



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

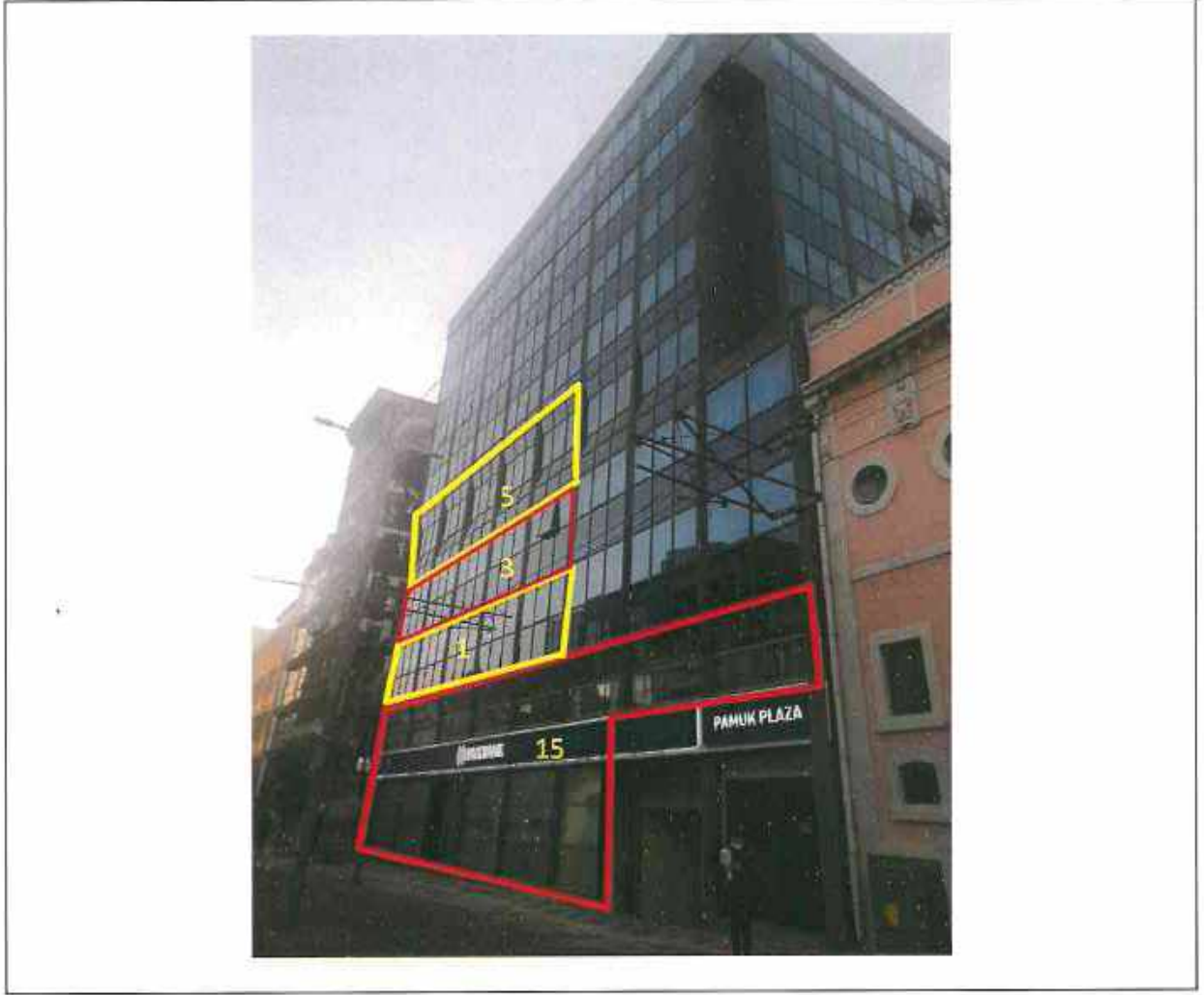
Gayrimenkul Değerleme Raporu



Net Özel 2020 - 1251

Aralık , 2020

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK
Tel:0312 457 00 51 Faks:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 99 89 Tic.Sic.No:256696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00-TL
Mersis No: 0631054938900019



Talep Sahibi	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	22.12.2020
Rapor Numarası	Özel 2020-1251
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa ve Kira Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; İzmir İli, Konak İlçesi ve Akdeniz Mahallesi, 2802 Ada 15 nolu parselde bulunan "zemin ve 1. Kat 15 bb nolu işyeri ile 16 bb nolu trafo, 2. Kat 1 bb nolu mesken, 3. Kat 3 bb nolu mesken, 4. Kat 5 bb nolu meskenin " nitelikli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Otuz (30) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, 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.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası.....	6
1.2 Değerlemenin Amacı.....	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4 İşin Kapsamı	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler.....	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları.....	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	10
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	10
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar.....	10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	10
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	11
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama	11
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	11
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	11
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	11

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....	13
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	16
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	16
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	16
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	17
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	17
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	17
5.1	Pazar Yaklaşımı.....	19
5.2	Maliyet Yaklaşımı	22
5.3	Gelir Yaklaşımı.....	23
5.4	Diğer Tespit ve Analizler.....	25
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	26
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	26
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	26
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	26
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	26
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	26
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi.....	26
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	26
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	27
7.	SONUÇ	27
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	27
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	28
8.	UYGUNLUK BEYANI	29
9.	RAPOR EKLERİ	29

