

**İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ, AKDENİZ MAHALLESİ,  
971 ADA 17 PARSEL NUMARALI TAŞINMAZIN  
DEĞERLEME RAPORU**



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



## İÇİNDEKİLER

1.	DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	6
1.1	DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER.....	6
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ.....	6
1.3	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR .....	6
1.4	RAPORUN KAPSAMI.....	6
1.5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER.....	6
2.	RAPOR BİLGİLERİ.....	7
3.	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	7
3.1	DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	7
3.2	UYGUNLUK BEYANI.....	8
4.	GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ .....	9
4.1	GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ .....	9
4.2	GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ.....	9
5.	İMAR VE PROJE BİLGİLERİ.....	9
5.1	İMAR BİLGİLERİ.....	9
5.2	RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ .....	11
5.3	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA .....	12
6.	ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ .....	12
7.	MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR .....	12
8.	ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ.....	12
9.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ.....	14
9.1	MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	14
9.2	KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI? .....	14
9.3	İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	14
9.4	HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	14
9.5	YASAL KISITLAMALAR.....	14
10.	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME .....	14
11.	GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME.....	15
12.	SONUÇ GÖRÜŞ.....	15
13.	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER.....	15
14.	GENEL VE SEKTÖREL VERİLER .....	15
14.1	TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER .....	15
14.2	SEKTÖREL VERİLER.....	17
14.3	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	19

15. GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	24
15.1 ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ.....	24
15.2 GAYRİMENKULÜN KONUMU .....	24
15.3 ÇEVRESEL ÖZELLİKLER .....	24
16. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	25
16.1 BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ .....	25
16.2 EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	25
16.3 GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER .....	25
17. DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	26
17.1 EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI).....	26
17.2 MALİYET YÖNTEMİ .....	26
17.3 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ .....	27
17.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER.....	27
17.4.1 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ ..	27
17.4.2 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	27
17.4.3 EMSAL ARAŞTIRMASI .....	41
18. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ .....	45
19. EKSPERİN KANAATI .....	45
20. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMLERİN AÇIKLANMASI.....	45
21. EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMA DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR.....	46
22. DEĞERLEME VE SONUÇ.....	48
22.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .....	48
22.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	48

## YÖNETİCİ ÖZETİ:

<b>TALEP EDEN KURUM</b>	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
<b>TALEP TARİHİ</b>	10.10.2022
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	31.01.2022
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	14.10.2022
<b>RAPOR TARİHİ VE TAKİPNO</b>	06.12.2022 2022-OZL-180
<b>RAPORUN KONUSU</b>	İzmir ili, Konak ilçesi, Akdeniz Mahallesi, 971 ada 17 numaralı “BEŞ MAĞAZA VE İKİ YAZIHANEYİ HAVİ BANKA BİNASI” niteliğindeki taşınmazın piyasa değerinin tespiti amacıyla; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin Madde-34/1 b fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi” hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1'inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
<b>BİNA ADI</b>	Konak - 1
<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>PARSEL ALANI</b>	739 m <sup>2</sup>
<b>İNŞAAT ALANI</b>	5.388 m <sup>2</sup>
<b>SATILABİLİR DÜKKAN ALANI</b>	1.085 m <sup>2</sup>
<b>SATILABİLİR OFİS ALANI</b>	3.580 m <sup>2</sup>
<b>KİRA DEĞERİ</b>	350.000.-TL
<b>KAT SAYISI</b>	Zemin Kat + 6 Normal Kat+ Çatı Kat
<b>İMAR DURUMU</b>	Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; değerlendirme konusu 971 Ada 17 Parsel; (B-7) Bitişik nizam 7 kat yapılaşma koşullu "TM" Ticaret Seçenekli Konut (zemin katta konut yapılamaz) Alanında kalmaktadır. Ayrıca Alsancak Bölgesi Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alanlar (K) sınırı içinde kalmaktadır. Eski eser 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. Ayrıca söz konusu ada hiç bir inşai ve fiziki uygulamanın yapılmaması gerektiği belirtilen alan içerisinde kalmakta olup, her türlü işlem için İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan görüş alınması gerekmektedir.
<b>KISITLAYICI DURUMLAR</b>	Herhangi bir kısıtlayıcı durum bulunmamaktadır.

<b>GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 06.12.2022 TARİHLİ (KDV HARİÇ) TOPLAM DEĞER</b>	121.000.000,00 -TL Ve Yazıyla (Yüzyirmibirmilyon-Türk Lirası)
<b>GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 06.12.2022 TARİHLİ (KDV DAHİL) TOPLAM DEĞER</b>	142.780.000,00-TL ve yazıyla (Yüzkırkikimilyonayediyüzseksenbin-Türk Lirası)
<b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI</b>	YILMAZ ELMA (SPK Lisans No: 405835)
<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 Tatlısu Mahallesi Ertuğrulgazi Sokak No:1 Yukarı Dudullu - Şişli / İSTANBUL

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

Sermayesi: : 1.570.000.000 TL  
Halka Açıklık : Açık  
Telefon : 0216 600 10 00  
e-posta : info@halkgyo.com.tr

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

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İzmir ili, Konak ilçesi, Akdeniz Mahallesi, 971 ada 17 parsel numaralı "BEŞ MAĞAZA VE İKİ YAZIHANEYİ HAVİ BANKA BİNASI" niteliğindeki taşınmazın piyasa satış ve kira değerinin TL cinsinden değer tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

### **1.4 RAPORUN KAPSAMI**

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

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

Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından rapor hazırlanmamıştır.

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

**Raporun Tarihi ve Numarası** : 06.12.2022 – 2022/OZL/180

### **Raporu Hazırlayanların**

**Ad ve Soyadları**

: Yılmaz ELMA (Spk Lisans No: 405835)

: Eren ÖZÇELİK (Spk Lisans No: 409229)

### **Sorumlu Değerleme Uzmanının**

**Adı ve Soyadı**

:Serdar Kadir ASLAN (Spk Lisans No: 402750)

### **Değerleme Tarihi**

: Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından mahal ve resmi kurum incelemeleri 20.10.2022 tarihinde tamamlanmıştır.

### **Dayanak Sözleşmesinin**

**Tarihi ve Numarası**

:31.01.2022

### **Raporun, Tebliğin 1.Maddesi Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin**

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

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

### 3.1 DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

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

**Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.**

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili olarak her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlar ile peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alın-satım işlemleri sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.

- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

### **3.2 UYGUNLUK BEYANI**

Bilgimiz ve inancımız doğrultusunda aşağıdaki husuları teyit ederiz.

- Raporunda sunulan bulgulara 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****4.1 GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ**

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

**4.2 GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ**

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

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

<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>			



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

-971 ada 17 parsel; (B-7) Bitişik nizam 7 kat yapılaşma koşullu "TM" Ticaret Seçenekli Konut (zemin katta konut yapılamaz) Alanında kalmaktadır. Ayrıca Alsancak Bölgesi Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alanlar (K) sınırı içinde kalmaktadır. Eski eser 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.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu ada İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunun 28.09.2022 Tarih ve 14617 nolu kararı ile 3. Derece arkeolojik sit alanı olarak belirlenmiş olup Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü Geçiş Dönemi Koşulları ve Koruma Amaçlı İmar Planı onaylanana kadar adada tüm işlemlerin durdurulduğunu belirtmiştir.

Taşınmazın konumlu olduğu 971 ada hiç bir inşai ve fiziki uygulamanın yapılmaması gerektiği belirtilen alan içerisinde kalmakta olup, her türlü işlem için İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan görüş alınması gerekmektedir.

## 5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

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

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

Konak Belediyesi'nden tarafımıza verilen dijital imar dosyasında herhangi bir olumsuz evrak-tutanak-karar bulunmadığı görülmüştür.

## 6. ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ

### YAPI CİNSİ

<input checked="" type="checkbox"/> Betonarme karkas	<input type="checkbox"/> Kargir/Yığıma 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 type="checkbox"/> Doğalgaz
--	--	---	--	---	-----------------------------------

### ISITMA SİSTEMLERİ

<input type="checkbox"/> Merkezi kalorifer	<input type="checkbox"/> Kombi	<input checked="" type="checkbox"/> Klima	<input type="checkbox"/> Soba	<input 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 checked="" 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"/> OTOPARK (genel)	<input type="checkbox"/> OTOPARK (özel)	<input type="checkbox"/> SALONU	<input type="checkbox"/> SPOR	<input type="checkbox"/> HAVUZ	<input checked="" type="checkbox"/> GÜVENLİK
--	---	---------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	--

### YAPIYA AİT BİLGİLER

Yapı Sınıf	Yapı 1 yaşı	Kat adedi	Bağımsız Bölüm adedi	Deprem Bölgesi
4/B	65	7	-	1. Derece

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

Değerleme konusu 971 ada 17 parselin mahallinde yapılan incelemede mevcut durumda kullanımda olmadığı, daha önceki dönemde Bölge Müdürlüğü ve Banka Şubesi olarak kullanıldığı görülmüştür. Taşınmazın mahallinde yapılan inceleme ve ölçümlerde projesine aykırı olarak önceki kullanım fonksiyonuna uyumlaştırma için tüm katlarda basit malzemeden bölümlendirmeler yapıldığı tespit edilmiştir. Aykırı imalatlar rapor eki proje görsellerinde çizim yapılarak gösterilmiştir. Buna ilave olarak resmi kurumlarda yapılan araştırmada herhangi bir olumsuz evrak-tutanak-karar tespit edilmemiş olup değere etkisi bulunmaması sebebiyle aykırı imalatlar değerlemede dikkate alınmamıştır.

## 8. ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu 971 Ada 17 parsel 739,00 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip olup “Beş Mağaza ve İki Yazıhaneyi Havi Banka Binası” vasıflıdır. Topografik olarak eğimsiz ve engebesiz bir bölgede konumlu olup geometrik olarak üçgen forma yakındır. Mevcut durumda parsel üzerinde betonarme karkas inşaat tarzında 4/B yapı grubunda inşa edilmiş Zemin+Galeri Katı+6 Normal kattan ibaret 1 adet yapı bulunmaktadır.

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

Zemin Kat: 761 m<sup>2</sup> alan içerisinde Müşteri Holü, Servis, Giriş Holü, Asansör Holü, ATM Holü, Kasa Holü, Isıtma Hav., Çay Ocağı hacimlerinden ibarettir.

Galeri Katı: 609 m<sup>2</sup> alan içerisinde Müşteri Holü, Servis, Arşiv, Revir, Bilgisayar hacimlerinden ibarettir.

1. Katı: 713 m<sup>2</sup> alan içerisinde Takas Arşivi, Takas Bölümü, Şube Müdürü, Toplantı Odası, Çay Ocağı, Dış İşlemler Bölümü, Servis, Muhasebe Bölümü, Arşiv, Lavabo ve WC hacimlerinden ibarettir.

2. Katı: 713 m<sup>2</sup> alan içerisinde Gn. Md. Çalışma, Toplantı Odası, Sekreter, Bölge Müdürlüğü Ofisleri, İdari ve Mali İşler Ofisi, Arşiv, Personel, Bireysel Kredi, Lavabo ve WC hacimlerinden ibarettir.

3. Katı: 713 m<sup>2</sup> alan içerisinde Güvenlik, İstihbarat Bölümü, İstihbarat Bölge Müdürlüğü, Toplantı, İstihbarat Bölümü, Arşiv, lavabo ve WC hacimlerinden ibarettir.

4. Katı: 713 m<sup>2</sup> alan içerisinde Derslik, Sistem Odası, Sistem Kurucular, Yönetici Odası, Toplantı Odası, Haberleşme Odası, lavabo ve WC hacimlerinden ibarettir.

5. Katı: 713 m<sup>2</sup> alan içerisinde Böl. Md. Dan, Avukatlar, Takip Memuru Ofisi, Hukuk İşleri, Fen İşleri Müdürlüğü, Fen İşleri Servisi, Tüketim koop. Fen İşleri Arşivi, Lavabo ve WC hacimlerinden ibarettir.

6. Katı: 713 m<sup>2</sup> alan içerisinde Yemek Salonu, Servis, Bulaşık, Mutfak, Depo, Lavabo ve WC hacimlerinden ibarettir.

Çatı Katı: 55 m<sup>2</sup> alan içerisinde makine dairesi ve merdiven holü hacimlerinden ibarettir.

Değerleme konusu 971 ada 17 parsel üzerinde onaylı mimari proje ve eklerine göre 5.433 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip yapı bulunmaktadır. Yapının mahallinde yapılan inceleme ve ölçümlerde zemin + 6 normal katlarında inşaat alanı artışı olmaksızın iç mekanda kolay sökülebilir malzeme ile bölümlendirme yapıldığı tespit edilmiştir. Buna ilave olarak 6. Normal katında teras alanına 43 m<sup>2</sup> büyüme sağlandığı, çatı katında ise makine dairesinin 17 m<sup>2</sup> genişletildiği tespit edilmiştir. Yapı mevcut durumda 5.493 m<sup>2</sup> inşaat alanlı olup aykırı büyüme alanlarının değere etkisinin olmayacağı kanaatiyle değerlemede dikkate alınmamıştır.

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapının dış cephesi kompozit silikon cam cephe giydirmeye olup granit süslemelidir. Dış doğramalar alüminyum mamül olup iç mekanda zeminler granit ve laminat parke, duvarlar alçı sıva üzeri boyalıdır. Tavan hacimlerinde genel

olarak taş yünü asma tavan bulunmaktadır. Yapı mevcut durumda kullanım dışı bırakıldığından iç mekanında deformasyonlar gözlemlenmiştir. Yapının kullanıma alınması için kapsamlı tadilat gereksinimi bulunmaktadır.

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

### 9.1 MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

- Evet:  
 Hayır: Mülkiyet durumunda son 3 yılda bir değişiklik bulunmamaktadır.

### 9.2 KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

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

### 9.3 İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

- Evet:  
 Hayır: İmar durumunda son 3 yılda bir değişiklik bulunmamaktadır.

### 9.4 HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

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

### 9.5 YASAL KISITLAMALAR

<b>İPOTEK</b>	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir ipotek bulunmamaktadır.
<b>HACİZ</b>	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir haciz bulunmamaktadır.
<b>DİĞER ŞERHLER</b>	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.
<b>BEYANLAR</b>	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir beyan kaydı bulunmamaktadır.
<b>AÇIKLAMA</b>	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden 03.11.2022 tarih, 09:41 itibari ile edinilen tapu kaydı ekte sunulmuştur. Tapu kaydına göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

## **12. SONUÇ GÖRÜŞ**

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

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin olarak yapılan herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

## **14. GENEL VE SEKTÖREL VERİLER**

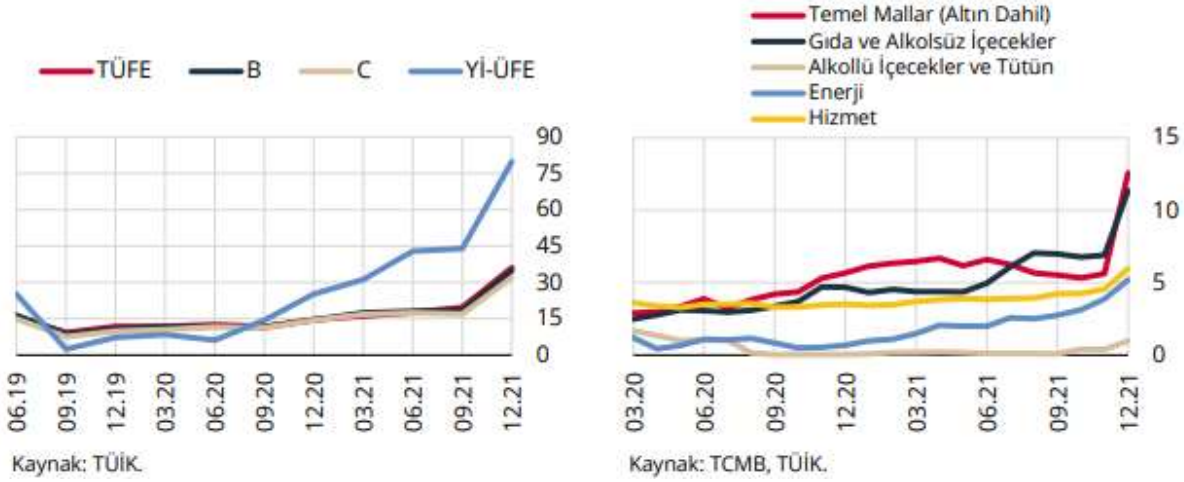
### **14.1 TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER<sup>1</sup>**

İktisadi faaliyet, 2021 yılının üçüncü çeyreğinde güçlü seyrini sürdürmüştür. Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYİH), aşılamadaki güçlü ivme ile birlikte kısıtlamaların hafifletilmesi ve turizm faaliyetindeki toparlanma eğiliminin belirginleşmesiyle üçüncü çeyrekte, yıllık yüzde 7,4, çeyreklik olarak ise yüzde 2,7 oranında artış kaydetmiştir. Üretim yönünden, sanayi ve hizmetler sektörü yıllık ve dönemlik büyümenin temel sürükleyicisi olurken, inşaat ve tarım sektörleri dönemlik büyümeyi sınırlamıştır. Harcama yönünden ise dönemlik büyümenin ana belirleyicisi yurt içi talep olmuştur. İç talebin artan katkısı açılmayla beraber salgından daha çok etkilenen sektörlerdeki toparlanmaya da bağlı olarak özel tüketim harcamalarından gelmiştir. İhracat ve ithalat dönemlik bazda artmış; net ihracatın çeyreklik büyümeye katkısı 0,1 yüzde puan, yıllık büyümeye katkısı ise 6,8 yüzde puan olmuştur.

Tüketici enflasyonu 2021 yılı sonunda yüzde 36,08 olarak gerçekleşmiş, yıllık enflasyonda tüm alt gruplarda artış gözlenmiştir. Yılın son çeyreğinde döviz kuru gelişmeleri enflasyondaki yükselişin en önemli belirleyicilerinden biri olmuştur. İktisadi faaliyetin dördüncü çeyrekteki güçlü seyri, ithalat ve uluslararası gıda fiyatlarındaki artışların yanı sıra tarımsal kuraklık, tedarik sürecindeki aksaklıklar ve taşımacılık maliyetlerinde kısmi düzelmeye rağmen devam eden yüksek seyir gibi arz yönlü unsurlar enflasyon görünümünü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Üretici fiyatları 2021 yılında yüzde 79,89 oranında artmıştır. Bu gelişmede, döviz kuru gelişmeleri yanında, başta enerji olmak üzere emtia fiyatlarındaki artışlar ve arz kısıtları önemli bir rol oynamıştır. Üretici fiyatlarındaki bu artışlar

<sup>1</sup> Merkez Bankası Enflasyon Raporu Ocak 2022

tüketici fiyatları üzerinde de önemli baskı unsuru olmakla birlikte fiyatlama davranışları çeşitli ürün gruplarında maliyet artışlarının ima ettiği ötesinde bozulmuştur. 2021 yılında enflasyon eğiliminde de artış gözlenmiş, bu kapsamda çekirdek enflasyon göstergelerinden B ve C endeksinin yıllık enflasyon oranları sırasıyla yüzde 34,89 ve 31,88'e yükselmiştir.



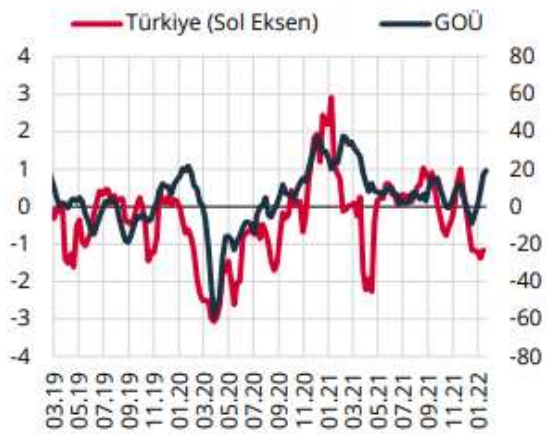
Para politikası duruşu, enflasyon görünümüne yönelik risklerin kaynağına, kalıcılığına ve para politikası ile ne ölçüde kontrol altına alınabileceğine dair değerlendirmeler dikkate alınarak, temkinli bir yaklaşımla sürdürülebilir fiyat istikrarı hedefine ulaşılması odağında belirlenecektir. Sürdürülebilir fiyat istikrarı ve finansal istikrarın tesisi için atılan adımlar ile birlikte, enflasyonda baz etkilerinin de ortadan kalkmasıyla dezenflasyonist sürecin başlayacağı öngörülmektedir. Bu çerçevede, enflasyonun 2022 yılı sonunda yüzde 23,2 olarak gerçekleşeceği, 2023 yıl sonunda yüzde 8,2'ye geriledikten sonra orta vadede yüzde 5 düzeyinde istikrar kazanacağı tahmin edilmektedir. Enflasyonun, yüzde 70 olasılıkla, 2022 yılı sonunda orta noktası yüzde 23,2 olmak üzere, yüzde 18,6 ile yüzde 27,8 aralığında; 2023 yılı sonunda orta noktası yüzde 8,2 olmak üzere yüzde 3,4 ile yüzde 13,0 aralığında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

TCMB, politika faizini 2021 yılının Nisan-Ağustos döneminde sabit tutarken, Eylül-Aralık döneminde politika faizinde indirim yapmıştır. TCMB, 2021 yılı Mart ayında önden yüklemeli ve güçlü bir parasal sıkılaştırma yaparak politika faizini yüzde 17'den yüzde 19'a yükseltmiştir. İzleyen dönemde, TCMB parasal duruşun dezenflasyon sürecini en kısa sürede tesis edecek ve orta vadeli hedeflere ulaşılmasını sağlayacak bir sıkılık düzeyinde belirlenmeye devam edeceği yönünde iletişimde bulunmuştur. Bu çerçevede, Nisan-Ağustos döneminde politika faizini sabit tutmuştur. TCMB, Eylül, Ekim ve Kasım aylarındaki toplantılarda, para politikasının etkileyebildiği talep unsurları, çekirdek enflasyon gelişmeleri ve arz şoklarının yarattığı etkilerin ayrıştırılmasına yönelik analizleri değerlendirmiş ve söz konusu dönemde politika faizinde toplamda 400 baz puan indirim yapmıştır. TCMB, Aralık ayında ise politika faizini 100 baz puan indirerek, arz yönlü ve para politikası etki alanı dışındaki arıza faktörlerin fiyat artışları üzerinde oluşturduğu geçici etkilerin ima ettiği sınırlı alanın kullanımının tamamlanmasına karar vermiştir. Böylelikle 2021 yıl sonu itibarıyla politika faizi yüzde 14 düzeyine indirilmiştir.

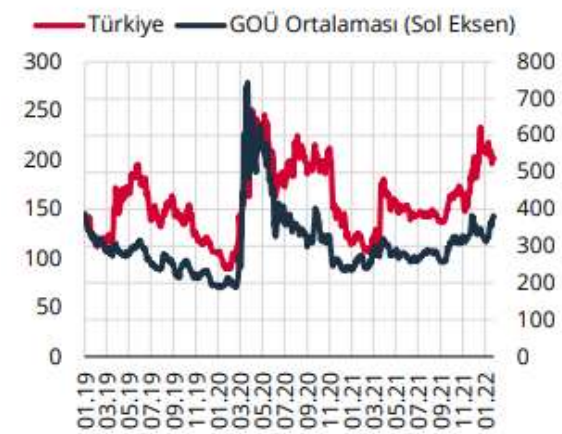
Salgına yönelik kaygılardaki artışa rağmen küresel enflasyon görünümündeki bozulma ve gelişmiş ülke para politikalarında normalleşme sinyallerinin etkisiyle mevcut Rapor



döneminde küresel risk iştahı gerilemiştir. Gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy girişleri, hisse senedi piyasalarında devam ederken DİBS piyasalarında ise özellikle Kasım ayının ortalarından itibaren kayda değer çıkışlar gözlenmiştir. Bu süreçte Türkiye'ye yönelik sermaye girişleri Kasım ayında hisse senedi piyasalarında devam ederken Aralık ayıyla birlikte hem DİBS hem de hisse senedi piyasalarından sermaye çıkışları gözlenmiştir. Bu dönemde GOÜ risk primleri dalgalı seyrederken Türkiye'nin risk primi GOÜ risk primlerinden olumsuz yönde ayrılmıştır. Mevcut Rapor döneminde DİBS piyasasından 1,0 milyar ABD doları ve hisse senedi piyasasından 0,3 milyar ABD doları düzeyinde net yabancı çıkışı gözlenmiştir. Bu dönemde swap kanalıyla da portföy çıkışları gerçekleşmiş ve toplam portföy hareketlerine negatif yönde katkı sağlamıştır.



Kaynak: EPFR, TCMB.

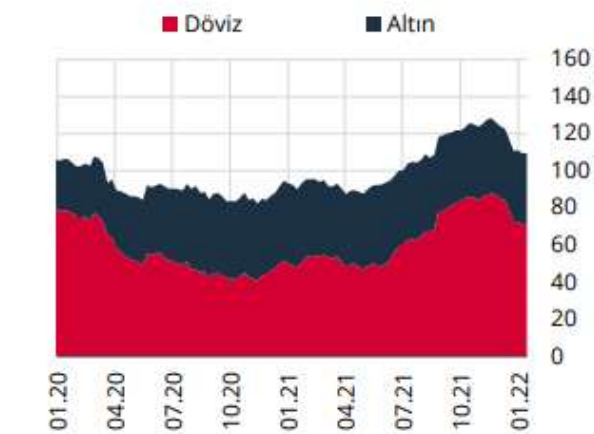


Kaynak: Bloomberg.

Dolar endeksindeki yükselişle birlikte GOÜ para birimleri ABD dolarına karşı sınırlı oranda değer kaybederken Türk lirası olumsuz ayrılmıştır. Öte yandan, TCMB'nin döviz rezervlerindeki artış eğilimi mevcut rapor döneminde tersine dönmüştür.



Kaynak: Bloomberg.



Kaynak: TCMB.

## 14.2 SEKTÖREL VERİLER<sup>2</sup>

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü 2020 yılından itibaren küresel bir risk olan salgından etkilenmiş olmasına rağmen 2021 başı itibarıyla toparlanmaya başlamıştır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü olarak salgından etkilenmiştir. Talep yapısının değişimi ile üretim süreçlerinin aksaması karşımıza

<sup>2</sup> GYODER 2021 3.Çeyrek Sektör Raporu

küresel olarak yaşanan tedarik ve lojistik sorunlarını çıkarmıştır. Bununla birlikte hammadde maliyetlerinin artması ve oldukça dalgalı bir seyir izlemesi dünya genelinde maliyet enflasyonunu artırmıştır. Salgın ve buna bağlı aşılama süreci ekonomi yönetimleri ile finansal karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum arz etmektedir.

Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2020 yılında gerek salgının etkilerini azaltmak gerekse gayrimenkul sektörünün çarpan etkisinden yararlanarak ekonomik büyümeye destek vermek amacıyla yapılan konut kredi faiz indirimleri etkisiyle toplam satışlar 1 milyon 499 bin adet olarak gerçekleşmiştir. Satışların 573 bin adedinin ipotekli olarak gerçekleşmesi kredi faizlerinin indirilmesi ile yaşanan artışı gösterir niteliktedir. 2021 yılının dokuz aylık dönemine baktığımızda konut satışlarının bir miktar hız kaybetmiş olduğunu görmekteyiz. 949 bin adetlik toplam satış bir önceki yılın aynı döneminde 1 milyon 161 bin adet olarak gerçekleşmişti. Asıl kayda değer düşüş ise kredi faizlerindeki yükselmeye paralel olarak ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2020 yılı dokuz aylık döneminde 508 bin adet olan satışlar 2021 yılının aynı döneminde yüzde 64 azalarak yaklaşık 181 bin adet olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılara yapılan satışlar ise döviz kurundaki artışın da etkisiyle bir önceki çeyreğe göre %60,2, geçen yılın aynı dönemine göre ise %42,7 oranında artış kaydetmiştir. Üçüncü çeyrekte yabancılara 16.991 adet satış gerçekleşmiştir. Eylül ayında yabancılara 6.630 adet konut satışı gerçekleştirilmiş olup bu veri, veri tarihindeki en yüksek aylık satış verisi olmuştur. Üçüncü çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %45,2 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,2 pay ile Antalya bulunmaktadır.

2021 yılı ağustos ayı itibarıyla konut fiyatlarında ve yeni konut fiyatlarında da veri tarihindeki en yüksek artış oranları gözlemlenmiştir. Türkiye genelinde konut fiyatları aylık bazda %3,88, yıllık bazda %33,38 oranında artış gösterirken yeni konut fiyatları ise aylık bazda %5,20, yıllık bazda ise %40,17 oranında artış göstermiştir. Konut fiyatlarında reel değişim %11,85 olurken yeni konut fiyatlarında reel değişim veri setindeki en yüksek seviyesini yakalamış ve %17,55 olmuştur.

Yılın üçüncü çeyreğinde kademeli normalleşme süreci kapsamında faaliyetlerine ara veren tüm iş yerleri, kamu kurum ve kuruluşları 1 Temmuz itibarıyla normal mesai saatlerine uygun çalışmaya başlamış; sokağa çıkma ve şehirler arası seyahat kısıtlamaları kaldırılmıştır. Sağlık Bakanlığı’nın Covid-19 Aşı Bilgilendirme Platformu’nun açıkladığı üzere ülke genelinde Eylül ayı itibarıyla ilk doz aşığı olan kişi sayısı %72’ ye yükselmiş ve 1.5 senenin ardından yüz yüze eğitime dönmüştür. Bu normalleşme süreci ile beraber büyük oranda ofise dönüş gerçekleşmiştir. Uzaktan çalışmanın verimlilik üzerindeki yadsınamaz olumlu etkisinin yanında şirket kültürüne olan bağlılık ve aidiyet duygusunda yaşanan eksikliği beraberinde getirmesi ile hibrit çalışma modelinin firmalar tarafından normale dönüş aşamasında en çok tercih edilen yöntem olduğu gözlemlenmiştir.

Üçüncü çeyrekte ofis pazarına yeni arz eklenmezken, İstanbul ofis pazarında genel arz 6.5 milyon m<sup>2</sup> olarak aynı seviyede kalmıştır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 64.018 m<sup>2</sup> olarak gerçekleşirken, Ocak – Eylül ayları arasında gerçekleşen kiralama işlemleri toplamda 178.759 m<sup>2</sup> olmuştur. İşlemlerin %84,9 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur. Öte yandan işlemlerin %7,77’si yenileme işlemlerinden

oluşurken, %5'i mal sahibi kullanıcıları tarafından ve %2,34'ü ise genişleme işlemlerinden oluşmaktadır.

Yerel firmaların ofise dönüş süreci içerisinde uluslararası firmalara oranla daha hızlı reaksiyon verdikleri ve ana talebin daha kaliteli teknolojik alt yapıya sahip binalara kaydığı gözlemlenmiştir. Ayrıca, pandemi sürecinin MİA'da oluşturduğu devinimin etkisiyle lokal firmalar özelinde ikincil lokasyonlarda da hareketlenmenin yaşandığı kaydedilmiştir.

Yüksek enflasyon ve kur baskısı nedeniyle neredeyse iki yıldır sabit kalan liste fiyatlarında yukarı yönlü hareketlilik başlamıştır. Ancak TL bazında, enflasyon oranının altında bir oran ile de olsa kiralarda artış gözlemlenmekte ve artışın devam etmesi beklenmektedir. Bu durum, arz ve talep dengesinin yavaş da olsa orta ve uzun vadede dengeleneceğini göstermektedir. Gelecek dönemde, kaliteli altyapı ve nitelikli yönetime sahip A Sınıfı binalara olan talebin artması ile A Sınıfı binaların kendi içerisinde ayrışarak tekrar kategorize olması söz konusu olabilir.

2020 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 12,7 Milyon yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 716 Dolar olarak belirtilmektedir. 2019 yılında kişi başı ortalama harcamanın 642 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, son yılda kişi başı harcamaların artmış olduğu görülmektedir. 2021 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye'ye giriş yapan yaklaşık 3.1 milyon yabancı turistin kişi başı 694 Dolar harcama yaptığı görülmektedir.

2021 yılının ilk üç çeyreğinde Türkiye'ye gelen 14.07 milyon yabancı turistin %36'sı Antalya'ya, %35'i İstanbul'a, %4,6'sı Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %2,8 ve %1,7'lik paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. Gelen turist sayıları 2020 yılının ilk üç çeyreği ile karşılaştırıldığında %94 oranında arttığı görülmektedir. 2020 yılı Şubat ayı başında Çin'de başlayan COVID-19 salgını, Mart başı itibariyle başta İtalya olmak üzere Avrupa ülkelerinde etkisini göstermeye başlayıp, Mart'ın ikinci haftası itibariyle de Türkiye'ye de önemli bir ölçekte etki etmiştir. Bir önceki yıla göre artan ziyaretçi sayıları ile birlikte Türkiye'nin turizm performansının toparlanmaya başladığı söylenebilir.

Türkiye genelinde 2019 yılında işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58.9 olarak belirlenmiştir. 2020 yılında Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %22.83'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %23.7 ile İstanbul, onu takiben %22.93 ve %22.89 ile Muğla ve Ankara gelmektedir. İzmir ve Antalya'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %22.86 ve %22.68 olmuştur. 2021 yılının ilk sekiz ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %37.9'dur.

### **14.3 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ**

İzmir, Anadolu Yarımadası'nın batısında, Kuzeyde Madra Dağları, güneyde Kuşadası Körfezi, batıda Çeşme Yarımadası'nın Tekne Burnu, doğuda ise Aydın, Manisa il sınırları ile çevrilmiştir. İlin kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 200 km, doğu-batı doğrultusundaki genişliği ise 180 km'dir. Yüzölçümü 12.012 km<sup>2</sup>'dir. Yüz ölçümü olarak ülkenin yirmi üçüncü büyük ilidir.



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

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

İzmir'de iklim elemanları içinde en büyük değişkenliği yağış miktarı göstermektedir. Yıllık ortalama yağış miktarı 700 mm. olmasına karşın, genel atmosfer dolaşımında görülen değişimlere bağlı olarak bazı yıllarda yağış toplamı 1000 mm'ye yaklaşmakta, bazı yıllarda ise 300 mm civarına düşmektedir. Yıl içinde yağış miktarı ekim ayının ikinci yarısından itibaren artış göstermekte ve Mayıs ayına kadar devam etmektedir. Aylık ortalama yağış miktarının en yüksek olduğu aylar Aralık, Ocak, Şubat'tır. Ortalama yağış değerlerine göre, sadece Aralık ayında düşen yağışların yıllık toplama katkısı % 20 civarındadır. Yaz aylarında aylık yağış miktarının yıllık toplam içindeki payı ise, % 2 düzeyine düşmektedir.

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

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

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

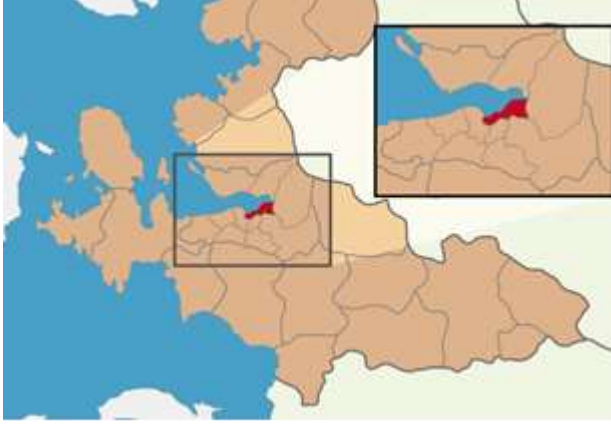
İzmir ekonomik büyüklüğü ile Türkiye ekonomisine en fazla katkı veren kentlerin başında gelmektedir. 2018 yılı itibariyle, İzmir 4.320.519 kişilik nüfusu ile İstanbul ve Ankara'nın ardından Türkiye'nin en büyük üçüncü kentidir. İzmir'de yaşayan nüfusun 2.152.585'i erkek ve 2.167.934'ü ise kadından oluşmaktadır.

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

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

Nüfusun daha yoğun olduğu merkez ilçelerde ticaret, sanayi ve turizm yoğunlukta iken, nüfusun daha az olduğu merkeze uzak ilçelerde ise tarım ve hayvancılık, deniz kıyısı ilçelerde ise turizm daha yaygın olarak görülmektedir. İzmir ekonomisinde tarım, hayvancılık, balıkçılık, denizcilik, toptan perakende ve ticaret, turizm, lojistik ve enerji sektörleri yatırım açısından öne çıkan sektörlerdir. İzmir yat turizmden kongre turizmine, inanç turizminden kruvaziyer turizmine kadar hemen hemen her çeşit turizm olanağına sahiptir. Bununla beraber İzmir, zengin jeotermal kaynakları ve kaplıcaları ile dünyada sağlık turizminin merkezi olabilecek potansiyeli barındırmaktadır. Zengin yenilenebilir enerji kaynaklarına sahip İzmir özellikle rüzgar, jeotermal ve güneş enerjisinden faydalanılabilecek bir kenttir.

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



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

İzmir’de 1950 yılında ilçe sayısı 17, köy sayısı 682’dir. 1950 yılında merkez ilçeye bağlı 6 bucak bulunmaktadır. Bunlar Merkez, Bornova, Buca, Cumaovası, Değirmendere ve Karşıyaka’dır. Karşıyaka 4 Mart 1954 tarih ve 6325 sayılı yasa ile 1

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

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

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

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

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

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

Homeros ve Meles Çayı, Büyük İskender’in 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 Kardiçalı Hanı, Havra Sokağı, Başdurak Camii, Kemeraltı, Ali Paşa Meydanı ve Şadırvanı, Çakaloğlu

Hanı gibi Antik Çağ'dan günümüze taşınmış eserler, Osmanlı dönemi ve özellikle Cumhuriyet dönemi eserleriyle karakterize hem merkezi hem de tarihi bir ilçedir.

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

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

Vapur İskelesi, Yalı Camii, Ankara Palas, Anafartalar Caddesi girişi, Askeri Kırcaathane, 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 turizmüne yüksek oranda ivme kazandırmaktadır.

## 15. GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

### 15.1 ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ

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



### 15.2 GAYRİMENKULÜN KONUMU

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

Bölge genelde iş merkezleri olarak tamamı yapılaşmış olup, boş alan bulunmamaktadır. Eski bir yerleşim olan semtte genelde büyük firmaların banka bölge ofisleri bulunmaktadır. Zemin katlarda ticari işletmeler, üst katlarda büro ve ofisler bulunmaktadır. Bölgede özellikle otopark sorunu, trafiğin sürekli tıkanık olması ve binaların eski olması neticesinde son yıllarda büyük bir gelişme gösteren İzmir Yeni Kent Merkezi olarak 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.

### 15.3 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

## 16. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

### 16.1 BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ

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

### 16.2 EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

### 16.3 GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler	Olumsuz Faktörler
<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> <li>Arz/talep dengesi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ekonomik dalgalanmalar</li> <li>Taşınmazın tadilat ihtiyacı olması</li> </ul>

## **17.DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ**

### **17.1 EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI)**

Konut, ofis ve dükkan türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımına 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.

### **17.2 MALİYET YÖNTEMİ**

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

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

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

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

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

### **17.3 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ**

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

### **17.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER**

#### **17.4.1 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ**

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

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

Değerlemeye konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede boş ticaret parseli oranı oldukça düşüktür. Taşınmazın cins tashihi yapılmış olup, proje geliştirmesi yapılmamıştır.

### 17.4.3 EMSAL ARAŞTIRMASI

#### **Satılık Bina Emsalleri**

##### **Emsal 1:**

Değerleme konusu taşınmazın kuzey komşusu 229 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 971 ada 3 parsel pazarlıklı olarak 45.000.000 TL bedelle satılıktır. Parsel üzerinde benzer inşai özelliklere sahip 8 katlı ~1.800 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip ~45-50 yıllık bina bulunmaktadır.

Megapark Gayrimenkul: 0 232 422 55 51

##### **Emsal 2:**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı adada 464 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 971 ada 12 parsel pazarlıklı olarak 52.000.000 TL bedelle satılıktır. Parsel üzerinde daha kalitesiz inşai özelliklere sahip 5 katlı ~2.200 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip ~50-60 yıllık bina bulunmaktadır.

Alsancak Turyap 0 232 463 63 63

##### **Emsal 3:**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 404 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 8098 ada 1 parsel pazarlıklı olarak 135.000.000 TL bedelle satılıktır. Parsel üzerinde daha kalitesiz inşai özelliklere sahip 10 katlı ~4.760 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip ~35-40 yıllık otel binası bulunmaktadır.

Boyut360 Gayrimenkul 0 232 290 03 23

##### **Emsal 4:**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede daha kötü konuma sahip 122 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip 1025 ada 7 parsel pazarlıklı olarak 32.000.000 TL bedelle satılıktır. Parsel üzerinde daha kaliteli inşai özelliklere sahip 7 katlı ~910 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip ~10-15 yıllık bina bulunmaktadır.

Cemlak Gayrimenkul 0 232 445 44 44

Bina Emsal Karşılaştırma Tablosu										
Sıra	Satış Değeri (A)	Arsa Alanı (B)	İnşaat Alanı (C)	İnşaat Birim Değeri (D)	Yapı Maliyeti Hariç Arsa m <sup>2</sup> Birim Değeri (E)	Pazarlık Payı (F)	Yüzölçüm Düzeltmesi (G)	Konum Düzeltmesi (H)	İmar Düzeltmesi (I)	Düzeltilmiş Arsa Satış Birim Değeri
	A	B	C	D	(A-(C*D))/B	F	G	H	I	E*(1-F)*(1-G)* (1-H)*(1-I)
Emsal 1	45.000.000,00 ₺	229 m <sup>2</sup>	1800 m <sup>2</sup>	4.500,00 ₺	₺161.135,37	5%	20%	0%	0%	122.462,88 ₺
Emsal 2	52.000.000,00 ₺	464 m <sup>2</sup>	2200 m <sup>2</sup>	2.500,00 ₺	₺100.215,52	5%	0%	0%	-25%	119.005,93 ₺
Emsal 3	135.000.000,00 ₺	404 m <sup>2</sup>	4760 m <sup>2</sup>	5.000,00 ₺	₺275.247,52	10%	0%	25%	35%	120.764,85 ₺
Emsal 4	32.000.000,00 ₺	122 m <sup>2</sup>	910 m <sup>2</sup>	5.500,00 ₺	₺221.270,49	10%	25%	-5%	25%	117.619,10 ₺
<b>DÜZELTİLMİŞ M<sup>2</sup> BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>										<b>119.963,19 ₺</b>

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

## **Satılık Arsa Emsalleri**

### **Emsal 1:**

Mürselpaşa Bulvarı üzerinde konumlu, ~10.000 m<sup>2</sup> inşaat alanı hakkı olduğu belirtilen, projesi onaylı, 1432,50 m<sup>2</sup> alanlı 949 ada 1 parsel ile 450 m<sup>2</sup> alanlı 949 ada 4 parsel birlikte 88.000.000 TL bedelle satılıktır.

Alsancak Turyap 0 232 463 63 63

### **Emsal 2:**

Şair Eşref Bulvarı üzerinde konumlu, TM 8 kat imarlı, 416 m<sup>2</sup> alanlı 1154 ada 13 parsel pazarlıklı olarak 39.000.000 TL bedelle satılıktır.

Korondo Arsa Geliştirme 444 70 16

### **Emsal 3:**

Basmane Oteller bölgesinde, TTA 8 kat imarlı, 613,5 m<sup>2</sup> alanlı 1059 ada 26 parsel pazarlıklı olarak 32.000.000 TL bedelle satılıktır.

İş Emlak 0 222 221 86 68

### **Emsal 4:**

Basmane Oteller bölgesinde, TTA 8 kat imarlı, 600 m<sup>2</sup> alanlı arsanın 4/3 hissesi (450 m<sup>2</sup>) pazarlıklı olarak 45.000.000 TL bedelle satılıktır.

Startkey Ege Emlak 0 232 367 05 35

<b>Dükkan Emsal Karşılaştırma Tablosu</b>								
Sıra	Satış Değeri (A)	Brüt Alanı (B)	Satış Birim m2 Değeri (C')	Pazarlık Payı (D)	Cephe Düzeltmesi (E')	Konum Düzeltmesi (F)	Metraj Düzeltmesi (G)	Düzeltilmiş Satış Birim Değeri
	A	B	A/B	D	E	F	G	C*(1-D)*(1-E)* (1-F)*(1-G)
Emsal 1	29.000.000,00 ₺	265	109.433,96 ₺	15%	0%	5%	20%	70.694,34 ₺
Emsal 2	36.500.000,00 ₺	275	132.727,27 ₺	15%	0%	25%	15%	71.921,59 ₺
Emsal 3	18.000.000,00 ₺	275	65.454,55 ₺	15%	-35%	-5%	10%	70.978,09 ₺
Emsal 4	3.500.000,00 ₺	50	70.000,00 ₺	15%	-25%	-10%	10%	73.631,25 ₺
<b>DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>								<b>71.806,32 ₺</b>

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

## **Satılık Dükkan Emsalleri**

### **Emsal 1:**

Gazi Bulvarı üzerinde konumlu, zemin katta 240 m<sup>2</sup>, bodrum katta 100 m<sup>2</sup> alanlı dükkan vasıflı taşınmaz pazarlıklı olarak 29.000.000 TL bedelle satılıktır.

Boyut360 Gayrimenkul 0 232 290 03 23

### **Emsal 2:**

Fevzipaşa Bulvarı üzerinde Kemeraltı girişinde konumlu, zemin katta 150 m<sup>2</sup>, 1. ve 2. Katında 150 alanlı olmak üzere toplam 450 m<sup>2</sup> dükkan vasıflı taşınmaz pazarlıklı olarak 36.500.000 TL bedelle satılıktır.

Mülk Sahibi 0 532 244 94 04

### **Emsal 3:**

Mimar Kemalettin Caddesi üzerinde zemin katta 110 m<sup>2</sup>, 1-4 katlarında 110 m<sup>2</sup> alanlı olmak üzere toplam 550 m<sup>2</sup> dükkan vasıflı taşınmaz pazarlıklı olarak 18.000.000 TL bedelle satılıktır.

U4 Gayrimenkul 0 532 059 02 04

### **Emsal 4:**

İsmet Kaptan Mahallesinde, daha kötü ticari potansiyele sahip 50 m<sup>2</sup> dükkan vasıflı taşınmaz pazarlıklı olarak 3.500.000 TL bedelle satılıktır.

Sıralıoğlu Gayrimenkul 0 232 363 04 44

<b>Dükkan Emsal Karşılaştırma Tablosu</b>								
Sıra	Satış Değeri (A)	Brüt Alanı (B)	Satış Birim m2 Değeri (C')	Pazarlık Payı (D)	Cephe Düzeltmesi (E)	Konum Düzeltmesi (F)	Metraj Düzeltmesi (G)	Düzeltilmiş Satış Birim Değeri
	A	B	A/B	D	E	F	G	C*(1-D)*(1-E)* (1-F)*(1-G)
Emsal 1	29.000.000,00 ₺	265	109.433,96 ₺	10%	0%	-5%	20%	82.732,08 ₺
Emsal 2	36.500.000,00 ₺	275	132.727,27 ₺	5%	0%	20%	15%	85.741,82 ₺
Emsal 3	18.000.000,00 ₺	275	65.454,55 ₺	10%	-35%	-15%	10%	82.310,73 ₺
Emsal 4	3.500.000,00 ₺	50	70.000,00 ₺	10%	-25%	-20%	10%	85.050,00 ₺
<b>DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>								<b>83.958,66 ₺</b>

**Dükkan Emsal Açıklaması:** Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan satılık dükkan araştırmasında yukarıda tespit edilen emsallere ulaşılmıştır. Konu bölge her ne kadar ticari hayatın olduğu bir bölge olsa da taşınmazın lokasyonu yaya sirkülasyonun oldukça azaldığı ve gününbirlik ticari fonksiyonlar uygun değildir. Yaya sirkülasyonu genellikle Mimar Kemalettin Caddesi, Gazi Bulvarı ve Fevzipaşa bulvarı üzerinde yoğunlaşmıştır. Yukarıda tespit edilen emsaller üzerinden olumlu/olumsuz şerefiye düzeltmeleri uygulanarak ortalama birim değere ulaşılmıştır. Emsal dükkanların bodrum katları zemine 1/4 oranında, 1.normal katları 1/2, 2 ve üzerindeki katları 1/3 oranında indirgenmiştir.

## **Satılık Ofis Emsalleri**

### **Emsal 1:**

Cumhuriyet Bulvarı üzerinde konumlu, iç mekanı tadilatla yenilenmiş, 65 m<sup>2</sup> alanlı ofis vasıflı taşınmaz pazarlıklı olarak 1.725.000 TL bedelle satılıktır.

Proje Gayrimenkul 0 506 222 80 22

### **Emsal 2:**

Cumhuriyet Bulvarı üzerinde konumlu, iç mekanı tadilatla yenilenmiş, 130 m<sup>2</sup> alanlı ofis vasıflı taşınmaz pazarlıklı olarak 2.950.000 TL bedelle satılıktır.

Emtur Emlak: 0 532 591 03 38

### **Emsal 3:**

Fevzipaşa Bulvarı üzerinde konumlu, iyi kalitede iç mekan özelliklerine sahip 75 m<sup>2</sup> alanlı ofis vasıflı taşınmaz pazarlıklı olarak 1.450.000 TL bedelle satılıktır.

Coldwell Banker Lego 0 232 325 25 20

### **Emsal 4:**

Mimar Kemalettin Caddesi üzerinde konumlu, iyi kalitede iç mekan özelliklerine sahip 125 m<sup>2</sup> alanlı ofis vasıflı taşınmaz pazarlıklı olarak 2.950.000 TL bedelle satılıktır.

Veri Emlak Alsancak 0 232 404 33 55

Ofis Emsal Karşılaştırma Tablosu								
Sıra	Satış Değeri	Brüt Alanı	Satış Birim m <sup>2</sup> Değeri	Pazarlık Payı	Konum Düzeltmesi	Reklam ve Tabela Kabiliyeti	Metraj Düzeltmesi	Düzeltilmiş Satış Birim Değeri
	A	B	C	D	E	F	G	C*(1-D)*(1-E)* (1-F)*(1-G)
Emsal 1	1.725.000,00 ₺	65	26.538,46 ₺	15%	0%	10%	25%	15.226,44 ₺
Emsal 2	2.950.000,00 ₺	130	22.692,31 ₺	5%	5%	10%	15%	15.667,05 ₺
Emsal 3	1.450.000,00 ₺	75	19.333,33 ₺	5%	-5%	0%	20%	15.428,00 ₺
Emsal 4	2.950.000,00 ₺	125	23.600,00 ₺	10%	0%	15%	15%	15.345,90 ₺
DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ								<b>15.416,85 ₺</b>

**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.

## **18. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ**

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

## **19. EKSPERİN KANAATI**

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

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

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

Yapılan piyasa araştırması sonucu konu taşınmaza yakın benzer satılık arsa bulunmamakta olup emlak firmaları ile yapılan görüşmeler neticesinde arsa birim değeri için 123.356.-TL/m<sup>2</sup> takdir edilmesi uygun bulunmuştur.

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapı niteliği gereği 4A olarak sınıflandırılmıştır. Yapının toplam yasal inşaat alanı 5.433 m<sup>2</sup>’dir

Yakın çevresindeki benzer taşınmazlarda yapılan araştırmalara göre bölgede ofis hacimleri için istenen satış değerleri 10.000.-TL/m<sup>2</sup> ile 15.000.-TL/m<sup>2</sup> arasında değişmektedir. Dükkan hacimlerinde ise bu değerler 70.000.-TL/m<sup>2</sup> ile 75.000.-TL/m<sup>2</sup> arasında değişmektedir. Elde edilen veriler doğrultusunda m<sup>2</sup> birim değerleri takdir edilmiştir.

**Emsal Karşılaştırma Yönteminde**, bölgede yapılan emsal araştırması ile tespit edilen dükkan ve ofis birim m<sup>2</sup> değerleri kullanılmıştır. Söz konusu yöntemde değer takdirinde ana taşınmaz üzerinde kat irtifakı/kat mülkiyeti kurulu olduğu varsayımı ile katların faydalı (Ortak Alanlar Hariç) alanları kullanılmıştır. Buna ilave olarak tespit edilen ortalama fiyatlar üzerinden kat analizi yapılmış ve nihai değere ulaşılmıştır. Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre takdir edilen değer detayı aşağıda yer almaktadır.



Emsal Karşılaştırma Yöntemi				
Kat	Nitelik	BB Alanı	Birim Satış Değeri	Toplam Değeri
Zemin Kat	Dükkan	761 m <sup>2</sup>	₺71.000,00	₺68.405.000,00
Galeri Katı	Dükkan	609 m <sup>2</sup>	₺23.600,00	
1. Kat	Ofis/Büro	713 m <sup>2</sup>	₺16.300,00	₺11.620.000,00
2. Kat	Ofis/Büro	713 m <sup>2</sup>	₺14.600,00	₺10.410.000,00
3. Kat	Ofis/Büro	713 m <sup>2</sup>	₺13.000,00	₺9.270.000,00
4. Kat	Ofis/Büro	713 m <sup>2</sup>	₺12.000,00	₺8.555.000,00
5. Kat	Ofis/Büro	713 m <sup>2</sup>	₺11.150,00	₺7.950.000,00
6. Kat	Ofis/Büro	443 m <sup>2</sup>	₺10.000,00	₺4.430.000,00
Çatı Katı	Ofis/Büro	55 m <sup>2</sup>	₺6.200,00	₺340.000,00
Toplam		5433 m <sup>2</sup>		₺120.980.000,00

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

Maliyet Yöntemi				
Nitelik	Alan	Birim Fiyat	Yıpranma Payı	Toplam Değer
Arsa	739 m <sup>2</sup>	₺119.990,00	-	₺88.675.000,00
Bina	5433 m <sup>2</sup>	₺5.900,00	25%	₺24.040.000,00
Toplam				₺112.715.000,00

SİGORTAYA ESAS BEDEL			
Nitelik	Alan	Birim Fiyat	Toplam Değer
Bina	5433 m <sup>2</sup>	₺5.900,00	₺32.055.000,00
Toplam			₺32.055.000,00

### KİRA DEĞERLERİ\*

KİRA DEĞERLERİ							
Kat	Nitelik	BB Alanı	Birim Kira Değeri	Aylık Kira Değeri	Yıllık Kira Değeri	Kap. Oranı	Toplam Değeri
Zemin Kat	Dükkan	761 m <sup>2</sup>	₺206,00	₺156.766,00	₺1.881.192,00	3,50%	₺68.780.000,00
Galeri Katı	Dükkan	609 m <sup>2</sup>	₺72,00	₺43.848,00	₺526.176,00	3,50%	
1. Kat	Ofis/Büro	713 m <sup>2</sup>	₺46,00	₺32.798,00	₺393.576,00	3,50%	₺11.245.000,00
2. Kat	Ofis/Büro	713 m <sup>2</sup>	₺42,00	₺29.946,00	₺359.352,00	3,50%	₺10.265.000,00
3. Kat	Ofis/Büro	713 m <sup>2</sup>	₺36,00	₺25.668,00	₺308.016,00	3,50%	₺8.800.000,00
4. Kat	Ofis/Büro	713 m <sup>2</sup>	₺34,00	₺24.242,00	₺290.904,00	3,50%	₺8.310.000,00
5. Kat	Ofis/Büro	713 m <sup>2</sup>	₺31,00	₺22.103,00	₺265.236,00	3,50%	₺7.580.000,00
6. Kat	Ofis/Büro	443 m <sup>2</sup>	₺30,00	₺13.290,00	₺159.480,00	3,50%	₺4.555.000,00
Çatı Katı	Ofis/Büro	55 m <sup>2</sup>	₺14,00	₺770,00	₺9.240,00	3,50%	₺265.000,00
Toplam				₺349.431,00	₺ 4.193.172,00		₺119.800.000,00

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

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

Değerleme konusu taşınmaz/taşınmazların değer tespiti için yakın çevrede konu mülkler ile ortak temel özelliklere sahip benzer nitelikli emsaller araştırılmıştır. Emsal tablosunda tam mülkiyet yapısına sahip emsaller seçilmiş olup farklı bir durumla karşılaştırılması

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/büyüklik/yaş/İNŞAAT 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 değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanına göre daha büyük ise büyüklük 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. Raporla kullanılan emsal düzeltme tabloları değer takdirinde kullanılan yaklaşıma ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

## 22.DEĞERLEME VE SONUÇ

### 22.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

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

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

### 22.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde kat irtifakı/kat mülkiyeti kurulu olmaması ve taşınmazın bir bütün olarak değerlendirilmesi gerektiği kanaatiyle Emsal Karşılaştırma Yöntemi seçilmiştir. Buna bağlı olarak değerlendirme konusu taşınmazlara değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

Taşınmazın aylık kira değerinin 350.000.-TL/ay olabileceği takdir edilmiştir.

#### **Toplam Ekspertiz Değeri:**

KDV hariç toplam yasal satış değeri: Rakamla; 121.000.000-TL ve Yazıyla;  
(Yüzyirmibirmilyon-Türk lirası)

KDV dahil toplam yasal satış değeri: Rakamla; 142.780.000-TL ve Yazıyla;  
(Yüzkırkikimilyonyediyüzseksenbin-Türk lirası)

Usd kurundan toplam yasal satış değeri: 6.480.985- 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.

05.12.2022 tarihi itibarıyla TCMB efektif Satış Kuru 1 USD : 18,67

Değerleme Uzmanı (Raporu Hazırlayan)	Değerleme Uzmanı (Raporu Kontrol Eden)	Değerleme Firması (Raporu Onaylayan)
Yılmaz ELMA Lisans No: 405835	Eren ÖZÇELİK Lisans No:409229	Serdar Kadir ASLAN Lisans No: 402750