



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2025 - 216

Haziran, 2025



Talep Sahibi	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	30.06.2025
Rapor Numarası	Özel 2025-216
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İzmir İli, Konak İlçesi ve Akdeniz Mahallesi, 2802 Ada 15 Parselde bulunan, 1, 3, 5, 15 ve 17 numaralı "İşyeri" ve 16 numaralı "Trafo" nitelikli taşınmazların değer tespitini içeren, SPK mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.

➤ İş bu rapor, Altmış Üç (63) 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.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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 Tarih 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 yapılıyorsa, 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	12
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	12

4.2	Δ 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	21
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	21
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgileri	22
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	22
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	22
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	22
5.1	Pazar Yaklaşımı	24
5.2	Maliyet Yaklaşımı	30
5.3	Gelir Yaklaşımı	31
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	33
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	34
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	34
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	34
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	34
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	34
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	34
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	34
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	34
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	35
7.	SONUÇ	36
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	36
7.2	Nihai Değer Takdiri	36
8.	UYGUNLUK BEYANI	37
9.	RAPOR EKLERİ	37

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2025-216 / 30.06.2025
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerleme 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: 45 ve 45A Konak / İzmir
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İzmir İli, Konak İlçesi ve Akdeniz Mahallesi, 2802 Ada 15 Parselde bulunan, 1, 3, 5, 15 ve 17 numaralı "İşyeri" ve 16 numaralı "Trafo" nitelikli taşınmazlar.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Taşınmazlar halihazırda boş vaziyette olup kullanılmamaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu ada/parsel, 22.09.2003 tarihli ve onaylı 1/1000 ölçekli Mimar Kemalettin KAİP planında, Bitişik Nizam ve 8 kat yapılaşma koşuluna sahip, zemin katta konut kullanımına izin verilmeyen TM (Ticaret Seçenekli Konut) bölgesi içerisinde yer almaktadır. Taşınmaz, eski eser niteliğindeki yapılarla bitişik ve karşı cephede konumlandığından, yapılacak her türlü işlem için İzmir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınması zorunludur. Ayrıca, taşınmaz Alsancak Bölgesi'nin mevcut plandaki "Korunacak Alanlar (K)" sınırı içerisinde kalmaktadır.
<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>	213.583.000,00- TL (İkiyüzonüçmilyonbeşyüzseksenüçbin Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	256.299.600,00-TL
<u>Aylık Piyasa Kira Değeri</u>	550.000,00 TL/Ay
<u>Açıklama</u>	Taşınmazlar, yerinde görülmüş, kullanım durumları ile her kat incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Dilan TOSUN – SPK Lisans No: 927171 Mehmet Afşar – SPK Lisans No: 406225 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları sözleşme itibarıyla başlamış olup değerleme çalışmaları 27.06.2025 tarihinde tamamlanmış rapor tanzimi 30.06.2025 tarihinde Özel 2025- 216 rapor numarasıyla yapılarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İzmir İli, Konak İlçesi ve Akdeniz Mahallesi, 2802 Ada 15 Parselde bulunan, 1, 3, 5, 15 ve 17 numaralı "İşyeri " ve 16 numaralı "Trafo" nitelikli taşınmazların 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 değerleme 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 31.01.2025 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı Dilan TOSUN ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet AFŞAR 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 son üç yılda değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme 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 değerlemesi” hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 14.000.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr__www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mah. Sınır Sok. No:17/1 Yenimahalle - ANKARA

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : Barbaros Mah. Begonya Sk. WBC İş Merkezi No:2H Ataşehir / İstanbul
Şirket Amacı : Müşterilerine ve hissedarlarına sürekli katma değer yaratmak, GYO sektörünün gelişimine katkıda bulunmak ve küresel ölçekte saygın bir kurum haline gelmek.
Sermayesi : 3.680.000.000,-TL
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 Parselde bulunan, 1, 3, 5, 15 ve 17 numaralı “İşyeri ” ve 16 numaralı “Trafo” nitelikli taşınmazların adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

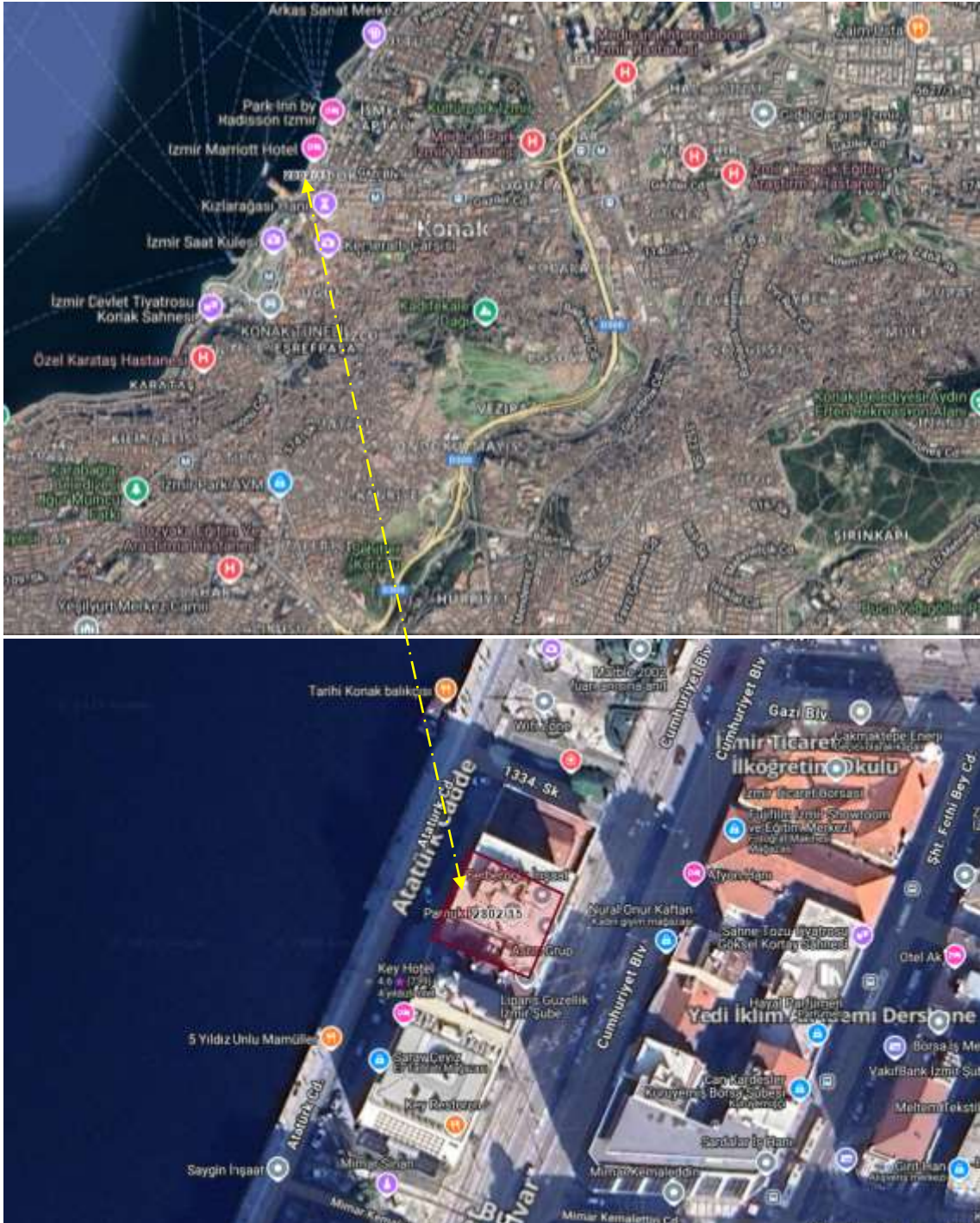
İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesi müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

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 numaralı parselde üzerinde Halk bankası kullanımına ait 1, 3, 5, 15, 16 ve 17 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlardır. Taşınmazlara ulaşım Cumhuriyet Bulvarı üzerinde güney yönünde Konak istikametinde ilerlenir. Gazi Bulvarı ile kesiştiği yerde sol konumda yer almaktadır. 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 Kıyı Emniyeti İl Müdürlüğü, Sosyal Güvenlik İl Müdürlüğü, Çalışma ve İş Kurumu İl Müdürlüğü, İzmir Büyükşehir Belediyesi, İzmir Hükümet Konağı gibi kamu ve özel kurumlar bulunmaktadır.



