

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



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



## İÇİNDEKİLER

1.	DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	5
1.1	DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER.....	5
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ.....	5
1.3	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR .....	5
1.4	RAPORUN KAPSAMI.....	6
1.5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER.....	6
2.	RAPOR BİLGİLERİ.....	6
3.	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	6
3.2	DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	6
3.3	UYGUNLUK BEYANI.....	7
4.	GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ.....	8
4.2	GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ .....	8
4.3	GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ.....	8
5.	İMAR VE PROJE BİLGİLERİ.....	9
5.2	İMAR BİLGİLERİ.....	9
5.3	RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ .....	10
5.4	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA .....	11
6.	ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ .....	11
7.	MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR .....	12
8.	ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ.....	13
9.	BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ.....	13
10.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ.....	14
10.2	MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	14
10.3	KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI? .....	14
10.4	İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	14
10.5	HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	14
10.6	YASAL KISITLAMALAR.....	14
11.	GÖRÜŞLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ .....	15
11.2	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	15
11.3	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	15
11.4	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.....	15
11.5	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.....	15

11.6 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 .....	15
12. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME .....	15
13. GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME .....	16
14. SONUÇ GÖRÜŞ.....	16
15. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER.....	16
16. GENEL VE SEKTÖREL VERİLER .....	16
16.2 TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER .....	16
16.3 SEKTÖREL VERİLER.....	18
16.4 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	20
17. GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	25
17.2 ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ.....	25
17.3 GAYRİMENKULÜN KONUMU .....	25
17.4 . ÇEVRESEL ÖZELLİKLER .....	26
18. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	26
18.2 BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ .....	26
18.3 EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	26
18.4 GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER .....	26
19. DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	27
19.2 EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI).....	27
19.3 MALİYET YÖNTEMİ .....	27
19.4 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ .....	27
19.5 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER.....	28
19.5.1 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ ..	28
19.5.2 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	28
19.5.3 EMSAL ARAŞTIRMASI .....	41
20. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ .....	45
21. EKSPERİN KANAATI .....	45
22. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMLERİN AÇIKLANMASI.....	45
23. EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMA DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR.....	47
24. DEĞERLEME VE SONUÇ.....	48
24.2 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .....	48
24.3 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	48

**YÖNETİCİ ÖZETİ:**

<b>TALEP EDEN KURUM</b>	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
<b>TALEP TARİHİ</b>	15.05.2024
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	25.01.2024
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	21.06.2024
<b>RAPOR TARİHİ VE TAKİPNO</b>	26.06.2024 2024-HALK GYO-2
<b>RAPORUN KONUSU</b>	İzmir ili, Konak ilçesi, Akdeniz Mahallesi, 2802 ada 15 numaralı "ON KATLI KARGİR BİNA" niteliğindeki ana gayrimenkul ve içerisindeki 5 adet bağımsız bölümün piyasa değerinin tespiti amacıyla; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin Madde-34/1 b fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi" hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1'inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
<b>BİNA ADI</b>	Konak-2 Binası
<b>TAŞINMAZ NİTELİK</b>	5 Adet İşyeri
<b>TOPLAM DÜKKAN ALANI</b>	2.154
<b>KİRA DEĞERİ</b>	380.000-TL
<b>GAYRİMENKULLERİN MALİKİ</b>	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	Değerleme konusu gayrimenkullerin detaylı tapu bilgileri raporun "4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri" bölümünde açıklanmaktadır.
<b>İMAR DURUMU</b>	Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı ada/parselin, 24.01.1985 tarihinde onanan 1/1000 ölçekli Alsancak uygulama imar planında, Bitişik nizam, 8 kat yapılaşma koşullu TM-Ticaret seçenekli konut bölgesi (Zemin katta konut yapılamaz) içinde kalmaktadır. Eski eser bitişiği ve karşısı konumunda olup, her türlü işlem için İzmir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan izin alınması gerekir. Ayrıca Alsancak Bölgesi Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alanlar (K) sınırı içinde kalmaktadır.
<b>KISITLAYICI DURUMLAR</b>	Herhangi bir kısıtlayıcı durum bulunmamaktadır.
<b>GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 26.06.2024 TARİHLİ (KDV HARİÇ) TOPLAM DEĞER</b>	142.500.000-TL ve Yazıyla; (Yüzkırkikimilyonbeşyüzbin Türk lirası)
<b>GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 26.06.2024 TARİHLİ (KDV DAHİL) TOPLAM DEĞER</b>	171.000.000-TL ve Yazıyla; (Yüzyetmişbirmilyon Türk lirası)
<b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI</b>	BURAK SEMİZ (SPK Lisans No: 405167)
<b>KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI</b>	EREN ÖZÇELİK (SPK Lisans No: 409229)
<b>ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	SERDAR KADİR ASLAN (SPK Lisans No: 402750)

## **1. DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER**

### **1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER**

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye : 2.000.000-TL  
Ticaret Sicil : 372903  
Telefon : 0 312 442 9 444  
e-posta/Web : www.markakurumsal.com.tr  
Adres : Sancak Mahallesi 507.Sokak Tekno Plaza No:14/16 Kat:4  
No:13-14-15-16 Çankaya /ANKARA

SPK Lisans Tarihi :23.09.2014  
BDDK Lisans Tarihi :29.06.2014  
Faaliyet Konusu :Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespit ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektedir.

### **1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ**

Şirket Ünvanı: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

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

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

Sermayesi: : 3.145.000.000 TL  
Halka Açıklık : Açık  
Telefon : 0216 600 10 00  
e-posta : info@halkgyo.com.tr

### **1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR**

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

## 1.4 RAPORUN KAPSAMI

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

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

Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından aşağıda detayları belirtilen rapor düzenlenmiştir.

**Rapor Tarihi ve Numarası** : 09.12.2022 / 2022-OZL-181  
**Takdir Edilen Değer** : 61.500.000.-TL  
**Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları** : Yılmaz ELMA  
**Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı** : Serdar Kadir Aslan.

**Rapor Tarihi ve Numarası** : 27.10.2023 / 2022-OZL-29  
**Takdir Edilen Değer** : 105.000.000.-TL  
**Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları** : Burak SEMİZ  
**Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı** : Serdar Kadir Aslan.