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Net Özel 2020-1251 / 22.12.2020
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa ve kira değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Akdeniz Mah. Atatürk Caddesi ve Cumhuriyet Bulvarı No: 44A ve 45 Konak / İzmir
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İzmir İli, Konak İlçesi ve Akdeniz Mahallesi, 2802 Ada 15 nolu parselde "10 Katlı Kargir Bina İçerisinde bulunan 1-3-5 B.B. Nolu Meskenler, 15 B.B. Nolu İş Yeri ve 16 B.B. Nolu Trafo)" vasıflı taşınmaz.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	16 NOLU BB: TEDAŞ (TRAFO), 15 NOLU BB: HALKBANK İZMİR NAKİT OPERASYON MERKEZİ ve 1. KAT: HALKBANK EMEKLİLİK BİRİMİ, 1,3,5 NOLU BB: HALKBANK İZMİR 1. BÖLGE KOORDİNATÖRLÜĞÜ
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu taşınmazlar ile ilgili Konak Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada, Konak İlçesi ve Akdeniz Mahallesi, 2802 Ada 15 nolu parselin, 1/1000 ölçekli Mimar Kemalettin Uygulama İmar Planı kapsamında, Bitişik Nizam 8 Kat- Hmaks: 24,80 yapılaşma şartlarında ve zemin katta ticaret zorunlu eki ile "Ticaret Seçenekli Konut Alanı" imar lejantında kaldığı bilgisi alınmıştır. Ayrıca ana taşınmaz eski eser bitişiğinde ve karşısında kalması nedeni ile herhangi bir tadilat veya yapılaşma durumunda Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu'ndan izin alınması gerektiği bilgisi edinilmiştir. Mevcut taşınmaza etkisi bulunmamaktadır.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazların herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	21.000.000,00- TL (Yirmi Bir Milyon Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	24.780.000,00-TL (Yirmi Dört Milyon Yedi Yüz Seksen Bin Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Taşınmaz, yerinde görülmüş, kullanım durumları, yapı kalitesiyle birlikte her kat incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır. 30.10.2020 tarihli İzmir Depremi'nde merdiven duvarlarında ve bazı duvarlarda çatlaklar tespit edilmiştir. Ancak taşıyıcı sistemlerde olumsuz bir durum görülmemiştir.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	İsmail Esat İNAM – SPK Lisans No: 410603 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622 (Denetmen)
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 04.11.2020 itibariyle başlanmış 21.12.2020 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 22.12.2020 tarihinde Özel 2020-1251 rapor numarasıyla yapılarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Konak İlçesi ve Akdeniz Mahallesi, 2802 Ada 15 nolu parsel sayılı ana gayrimenkul niteliği "ON KATLI KARGİR BİNA" içerisindeki 1-3-5-15-16 b.b. numaralı taşınmazlara ait piyasa ve kira değerinin tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmaz(lar)ın portföyde değerlendirilmek üzere piyasa değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, 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 "Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder." kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 30.01.2020 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı İsmail Esat İNAM tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından 2018- 0284 Talep Numaralı Rapor ile İmar Barışına, 2019-1110 Talep Numaralı Rapor ile Pazar değer tespitine istinaden rapor hazırlanmıştır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 1.200.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : Tatlısu Mahallesi, Ertuğrul Gazi Sokak, No:1 Dudullu OSB, Ümraniye/İSTANBUL
Şirket Amacı : Müşterilerine ve hissedarlarına sürekli katma değer yaratmak, GYO sektörünün gelişimine katkıda bulunmak ve küresel ölçekte saygın bir kurum haline gelmek.
Sermayesi : 970.000.000,-TL
Halka Açıklık : % 28
Telefon : 0 216 600 10 00
E-Posta : info@halkgyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İzmir İli, Konak İlçesi ve Akdeniz Mahallesi, 2802 Ada 15 nolu parsel üzerinde mevcut bina içerisindeki 1-3-5- 15 ve 16 bb nolu taşınmazların piyasa satış ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

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

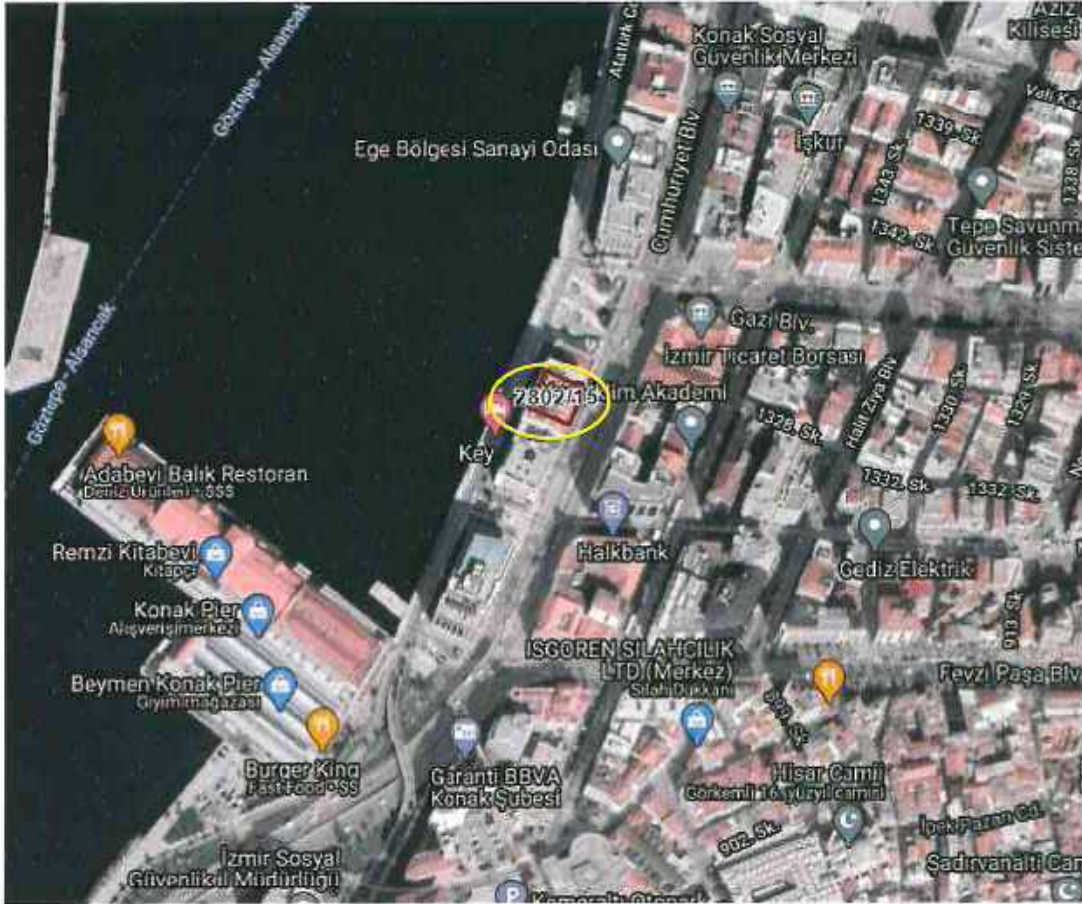
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar, İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 2802 Ada 15 nolu parselde üzerinde Halkbankası kullanımına ait 1-3-5-15 ve 16 bb nolu taşınmazlardır.

