1:

Gazi Bulvarı üzerinde konumlu, iç mekanı tadilatla yenilenmiş, 3. normal katta 140 m² alanlı ofis vasıflı taşınmaz pazarlıklı olarak 7.000.000 TL bedelle satılıktır. Konu emsalin uzun süreden beri satılık olduğu tarafımızca bilinmektedir.

Orsa 2 Gayrimenkul 0 (530) 664 70 22

Emsal 2:

Cumhuriyet Bulvarı üzerinde konumlu, bakımlı, 2. Normal katta 175 m² alanlı ofis vasıflı taşınmaz pazarlıklı olarak 8.500.000 TL bedelle satılıktır.

Turpa Enerji Gayrimenkul 0 555 299 62 99

Emsal 3:

Cumhuriyet Bulvarı üzerinde konumlu, 2. normal katta 270 m² beyan edilen ancak 230 alanlı m² kullanım alanı olduğu öngörülen ofis vasıflı taşınmaz pazarlıklı olarak 12.750.000 TL bedelle satılıktır.

Startkey Focus Gayrimenkul 0 0551 456 05 99

Emsal 4:

Cumhuriyet Bulvarı üzerinde konumlu, bakımlı, 2. Normal katta 120 m² alanlı ofis vasıflı taşınmaz pazarlıklı olarak 6.500.000 TL bedelle satılıktır. Konu emsalin uzun süreden beri satılık olduğu tarafımızca bilinmektedir.

Storm Gayrimenkul 0 532 250 57 65

Ofis Emsal Karşılaştırma Tablosu								
Sıra	Satış Değeri	Brüt Alanı	Satış Birim m ² Değeri	Pazarlık Payı	Konum Düzeltmesi	Reklam ve Tabela Kabiliyeti	Metraj Düzeltmesi	Düzeltilmiş Satış Birim Değeri
Emsal 1	7.000.000,00 ₺	140	50.000,00 ₺	5%	0%	5%	10%	40.612,50 ₺
Emsal 2	8.500.000,00 ₺	175	48.571,43 ₺	5%	0%	0%	10%	41.528,57 ₺
Emsal 3	12.750.000,00 ₺	230	55.434,78 ₺	5%	0%	5%	5%	47.528,40 ₺
Emsal 4	6.500.000,00 ₺	120	54.166,67 ₺	10%	0%	0%	15%	41.437,50 ₺
DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ								42.776,74 ₺

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.

18. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Taşınmazın yakın çevresinde yapılan araştırmalar ve görüşmelerde gerek 2. Kordon gerekse Mimar Kemalettin Caddesinde satılık ve kiralık dükkan nitelikli mülk stokunun oldukça sınırlı olduğu, genel itibariyle ofis olarak kullanıldığı görülmüştür. Değerlemeye konu taşınmazların değerlemesi aşamasında Pazar yaklaşımı ve Maliyet Yöntemi kullanılarak taşınmazın değerine ulaşılmıştır.

19. EKSPERİN KANAATI

Değerleme konusu taşınmazın 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.

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

Emsallerdeki alanlar ilgililerinin beyanları olup, pazarlık payları da bulunmaktadır. Konu taşınmazın bulunduğu konum, cadde ve yola cepheli olması, mevcut imar durumu gibi tüm olumlu ve olumsuz faktörlerde dikkate alınarak rapor hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın değerlemesinde Pazar Yaklaşımı ile Maliyet Yöntemi birlikte kullanılmıştır.

Yapılan piyasa araştırması sonucu konu taşınmaza yakın benzer satılık arsa bulunmamakta olup emlak firmaları ile yapılan görüşmeler neticesinde arsa birim değeri için 280.000.-TL/m² takdir edilmesi uygun bulunmuştur.

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapı niteliği gereği 4A olarak sınıflandırılmıştır. Yapının toplam yasal inşaat alanı 5.433 m²'dir

Yakın çevresindeki benzer taşınmazlarda yapılan araştırmalara göre bölgede ofis hacimleri için istenen satış değerleri 40.000.-TL/m² ile 45.000.-TL/m² arasında değişmektedir. Dükkan hacimlerinde ise bu değerler 180.000.-TL/m² ile 200.000.-TL/m² arasında değişmektedir. Elde edilen veriler doğrultusunda m² birim değerleri takdir edilmiştir.

Emsal Karşılaştırma Yönteminde, bölgede yapılan emsal araştırması ile tespit edilen dükkan ve ofis birim m² değerleri kullanılmıştır. Söz konusu yöntemde değer takdirinde ana