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

**Raporun Tarihi ve Numarası** : 26.06.2024 – 2024/HALK GYO/13

**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 21.06.2024 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 değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

## 3. DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

### 3.2 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.

### **3.3 UYGUNLUK BEYANI**

Bilgimiz ve inancımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

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

#### 4. GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ

##### 4.2 GAYRİMENKULÜN TAPUBİLGİLERİ

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

##### EK LİSTE 1

Bağımsız No.	Niteliği	Kat	Taşınmaz ID.	Uavt No.	Cilt	Sayfa	Arsa Pay/Payda
1	İş Yeri	2	18182061	1368778906	17	1594	60/1000
3	İş Yeri	3	18182126	1368178925	17	1596	60/1000
5	İş Yeri	4	18182129	1367578943	17	1598	60/1000
15	İş Yeri	Zemin	18234030	137652185	17	1608	200/1000
17	İş Yeri	1	113264691	1375652185	57	5608	97/1000


##### 4.3 GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ

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



## 5. İMAR VE PROJE BİLGİLERİ

### 5.2 İMAR BİLGİLERİ

<b>PLAN ÖLÇEĞİ</b>	1/1.000		
<b>BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE</b>	Konak Belediyesi	<b>İMAR PLANI ONAY TARİHİ</b>	24.01.1985
<b>TAKS</b>	-	<b>YÜKSEKLİK (H)</b>	24,80
<b>KAKS</b>	-	<b>EMSAL</b>	-
<b>ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)</b>	-	-	<b>İNŞAAT NİZAMI</b> Bitişik Nizam
<b>LEJANT</b>	Ticaret Seçenekli Konut Alanı	<b>İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO</b>	-
<b>PARSELİN TERKLERİ</b>	-		
<b>KISITLAMALAR</b>	<p style="text-align: center;">İMAR PAFTASI</p>  <p>Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı ada/parselin, 24.01.1985 tarihinde onanan 1/1000 ölçekli Alsancak uygulama imar planında, Bitişik nizam, 8 kat yapılaşma koşullu TM-Ticaret seçenekli konut bölgesi (Zemin katta konut yapılamaz) içinde kalmaktadır. Eski eser bitişiği ve karşısı konumunda olup, her türlü işlem için İzmir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan izin alınması gerekir. Ayrıca Alsancak Bölgesi Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alanlar (K) sınırı içinde kalmaktadır.</p>		

### 5.3 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

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

-

#### **5.4 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA**

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

### **6. ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ**

#### **YAPI CİNSİ**

<input checked="" type="checkbox"/> Betonarme karkas	<input type="checkbox"/> Kargir/Yığma Tuğla	<input type="checkbox"/> Ahşap	<input type="checkbox"/> Çelik	<input type="checkbox"/> Diğer ()
--	---	--------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

#### **MEVCUT TESİSATLAR**

<input checked="" type="checkbox"/> Şehir Suyu	<input checked="" type="checkbox"/> Isıtma sistemi	<input checked="" type="checkbox"/> Asansör	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik	<input type="checkbox"/> Merkezi sıcak su	<input checked="" type="checkbox"/> Doğalgaz
--	--	---	--	---	--

#### **ISITMA SİSTEMLERİ**

<input type="checkbox"/> Merkezi kalorifer	<input type="checkbox"/> Kombi	<input checked="" type="checkbox"/> Klima	<input type="checkbox"/> Soba	<input checked="" type="checkbox"/> Havalandırma	<input type="checkbox"/> Doğalgaz Sobalı
--	--------------------------------	---	-------------------------------	--	--

#### **YAPI NİZAMI**

<input checked="" type="checkbox"/> Bitişik	<input type="checkbox"/> Ayrık	<input type="checkbox"/> İkiz	<input type="checkbox"/> Blok yapı	<input type="checkbox"/> Site
---	--------------------------------	-------------------------------	------------------------------------	-------------------------------

#### **GAYRİMENKULÜN TÜRÜ**

<input type="checkbox"/> Daire	<input type="checkbox"/> Villa	<input type="checkbox"/> Yazlık ev	<input type="checkbox"/> Dükkan	<input checked="" type="checkbox"/> Diğer
--------------------------------	--------------------------------	------------------------------------	---------------------------------	---

#### **İŞÇİLİK VE MALZEME**

<input type="checkbox"/> Lüks	<input type="checkbox"/> İyi	<input checked="" type="checkbox"/> Orta	<input type="checkbox"/> Kötü	<input type="checkbox"/> Çok Kötü
-------------------------------	------------------------------	--	-------------------------------	-----------------------------------

#### **SOSYAL DONATI ALANLARI**

<input type="checkbox"/> OTO PARK (genel)	<input checked="" type="checkbox"/> OTO PARK (özel)	<input type="checkbox"/> SPOR SALONU	<input type="checkbox"/> HAVUZ	<input checked="" type="checkbox"/> GÜVENLİK
---	---	--------------------------------------	--------------------------------	--

#### **YAPIYA AİT BİLGİLER**

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

## **7. MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR**

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

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

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

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

Buna göre;

- 1, 3, 5, 15 ve 17 nolu bağımsız bölümlerin iç mekanında önceki kullanımlara ait basit bölümlendirmeler bulunmaktadır.

- 15 nolu bağımsız bölümün iç mekanında bina içinden sağlanan girişi kapatılmış ve bu kısımda ~3 m<sup>2</sup> küçülme yapılmıştır. Değerleme çalışmasında projesine esas kullanım alanı dikkate alınmıştır.

## 8. ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı 2802 Ada 15 parsel 616,50 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip olup “On Katlı Kargir Bina” vasıflıdır. Topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir bölgede konumlu olup geometrik olarak dörtgen forma sahiptir. Mevcut durumda parsel üzerinde betonarme karkas inşaat tarzında 4/B yapı grubunda inşa edilmiş Bodrum+Zemin+8 Normal kattan ibaret 1 adet yapı bulunmaktadır.