Ana gayrimenkul, şehrin ana arterlerinden olan Cumhuriyet Bulvarı ve Atatürk Caddesi arasında 616,5 m² yüzölçüme sahip arsa üzerine kurulmuştur. Taşınmaza ulaşım kolay olup, Cumhuriyet Bulvarı üzerinde güney yönünde Konak istikametinde ilerlenir. Gazi Bulvarı ile kesiştiği yerde İzmir İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Binası yanında 2802 ada 15 parsel üzerinde konumlu taşınmazlarında içerisinde bulunduğu ana binaya ulaşılır. Taşınmazların bulunduğu bölgeye ulaşım, deniz yolu, kara yolu ve raylı sistem ile mümkündür. Bölgeden tramvay ve metro hattı geçmektedir.

Ana gayrimenkul Konak meydanına yaklaşık 900 m mesafededir. Yakın çevresinde bilinen bazı noktalar şu şekildedir: Kıyı Emniyeti İl Müdürlüğü, Sosyal Güvenlik İl Müdürlüğü, Çalışma ve İş Kurumu İl Müdürlüğü, Konak Pier alışveriş merkezi, İzmir Büyükşehir Belediyesi, İzmir Hükümet Konağı gibi kamu ve özel kurumlar bulunmaktadır. Bölgede yapılaşma düşük seviyede olup, büyük çoğunluğu ticari yapılardan oluşmaktadır. Kısmi olarak konut bulunmaktadır. Genel ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlarla sağlanabilmektedir.



Koordinatlar

Enlem: 38.4239820 Boylam: 27.1314860

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İzmir - Konak
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Akdeniz Mahallesi
CİLT - SAYFA NO	: TABLO -1
ADA - PARSEL	: 2802 / 15
YÜZÖLÇÜM	: 616.50 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ON KATLI KARGİR BİNA
B.B. NİTELİĞİ	: TABLO -1
BLOK-KAT-B.B. NO	: TABLO -1
TAŞINMAZ ID	: TABLO – 1
ARSA PAY/PAYDA	: TABLO 1
MALİK - HİSSE	: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1 / 1) (Müşterek)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Konak TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması Yev: 14583 Tarih: 02/11/2010 (müşterek)

Tapu Bilgileri (TABLO-1)							
KAT	BB NO	NİTELİK	Zemin No	CİLT	SAYFA	ARSA PAY /PAYDA	UAVT
2	1	MESKEN	18182061	17	1594	60/1000	13668778906
3	3	MESKEN	18182126	17	1596	60/1000	1368178925
4	5	MESKEN	18182129	17	1598	60/1000	1367578943
ZEMİNVE1	15	İŞ YERİ	18234030	17	1608	297/1000	2881901983
ZEMİN	16	TRAFO	18201130	17	1609	3/1000	-

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 04.11.2020 tarihinde alınan Tapu Kayıtlarına göre;

Beyan:

Y.PLANI : 11/08/1994 (müşterek)

İrtifak: Bağımsız Bölüm: 16 ' ya ait

İNTİFA HAKKI 49 YILLIĞINA TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.S.(TEDAŞ),ÇIPLAK MÜL. PAMUKBANK T.A.Ş YE AİTTİR. (SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.S.(TEDAŞ) VKN:8790013397

Serh: :

Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Rehin :

Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Söz konusu parsel üzerindeki ana gayrimenkul için son 3 yılda herhangi bir alım-satım işlemi olmamıştır. Tapu kaydı mülkiyet bilgileri son olarak Konak TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması Yev: 14583 Tarih: 02/11/2010 tarih ve malik 'HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ' olarak tesis edilmiştir. Bu süreçte gayrimenkulün hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan araştırma ve alınan pafta ve plan notlarına göre İzmir İli, Konak İlçesi ve Akdeniz Mahallesi, 2802 Ada 15 nolu parselin 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Ticaret Seçenekli Konut Bölgesi" (Zemin katta ticaret zorunlu) içinde kalmakta olup, (B-8) bitişik nizam, hmax:24,80 m ve 8 kat yapılaşma koşullarına sahiptir. Değerleme konusu parsel, tescilli eski eser bitişliği olduğundan, her türlü işlem için İzmir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan (K.T.V.K.B.K) izin alınması gerekir. İmar durum paftası rapor ekinde sunulmuştur.

3.6 Gayrimenkul için Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu gayrimenkul için Konak Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu parsel üzerinde bulunan yapı için herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz için mevzuat uyarınca alınması gereken izinlerin alındığı ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu görülmüştür.

Yeni Yapı Ruhsatı : 08.08.1975 T - 807 N

Tadilat/İlave Ruhsat : 03.06.1977 T -27 N

Yenileme Ruhsatı: 12.08.1993 T -274 N

Tadilat/İlave Ruhsat : 05.08.1994 T -274-1993 N (Tüm Binada Tadilat Ruhsatı),

Tadilat/İlave Ruhsat : 24.12.1993 T -274-1993 N (1. kat dairesinin iş yerine dönüştürülerek zemin kata bağlanması Tadilat Ruhsatı),

Yenileme Ruhsatı: 04.01.2005 T -274-1993 N (7. katta 11-12 nolu iş yerleri birleşimi için Ruhsat Yenileme)

Yapı Kullanma İzin Belgesi: 22.06.1998 T - 541 N(Zemin 16 nolu trafo), 22.11.1995 T - 2059 N(Zemin ve 1. kat 15 nolu iş yeri, 2. katta 1 nolu, 3. katta 3 nolu, 4. katta 5 nolu daire için)

Yapı Kayıt Belgesi : 22.12.2018 tarih 3220626 başvuru numarası, MKCJEBFU belge numaralı 1-3-5-15 nolu bağımsız bölümler için alınmış 2154 m2 alanlı belge

Bitki Örtüsü: Akdeniz iklim bölgesinde yetişen geniş, sert ve iğne yapraklı, sürekli yeşil kalan, kuraklığa dayanıklı ağaç ve çalılar, yaygın doğal bitki örtüsünü oluşturur. Bitki örtüsünde kızılçam, fıstık çamı, karaçam, selvi maki ve zeytin ağaçlarına bol rastlanır. Bağ ve meyve bahçeleri oldukça geniş yer kaplar. Kozak Dağı, Türkiye'nin en büyük çam fıstığı istihsal yerlerinden biridir.