Koordinatlar: Enlem: 38.4241 Boylam: 27.1314

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İzmir - Konak
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Akdeniz Mahallesi
CİLT - SAYFA NO	: TABLO
ADA - PARSEL	: 2802 / 15
YÜZÖLÇÜM	: 616.50 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ON KATLI KARGİR BİNA
B.B. NİTELİĞİ	: TABLO
BLOK-KAT-B.B. NO	: TABLO
TAŞINMAZ ID	: TABLO
ARSA PAY/PAYDA	: TABLO
MALİK - HİSSE	: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1 / 1) (Müşterek)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması 02/11/2010-14583 (1-3-5-15-16 numaralı b.b.) : 3194 SY. Geçici 16. Md. Gereğince Kat veya Bağımsız Bölüm İlavesi 17.02.2021-5184 (17 numaralı b.b.)

TAPU BİLGİLERİ						
B.B NO	KAT	NİTELİK	ZEMİN NO	CİLT	SAYFA	ARSA PAY/PAYDA
1	2	İŞYERİ	18182061	17	1594	60/1000
3	3	İŞYERİ	18182126	17	1596	60/1000
5	4	İŞYERİ	18182129	17	1598	60/1000
15	ZEMİN	İŞYERİ	18234030	17	1608	200/1000
16	ZEMİN	TRAFO	18201130	17	1609	3/1000
17	1	İŞYERİ	113264691	57	5608	97/1000

* Ana taşınmazın tamamında kat mülkiyeti tesis edilmiştir. 17.02.2021 tarihinde yapı kayıt belgesi ile ilave edilen 17 bağımsız bölümünde tapu tescili yapılmış olup herhangi bir olumsuz durum yoktur.

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden alınan tapu kaydına göre taşınmazların tapu kaydında yer alan takyidat bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Beyanlar Hanesinde:

Y.PLANI : 11/08/1994 (müşterek) 12.08.1994 tarih, 4219 yevmiye
3194 SY. KANUNUN GEÇİCİ 16. MADDESİ GEREĞİNCE KAT VEYA BAĞIMSIZ BÖLÜM İLAVESİ YAPILMIŞTIR.(Şablon: Diğer) (Konak - 17-02-2021 14:22 -5184) (15 ve 17 numaralı bağımsız bölüm ait)

İrtifaklar Hanesinde:

İNTİFA HAKKI 49 YILLIĞINA TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.(TEDAŞ),ÇIPLAK MÜL. PAMUKBANK T.A.Ş YE AİTTİR. (SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.(TEDAŞ) VKN:8790013397 (16 numaralı bağımsız bölüm ait)

15 ve 17 numaralı bağımsız bölümlerde, 3194 sayılı Kanun'un Geçici 16. maddesi kapsamında sonradan yapılan ilaveler bulunmakta olup alım-satım engel teşkil etmemektedir.

16 numaralı bağımsız bölüm üzerinde ise TEDAŞ lehine 49 yıllık intifa hakkı bulunduğundan, kullanım hakkı TEDAŞ'a aittir. Bu nedenle mülkiyeti devredilebilir olsa da kullanım kısıtlıdır.

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 gayrimenkuller için son 3 yılda herhangi bir alım-satım işlemi olmamıştır. Konu 17 numaralı bağımsız bölüm 17.02.2021 tarih ile Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına 3194 SY Geçici 16. Md. Gereğince Kat veya Bağımsız Bölüm İlavesi işlemi, diğer gayrimenkuller ise 02.11.2010 tarih ile Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması işlemi görmüştür. Taşınmazın imar durumu ve hukuki durumlarında herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu ada/parsel, 22.09.2003 tarihli ve onaylı 1/1000 ölçekli Mimar Kemalettin KAİP planında, Bitişik Nizam ve 8 kat yapılaşma koşuluna sahip, zemin katta konut kullanımına izin verilmeyen TM (Ticaret Seçenekli Konut) bölgesi içerisinde yer almaktadır. Taşınmaz, eski eser niteliğindeki yapılarla bitişik ve karşı cephede konumlandığından, yapılacak her türlü işlem için İzmir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınması zorunludur. Ayrıca, taşınmaz Alsancak Bölgesi'nin mevcut plandaki "Korunacak Alanlar (K)" sınırı içerisinde kalmaktadır.

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 taşınmazlar 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 dairenin iş yerine dönüştürülerek zemin kata bağlanması Tadilat Ruhsatı),

Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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

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

Söz konusu parsel üzerindeki yapı, 13.01.2001 tarih 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu öncesi inşa edilmiş olması sebebiyle yapı denetim şirketi bulunmamaktadır.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Söz konusu parsel üzerinde kat irtifakına konu 17 bağımsız bölümden oluşan bina bulunmaktadır. Değerleme, bina içerisinde yer alan 1, 3, 5, 15, 16, 17 numaralı bağımsız bölümler için hazırlanan ve onaylanan mevcut projeye ve yasal evraklara dair yapılmıştır. Farklı bir proje değerlendirme yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Gayrimenkule ait enerji verimliliği belgesi bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İzmir, Türkiye'de Ege Bölgesi'nde yer alan İzmir ilinin merkezi olan şehirdir. Ülkenin nüfus bakımından en kalabalık üçüncü şehridir. Ekonomik, tarihî ve sosyo-kültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir.

İzmir, uzun ve dar bir körfezin başında yer almaktadır. İzmir Limanı, Türkiye'nin en büyük yedinci limanıdır. İzmir'in batısında denizi, plajları ve termal merkezleriyle Urla Yarımadası uzanır. Şehir, her yıl İzmir Enternasyonal Fuarı'nı düzenleyen önemli bir fuar merkezidir.

İzmir ekonomisi, Osmanlı İmparatorluğu'nun ekonomisine paralel olarak tarım ağırlıklı bir ekonomiydi. Tarım üretimi, yurt dışından gelen talepler doğrultusunda şekillenmekteydi. Üretilen ürünlerin başında incir, pamuk, tütün ve üzüm bulunmaktaydı. 1919'da gerçekleşen İzmir'in işgali tarım sektörünü olumsuz etkiledi. Tarım işçilerinin büyük bir bölümünü oluşturan Müslüman Türklerin savaşlar ve işgal nedeniyle sayıca azalmaları bu olumsuzlukların başında geliyordu. Cumhuriyetin ilanından sonra işgücü üretim yapılabilecek seviyeye gelebildi.

Türkiye'nin en büyük yedinci limanı olan İzmir Limanı kent ekonomisinde önemli yer tutmaktadır. Gaziemir'de bulunan Ege Serbest Bölgesi (ESBAŞ), Türkiye'nin en büyük ticaret hacmine sahip serbest bölgelerinden birisi olup, İzmir ekonomisine istihdam ve ihracat bakımından ciddi katkı sağlamaktadır. Brookings Enstitüsü ve JP Morgan Chase'in 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler sıralamasında İzmir, 300 şehir arasında Makao'nun ardından 2. sırada yer aldı.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'nin 2022 verilerine göre 4.462.056 kişilik nüfusuyla İzmir, Türkiye'nin en kalabalık üçüncü ilidir. İlin en fazla nüfusa sahip ilçesi 522.404 kişiyle Buca olup ardından 479.338 kişi ile Karabağlar ve 454.470 kişi ile Bornova gelmektedir. En az nüfusa sahip ilçesi ise 12.030 kişilik nüfusu ile Beydağ'dır. Nüfus yoğunluğunun en fazla olduğu ilçe 13.844,8 kişi ile Konak'tır. Nüfusu en çok artan ilçe %4,6 ile Seferihisar iken nüfusu en çok azalan ilçe ise -%1,3 ile Beydağ'dır. İlin net nüfus artışı 36.267 kişi seviyesindedir. Yıllık nüfus artış hızı %0,8 ile Türkiye ortalamasının üzerindedir. Nüfus yoğunluğu km2 başına 375,2 kişidir. İl nüfusunun 2.246.340'ını kadınlar, 2.215.716'sını ise erkekler oluşturmaktadır.