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

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

## 9. BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazlardan 1 nolu bağımsız bölüm binanın Atatürk Caddesi cephesinden bakıldığında sağ tarafta kalan işyeri vasıflı taşınmazdır. Mimari projesine göre 366 m<sup>2</sup> alan içerisinde banyo ve işyeri hacimlerinden ibarettir. Taşınmazın giriş kapısı cam kapı, zeminleri laminat parke, duvarları plastik boyalı, tavanı ise asma tavanıdır. Taşınmaz mevcut durumda kullanımda olmayıp iç mekanında tadilat gereksinimi bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 3 nolu bağımsız bölüm binanın Atatürk Caddesi cephesinden bakıldığında sağ tarafta kalan işyeri vasıflı taşınmazdır. Mimari projesine göre 366 m<sup>2</sup> alan içerisinde banyo ve işyeri hacimlerinden ibarettir. Taşınmazın giriş kapısı cam kapı, zeminleri laminat parke, duvarları plastik boyalı, tavanı ise asma tavanıdır. Taşınmaz mevcut durumda kullanımda olmayıp iç mekanında tadilat gereksinimi bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 5 nolu bağımsız bölüm binanın Atatürk Caddesi cephesinden bakıldığında sağ tarafta kalan işyeri vasıflı taşınmazdır. Mimari projesine göre 366 m<sup>2</sup> alan içerisinde banyo ve işyeri hacimlerinden ibarettir. Taşınmazın giriş kapısı cam kapı, zeminleri laminat parke, duvarları plastik boyalı, tavanı ise asma tavanıdır. Taşınmaz mevcut durumda kullanımda olmayıp iç mekanında tadilat gereksinimi bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 15 nolu bağımsız bölüm binanın zemin katında yer alan işyeri vasıflı taşınmazdır. Mimari projesine göre 444 m<sup>2</sup> alan içerisinde kasa ve işyeri hacimlerinden ibarettir. Taşınmazın giriş kapısı alüminyum camekan kapı, zeminleri laminat ve granit kaplama, duvarları plastik boyalı, tavanı ise asma tavanıdır. Taşınmaz mevcut durumda kullanımda olmayıp iç mekanında tadilat gereksinimi bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 17 nolu bağımsız bölüm binanın 1. katında yer alan işyeri vasıflı taşınmazdır. Mimari projesine göre 612 m2 alan içerisinde 2 adet wc ve işyeri hacimlerinden ibarettir. Taşınmazın giriş kapısı cam kapı, zeminleri laminat parke, duvarları plastik boyalı, tavanı ise asma tavanıdır. Taşınmaz mevcut durumda kullanımda olmayıp iç mekanında tadilat gereksinimi bulunmaktadır.

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

### **10.2MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?**

- Evet:  
 Hayır: Mülkiyet durumunda son 3 yıl içerisinde bir değişiklik olmamıştır.

### **10.3KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?**

- Evet:  
 Hayır: Kadastral durumunda son 3 yılda bir değişiklik olmamıştır.

### **10.4İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?**

- Evet:  
 Hayır: Değerlemeye konu parselin imar durumunda bir değişiklik bulunmamaktadır.

### **10.5HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?**

- Evet:  
 Hayır: Hukuki durumda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

### **10.6YASAL KISITLAMALAR**

<b>İPOTEK</b>	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir ipotek bulunmamaktadır.
<b>HACİZ</b>	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir haciz bulunmamaktadır.
<b>DİĞER ŞERHLER</b>	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir şerh bulunmamaktadır.
<b>BEYANLAR</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Evet: - 12.08.1994 Tarih ve 4219 Yev. No ile Y.PLANI:11/08/1994 (1-3-5-15-17 Nolu BB) - 17.02.2021 Tarih ve 5184 Yev. No ile 3194 SY. KANUNUN GEÇİCİ 16. MADDESİ GEREĞİNCE KAT VEYA BAĞIMSIZ BÖLÜM İLAVESİ YAPILMIŞTIR. (15-17 Nolu BB) <input type="checkbox"/> Hayır
<b>İRTİFAK HAKLARI</b>	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır
<b>AÇIKLAMA</b>	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden 16.05.2024 tarih, 11:13 itibari ile edinilen tapu kayıtları ekte sunulmuştur. Taşınmazlar üzerinde yer alan takyidatlar konu taşınmazlar için olumsuzluk teşkil etmemektedir.

## **11.GÖRÜŞLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ**

### **11.2 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

### **11.3 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş**

Değerleme tarihi itibarıyla herhangi bir kısıtlayıcı takyidat bulunmadığı tespit edilmiştir. Taşınmazlar hisseli taşınmaz olup değer takdiri tam hisse üzerinden yapılmıştır.

### **11.4 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**

Taşınmazların devredilebilmesi konusunda kısıtlayıcı bir durum bulunmamaktadır.

### **11.5 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.

### **11.6 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**

Değerleme konusu gayrimenkullerin 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.fikrasının (ç) ve (d) bendi gereği taşınmazların tapu kayıtlarındaki niteliklerine uygun olarak GYO portföyünde bulunmalarına engel bir durum yoktur.

## **12.GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME**

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

22.c) "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir." denilmektedir. Taşınmazların tapu kayıtlarında portföye alınmasını ve devrini engelleyici herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

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

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

### **14. 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.

### **15. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER**

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin olarak yapılan herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

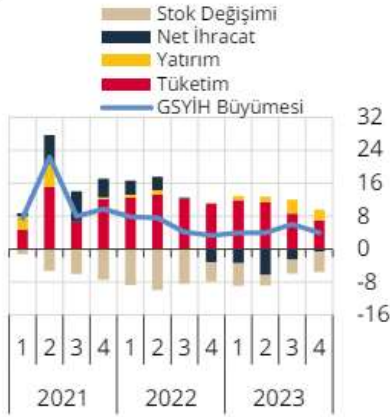
### **16. GENEL VE SEKTÖREL VERİLER**

#### **16.2 TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER**

İktisadi faaliyet 2023 yılının ikinci yarısında güçlü seyrini sürdürmüş, iç talepte ise dengelenme gerçekleşmiştir. İktisadi faaliyetteki canlı seyir 2023 yılının son çeyreğinde de devam ederken büyüme bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yüzde 4, bir önceki çeyreğe göre ise yüzde 1 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılının son çeyreğinde tüketim harcamalarının büyümeye katkısı azalırken, net ihracatın katkısı artmıştır. Yatırım harcamalarının büyümeye katkısı ise 2023 yılının ilk yarısına göre pozitif görünüm arz etmektedir (Grafik II.2.1). 2024 yılının ilk çeyreğinde sanayi ve hizmet üretimi artmıştır (Grafik II.2.2). Öncü göstergeler, iktisadifaaliyetteki canlı seyrin 2024 yılının ilk çeyreğinde de devam ettiğine işaret etmektedir (Grafik II.2.3).