Coğrafya: İzmir ili kuzeyde Madra Dağları ve Balıkesir il sınırı, güneyde Kuşadası Körfezi ve Aydın il sınırı, batıda Çeşme Yarımadası ve kendi adı ile anılan İzmir Körfezi, doğusunda da Manisa il sınırı ile çevrilmiş bir coğrafyaya sahiptir. İzmir ili içinde Ege bölgesinin önemli akarsularından olan Gediz'in aşağı çığı ile Küçük Menderes ve Bakırçay akış gösterir. Diğerleri sel karakterli küçük akarsulardır.

KONAK

9 Temmuz 1984 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 3030 Sayılı Büyükşehir Belediyeleri'nin yönetimi hakkında kanun hükmünde kararnamenin değiştirilerek kabulü hakkında kanun yürürlüğe girmesiyle Konak Belediyesi 1984 yılında Merkez İlçe belediyesi olarak kurulmuştur. 04.07.1987 tarihli Resmi Gazete 'de yayımlanan 3392 Sayılı 103 İlçe Kurulması Hakkında Kanun ile de Merkez İlçe Belediyesi Konak Belediyesi olarak değiştirilmiştir. Konak Belediyesi Meclis Üyesi sayısı, Başkan hariç 37' dir.

Konak Belediyesi'nin Yaklaşık Alanı: 2438 hektardır. İzmir İli, Konak İlçesi'nde toplam 113 mahalle bulunmaktadır. Toplam sokak adedi: 2.905, Cadde adedi: 90, Bulvar adedi: 19, Meydan adedi: 14'dür. Bağlı beldesi yoktur. "Konak", İzmir'de sadece bir semt ya da mahalle adı olmayıp özellikle son iki yüzyıldır şehrin merkezi olmuştur. Bu nedenle Konak Meydanı ve çevresine "İzmir'in Kalbi" diyebiliriz. Meydan ve çevresini oluşturan alanın en önemli yapısı hiç kuşkusuz İzmir Hükümet Konağı'dır. Konak, ayrıca Saat Kulesi, Belediye Sarayı, Vapur İskelesi, Yalı Camii, Ankara Palas, Anafartalar Caddesi girişi, Askeri Kiraathane, Milli Kütüphane ve özellikle Sarı Kışla başta olmak üzere günümüze kadar ulaşabilmiş ya da geçmişin anıları içinde kalmış birçok mekânı barındırmış bir semttir ve iş merkezi yoğunluğu hem de hemen tüm İzmir'den varılan/ulaşılan son nokta olma ile hemen tüm İzmir'e ulaşmak için yola çıkılan ilk nokta olma özelliğini uzun yıllar koruyarak İzmir'in merkezi olmayı başarmıştır. İzmir kadar büyük bir başka kentte hemen tüm yoğunluğun Konak gibi bir tek alana yığıldığı bir başka örnek bulmak çok zordur.

Konak, İzmir Büyükşehir sınırları içerisinde yer alan en eski metropol merkez ilçedir. Kuzeyinde İzmir Körfezi ve Bayraklı, doğusunda Bornova, güneyinde Karabağlar ve batısında Balçova ilçeleri bulunmaktadır. Konak, İzmirde sadece bir semt ya da ilçe adı olmayıp özellikle son iki yüzyıldır şehrin merkezi olmuştur. Bu nedenle Konak Meydanı ve çevresi "İzmirin Kalbi" olarak tanımlanır. Meydan ve çevresini oluşturan alanın en önemli yapısı hiç kuşkusuz İzmir Hükümet Konağıdır. Ayrıca Saat Kulesi, Belediye Sarayı, Hasan Tahsin Anıtı, Vapur İskelesi, Yalı Camii, Anafartalar Caddesi girişi, Milli Kütüphane başta olmak üzere birçok önemli yapıyı barındıran bir ilçedir.

Konak Nüfusu - İzmir

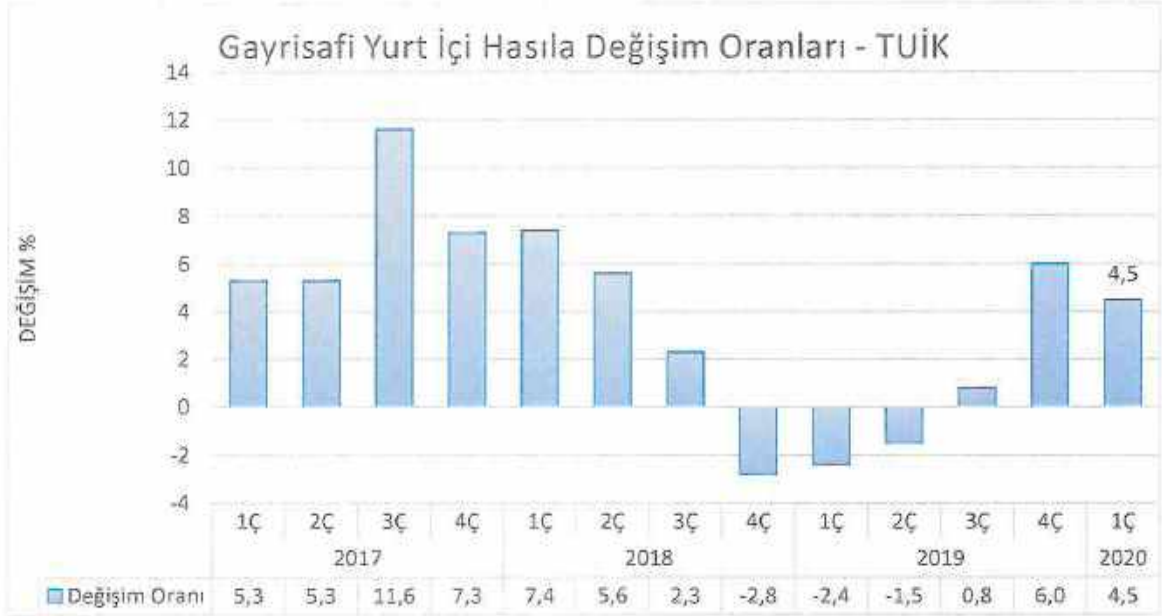
KONAK
Nüfus: 351.572

Konak nüfusu 2019 yılına göre 351.572.