taşınmaz üzerinde kat irtifakı/kat mülkiyeti kurulu olduğu varsayımı ile katların faydalı (Ortak Alanlar Hariç) alanları kullanılmıştır. Buna ilave olarak tespit edilen ortalama fiyatlar üzerinden kat analizi yapılmış ve nihai değere ulaşılmıştır. Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre takdir edilen değerin detayı aşağıda yer almaktadır.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi				
Kat	Nitelik	BB Alanı	Birim Satış Değeri	Toplam Değeri
Zemin Kat	Dükkan	761 m ²	₺195.000,00	₺191.025.000,00
Galeri Katı	Dükkan	609 m ²	₺70.000,00	
1. Kat	Ofis/Büro	713 m ²	₺40.000,00	₺28.520.000,00
2. Kat	Ofis/Büro	713 m ²	₺36.000,00	₺25.670.000,00
3. Kat	Ofis/Büro	713 m ²	₺33.000,00	₺23.530.000,00
4. Kat	Ofis/Büro	713 m ²	₺29.000,00	₺20.675.000,00
5. Kat	Ofis/Büro	713 m ²	₺26.000,00	₺18.540.000,00
6. Kat	Ofis/Büro	443 m ²	₺24.000,00	₺10.630.000,00
Çatı Katı	Ofis/Büro	55 m ²	₺22.000,00	₺1.210.000,00
Toplam		5433 m²		₺319.800.000,00
YAKLAŞIK TOPLAM				₺320.000.000,00

Maliyet Yönteminde ise arsa birim değerine yine emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmış ancak satılık bina emsalleri üzerinden ters maliyet yöntemi ile arsa birim değerine ulaşılmıştır. Tespit edilen arsa değerine parsel üzerinde yer alan yapının yıpranma payını içeren maliyeti ilave edilerek nihai değer takdiri yapılmıştır.

Maliyet Yöntemi				
Nitelik	Alan	Birim Fiyat	Yıpranma Payı	Toplam Değer
Arsa	739 m ²	₺310.000,00	-	₺229.090.000,00
Bina	5433 m ²	₺20.000,00	20%	₺86.930.000,00
Toplam				₺316.020.000,00

SİGORTAYA ESAS BEDEL				
Nitelik	Alan	Birim Fiyat	Yıpranma Payı	Toplam Değer
Bina	5433 m ²	₺15.300,00	0%	₺83.125.000,00
Toplam				₺83.125.000,00

KİRA DEĞERLERİ*

KİRA DEĞERLERİ							
Kat	Nitelik	BB Alanı	Birim Kira Değeri	Aylık Kira Değeri	Yıllık Kira Değeri	Kap. Oranı	Toplam Değeri
Zemin Kat	Dükkan	761 m ²	₺430,00	₺327.230,00	₺3.926.760,00	3,20%	₺154.685.000,00
Galeri Katı	Dükkan	609 m ²	₺140,00	₺85.260,00	₺1.023.120,00	3,20%	
1. Kat	Ofis/Büro	713 m ²	₺120,00	₺85.560,00	₺1.026.720,00	3,20%	₺32.085.000,00
2. Kat	Ofis/Büro	713 m ²	₺110,00	₺78.430,00	₺941.160,00	3,20%	₺29.410.000,00
3. Kat	Ofis/Büro	713 m ²	₺100,00	₺71.300,00	₺855.600,00	3,20%	₺26.740.000,00
4. Kat	Ofis/Büro	713 m ²	₺90,00	₺64.170,00	₺770.040,00	3,20%	₺24.065.000,00
5. Kat	Ofis/Büro	713 m ²	₺80,00	₺57.040,00	₺684.480,00	3,20%	₺21.390.000,00
6. Kat	Ofis/Büro	443 m ²	₺70,00	₺31.010,00	₺372.120,00	3,20%	₺11.630.000,00
Çatı Katı	Ofis/Büro	55 m ²	₺50,00	₺2.750,00	₺33.000,00	3,20%	₺1.030.000,00
Toplam				₺802.750,00	₺ 9.633.000,00		₺301.035.000,00
Toplam Yaklaşık				₺802.750,00	₺ 9.633.000,00		₺301.000.000,00

(*)Müşteri talebi doğrultusunda bilgi amaçlı verilmiş olup değerlendirme yöntemi olarak kullanılmamıştır.

21. 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/büyükölçü/yaş/inaaat 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 büyükölçü 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.

22. DEĞERLEME VE SONUÇ

22.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

İzmir ili, Konak ilçesi, Akdeniz Mahallesi, 971 ada 17 Parsel numaralı “Beş Mağaza Ve İki Yazıhaneyi Havi Banka Binası” vasıflı taşınmazın 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.

22.2 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 mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde kat irtifakı/kat mülkiyeti kurulu olmaması ve taşınmazın bir bütün olarak değerlendirilmesi gerektiği kanaatiyle Emsal Karşılaştırma Yöntemi seçilmiştir. Buna bağlı olarak değerlendirme konusu taşınmazlara değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

Taşınmazın aylık kira değerinin 802.750.-TL/ay olabileceği takdir edilmiştir.

Toplam Ekspertiz Değeri:

KDV hariç toplam yasal satış değeri: Rakamla; 320.000.000-TL ve Yazıyla; (Üçyüzirmimilyon Türk lirası)

KDV dahil toplam yasal satış değeri: Rakamla; 384.000.000-TL ve Yazıyla; (Üçyüzseksendörtmilyon Türk lirası)

Usd kurundan toplam yasal satış değeri: 9.078.014.- 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.

27.12.2024 tarihi itibarıyla TCMB efektif Satış Kuru 1 USD: 35,25

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Burak SEMİZ Lisans No: 405167	Eren ÖZÇELİK Lisans No:409229	Serdar Kadir ASLAN Lisans No: 402750