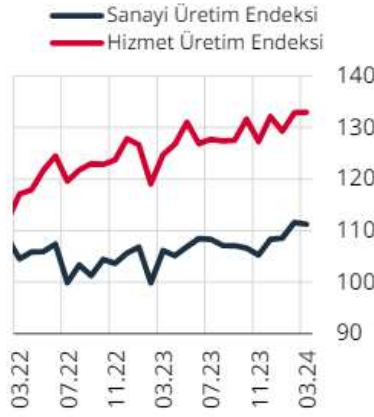


**Grafik II.2.1: GSYİH Büyümesi ve Harcama Yönünden Yıllık Büyüme Katkıları (% Puan)**



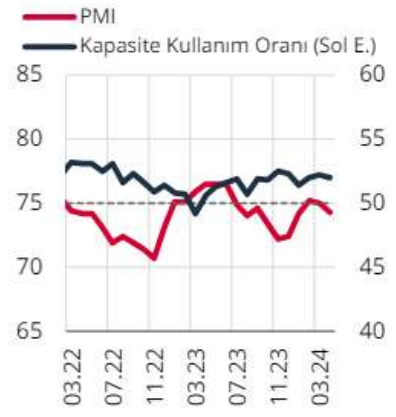
Kaynak: TÜİK Son Gözlem: 2023Ç4

**Grafik II.2.2: Üretim Endeksleri (Endeks, 2021=100)**



Kaynak: TÜİK Son Gözlem: 03.24  
Dipnot: Sanayi ve hizmet üretim endeksi mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmıştır.

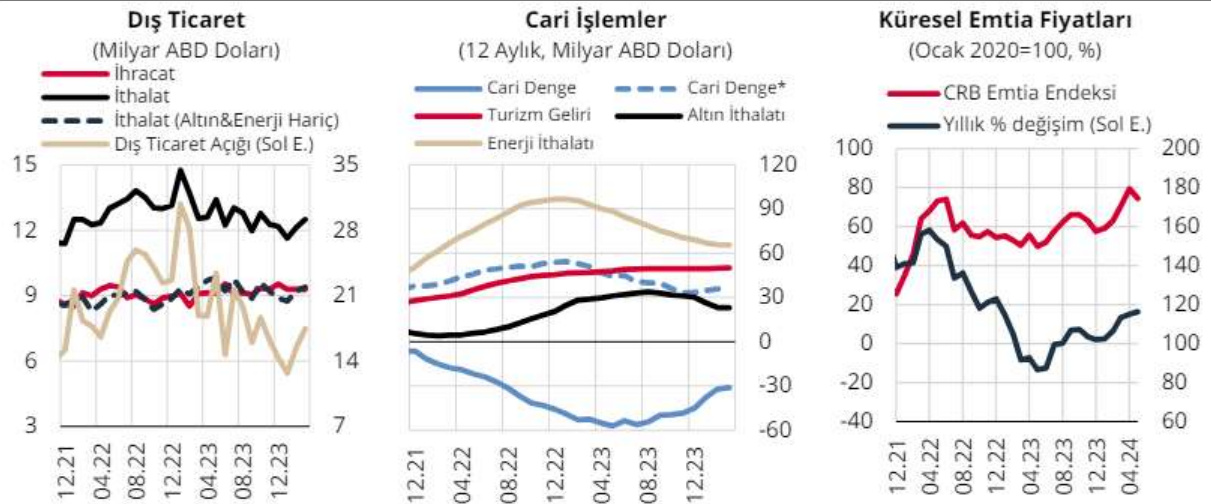
**Grafik II.2.3: İktisadi Faaliyete İlişkin Seçilmiş Öncü Göstergeler (Oran, Endeks)**



Kaynak: TCMB, İSO Son Gözlem: 04.24  
Dipnot: İmalat sanayi kapasite kullanım oranı mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmıştır. Kesikli çizgi, İmalat Sanayi Satınalma Yöneticileri Endeksi (PMI) için durağan durumu gösterir.

Dış ticaret açığındaki azalma ve hizmetler dengesindeki olumlu görünüm cari işlemler dengesindeki iyileşmenin devam etmesini sağlamıştır. Dış ticaret açığı, altın hariç ihracat artışı ve ithalattaki gerileme ile birlikte azalmıştır. Enerji ithalatındaki düşüş cari işlemler açığındaki azalışı desteklerken, son aylarda altın ve enerji hariç ithalattaki artış nedeniyle dış ticaret açığı bir miktar artmıştır. Önümüzdeki dönemde jeopolitik gelişmeler, küresel emtia fiyatları ile iç ve dış talepteki seyir, cari işlemler açığı üzerinde etkili olabilecektir (Grafik II.2.4).

**Grafik II.2.4: Cari İşlemler Hesabı Gelişmeleri**



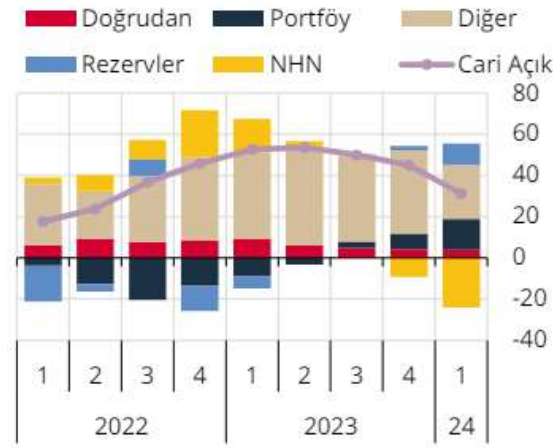
Kaynak: TCMB, TÜİK, Ticaret Bakanlığı, Refinitiv

Son Gözlem: 03.24 (Emtia fiyatları 16.05.2024)

Dipnot: Dış ticaret tutarları için genel ticaret sistemi tanımlı ve mevsim/takvim etkisinden arındırılmış aylık ihracat (fob) ve ithalat (cif) verileri kullanılmıştır. (\*) işareti, enerji ve altın hariç cari işlemler dengesini göstermektedir. Emtia Endeksi (Refinitiv/CoreCommodity CRB Index), ham petrol, altın, bakır, canlı hayvan, şeker gibi 19 adet emtia vadeli (futures) fiyatlarının aritmetik ortalamasını yansıtmaktadır.