Konak, Türkiye'nin İzmir ilinin bir ilçesidir. Kuzeyinde İzmir Körfezi, kuzeydoğusunda Bayraklı, doğusunda Bornova, güneyinde Buca ve Karabağlar, batısında Balçova ilçeleri bulunmaktadır.

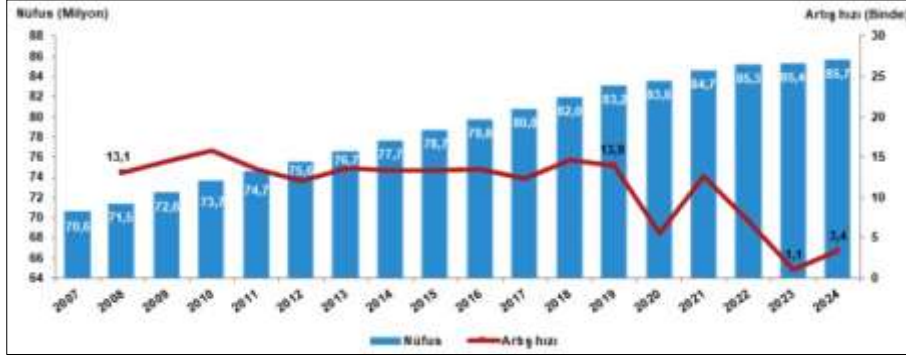
Antik çağdan günümüze taşınmış eserlerle, Osmanlı döneminden kalan eserlerle, ama en çok Cumhuriyet döneminin eserleriyle karakterize olur. Konak, İzmir'in kültür, sanat ve eğlence merkezi olması nedeniyle yerli ve yabancı tüm turistlerin uğrak yeri durumundadır. Özellikle Kemeraltı Çarşısı ilçe ekonomisine ve İzmir'in tanıtımına önemli katkılar yapar. Yine Konak ilçesinde bulunan antik Smyrna kentinin Romalılardan kalma Agora ören yeri turistlerin ziyaretine açıktır. Konak ayrıca başta Karşıyaka gelmek üzere, İzmir'in diğer iskeleleri ile denizden bağlantıyı sağlayan Konak Vapur İskelesi ve Konak Meydanı ile de ünlüdür. Konak sahil yolu, yürüyüş parkurları özellikle hafta sonları bütün İzmirliyle dolup taşar.

Konak, İzmir'in yönetsel, sanatsal, kültürel ve ticari merkezidir. Aynı zamanda köklü bir turistik gezi bölgesidir.

4.2 Δ Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 292 bin 567 kişi artarak 85 milyon 664 bin 944 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 853 bin 110 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 811 bin 834 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,02'sini erkekler, %49,98'ini ise kadınlar oluşturmuştur.

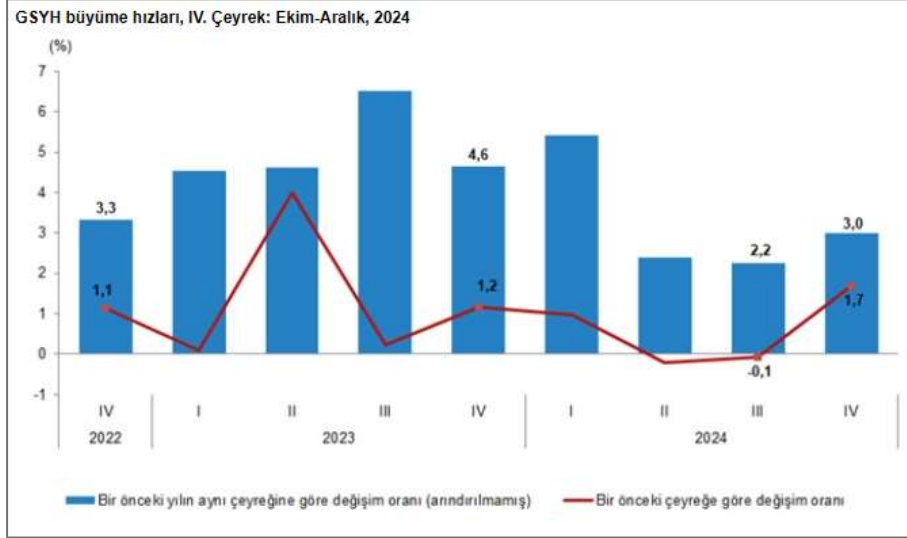
Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2025 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,46 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %10,06 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,10 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %51,26 artış olarak gerçekleşti. En yüksek ağırlığa sahip 3 ana harcama grubunun yıllık değişimleri; gıda ve alkolsüz içeceklerde %37,12 artış, ulaşımda %21,59 artış ve konutta %68,63 artış olarak gerçekleşti. İlgili ana grupların yıllık değişime olan etkileri ise gıda ve alkolsüz içeceklerde %9,51, ulaşımda %3,65 ve konutta %9,47 oldu. En yüksek ağırlığa sahip 3 ana harcama grubunun aylık değişimleri; gıda ve alkolsüz içeceklerde %4,94 artış, ulaşımda %0,25 artış ve konutta %2,10 artış olarak gerçekleşti. İlgili ana grupların aylık değişime olan etkileri ise gıda ve alkolsüz içeceklerde %1,23, ulaşımda %0,04 ve konutta %0,33 oldu. Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2025 yılı Mart ayı itibarıyla, 25 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 5 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 113 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç

TÜFE'deki değişim, 2025 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %1,30 artış, bir önceki yılın Aralık ayına göre %9,31 artış, bir önceki yılın aynı ayına göre %36,99 artış ve on iki aylık ortalamalara göre %50,56 artış olarak gerçekleşti. (TÜİK)

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



GSYH 2024 yılının dördüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,0 arttı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılında bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat sektörü toplam katma değeri %9,3, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %7,7, finans ve sigorta faaliyetleri %4,9, tarım %3,9, bilgi ve iletişim faaliyetleri %3,4, hizmetler %3,1, gayrimenkul faaliyetleri %2,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %1,8, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %1,4, diğer hizmet faaliyetleri %1,2 ve sanayi %0,5 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,7 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2024 yılının dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,1 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının dördüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %49,0 artarak 12 trilyon 704 milyar 50 milyon TL oldu. GSYH'nin dördüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 369 milyar 368 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hanehalklarının nihai tüketim harcamaları 2024 yılının dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %3,9 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %1,6, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %6,1 arttı. Bir önceki yıl zincirlenmiş hacim endeksine göre 2024 yılında mal ve hizmet ihracatı %0,9 artarken ithalatı %4,1 azaldı. Mal ve hizmet ihracatı, 2024 yılının dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %2,0 azalırken ithalatı %1,6 arttı. İşgücü ödemeleri 2024 yılında bir önceki yıla göre %90,0 artarken, net işletme artışı/karma gelir %46,5 arttı. 2024 yılının dördüncü çeyreğinde ise işgücü ödemeleri bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %75,4 artarken, net işletme artışı/karma gelir %35,9 arttı. (TÜİK)