Bu nüfus, **171.491** erkek ve **180.081** kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise: **%48,78** erkek, **%51,22** kadındır.

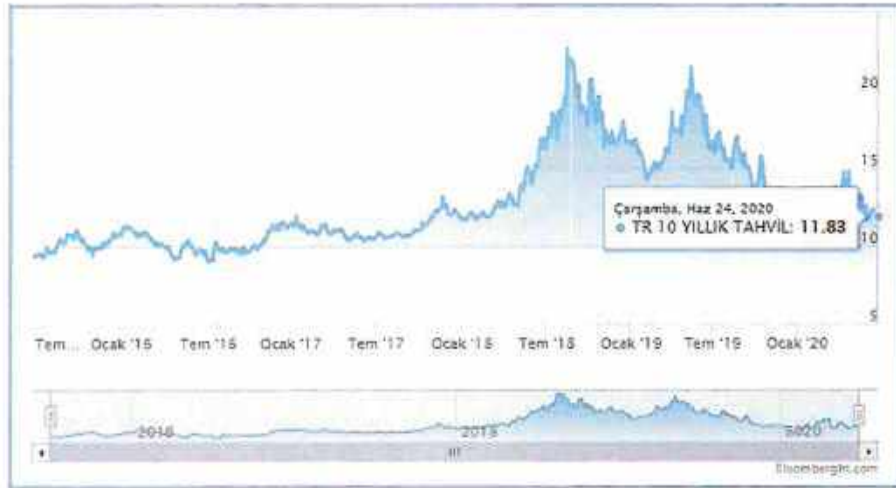
Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



TÜİK tarafından açıklanan verilerde zincirlenmiş hacim endeksine göre gayrisafi yurtiçi hasıla 2018 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,6 artış gösterdi. 2Ç18 büyümesi %5,2'den %5,3'e revize edildi. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH bir önceki çeyreğe göre %1,1 daraldı.

GSYH 2020 yılının ilk çeyreğinde yüzde 4,5 oranında büyüme kaydetmiştir. İlk çeyrekte tarım sektörü yüzde 3, sanayi sektörü yüzde 6,2 ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 3,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ilk çeyreğinde yüzde 0,6 olarak gerçekleşmiştir. Harcama yönünden bakıldığında ise söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 1,4 oranında gerilerken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 5,1 ve yüzde 6,2 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı negatif 4,3 puan olmuştur. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 3,0 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 0,9 puan katkı vermiştir. (TÜİK)

Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları 10% seviyelerinde gezinirken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Haziran 2020 itibariyle ortalama %12,00 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzeydeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nin öncü göstergesi durumundadır.

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;

Değerleme konusu ana taşınmazlar, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi sınırları içerisinde konumlu 616,50 m² alana sahip 2802 ada 15 parsel üzerinde konumlanmıştır. Rapora konu taşınmazların bulunduğu bina bodrum kat + zemin kat + 8 normal katlı olup, B+Z+8 kat olarak toplam 10 kattan oluşmaktadır. Binanın bodrum katında; kapalı otopark alanı, zemin katta; iş yeri, 16 nolu trafo, zemin katta ve 1. katta 15 nolu iş yeri, diğer tüm katlarda mesken olmak üzere toplam 16 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Binanın giriş kapısı alüminyum doğrama olup, giriş zemin kattan, Atatürk Caddesi ya da Cumhuriyet Bulvarı üzerinden sağlanmaktadır. Bina dış cephesi cam giydirme cephe olup, bina içi zeminleri ise mermer kaplamadır. Bina içinde asansör ve kapalı otopark bulunmaktadır.

Zemin Kat 16. Bağımsız Bölüm: Ana gayrimenkulün zemin katında, 16 bağımsız bölüm numaralı, projesine göre toplam brüt 12 m² alanlı "Trafo" vasıflı taşınmazdır. Taşınmazın alım satımına konu olmayacağı düşünüldükçe değerlendirilmede dikkate alınmamıştır.

Zemin + 1. Kat 15. Bağımsız Bölüm: Ana gayrimenkulün zemin ve 1. katında, 15 bağımsız bölüm numaralı, projesine göre zemin katta 444 m² + 1 katta 572 m² olmak üzere toplam brüt 1016 m² alanlı "İş Yeri" vasıflı taşınmazdır. Taşınmaz mahallinde galeri boşluğu kapatılarak büyütülmüş ve zemin katında; 444 m², 1. katında 593 m² alanlı olmak üzere brüt 1037 m² alanlıdır.

2. Kat 1. Bağımsız Bölüm: Ana gayrimenkulün 2. normal katında, 1 bağımsız bölüm numaralı, projesine göre toplam brüt 366 m² alanlı "mesken" vasıflı taşınmazdır.

3. Kat 3. Bağımsız Bölüm: Ana gayrimenkulün 3. normal katında, 3 bağımsız bölüm numaralı, projesine göre toplam brüt 366 m² alanlı "mesken" vasıflı taşınmazdır.

4. Kat 5. Bağımsız Bölüm: Ana gayrimenkulün 4. normal katında, 5 bağımsız bölüm numaralı, projesine göre toplam brüt 366 m² alanlı "mesken" vasıflı taşınmazdır.