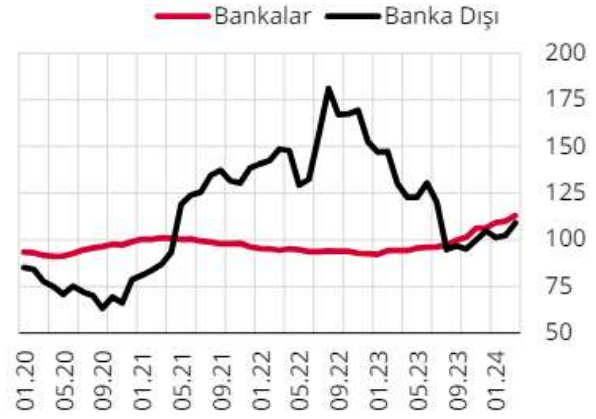
Cari işlemler dengesinin finansmanında uzun vadeli kalemlerin ve portföy akımlarının ağırlığı artarken, net hata noksan kaleminin katkısı azalmaktadır. 2024 yılının ilk çeyreğinde 12 aylık cari açığın finansmanına portföy yatırımları ve rezervlerin katkısı artmıştır (Grafik II.2.5). Bankalar, dış borçlarını yüzde 100'ün üzerinde yenilemeye devam ederken, mart ayı itibarıyla bankaların dış borç yenileme oranı yüzde 113 olarak gerçekleşmiştir. Banka dışı sektörün dış borç çevirme oranı ise 100'ün üzerinde kalmaya devam ederek pozitif görünümünü korumuştur. Özel sektörün sağladığı dış borçlanmanın yıllıklandırılmış cari açığın finansmanına etkisi pozitif olmuştur (Grafik II.2.6).

**Grafik II.2.5: Cari Açığın Finansmanı** (12 Aylık Birikimli, Milyar ABD Doları)



Kaynak: TCMB Son Gözlem: 03.24  
Dipnot: Portföy yatırımları ile doğrudan ve diğer yatırımlar, net giriş şeklindedir. Rezervde (-) işaret, artışı gösterir.

**Grafik II.2.6: Dış Borç Yenileme Oranı** (12 aylık, %)



Kaynak: TCMB Son Gözlem: 03.24  
Dipnot: Dış borç çevirme oranları, 12 aylık pencerede kısa ve uzun vadeli toplam dış borçlar üzerinden hesaplanmıştır.

## 16.3SEKTÖREL VERİLER

2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler güncelliğini korumuştur. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerilemeye neden olmuştur.

Küresel etkisi itibarıyla dikkatle takip edilen Fed aldığı önlemler ile ABD'de enflasyonu kontrol etmeyi başarmıştır. Süreçte istihdam kaybının çok az olması, talebin dengeli seyretmesi durumu ortaya çıkmıştır. ABD'de ki bu durum büyüme kaybının az olduğu ekonomik bir yapıya evrilerek yumuşak iniş senaryosunu gündeme taşımıştır. Her ne kadar yılın son çeyreğinde faiz artışları giderek azalsa da başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır.

Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözme uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelerde büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre

biraz daha öne çıkmıştır.

2023 yılında doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu’da yaşanan çok olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olarak dikkat çekmektedir.

Global pek çok olumsuz gelişmeye karşın Türk ekonomisi büyüme anlamında belli bir potansiyeli gözler önüne sermektedir. Hem içinde bulunduğu gelişmekte olan ülkeler hem de küresel bağlamda 2023 yılı rakamları ortalamalar üzerinde gerçekleşecek gibi görünmektedir.

Yukarıdaki şartlar ışını altında küresel büyüme rakamlarının eğilimi genel olarak önemli bir karar alma aracı olarak 2024 yılına ışık tutabilir.

IMF tarafından yayınlanan (Ekim-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- ‘Küresel Farklılıklarda Gezinme’ adlı) raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl için yukarı yönlü revizyona gitmiştir.

Türkiye’nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 4, 2024 yılı büyümesi yüzde 3,5 olarak tahmin edilmiştir. IMF Temmuz (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu’nda Türkiye ekonomisinin 2023’te yüzde 3 ve 2024’te yüzde 2,8 büyüyeceği öngörülmüştü. Yeni revizyonda hem 2023 hem de 2024 de büyüme hızının artırılmış olması dikkat çekici görünmektedir. Uluslararası Para Fonu, küresel ekonomik büyüme tahminini 2023 yılı için yüzde 3 düzeyini korurken, 2024 yılı için yüzde 3’ten yüzde 2,9’a indirmiştir.

Küresel enflasyonun ise 2022’deki yüzde 8,7 seviyesinden 2023’te yüzde 6,9’a ve 2024’te yüzde 5,8’e istikrarlı bir şekilde düşeceğinin öngörüldüğü, ancak enflasyon tahmininin bu yıl için 0,1 ve gelecek yıl için 0,6 puan artırıldığı, çoğu durumda 2025’e kadar enflasyon hedeflerine dönülmesinin beklenmediği ifade edilmiştir. Söz konusu raporda; ekonomik faaliyetin, özellikle yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde hala salgın öncesi seyrinin gerisinde kaldığı vurgulanarak, bölgeler arasında genişleyen farklılıklara işaret edildi. Çeşitli gelişmelerin ekonomik toparlanmayı engellediği belirtilen raporda özellikle jeopolitik risklerin (Rusya-Ukrayna savaşı gibi) uzun vadeli sonuçlarının olabileceği ifade edilmiştir.

Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler etkili olmuş görünmektedir. Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşansa da yaz ayları itibarıyla enflasyonda yükselme eğilimi artmıştır. Eylül ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüze 61,53 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 47,44 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. Eylül ayında yayınlanan Orta Vadeli Planda 2023 yıl sonu enflasyon beklentisi yüzde 65, 2024 yılında ise yüzde 33 olarak ifade edilmiştir. 2023 sonu itibarıyla TÜFE yüzde 64,77 gerçekleşerek yılsonu enflasyon beklentisine paralel bir biçimde sonuçlanmıştır.

Gıda, ulaştırma, konaklama sektörlerindeki fiyat artışları yıllık ortalama artışın üstünde olurken, Konut, ev eşyası, giyim gibi sektörlerde ise altında gerçekleşmiştir. ÜFE ise 2023 sonu

itibarıyla yüzde 44,22'lik bir artış kaydetmiştir. Dayanıklı tüketim malları, sermaye malları, imalat, dayanıksız tüketim malları gibi kırılımlardaki maliyet artışı ÜFE ortalaması üzerinde gerçekleşmiştir. Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır.

Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirebilecektir. Parasal sıkılaştırma sürecinin de devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir. TCMB Aralık 2023 ayında yaptığı Para Kurulu toplantısında politika faizini yüzde 45'e yükseltmiş, yaptığı açıklamada faiz artışının üst sınırına gelindiğini ancak gelecek verilere göre sürecin takip edileceğini vurgulamıştır. Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır.

2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 1 Milyon 485 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılında 280 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken 2023 yılında ise yüzde 36,6'lık bir düşüş ile 177 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. İlk el satışlarda da 2023 yılında gerileme belirgin bir hal alarak bir önceki seneye göre yüzde 17,5'lik düşüşle 379 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. Yabancılarla yapılan konut satışları ise oldukça sert bir gerilemeye sahne olmuştur. 2023 yılında bir önceki seneye göre yüzde 48,1 azalarak 35 bin adet satış gerçekleşmiştir. Özellikle 2022 yılı ve 2023 yılı ilk yarısı itibarıyla, talebin güçlü olmasının yanı sıra enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde 2023 yılı ikinci yarısından itibaren yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır.

TCMB tarafından açıklanan 2023 Kasım ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 82,2, reel olarak ise yüzde 12,4 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 30,318 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 44,532 TL olmuştur.

(Kaynak: GYODER – Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2024 – 4. Çeyrek Raporu).

#### **16.4 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 km<sup>2</sup>'dir. Yüz ölçümü olarak ülkenin yirmi üçüncü büyük ilidir.



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

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

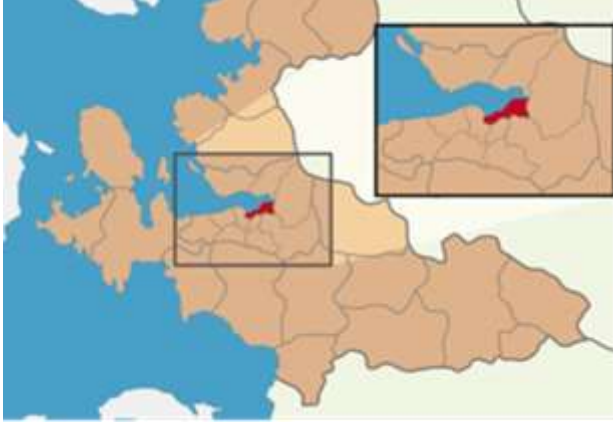
İzmir'in 30 ilçesi bulunmaktadır. İzmir'in en kalabalık ilçeleri sırasıyla Buca, Karabağlar Bornova'dır. Nüfusu en az ilçeleri ise sırasıyla Karaburun, Beydağ ve Kınık'tır.

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

Yalı (Konak) Camii, Milli Kütüphane (Devlet Opera ve Balesi Binası), Büyük Kardıçalı 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.



## 17. GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

### 17.2 ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ

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



### 17.3 GAYRİMENKULÜN KONUMU

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

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

**17.4. ÇEVRESEL ÖZELLİKLER**

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

**18. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER****18.2 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.

**18.3 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.

**18.4 GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER**

<b>Olumlu Faktörler</b>	<b>Olumsuz Faktörler</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>İzmir İlinin Ticari hayatının geliştiği bölgede konumlu olması</li> <li>Ana aks üzerinde yer alması</li> <li>Altyapı çalışmalarının tamamlanmış olması</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ekonomik dalgalanmalar</li> <li>Taşınmazların tadilat ihtiyacı olması</li> </ul>

## **19. DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ**

### **19.2 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 değerlendirilmesi 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 örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

### **19.3 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.

### **19.4 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 gelirin 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 indirilmesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

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

## **19.5DİĞER TESPİT VE ANALİZLER**

### **19.5.1 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.

### **19.5.2 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR**

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

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

Taşınmazın bulunduğu bölgede, 1.Kordon üzerinde, zeminde 190 m<sup>2</sup> kullanım alanı olduğu beyan edilen ancak 170 m<sup>2</sup> kullanım alanı olduğu öngörülen dükkan vasıflı taşınmaz 24.000.000.TL bedel ile satılıktır.

Royal Emlak 0 232 207 82 07

**Emsal 2:**

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, bodrum kat, zemin kat ve asma katta oluşan, zemine indirgenmiş alanın 95 m<sup>2</sup> kabul edilen dükkan vasıflı taşınmaz 13.000.000.TL bedel ile satılıktır.

Remax Adess 0 232 362 18 18

**Emsal 3:**

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, işlek cadde üzerinde, köşe konumlu, zeminde brüt 170 m<sup>2</sup> beyan edilen ancak 150 m<sup>2</sup> kullanım alanı olduğu öngörülen dükkan vasıflı taşınmaz pazarlıklı olarak 17.000.000 TL bedelle satılıktır.

Akad Gayrimenkul 0 538 482 12 02

**Emsal 4:**

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, işlek cadde üzerinde, köşe konumlu, zeminde brüt 125 m<sup>2</sup> beyan edilen dükkan vasıflı taşınmaz pazarlıklı olarak 15.000.000 TL bedelle satılıktır.

İzmax Gayrimenkul 0 505 785 42 91

**Satılık Dükkan Emsal Karşılaştırma Tablosu**

Sıra	Satış Değeri (A)	Brüt Alan (B)	Satış Birim m2 Değeri (C')	Pazarlık Payı (D)	Cephe Düzeltmesi (E')	Konum Düzeltmesi (F)	Metraj Düzeltmesi (G)	Düzeltilmiş Satış Birim Değeri
	A	B	A/B	D	E	F	G	C*(1-D)*(1-E)* (1-F)*(1-G)
Emsal 1	24.000.000,00 ₺	170	141.176,47 ₺	5%	-20%	-10%	10%	159.331,76 ₺
Emsal 2	13.000.000,00 ₺	95	136.842,11 ₺	5%	-20%	-5%	0%	163.800,00 ₺
Emsal 3	17.000.000,00 ₺	150	113.333,33 ₺	5%	-20%	-20%	0%	155.040,00 ₺
Emsal 4	15.000.000,00 ₺	125	120.000,00 ₺	5%	-20%	-20%	0%	164.160,00 ₺
<b>DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>								<b>160.582,94 ₺</b>

## **Kiralık Dükkan Emsalleri**

### **Emsal 1:**

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, işlek cadde cepheli, zeminde 350 m<sup>2</sup>, batar katında 262 m<sup>2</sup>, kullanım alanı olduğu beyan edilen köşe konumlu dükkan vasıflı taşınmaz 180.000 TL/ay bedelle kiralıktır. Batar kat kullanım alanı 1/3 oranında zemine indirgenmiş olup taşınmaz 437 m<sup>2</sup> alan üzerinden değerlendirilmiştir.

Türk Eğitim Vakfı 0 212 318 68 68

### **Emsal 2:**

Değerlemeye konu taşınmazın karşı cephesinde yer alan, benzer ticari potansiyele sahip zemin katında 200 m<sup>2</sup>, 1. Katında 175 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu belirtilen dükkan vasıflı taşınmaz pazarlıklı olarak 185.000 TL/ay bedelle kiralıktır. 1. kat kullanım alanı 1/3 oranında zemine indirgenmiş olup taşınmaz 258 m<sup>2</sup> alan üzerinden değerlendirilmiştir.

Er Yapı Gayrimenkul 0 507 751 64 89

### **Emsal 3:**

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, Cumhuriyet Bulvarı cepheli, zeminde brüt 180 m<sup>2</sup> beyan edilen ancak 160 m<sup>2</sup> kullanım alanı olduğu öngörülen dükkan vasıflı taşınmaz pazarlıklı olarak 50.000 TL/ay bedelle kiralıktır.

U4 Gayrimenkul 0 532 059 02 04

### **Emsal 4:**

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, Cumhuriyet Bulvarı cepheli, zeminde brüt 160 m<sup>2</sup> beyan edilen ancak 140 m<sup>2</sup> kullanım alanı olduğu öngörülen dükkan vasıflı taşınmaz pazarlıklı olarak 80.000 TL/ay bedelle kiralıktır.

Capital Gayrimenkul 0 530 863 60 76

Kiralık Dükkan Emsal Karşılaştırma Tablosu								
Sıra	Kira Bedeli (A)	Brüt Alanı (B)	Kira Birim m2 Değeri (C)	Pazarlık Payı (D)	Cephe Düzeltmesi (E)	Konum Düzeltmesi (F)	Metraj Düzeltmesi (G)	Düzeltilmiş Satış Birim Değeri
	A	B	A/B	D	E	F	G	C*(1-D)*(1-E)*(1-F)*(1-G)
Emsal 1	180.000,00 ₺	437	411,90 ₺	5%	5%	-10%	5%	388,47 ₺
Emsal 2	185.000,00 ₺	258	717,05 ₺	20%	20%	15%	0%	390,08 ₺
Emsal 3	50.000,00 ₺	160	312,50 ₺	5%	-20%	-5%	0%	374,06 ₺
Emsal 4	80.000,00 ₺	140	571,43 ₺	10%	10%	15%	10%	354,09 ₺
DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ								376,67 ₺

**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.

## **Satılık Ofis Emsalleri**

### **Emsal 1:**

Gazi Bulvarı üzerinde konumlu, iç mekanı tadilatla yenilenmiş, 3. normal katta 140 m<sup>2</sup> alanlı ofis vasıflı taşınmaz pazarlıklı olarak 7.000.000 TL bedelle satılıktır.

Alsancak Turyap Gayrimenkul 0 532 438 02 20

### **Emsal 2:**

Gazi Bulvarı üzerinde konumlu, iç mekanı tadilatla yenilenmiş, köşe konumlu, 6. normal katta 170 m<sup>2</sup> alanlı ofis vasıflı taşınmaz pazarlıklı olarak 10.000.000 TL bedelle satılıktır.

Sahibi 0 505 295 91 35

### **Emsal 3:**

Değerlemeye konu taşınmazla aynı cadde üzerinde, 2. normal katta 315 m<sup>2</sup> alanlı ofis vasıflı taşınmaz pazarlıklı olarak 15.000.000 TL bedelle satılıktır.

Sold Gayrimenkul 0 0555 179 31 35

### **Emsal 4:**

Cumhuriyet Bulvarı üzerinde konumlu, bakımlı, 2. Normal katta 120 m<sup>2</sup> alanlı ofis vasıflı taşınmaz pazarlıklı olarak 4.950.000 TL bedelle satılıktır.

Storm Gayrimenkul 0 532 250 57 65

Satılık Ofis Emsal Karşılaştırma Tablosu								
Sıra	Satış Değeri (A)	Brüt Alanı (B)	Satış Birim m2 Değeri (C')	Pazarlık Payı (D)	Konum Düzeltmesi (E')	Reklam ve Tabela Kabiliyeti (F)	Metraj Düzeltmesi (G)	Düzeltilmiş Satış Birim Değeri
	A	B	A/B	D	E	F	G	$C*(1-D)*(1-E)*(1-F)*(1-G)$
Emsal 1	7.000.000,00 ₺	140	50.000,00 ₺	5%	0%	5%	15%	38.356,25 ₺
Emsal 2	10.000.000,00 ₺	170	58.823,53 ₺	5%	0%	20%	15%	38.000,00 ₺
Emsal 3	15.000.000,00 ₺	315	47.619,05 ₺	5%	0%	5%	10%	38.678,57 ₺
Emsal 4	4.950.000,00 ₺	120	41.250,00 ₺	5%	0%	0%	0%	39.187,50 ₺
DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ								38.555,58 ₺

## **Kiralık Ofis Emsalleri**

### **Emsal 1:**

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, geniş cadde cepheli, 7. normal katta konumlu, brüt 400 m2 kullanım alanı olduğu beyan edilen ofis nitelikli taşınmaz aylık 65.000.TL bedel ile kiralıktır.  
PortINN Gayrimenkul 0 532 426 69 28

### **Emsal 2:**

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, Gazi Bulvarı cepheli, 7.normal katta konumlu, brüt 100 m2 kullanım alanı olduğu beyan edilen ofis nitelikli taşınmaz aylık 14.000.TL bedel ile kiralıktır.  
Pusula Gayrimenkul 0 542 688 67 77

### **Emsal 3:**

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, Gazi Bulvarı cepheli, 8.normal katta konumlu, brüt 180 m2 kullanım alanı olduğu beyan edilen ofis nitelikli taşınmaz aylık 35.000.TL bedel ile kiralıktır.  
Güler Gayrimenkul 0 543 958 15 10

### **Emsal 4:**

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, geniş deniz manzaralı, 8. normal katta konumlu, brüt 90 m2 kullanım alanı olduğu beyan edilen ofis nitelikli taşınmaz aylık 17.500.TL bedel ile kiralıktır.  
Sahibi 0 532 321 71 47

Kiralık Ofis Emsal Karşılaştırma Tablosu								
Sıra	Aylık Kira Bedeli (A)	Brüt Alanı (B)	Kira Birim m2 Değeri (C)	Pazarlık Payı (D)	Konum Düzeltmesi (E)	Reklam ve Tabela Kabiliyeti (F)	Metraj Düzeltmesi (G)	Düzeltilmiş Satış Birim Değeri
	A	B	A/B	D	E	F	G	$C*(1-D)*(1-E)*(1-F)*(1-G)$
Emsal 1	65.000,00 ₺	400	162,50 ₺	5%	0%	5%	0%	146,66 ₺
Emsal 2	14.000,00 ₺	100	140,00 ₺	5%	-10%	-5%	5%	145,93 ₺
Emsal 3	35.000,00 ₺	180	194,44 ₺	15%	5%	-5%	5%	156,62 ₺
Emsal 4	17.500,00 ₺	90	194,44 ₺	10%	5%	-5%	10%	157,11 ₺
DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ								151,58 ₺

**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 m<sup>2</sup> 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.





Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değerleme				
Kat	Bağımsız Bölüm	Kullanım Alanı	Birim Değer TL/m <sup>2</sup>	Yasal Durum Değeri
Zemin	15	444	₺160.000,00	₺71.040.000,00
1	17	612	₺45.000,00	₺27.540.000,00
2	1	366	₺40.000,00	₺14.640.000,00
3	3	366	₺40.000,00	₺14.640.000,00
4	5	366	₺40.000,00	₺14.640.000,00
Toplam				₺142.500.000,00

SİGORTAYA ESAS DEĞER TABLOSU			
Kapalı Alan (m2)	Birim Maliyet Değeri (TL/m2)	Sigortaya Esas Değer	
2.154,00	₺ 15.300,00	₺	32.956.200,00

**Gelir Yönteminde** bölgede yapılan emsal araştırması ile tespit edilen kiralık ofis ve dükkan birim m<sup>2</sup> değerleri kullanılmıştır. Buna ilave olarak bölgede yapılan emsal araştırmasında kapitalizasyon oranı 0,033 (30 Yıl) olarak tespit edilmiş olup gelir indirgeme yöntemi ile nihai değerlere ulaşılmıştır. Gelir Yöntemine göre takdir edilen değer detayı aşağıda yer almaktadır.

Gelir Yöntemine Göre Değerleme							
Kat	Bağımsız Bölüm	Kullanım Alanı	Kira Birim Değeri (TL/Ay/m <sup>2</sup> )	Aylık Kira	Yıllık Kira Değeri	Kap. Oranı	Yasal Durum Değeri
Zemin	15	444	₺360,00	₺175.000,00	₺2.100.000,00	3,3%	₺64.615.000,00
1	17	612	₺110,00	₺70.000,00	₺840.000,00	3,3%	₺25.845.000,00
2	1	366	₺123,00	₺45.000,00	₺540.000,00	3,3%	₺16.615.000,00
3	3	366	₺123,00	₺45.000,00	₺540.000,00	3,3%	₺16.615.000,00
4	5	366	₺123,00	₺45.000,00	₺540.000,00	3,3%	₺16.615.000,00
Toplam				₺380.000,00	₺4.560.000,00		₺140.305.000,00

### **23. 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/büyükük/yaş/inşaat 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 büyükük 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. Raporunda kullanılan emsal düzeltme tabloları değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

## 24. DEĞERLEME VE SONUÇ

### 24.2 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 16 bağımsız bölüm numaralı, “Trafo” vasıflı taşınmaz üzerinde Tedaş lehine intifa hakkı olması ve ana gayrimenkulün teknik gereksinimi olması nedeniyle değer takdir edilmemiştir.

### 24.3 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. Bölgede yeteri kadar satılık emsal bulunması sebebi ile nihai değerlendirme yöntemi olarak “Pazar yaklaşımı” seçilmiştir.

Taşınmazın kira değeri 380.000.-TL olarak tespit edilmiştir.

#### **Toplam Ekspertiz Değeri:**

KDV hariç toplam yasal satış değeri: Rakamla; 142.500.000-TL ve Yazıyla;  
(Yüzkırkikimilyonbeşyüzbin Türk lirası)

KDV dahil toplam yasal satış değeri: Rakamla; 171.000.000-TL ve Yazıyla;  
(Yüzyetmişbirmilyon Türk lirası)

Usd kurundan toplam yasal satış değeri: 4.316.873- 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.

25.06.2024 tarihi itibarıyla TCMB efektif Satış Kuru 1 USD: 33,01

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