GSYH sonuçları, IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2024

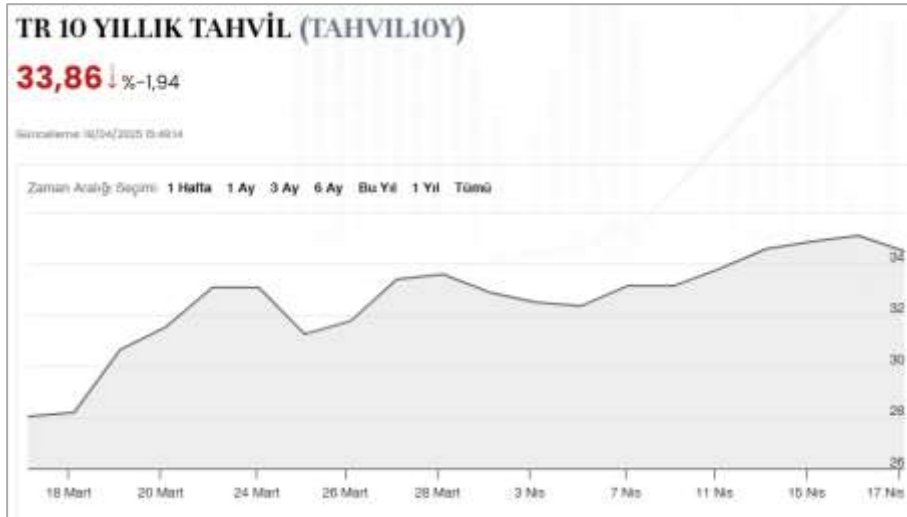
Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2023	Yıllık	26 545 722	1 130 009	221,6	5,1
	I	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	Yıllık	43 410 514	1 322 408	228,7	3,2
	I ^(r)	8 670 040	287 127	205,9	5,4
	II ^(r)	9 920 835	307 235	215,9	2,4
	III ^(r)	11 915 589	358 678	243,7	2,2
	IV	12 704 050	369 368	249,2	3,0

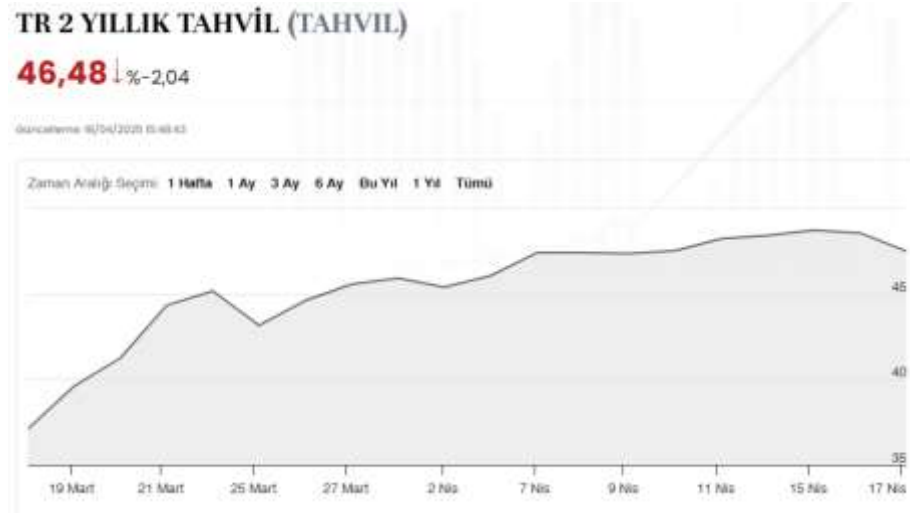
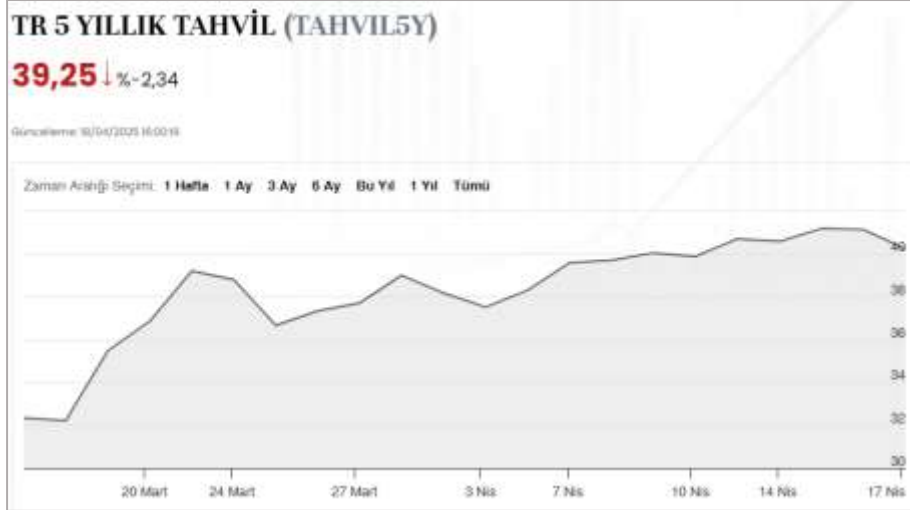
(r) ilgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;

Aşağıda verilen tablolarda görüldüğü üzere rapor tarihi itibari ile TR 10 yıllık tahvil getirisi %33 bandında, TR 5 yıllık tahvil getirisi %39 bandında, TR 2 yıllık tahvil getirisi %46 bandındadır. Grafikler üzerinden geçmiş dönemler incelendiğinde bu oranların çok daha düşük düzeyde olduğu görülmektedir. Tahvil getirilerinin son dönemde yüksek seviyelerdeki seyir sebebi ülke ekonomisindeki enflasyonist ortamı düzeltmek adına uygulanan yeni ekonomi politikalarıdır.

(Grafik: Bloomberg.com)





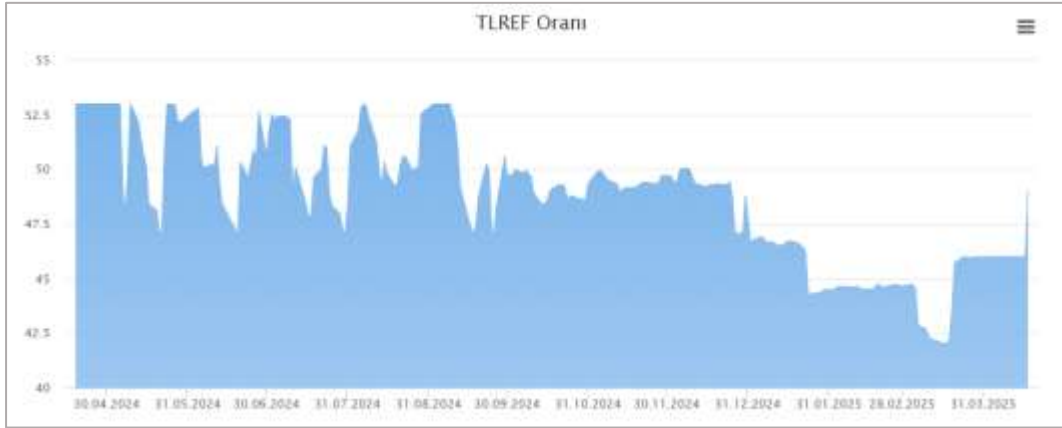
Δ Döviz Kuru Değişimi;



Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

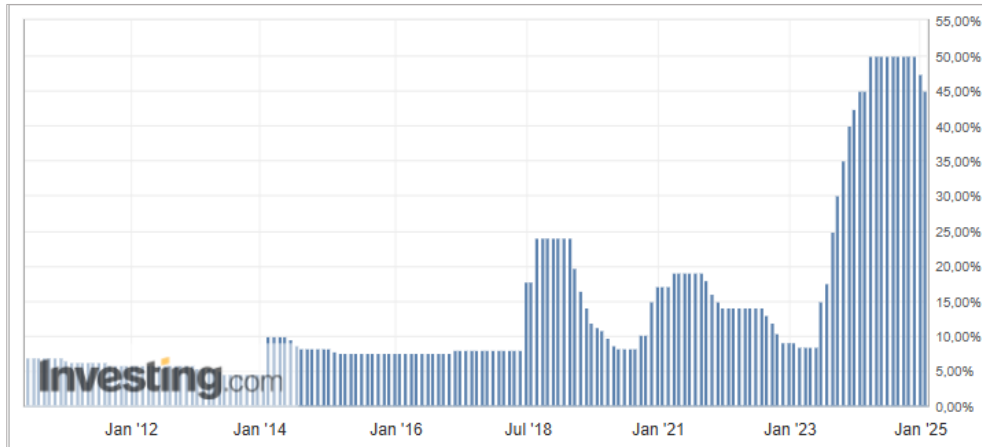
Türkiye'de döviz kurlarında önemli dalgalanmalar yaşanmıştır. 2021'de USD/TL kuru Haziran'da 8,70 TL'ye ulaşırken, Aralık ayında 18,36 TL ile rekor seviyeyi gördükten sonra 13,50 TL'ye gerilemiştir. 2022 yılında dövizdeki artış sürmüş ve yılsonunda USD/TL 18,70 TL, EUR/TL 19,90 TL olmuştur. 2023'te USD/TL Haziran'da 23,50 TL'yi aşarken, yılsonunda 27,00 TL; EUR/TL ise 29,50 TL seviyesine yükselmiştir. 2024 yılı boyunca yükseliş devam etmiş ve Ekim 2024 itibarıyla Euro satış kuru 36,93 TL'ye ulaşmıştır. Türk lirasının ABD doları ve Euro karşısında değer kaybetmeye devam ettiği görülmekte olup Nisan 2025'te 1 USD ≈ 38,2 TL ve 1 EUR ≈ 43,6 TL seviyelerinde işlem görmektedir. (Investing / TCMB)