Bina genelinde iç ortak alanlar granit seramik, pvc ile kaplı, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalı, tavanlar alçıpan asma tavan ve 60*60 taşyünü şeklindedir. Ana girişi zemin kat seviyesinden Cumhuriyet Bulvarı ve Atatürk Caddesi üzerinden yapılmaktadır. Binanın üç cephesi kompozit panel kaplamadır. Bina genelinde 3 adet asansör bulunmaktadır. Binada 24 saat güvenlik, yangın alarmı, söndürme spring sistemi, kamera ve her türlü alt yapı mevcuttur. Ana gayrimenkul fiziki ve teknik açıdan genel olarak bakımlı, iyi kalitede malzeme ve işçilik kullanılmış, yıpranmamış bir haldedir. Değerleme konusu taşınmazların Halk Sigorta Ege Bölge Satış Direktörlüğü ile Halk Sigorta İzmir Satış Direktörlüğü, Halk Yatırım ve Halk Leasing, Halkbank 1.Bölge Koordinatörlüğü Operasyon Birimi, Ticari Kobi Pazarlama, Kobi Kredileri ve Tahsis, Bireysel Krediler Birimi tarafından kullanılmakta olduğu görülmüştür.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaata Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Rapora konu taşınmazların Konak Tapu Müdürlüğü Arşivinde yer alan dosyasında bulunan 04.01.2005 onay tarihli mimari projesi incelenmiş olup, taşınmazların kat ve konum olarak projeleri ile uyumlu olduğu, alan ve plan tertibi açısından kısmi uyumsuz olduğu tespit edilmiştir. Zemin ve 1. kat, 15 nolu bağımsız bölümde, zemin kat ile 1. kat arasındaki merdivenlerin iptal edilip kapatıldığı ve 1. kata binanın kat holünden giriş verilerek 2 ayrı kat olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. Ek olarak 1. katta galeri boşluğunun kapatılması ile 21 m² alanlı ek kullanım alanı oluşturulduğu tespit edilmiştir. Ruhsata aykırı yapılan büyümeler için yapı kayıt belgesi alınarak ilgili bölümler yasal hale getirilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu binada yeniden ruhsat almasını gerektirecek değişiklik bulunmamaktadır.

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların Halk Sigorta Ege Bölge Satış Direktörlüğü ile Halk Sigorta İzmir Satış Direktörlüğü, Halk Yatırım ve Halk Leasing, Halkbank 1.Bölge Koordinatörlüğü Operasyon Birimi, Ticari Kobi Pazarlama, Kobi Kredileri ve Tahsis, Bireysel Krediler Birimi tarafından kullanılmakta olduğu görülmüştür.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ **UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:**

➤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. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekten* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla *pazardan*

türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

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

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

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

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

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi *gerekli görülmektedir*: (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması

gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir.*

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal 1 [Dükkan-Satılık]: Konu taşınmazın yakınlarında ile Halit Ziya bulvar üzerinde zemin katta konumlu, yaklaşık 15 yıllık 150 m² alana sahip dükkan nitelikli taşınmaz 2.950.000,-TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.

(19.666 TL/m² x 0,90 p.p = 17.699 TL/m²) RIDVAN ÇAMBEL- 0 (532) 410 21 71

Emsal 2 [Komple Bina Satılık]: Rapora konu taşınmazların tam karşısında konumlu olan, yaklaşık 50 yıllık, bakımsız 2200 m² alana sahip bina 30.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Rapora konu taşınmazların konum avantajı ve deniz manzarası bulunmakta olup şerefiyesi yüksektir.

(13.636 TL/m² x 0,95 p.p x 1,30 konum ve manzara = 16.840 TL/m²)

Alsancak Turpa; 0 532 763 63 63

Emsal 3 [Komple Bina Satılık]: Rapora konu taşınmazın yakınlarında Topçu Restorantın tam karşısında konumlu olan, yaklaşık 30 yıllık, bakımsız 308 m² alana sahip bina 4.250.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Rapora konu taşınmazların konum avantajı ve deniz manzarası bulunmakta olup şerefiyesi yüksektir.

(13.798 TL/m² x 0,95 p.p x 1,20 konum ve manzara = 15.730 TL/m²)

ŞENGEL YAPI GROUP DANIŞMANLIK; 0 (555) 880 62 04

Emsal 4 [Satılık Dükkan-]: Konu taşınmazların yakın çevresinde, 25 yıllık binada, zemin katta konumlu 105 m² alana sahip olduğu beyan edilen dükkan, 1.890.000 TL bedelle satılıktır. Emsal benzer konum şerefiyesine sahiptir.

(18.000 TL/m² x 0,90 p.p = 16.200 TL/m²)

Demir danışmanlık- 0 (532) 442 85 17

Emsal 5 [Ofis/Mesken Satılık]: Konu taşınmazın yakın çevresinde, yaklaşık 15 yıllık binada, 7. Katta,330 m² beyan edilen ofis, 2.500.000 TL ye satılıktır. Emsal taşınmaz konumu ve bina yaşından ötürü şerefiyesi yüksektir.

(7.575 TL/m² x 0,90 p.p x 0,90 konum ve yaş = 6.136 TL/m²)

ÜN-SA İNŞAAT- 0 (533) 393 20 65

Emsal 6 [Ofis/Mesken Satılık]: Konu taşınmazın yakın çevresinde, yaklaşık 30 yıllık binada, 8. Katta, 55 m² beyan edilen ofis, 320.000 TL ye satılıktır. Pazarlıklı 300.000 TL edebilir.

(5.454 TL/m²) LİMAN EMLAK- 0 (532) 445 51 46

Emsal 7 [Kiralık Dükkan]: Konu taşınmazların 100 m yakınında konumlu olan Zemin katta; 100 m² asma katta; 100 m² toplamda 200 m² olduğu beyan edilen dükkan, aylık 8.000 TL den kiralıktır. (Asma katın zemin kata değer etkisi 1/3 oranında olacağı düşünülmektedir.)
100+33= 133 m² Aylık kira değeri ~60,15 TL/ m²

CENTURY21 SAVA GAYRİMENKUL 0 (532) 709 77 85

Emsal 8 [Kiralık Dükkan]: Konu taşınmazların yakınında konumlu olan Zemin katta; 75 m² asma katta; 75 m² toplamda 150 m² olduğu beyan edilen dükkan, aylık 4.750. TL den kiralıktır. (Asma katın zemin kata değer etkisi 1/3 oranında olacağı düşünülmektedir.) 75+25= 100 m² Emsalin konumundan ve kalitesinden ötürü şerefiyesi düşüktür.

Aylık kira değeri ~47,50 TL/ m² x 1,40 şerefiye = 66,50 TL/m²

Orhun Emlak & Danışmanlık 0 (532) 508 34 60

Emsal 9 [Kiralık Ofis]: Konu taşınmazların yakınında konumlu olan 1. Katta yer alan 70 m² alanlı olduğu beyan edilen ofis, aylık 2.000 TL den kiralıktır.