Δ Referans Faiz Oran Değişimi;



Türk Lirası Gecelik Referans Faiz Oranı, finansal türev ürünlerde, borçlanma araçlarında ve çeşitli finansal sözleşmelerde değişken faiz göstergesi, dayanak varlık veya karşılaştırma ölçütü olarak kullanılabilecek, Türk Lirası kısa vadeli referans faiz oranı ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak oluşturulmuştur. Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik son 1 yıl içerisindeki TR referans faiz oranlarını göstermektedir. TR yıllık referans faiz oranı 2024 yılı ikinci yarısında %49 düzeyinde iken rapora tarihi itibarı ile yaklaşık %49 civarındadır. (Borsa İstanbul)

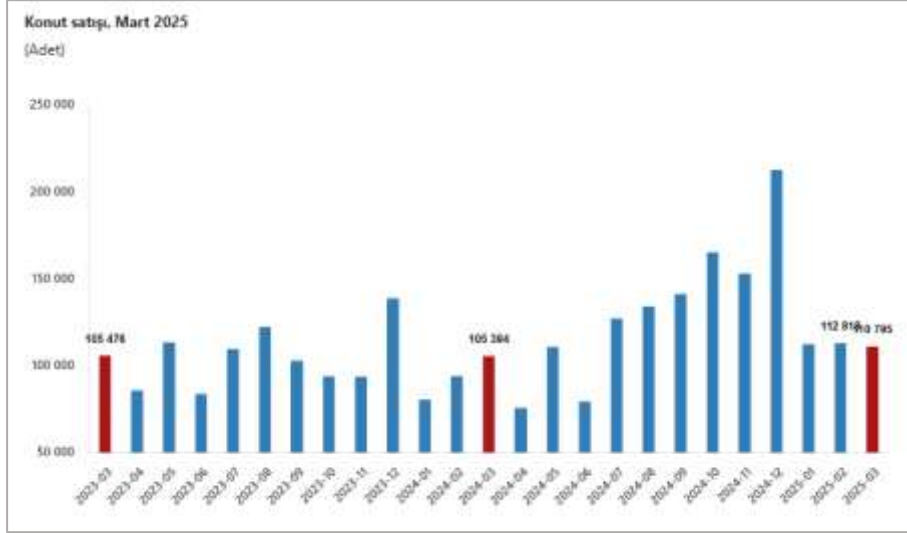
Δ TCMB Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibarıyla %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. 2021 Eylül ayı itibarı ile %8,50 seviyelerinde seyrederken 2023 Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte yükselişe geçmiş ve %50 seviyesine gelmiş olup 2024 yılı içerisinde bu yüzde bu aralıkta kalmıştır. 2025 yılı Ocak ayı itibarı ile %46 seviyesindedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

Türkiye genelinde konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,1 oranında artarak 110 bin 795 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 19 bin 820 ile İstanbul, 10 bin 203 ile Ankara ve 7 bin 513 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 28 ile Ardahan, 33 ile Bayburt ve 63 ile Tunceli olarak gerçekleşti. (TÜİK)

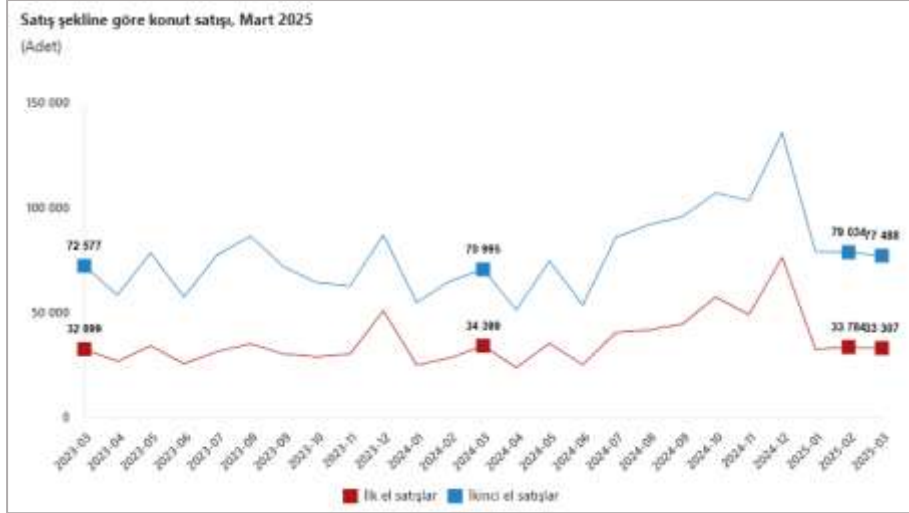


Konut satış sayısı, Mart 2025

	Mart			Ocak-Mart		
	2025	2024	Değişim (%)	2025	2024	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	110 795	105 394	5,1	335 786	279 604	20,1
İpotekli satış	18 225	12 880	41,5	51 729	27 622	87,3
Diğer satış	92 570	92 514	0,1	284 057	251 982	12,7
Satış durumuna göre toplam satış	110 795	105 394	5,1	335 786	279 604	20,1
İlk el satış	33 307	34 399	-3,2	99 876	88 256	13,2
İkinci el satış	77 488	70 995	9,1	235 910	191 348	23,3

Konut satışları Ocak-Mart döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,1 oranında artarak 335 bin 786 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %41,5 oranında artarak 18 bin 225 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %16,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Mart döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %87,3 oranında artarak 51 bin 729 oldu. Türkiye genelinde diğer konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %0,1 oranında artarak 92 bin 570 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %83,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Mart döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %12,7 oranında artarak 284 bin 57 oldu.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %3,2 oranında azalarak 33 bin 307 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %30,1 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Mart döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 oranında artarak 99 bin 876 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,1 oranında artarak 77 bin 488 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %69,9 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Mart döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,3 oranında artarak 235 bin 910 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı IV. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %16,7, daire sayısı %17,4 ve yüzölçüm %16,5 azaldı. Belediyeler tarafından 2024 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 52,4 milyon m² iken; bunun 28,4 milyon m²'si konut, 12,1 milyon m²'si konut dışı ve 11,9 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Belediyeler tarafından 2024 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 36,6 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı IV. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %10,5, daire sayısı %16,9 ve yüzölçüm %13,3 arttı. (TÜİK)



İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre %1,24 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,94 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,99 arttı, işçilik endeksi %0,02 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,49 arttı, işçilik endeksi %32,38 arttı. (TÜİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,13 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %24,44 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,97 arttı, işçilik endeksi %0,23 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %20,43 arttı, işçilik endeksi %31,68 arttı. (TUIK)

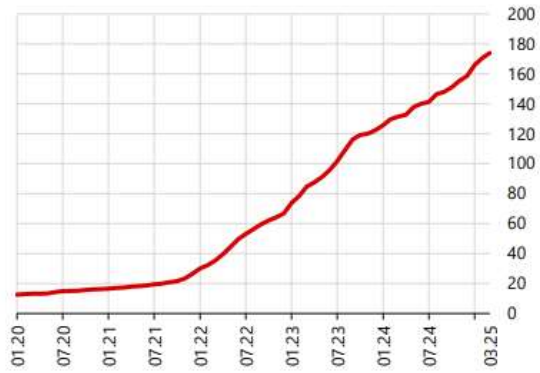


2025 yılı Mart ayında bir önceki aya göre yüzde 2,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 32,3 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 4,2 oranında azalmıştır. (TCMB)

Tablo 1: Konut Fiyat Endeksleri (2023=100)

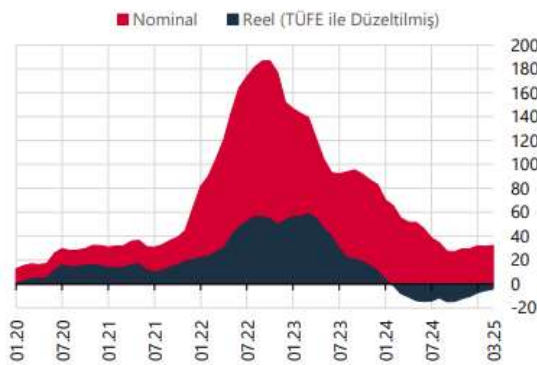
	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
Konut Fiyat Endeksi	174,0	161,1	186,4	172,2
Yıllık Değişim	%32,3	%30,7	%38,6	%32,5
Aylık Değişim	%2,0	%2,5	%1,9	%3,8

Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2023=100)



Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2023=100), 2025 yılı Mart ayında bir önceki aya göre yüzde 2,0 oranında artarak 174,0 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 32,3 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde 4,2 oranında azalış göstermiştir.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;

Değerleme konusu taşınmazlar, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi sınırları içerisinde konumlu 616,50 m² alana sahip 2802 ada 15 parsel üzerinde konumlanmaktadır. 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 ve 15 nolu işyeri, 1. katta 17 nolu iş yeri, diğer tüm katlarda işyeri ve mesken olmak üzere toplam 17 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 düşünüldüğünde değerlendirilmede dikkate alınmamıştır.

Zemin Kat 15. Bağımsız Bölüm: Ana gayrimenkulün zemin, 15 bağımsız bölüm numaralı, projesine göre zemin katta 444 m² alanlı "İş Yeri" vasıflı taşınmazdır.

1. kat 17. Bağımsız Bölüm: Ana gayrimenkulün 1. katında, 17 bağımsız bölüm numaralı, projesine göre zemin katta 612 m² alanlı "İş Yeri" vasıflı taşınmazdır.

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

3. Kat 3. Bağımsız Bölüm: Ana gayrimenkulün 3. normal katında, 3 bağımsız bölüm numaralı, projesine göre toplam brüt 366 m² alanlı “iş yeri” vasıflı taşınmazdır.

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

Bina genelinde iç ortak alanlar granit seramik, pvc ile kaplı, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalı, tavanlar alçıpan asma tavan ve taşıyıcı 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. Ana gayrimenkul fiziki ve teknik açıdan tadilat ihtiyacı bulunmakta olup halihazırda boş vaziyettedir.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı 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 Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

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

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

Söz konusu parsel üzerinde bulunan ana gayrimenkul Türkiye Halk Bankası A.Ş. binası olup halihazırda boş vaziyettedir.

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 değıştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değeri olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değeri tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değışebileceğinden, tahmini değeri başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değeri 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 değışebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değeri tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değeri 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 konuları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değeri 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 değışen fiyat koşulları altında varlıkların el değıştirildiği 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 hesaplamak için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerek* 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

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

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 [Satılık Dükkan]: Konu taşınmaza yakın mesafede, Gazi Bulvarı üzerinde, giriş katta yaklaşık olarak 210 m² zemin, 210 m² bodrum kat olmak üzere toplam 240 m² olduğu beyan edilen dükkan 65.000.000,00-TL bedel ile satılıktır. Emsalin bodrum kat alanı 1/4 oranında zemin kat alanına indirgeme yapılmıştır. İndirgenmiş Alan: 262 m²

İlgilisi: 0 532 739 26 67

Emsal 2 [Satılık Dükkan]: Konu taşınmazlara yakın mesafede, Gazi Bulvarı üzerinde, giriş katta yaklaşık olarak 73 m² zemin, 73 m² bodrum, 73 m² asma kat olmak üzere toplam 219 m² olduğu beyan edilen dükkan 33.500.000,00-TL bedel ile satılıktır. Emsalin bodrum kat alanı ¼, asma kat alanı ½ oranında zemin kat alanına indirgeme yapılmıştır. İndirgenmiş Alan: 128 m²

İlgilisi: 0 551 824 14 73

Emsal 3 [Satılık Dükkan]: Konu taşınmazlara yakın mesafede, giriş katta yaklaşık olarak 50 m² olduğu beyan edilen dükkan 10.750.000,00-TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi: 0 533 468 21 69

Emsal 4 [Satılık Dükkan]: Konu taşınmazlara yakın mesafede, giriş katta yaklaşık olarak 20 m² zemin, 20 m² bodrum, 20 m² asma kat olmak üzere toplam 60 m² olduğu beyan edilen dükkan 7.750.000,00-TL bedel ile satılıktır. Emsalin bodrum kat alanı ¼, asma kat alanı ½ oranında zemin kat alanına indirgeme yapılmıştır. İndirgenmiş Alan: 35 m²

İlgilisi: 0 544 227 75 26

Emsal 5 [Satılık Dükkan]: Konu taşınmazlara yakın mesafede, giriş katta yaklaşık olarak 55 m² olduğu beyan edilen dükkan 13.950.000,00-TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi: 0 532 467 83 35

Emsal 6 [Satılık Ofis]: Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, Halit Ziya Bulvarı üzerinde yer alan, 30-35 yıllık yapının 8.katında konumlu, yaklaşık olarak 56 m² alanlı olduğu beyan edilen, ofis 2.950.000-TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi: 0 535 590 38 87

Emsal 7 [Satılık Ofis]: Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, Fevzipaşa Bulvarı üzerinde yer alan, 30-35 yıllık yapının 8.katında konumlu, yaklaşık olarak 32 m² alanlı olduğu beyan edilen, ofis 1.800.000-TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi: 0 533 17 24 55

Emsal 8 [Satılık Ofis]: Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, Fevzipaşa Bulvarı üzerinde yer alan, 30-35 yıllık yapının 3.katında konumlu, yaklaşık olarak 30 m² alanlı olduğu beyan edilen, ofis 1.750.000-TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi: 0 532 242 15 30

Emsal 9 [Satılık Ofis]: Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, Halit Ziya Bulvarı üzerinde yer alan, 30-35 yıllık yapının 3.katında konumlu, yaklaşık olarak 55 m² alanlı olduğu beyan edilen, ofis 3.000.000-TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi: 0 552 659 48 73

Emsal 10 [Satılık Ofis]: Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, Gazi Bulvarı üzerinde yer alan, 30-35 yıllık yapının 1.katında konumlu, yaklaşık olarak 90 m² alanlı olduğu beyan edilen, ofis 4.500.000-TL bedel ile satılıktır.

İlgilisi: 0 533 200 10 63

Emsal 11 [Kiralık Dükkan]: Konu taşınmazlara yakın mesafede, giriş katta yaklaşık olarak 90 m² olduğu beyan edilen dükkan 37.500,00-TL bedel ile kiralıktır.

İlgilisi: 0 533 264 29 29

Emsal 12 [Kiralık Dükkan]: Konu taşınmazlara yakın mesafede, giriş katta yaklaşık olarak 220 m² zemin, 200 m² asma kat olmak üzere toplam 420 m² olduğu beyan edilen dükkan 180.000,00-TL bedel ile kiralıktır. Emsalin asma kat alanı 1/2 oranında zemin kat alanına indirgeme yapılmıştır. İndirgenmiş Alan: 320 m²

İlgilisi: 0 538 579 86 87

Emsal 13 [Kiralık Dükkan]: Konu taşınmazlara yakın mesafede, giriş katta yaklaşık olarak 75 m² zemin, 35 m² asma kat olmak üzere toplam 110 m² olduğu beyan edilen dükkan 50.000,00-TL bedel ile kiralıktır. Emsalin asma kat alanı 1/2 oranında zemin kat alanına indirgeme yapılmıştır. İndirgenmiş Alan: 92 m²

İlgilisi: 0 532 262 24 39

Emsal 14 [Kiralık Dükkan]: Konu taşınmazlara yakın mesafede, giriş katta yaklaşık olarak 35 m² olduğu beyan edilen dükkan 15.000,00-TL bedel ile kiralıktır.

İlgilisi: 0 545 494 35 15

Emsal 15 [Kiralık Dükkan]: Konu taşınmazlara yakın mesafede, giriş katta yaklaşık olarak 70 m² olduğu beyan edilen dükkan 42.500,00-TL bedel ile kiralıktır.

İlgilisi: 0 553 787 96 66

Emsal 16 [Kiralık Ofis]: Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, 25-30 yıllık yapının 7.katında konumlu, yaklaşık olarak 157 m² alanlı olduğu beyan edilen ofis 30.000-TL bedel ile kiralıktır.

İlgilisi: 0 532 462 17 52

Emsal 17 [Kiralık Ofis]: Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, 30-35 yıllık yapının 3.katında konumlu, yaklaşık olarak 350 m² alanlı olduğu beyan edilen ofis 85.000-TL bedel ile kiralıktır.

İlgilisi: 0 541 430 35 35

Emsal 18 [Kiralık Ofis]: Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, 30-35 yıllık yapının 8.katında konumlu, yaklaşık olarak 70 m² alanlı olduğu beyan edilen ofis 16.000-TL bedel ile kiralıktır.

İlgilisi: 0 542 561 15 20

Emsal 19 [Kiralık Ofis]: Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, 30-35 yıllık yapının 1.katında konumlu, yaklaşık olarak 100 m² alanlı olduğu beyan edilen ofis 15.000-TL bedel ile kiralıktır.

İlgilisi: 0 506 319 38 39

Emsal 20 [Kiralık Ofis]: Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, 30-35 yıllık yapının 4.katında konumlu, yaklaşık olarak 200 m² alanlı olduğu beyan edilen ofis 48.000-TL bedel ile kiralıktır.

İlgilisi: 0 532 321 89 26

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/kiralık dükkan ve ofis emsalinden yola çıkmıştır.

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

Saha çalışmaları ve pazar araştırmaları kapsamında, emsal verilerin doğruluğu ilan sahipleri ve bölge genelinde faaliyet gösteren yerel emlak danışmanları ile yapılan birebir görüşmelerle teyit edilmiş, pazarlık paylarının ortalama %5 seviyesinde olduğu belirlenmiş ve bu oranlar analizlere yansıtılmıştır.

Değerleme çalışmasında, konu taşınmazların bulunduğu Akdeniz Mahallesi, Atatürk Caddesi ve Cumhuriyet Bulvarı No: 45A ve 45 adresinde konumlanmış olması nedeniyle oldukça merkezi, yaya ve araç trafiğinin yoğun olduğu bir noktada yer aldığı gözlemlenmiştir. Taşınmazın köşe parselde yer alması, ana ulaşım akslarına (Atatürk Caddesi, Cumhuriyet Bulvarı vb.) cepheli olması ve bölgedeki ticari hareketliliğin yüksek olduğu bir hatta konumlanması, diğer emsallerle karşılaştırıldığında pozitif yönde ayrışmasına neden olmuştur. Bu nedenle konum kriteri kapsamında %5 ila %20 oranında pozitif konum şerefiyesi uygulanmıştır.

Yapılan pazar araştırmalarında, bölgedeki dükkan ve ofis nitelikli gayrimenkuller dikkate alınmış; emsallerin yer aldığı yapılarla konu taşınmazın yapı kalitesi, bakım durumu, mimari standartları ve yaş faktörleri karşılaştırmalı olarak analiz edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın yapısal özellikleri, dış cephe görünümü ve kullanım durumu bakımından bazı emsallerden daha iyi olduğu değerlendirilmiş olup %10 ila %20 oranında yapı kalitesi şerefiyesi uygulanmıştır.

Bu Belge, 5070 sayılı "Elektronik İmza Kanunu" çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Alan büyüklüğü açısından yapılan değerlendirmelerde, emsallerin büyük kısmının küçük metrekareli olması nedeniyle birim fiyatlarının daha yüksek olduğu, bu tür taşınmazların alıcı kitlesinin daha geniş ve satış hızının daha yüksek olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Bu doğrultuda, özellikle küçük metrekareli emsallerin karşılaştırmalı analizinde, konu taşınmazların daha büyük alana sahip olması dolayısıyla %5 ila %20 oranında negatif alan şerefiyesi uygulanarak birim fiyat düzeltmeleri gerçekleştirilmiştir.

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK DÜKKAN)										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Yüzölçüm (m²)	262,00m²		128,00m²		50,00m²		35,00m²		55,00m²	
Satış fiyatı	65.000.000 TL		33.500.000 TL		10.750.000 TL		7.750.000 TL		13.950.000 TL	
m² birim fiyatı	248.092 TL		261.719 TL		215.000 TL		221.429 TL		253.636 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum Şerefiyesi	10%	+	15%	+	20%	+	15%	+	15%	+
Alan Şerefiyesi	20%	-	20%	-	20%	-	20%	-	20%	-
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	20%	+	0%	+	20%	+	20%	+	10%	+
İndirgenmiş birim fiyat	260.496 TL		235.547 TL		247.250 TL		243.571 TL		253.636 TL	
Ortalama Birim fiyat	248.100TL/m²									

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (SATILIK OFİS)											
İçerik	Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8		Emsal 9		Emsal 10		
Yüzölçüm (m²)	56,00m²		32,00m²		30,00m²		55,00m²		90,00m²		
Satış fiyatı	2.950.000 TL		1.800.000 TL		1.750.000 TL		3.000.000 TL		4.500.000 TL		
m² birim fiyatı	52.679 TL		56.250 TL		58.333 TL		54.545 TL		50.000 TL		
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	
Konum Şerefiyesi	10%	+	10%	+	10%	+	10%	+	10%	+	
Alan Şerefiyesi	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-	
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	20%	+	10%	+	0%	+	10%	+	20%	+	
İndirgenmiş birim fiyat	60.580 TL		59.063 TL		55.417 TL		57.273 TL		57.500 TL		
Ortalama Birim fiyat	57.966TL/m²										

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KİRALIK DÜKKAN)											
İçerik	Emsal 11		Emsal 12		Emsal 13		Emsal 14		Emsal 15		
Yüzölçüm (m²)	90,00m²		320,00m²		92,00m²		35,00m²		70,00m²		
Kira fiyatı	37.500 TL		180.000 TL		50.000 TL		15.000 TL		42.500 TL		
m² birim fiyatı	417 TL		563 TL		543 TL		429 TL		607 TL		
Pazarlık	5%	-	5%	-	10%	-	5%	-	5%	-	
Konum Şerefiyesi	5%	+	15%	+	15%	+	10%	+	10%	+	
Alan Şerefiyesi	10%	-	5%	-	10%	-	15%	-	10%	-	
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	20%	+	0%	+	20%	+	20%	+	10%	+	
İndirgenmiş birim fiyat	458 TL		591 TL		625 TL		471 TL		638 TL		
Ortalama Birim fiyat	557TL/m²										