Aylık kira değeri ~28,57 TL/ m²

Realty World Pusula Gayrimenkul- 0 (535) 424 09 05

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Rapora konu taşınmazların bulunduğu cadde ve yakın çevresinde satılık/satılmış, kiralık/satılık dükkan ve ofis emsalinden yola çıkılmıştır.

Taşınmazların, Konak İlçesinin ticari hareketliliği yüksek Cumhuriyet Bulvarı üzerinde olması, yapının kullanım amaç ve şeklinin hizmet/ticari nitelikli olması, bölge ihtiyacına cevap verebilecek seviyede olması, imar durumu, yapılaşma oranı, gibi etkenler dikkate alınmıştır.

Taşınmazların bulunduğu bölgede cadde üzerinde yer alan dükkanların birim fiyatlarının 17.000-TL/m² ila 23.000-TL/m² olduğu tespit edilmiştir. Benzer yapı sınıfında ofislerin ise 7.000 TL/m² civarında olduğu görülmüştür.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Elde edilen bilgilerden hareket ile taşınmazın zemin katına 19.707-TL takdir edilmiştir. 1.kat hacmi dükkan hacminden bağımsız kullanılmakta olup zemin kat birim değerine oranla 1/3 oranda indirgeme yapılarak değerlendirilmiştir. Normal katlarda benzer reklam kabiliyetine sahip olması sebebiyle 1.normal kat değerine uygunlaştırılarak değerlendirilmiştir.

KAT	B.B	Kullanım Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Nihai Değer (TL)
ZEMİN	15	444,00	₺19.707,21	₺8.750.000,00
1		593,00	₺6.745,36	₺4.000.000,00
2	1	366,00	₺7.513,66	₺2.750.000,00
3	3	366,00	₺7.513,66	₺2.750.000,00
4	5	366,00	₺7.513,66	₺2.750.000,00
GENEL TOPLAM		2.135,00	-	₺21.000.000,00

Sonuç olarak emsal karşılaştırma yöntemine göre söz konusu taşınmaz için toplamda değer düzeltmesi yapılarak **21.000.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

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

kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerler eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerler varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Taşınmaz kat irtifakı tesis edilmiş yapıda konumlu olup, arsa değerlemesi yapılmamıştır.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Söz konusu taşınmazlar yapı kayıt belgesi alındıktan sonra toplam 2135 m² alana sahip olup içerisinde bulunduğu bina için kat irtifakı tesis edilmiştir. Bu sebeple arsa değeri takdir edilmemiş olup yapı değeri belirlenmemiştir.

B.B. NO	Alan (m ²)		Yapı Birim Maliyeti (TL/m ²)		Sigortaya Esas Değer
1	366	x	1.550,00 TL/m ²	=	567.300,00-TL
3	366	x	1.550,00 TL/m ²	=	567.300,00-TL
5	366	x	1.550,00 TL/m ²	=	567.300,00-TL
15	1037	x	1.550,00 TL/m ²	=	1.607.350,00-TL
16	12	x	1.550,00 TL/m ²	=	18.600,00 TL

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmazlar kat irtifakı tesis edilmiş yapıda konumlu olup, Maliyet Yaklaşımı ile değer takdiri yapılmamıştır.

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerler, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *içerebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelire uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralananabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

• Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Söz konusu parsel üzerinde hâlihazırda herhangi bir direk gelir getirici mülk olmaması sebebiyle herhangi bir nakit akışı oluşmamaktadır. Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, kira değerlerinden kaynaklı potansiyel gelir, belirlenen kapitalizasyon oranı ile oranlanarak bir değer varsayımında bulunulmuştur.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Söz konusu parsel üzerinde hâlihazırda herhangi bir direk gelir getirici mülk olmaması sebebiyle herhangi bir nakit akışı oluşmamaktadır. Söz konusu gayrimenkuller için kullanım maksat ve kapsamı dahilinde indirgenmiş nakit akışı analizi uygulanmadığından dolayı herhangi bir iskonto oranı belirlenmemiştir. Ancak, gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler maddesinde belirtilen bir diğer yöntem olan doğrudan/direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmak üzere gerekli varsayım ve kabuller yapılmıştır.

Bölgede yapılan emsal araştırmaları ve edinilen bilgiler ile mevcut verilerin kullanımı, günümüz ekonomik koşulları ve gayrimenkul piyasası ile piyasaya etki eden nitel ve nicel tüm etkenler neticesinde dükkân nitelikli taşınmazlar için bu süre ortalama yaklaşık 15 yıl, 1.katta ofis veya dükkân nitelikli taşınmazlar için 15 yıl , ofis nitelikli taşınmazlar için ise 20 yıl olarak ön görülmekte iken , konu taşınmazlar ofis katından itibaren önu kapanmaz deniz manzaralı olması sebebiyle 18 yılda amorti edeceğine kanaat getirilmiştir. Buna göre zemin kat ve 1 kat dükkânlar için 0,066 (%0,066) , ofisler için 0,055 (%5,55) olarak yaklaşık ortalama kapitalizasyon oranları belirlenmiştir. Bu kapitalizasyon oranları sadece bu bölgede bu tarz taşınmazlar için geçerlidir, genel bir oranı yansıtmamaktadır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazların her bir katı kendi içinde farklı şerefiye içerdiğinden dolayı her biri için ayrı hesaplama yapılmıştır.

KATLAR	B.B. NO	NİTELİK	TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN (M2)	KİRA BİRİM DEĞERİ (TL/m2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	/	KAPİTALİZASYON ORANI	PIYASA DEĞERİ ~ (TL)
ZEMİN	15	DÜKKAN	444,00	105,00	₺46.620,00	₺559.440,00	/	0,0660	₺8.476.363,64
1		OFİS	593,00	32,00	₺18.976,00	₺227.712,00	/	0,0660	₺3.450.181,82
2	1	OFİS	366,00	35,00	₺12.810,00	₺153.720,00	/	0,0550	₺2.794.909,09
3	3	OFİS	366,00	35,00	₺12.810,00	₺153.720,00	/	0,0550	₺2.794.909,09
4	5	OFİS	366,00	35,00	₺12.810,00	₺153.720,00	/	0,0550	₺2.794.909,09
TOPLAM			2.135,00		₺104.026,00	₺1.248.312,00		0,0615	₺20.311.272,73

Sonuç olarak gelir yöntemine göre söz konusu bağımsız bölümleri içeren taşınmaz için toplamda değer düzeltilmesi yapılarak yaklaşık **20.310.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu taşınmazlar için yapılan tüm inceleme ve araştırmalar neticesinde bodrum ve zemin kat kullanım alanı için takdir edilen aylık kira değerleri yukarıdaki tabloda verilmiştir. Buna göre rapora konu 1-3-5 ve 15 numaralı bağımsız bölümler için toplam yaklaşık **104.000,00 TL** aylık kira değeri belirlenmiştir.

Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %55-%60 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %35-%40 oranlarında gerçekleşebileceği ön görülmektedir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişiklik göstermektedir.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu çalışma, tapu kaydı verilen taşınmaz için yapılmış olup, arsa değeri ve herhangi bir proje değerlemesi işlemi yapılmamıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut imar durumuna alt katının dükkân, üst katlarının ise ofis olabilecek şekilde kullanılmasının en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu parsel üzerinde yer alan taşınmazın değerlendirme işlemine konu olmuştur. Müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılmış olup değer oluşumu Pazar analizi ve gelir yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir. Taşınmazın banka şubesi olarak işletilmesi sebebiyle gelir getirici bir mülk sınıfında değildir. Ancak bölge piyasası doğrultusunda yapılan inceleme ve araştırmalardan elde edilen veriler neticesinde kira değerleri getirilerinden kaynaklı potansiyel bir piyasa değeri de takdir edilmiştir. Bu ise direkt kapitalizasyon analizi yardımıyla bulunmuştur. Dolayısıyla taşınmaz için iki farklı yöntem değerlendirilmiştir. Dikkate alınmış bu unsurlar neticesinde değer takdiri gerçekleştirilmiştir. Ulaşılan değerlerin aynı olduğu görülmüş olup kira gelirinin değişiklik gösterebileceği göz önüne alınarak değerlendirilmede yalnızca Pazar yaklaşımı ile elde edilen değer esas alınmıştır. 16 numaralı bağımsız bölümün mevcut kullanım durumu ve vasfından (trafo) dolayı alım satımına konu olmayacağı düşünülmekte olup değer takdiri yapılmamıştır.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında 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.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Raporun 3.2 maddesinde taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar detaylı olarak açıklanmıştır. Taşınmaz üzerinde tasarrufunu kısıtlayıcı bir takyidat bulunmamaktadır.

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Raporun 3.2 maddesinde taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar detaylı olarak açıklanmıştır. Taşınmaz üzerinde tasarrufunu kısıtlayıcı bir takyidat bulunmamaktadır. 16 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz üzerinden TEDAŞ lehine bulunan irtifak hakkının; taşınmazın mevcut kullanım durumu ve vasfı (TRAFO) gereğince konulduğu ve alım satımına engel teşkil etmediği belirtilmiştir.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu arsa veya arazi değildir, parsel üzerinde rapor içerisinde bilgileri detaylı şekilde verilen taşınmaz bulunmaktadır.

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şekli ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirine Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerden 1 3 ve 5 numaralı bağımsız bölümlerin tapudaki niteliği mesken olarak belirtilmiş olup, fiili kullanım şekli ofistir ve portföyde de bu kullanım şekliyle bulunmaktadır. Konu gayrimenkuller, kiraya verilmek suretiyle ticari kapsamda hizmet amaçlı olarak kullanılmaktadır. Konu taşınmazlar için alınan yapı kayıt belgesinin niteliğinin ticari olması ve bunun mevcut kullanım şekliyle uyumlu olması, ayrıca taşınmazın halihazırda Halk GYO A.Ş. portföyünde bulunması (portföye yeni dahil edilecek bir taşınmaz olmaması) neticesinde bu durumun mevcut portföy için herhangi bir olumsuzluk oluşturmayacağı düşünülmektedir.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İzmir İli, Konak İlçesi ve Akdeniz Mahallesi, 2802 Ada 15 nolu parselde bulunan bina içerisindeki "1-3-5 bb nolu meskenler, 15 bb nolu iş yeri ve 16 bb nolu trafo" nitelikli taşınmaza ait piyasa değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, yapının ve iç mekânların özellikleri, kullanım amaç ve fonksiyonluğu, yapı sınıfı ve kalitesi, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurulmuş ve yapılmıştır.

30.10.2020 tarihli İzmir Depremi'nden sonra yapılan ekspertiz incelemesinde, taşıyıcı sistemde çatlaklar görülmemiştir, ancak bazı duvarlarda çatlaklar tespit edilmiştir. <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-izmir-depremi-hasar-tespit-sorgulama?sorgu> sitesinden yapılan aramada ekspertize konu taşınmaz ile ilgili herhangi bir kayda rastlanılmamıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmaza değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazların bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle pazar yaklaşımı yöntemiyle elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Böylelikle;

Taşınmazların değerlendirme tarihi itibarıyla pazar yaklaşımına göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

1 nolu bağımsız bölümlerin her birinin değeri	: 2.750.000,00 TL
3 nolu bağımsız bölümlerin her birinin değeri	: 2.750.000,00 TL
5 nolu bağımsız bölümlerin her birinin değeri	: 2.750.000,00 TL
15 nolu bağımsız bölüm değeri	: 12.750.000,00 TL
16 nolu bağımsız bölüm değeri	: Değer takdir edilmemiştir.

TOPLAM : 21.000.000,00 TL

Rakamla; 21.000.000,00-TL ve Yazıyla; (Yirmi Bir Milyon Türk Lirası)

Taşınmazların tamamına aylık toplam KDV Hariç 104.000 TL kira değeri takdir edilmiştir.

%18 KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 24.780.000,00-TL dir.

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.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru 1\$: 7.7500 TL ve 1€: 9,1500 TL dir.*

İsmail Esat İNAM Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 410603	Raci Gökcehan SONER Denetmen SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418
		

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporunda sunulan bulgulara sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzman(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Tapu, Takyidat Belgeleri, Proje, Ruhsat ve İskan Belgeleri

Δ İnşaat Sözleşme Örneği ve Diğer Belgeler

Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri