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KİRALIK OFİS)										
İçerik	Emsal 16		Emsal 17		Emsal 18		Emsal 19		Emsal 20	
Yüzölçüm (m²)	157,00m²		350,00m²		70,00m²		100,00m²		200,00m²	
Kira fiyatı	30.000 TL		85.000 TL		16.000 TL		15.000 TL		48.000 TL	
m² birim fiyatı	191 TL		243 TL		229 TL		150 TL		240 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum Şerefiyesi	10%	+	10%	+	10%	+	10%	+	10%	+
Alan Şerefiyesi	5%	-	0%	-	10%	-	10%	-	5%	-
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	0%	+	25%	-	25%	-	10%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	191 TL		194 TL		160 TL		158 TL		240 TL	
Ortalama Birim fiyat	189TL/m²									

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

KAT	Bağımsız Bölüm	Kullanım Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Nihai Değer (TL)
Zemin Kat	15	444,00	₺248.100,00	₺110.156.400,00
1. Normal Kat	17	612,00	₺65.000,00	₺39.780.000,00
2. Normal Kat	1	366,00	₺57.966,00	₺21.215.556,00
3. Normal Kat	3	366,00	₺57.966,00	₺21.215.556,00
4.Normal Kat	5	366,00	₺57.966,00	₺21.215.556,00
GENEL TOPLAM				₺213.583.068,00
DÜZELTİLMİŞ DEĞER				₺213.583.000,00

Taşınmazların zemin katı dükkan, 1. Normal kat içinde ofis fiyatına oranla yüksek tutulmuş olup normal katlar ofis m² birim fiyat üzerinden değerlendirilmiştir.

16 bağımsız bölüm numaralı "Trafo" vasıflı taşınmaz üzerinde TEDAŞ lehine intifa hakkı bulunması ve ana gayrimenkulün teknik altyapı gereksinimi olması nedeniyle bu bölüm için değer takdiri yapılmamıştır.

Sonuç olarak emsal karşılaştırma yöntemine göre söz konusu taşınmazlar için toplamda değer düzeltmesi yapılarak **213.583.000,00-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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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 değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

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

Taşınmazlar 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 parselin imar durum ve yapılaşma şartları, bulunduğu cadde ve yakın çevresi dikkate alındığında benzer veya eş nitelikte emsal olabilecek arsalar bulunmamaktadır. Ayrıca bölge emlakçılarının görüşleri de gerçeği yansıtır görüşler olmamakta olup beyan edilen değerler arasında büyük farklılıklar olduğu görülmüştür. Bu nedenle maliyet yaklaşımı kapsamında sağlıklı bir arsa değeri belirlemek mümkün görülmemiştir. Aynı şekilde, imar planındaki korunacak alan sınırları içinde olması nedeniyle yapılacak her türlü işlem için İzmir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınması gerektiğinden maliyet yaklaşımı yöntemi uygulanmamıştır.

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 değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. 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 değerleme 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) değerleme konusu varlığın ve değerleme 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 değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin 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 gelirin 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 kiralanabilir 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 Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerlemeye konu gayrimenkul, nitelikleri itibarıyla bir nakit akışı oluşturmaması sebebi ile indirgeme oranı belirlenmemiş ve İNA yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

Değerlemeye konu gayrimenkul, nitelikleri itibarıyla bir nakit akışı oluşturmaması sebebi ile indirgeme oranı belirlenmemiş ve İNA yaklaşımı kullanılmamıştır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur.

Değerleme konusu taşınmazlar için emsal düzeltme tablosunda ortalama bir dükkan ve ofis için birim kira değeri hesaplanmış olması sebebi ile doğrudan kapitalizasyon metoduyla bağımsız bölüm bazında bir piyasa değeri takdiri hesaplanmıştır.

Hesaplama kullanılan kapitalizasyon oranı zemin kat için 0,03 seçilirken, diğer katlar için 0,04 kullanılmış olup yakın çevrede benzer nitelikteki kiralık ve satılık değerleri, yakın bölge ve merkez genelindeki dükkan ve ofislerin geri dönüş süreleri dikkate alınarak belirlenmiştir.

KATLAR	BAĞIMSIZ BÖLÜM	TOPLAM KIRALANABİLİR ALAN (m ²)	KİRA BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	/	KAPİTALİZASYON ORANI	PIYASA DEĞERİ (TL)
ZEMİN KAT	15	444,00	₺557,00	₺247.308,00	₺2.967.696,00	/	0,03	₺98.923.200,00
1.NORMAL KAT	17	612,00	₺155,00	₺94.860,00	₺1.138.320,00	/	0,04	₺28.458.000,00
2.NORMAL KAT	1	366,00	₺189,00	₺69.174,00	₺830.088,00	/	0,04	₺20.752.200,00
3.NORMAL KAT	3	366,00	₺189,00	₺69.174,00	₺830.088,00	/	0,04	₺20.752.200,00
4.NORMAL KAT	5	366,00	₺189,00	₺69.174,00	₺830.088,00	/	0,04	₺20.752.200,00
TOPLAM		2.154,00		₺549.690,00	₺6.596.280,00			₺189.637.800,00
DÜZELTİLMİŞ DEĞER								₺189.638.000,00

Taşınmazların zemin katı dükkan, 1. Normal kat içinde ofis fiyatına oranla yüksek tutulmuş olup normal katlar ofis m² birim fiyat üzerinden değerlendirilmiştir.

16 bağımsız bölüm numaralı “Trafo” vasıflı taşınmaz üzerinde TEDAŞ lehine intifa hakkı bulunması ve ana gayrimenkulün teknik altyapı gereksinimi olması nedeniyle bu bölüm için değer takdir yapılmamıştır.

Sonuç olarak gelir yöntemine göre söz konusu bağımsız bölümleri içeren taşınmazlar için toplamda değer düzeltilmesi yapılarak yaklaşık **189.638.000,00-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, 15 ve 17 numaralı bağımsız bölümler için toplam yaklaşık **550.000,00 TL** aylık kira değeri belirlenmiştir.

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

Taşınmazların 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 değişkenlik göstermektedir.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazların mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut imar durumuna alt katının dükkan, 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 taşınmazların 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 değerleme yapılırken taşınmazlara 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 taşınmazlar için iki farklı yöntem de değerlemede dikkate alınmış bu unsurlar neticesinde değer takdiri gerçekleştirilmiştir. Ulaşılan değerlerin birbirine yakın olduğu görülmüş olup kira gelirinin değişiklik gösterebileceği göz önüne alınarak değerlemede 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, taşınmazlar 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 3.3 maddesinde taşınmazlar üzerinde bulunan takyidatlar detaylı olarak açıklanmıştır. Taşınmazlar 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 3.3 maddesinde taşınmazlar üzerinde bulunan takyidatlar detaylı olarak açıklanmıştır. Taşınmazlar üzerinde tasarrufunu kısıtlayıcı bir takyidat bulunmamaktadır. 16 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz üzerinden TEDAŞ lehine bulunan irtifak hakkının; taşınmazın mevcut kullanım durumu ve vasfı (TRAFİ) 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 Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu arsa veya arazi değildir, parsel üzerinde rapor içerisinde bilgileri detaylı şekilde verilen taşınmazlar 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 Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (b) bendi; (Değişik:RG-2/1/2019-30643) *Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.*” Belirtmesi gereği ilgili kısımlara uygun olmasından dolayı da taşınmazların GYO portföyünde bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

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 Parselde bulunan, 1, 3, 5, 15 ve 17 numaralı "İşyeri" ve 16 numaralı "Trafo" nitelikli taşınmazların değer 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 bölgedeki 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 bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazlara 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;

Rakamla; **213.583.000,00-TL** ve Yazıyla; **(İkiyüzonücmilyonbeşyüzseksenüçbin Türk Lirası)**

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 256.299.600,00-TL dir.

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla kanaat getirilen ve takdir edilen mevcut durum aylık piyasa kira Değeri; **550.000,00 TL/Ay'** 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\$: 39,7424 TL' dir.*

<u>Değerleme Uzman Yardımcısı</u>	<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>
Dilan TOSUN Değerleme Uzman Yardımcısı SPK Lisans No: 927171	Mehmet AFŞAR Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406225	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU SPK Lisans No: 401418

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular 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 Uzmanı(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 Takyidat Belgeleri, Proje, Ruhsat ve İskan Belgeleri

Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri