



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2021 - 1744

Aralık , 2021

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:171 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 93 89 Tic.Sic.No:256696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00.-TL
Mersis No:0631054938900019



Talep Sahibi	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	01.12.2021
Rapor Numarası	Özel 2021-1744
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa ve Kira Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; İzmir İli, Konak İlçesi ve Akdeniz Mahallesi, 971 Ada 17 nolu parselde bulunan " BEŞ MAĞAZA VE İKİ YAZIHANEYİ HAVİ BANKA BİNASI" nitelikli taşınmazın piyasa ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Elli dokuz (59) 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.

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Faks:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 93 89 Tic.Sic.No:256696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00,- TL

İÇİNDEKİLER

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	10
3.3 Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
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	11
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	11
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	11
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	11
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	18
4.4 Gayrimenkulün Fizikî, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	19
4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	19

4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	19
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	19
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	20
5.1	Pazar Yaklaşımı	22
5.2	Maliyet Yaklaşımı	26
5.3	Gelir Yaklaşımı	28
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	30
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	31
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	31
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	32
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	32
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	32
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	32
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	32
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	32
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	33
7.	SONUÇ	33
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	33
7.2	Nihai Değer Takdiri	34
8.	UYGUNLUK BEYANI	35
9.	RAPOR EKLERİ	35

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2021-1744 - 01.12.2021
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıttaki bulunan gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa ve kira değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Akdeniz Mahallesi, Cumhuriyet Bulvarı, No: 58, Konak / İzmir (UAVT NO : 1504647882)
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İzmir İli, Konak İlçesi ve Akdeniz Mahallesi, 971 Ada 17 nolu parselde "BEŞ MAĞAZA VE İKİ YAZIHANEYİ HAVİ BANKA BİNASI vasıflı taşınmaz.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Hali hazırda Halkbank İzmir Ticari Şubesi ve Bölge Koordinatörlüğü olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu taşınmazlar ile ilgili Konak Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada, İzmir İli Konak İlçesi ve Akdeniz Mahallesi, 971 Ada 17 nolu parselin, 1/1000 ölçekli Alsancak Uygulama İmar Planı kapsamında; 'TM1 (*) – Ticaret Seçenekli Konut Bölgesi (zemin katta konut yapılamaz)' içinde kalmakta olup, B-7, bitişik nizam, 7 kat, hmax 21,80 m yapılaşma koşullarına sahiptir. Ayrıca ana taşınmaz eski eser bitişğinde ve karşısında kalması nedeni ile herhangi bir tadilat veya yapılaşma durumunda Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu'ndan izin alınması gerektiği bilgisi edinilmiştir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazın tapu kayıtlarında tasarrufunu kısıtlayacak herhangi bir şerh, beyan ve ipotek kaydı bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri*</u>	48.000.000,00-TL (Kırk Sekiz Milyon Türk Lirası)
<u>KDV Dahil* Piyasa Değeri</u>	56.640.000,00 TL (Elli Altı Milyon Altı Yüz Kırk Bin Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Taşınmaz, yerinde görülmüş, kullanım durumları, yapı kalitesiyle birlikte her kat incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır. 30.10.2020 tarihli İzmir Depremi'nde merdiven duvarlarında ve bazı duvarlarda çatlaklar tespit edilmiştir. Zemin katta bazı kolonlardan beton numunesi için karot tespiti yapıldığı anlaşılmıştır. Hali hazırda herhangi bir olumsuz durum olmadığı bilgisi belediyeden alınmıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	İsmail Esat İNAM – SPK Lisans No: 410603 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 01.10.2021 itibariyle başlanmış 29.11.2021 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 01.12.2021 tarihinde Özel 2021-1725 rapor numarasıyla yapılarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Konak İlçesi ve Akdeniz Mahallesi, 971 Ada 17 nolu parsel sayılı ana gayrimenkul niteliği "BEŞ MAĞAZA VE İKİ YAZIHANEYİ HAVİ BANKA BİNASI " olan taşınmaza ait piyasa ve kira değerinin tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, portföyde bulunan ve bilgileri verilen taşınmaz(lar)ın yılsonu değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerlerini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder." kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 21.01.2021 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde Özel 2020 tarih 1250 talep numarası ile değerlendirme raporu, Özel 2019 tarih, 1109 talep numarası ile değerlendirme raporları düzenlenmiştir.

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

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

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

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : Tatlısu Mahallesi, Ertuğrul Gazi Sokak, No:1 Dudullu OSB, Ümraniye/İSTANBUL
Şirket Amacı : Müşterilerine ve hissedarlarına sürekli katma değer yaratmak, GYO sektörünün gelişimine katkıda bulunmak ve küresel ölçekte saygın bir kurum haline gelmek.
Sermayesi : 1.020.000.000,-TL
Halka Açıklık : % 28
Telefon : 0 216 600 10 00
E-Posta : info@halkgyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İzmir İli, Konak İlçesi ve Akdeniz Mahallesi, 971 Ada 17 nolu parsel üzerinde mevcut BEŞ MAĞAZA VE İKİ YAZIHANEYİ HAVİ BANKA BİNASI vasıflı taşınmazın piyasa satış ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

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

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Faks:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 93 49 Tic.Sic.No:256696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00,-TL
Mersis No: 0631054938900019

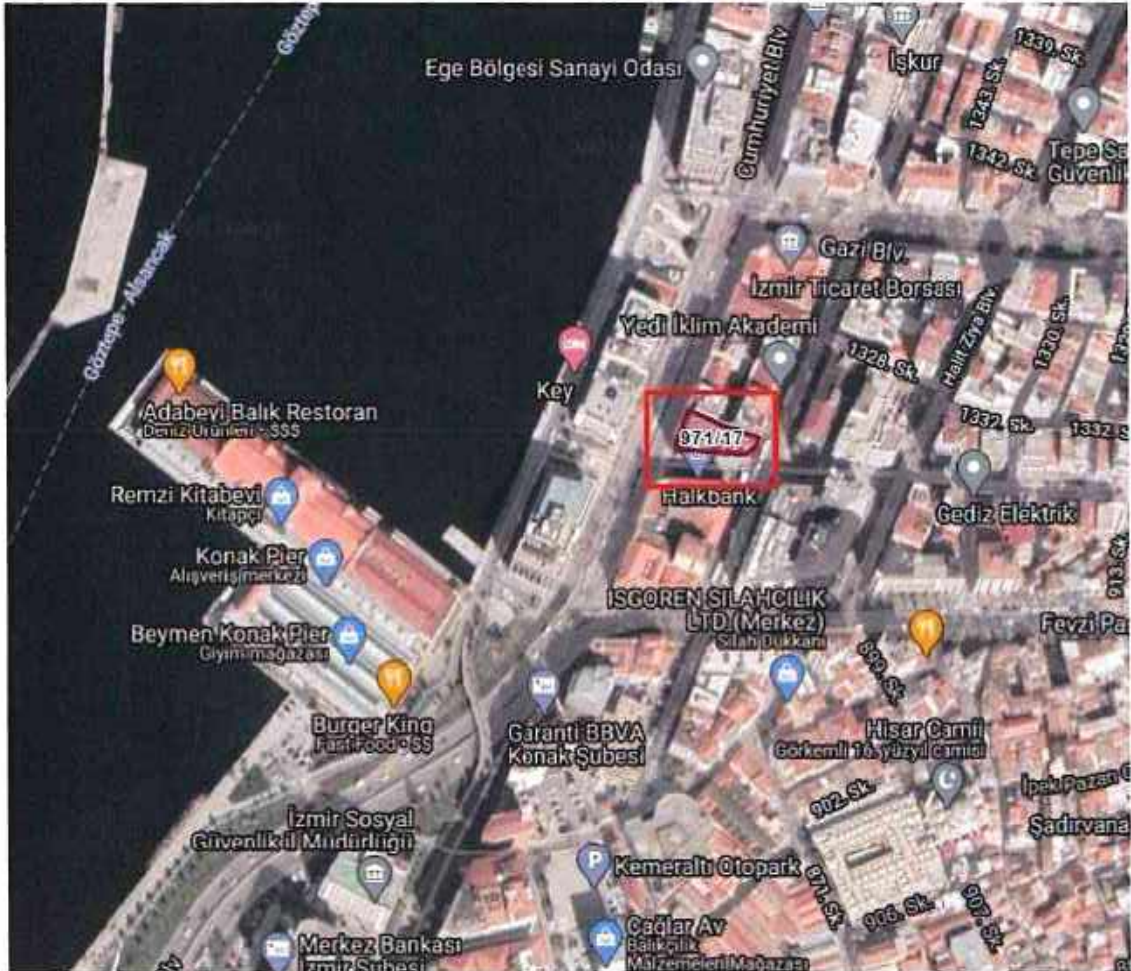
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Değerleme konusu taşınmazlar, İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 971 Ada 17 nolu parselin tamamı Halkbankası kullanımına ait taşınmazdır.

Ana gayrimenkul, şehrin ana arterlerinden olan Cumhuriyet Bulvarı üzerinde 739 m² yüzölçüme sahip arsa üzerine kurulmuştur. Taşınmaza ulaşım kolay olup, Cumhuriyet Bulvarı üzerinde güney yönünde Konak istikametinde ilerlenir. Gazi Bulvarı ile kesiştiği yerde İzmir İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü Binası karşısında 971 ada 17 parsel üzerinde konumlu binaya ulaşılır. Taşınmazın bulunduğu bölgeye ulaşım, deniz yolu, kara yolu ve raylı sistem ile mümkündür. Bölgeden tramvay ve metro hattı geçmektedir.

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



NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. NO:17/2 Yenimahalle/ANK
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 93 89 Tic.Sic.No:256696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00 -TL
Mersis No: 0631054938900019



Koordinatlar

Enlem: 38.4233980 Boylam: 27.1320380

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 98 89 Tic.Sic.No:256696
www.netgd.com.tr Şe'naye:1.200.000,00-TL
Mersis No: 0631054938900019

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İzmir - Konak
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Akdeniz Mahallesi – Mimar Kemalettin ve Hulus Bey Cad. ve 2 ci Kordon Mevkii
CİLT - SAYFA NO	: 67/984
ADA - PARSEL	: 971 / 17
YÜZÖLÇÜM	: 739,00 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: BEŞ MAĞAZA VE İKİ YAZIHANEYİ HAVİ BANKA BİNASI
TAŞINMAZ ID	: 18173574
ARSA PAY/PAYDA	: 1/1
MALİK - HİSSE	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Konak TM Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması Yev: 14583 Tarih: 02/11/2010

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 04.11.2020 tarihinde alınan Tapu Kayıtlarına göre; Taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

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

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

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan araştırma ve alınan pafta ve plan notlarına göre İzmir İli, Konak İlçesi ve Akdeniz Mahallesi, 971 Ada 17 nolu parselin 1/1000 ölçekli Alsancak Uygulama İmar Planı kapsamında; 'TM1 (*) – Ticaret Seçenekli Konut Bölgesi (zemin katta konut yapılamaz)' içinde kalmakta olup, B-7, bitişik nizam, 7 kat, hmax 21,80 m yapılaşma koşullarına sahiptir.

Değerleme konusu parsel, tescilli eski eser yanında ve karşısında konumlu olduğu için her türlü işlem için İzmir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan (K.T.V.K.B.K) izin alınması gerekir. İmar durum paftası rapor ekinde sunulmuştur.

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

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

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

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

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

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

Yeni Yapı Ruhsatı : 20.06.1960 tarih ve 2/11/923 sayılı 5.046 m²'lik alan için verilmiştir.

Tadilat/İlave Ruhsat : 19.09.1995 tarih ve 923/1960 no.lu Tadilat Yapı Ruhsatı.

Oturma Belgesi : 07.11.1962

Tadilat Yapı Kullanma İzin Belgesi: 15.05.1996 tarih ve 657 sayılı 45 m²'lik batır kat için

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 cins değişikliği yapılmış, yapı kullanma izin belgesine sahip müstakil yapı bulunmaktadır. Değerleme, bu taşınmaz için hazırlanan ve onaylanan mevcut projeye ve yasal evraklara dair yapılmıştır. Farklı bir proje değerlendirilmesi yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Gayrimenkulün enerji verimliliği ile ilgili ana gayrimenkulde gerekli sistemlerin mevcut olduğu sözlü olarak beyan edilmiş ancak herhangi bir sertifika veya belgeye ulaşılamamıştır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İZMİR

Türkiye'nin üçüncü büyük şehri olan İzmir, çağdaş, gelişmiş, aynı zamanda işlek bir ticaret merkezidir. Ege Denizi kıyısında adeta bir inci gibi salınan İzmir 8.500 yıllık geçmişi ile de büyük tarihi ve kültürel zenginliği barındırmaktadır. İzmir; coğrafi konumu, kültürel ve tarihi zenginliği, metropol olması, Türkiye'nin en Avrupalı şehri olması, farklı bölgeler arasında geçiş noktası olması dolayısıyla ulaşımın kolaylığı (hem deniz hem kara hem de hava ulaşımının kullanım kolaylığı ve rahatlığı), turizme uygun iklim yapısı, kültürel faaliyetlere ve sanat etkinliklerine müsait sosyal-kültürel yapısı, 629 kilometrelik kıyı uzunluğu ve bunun 101 kilometrelik bölümünün tamamen doğal plajları içermekte olması ile de farklı turizm çeşitlerine uygundur.

İzmir aynı zamanda farklı kültürlerin, yaşam tarzlarının, inançların (Müslüman, Hıristiyan, Musevi, Ermeni, Rum vb.) binlerce yıldır bir arada barış içinde yaşadığı bir hoşgörü şehri ve kavimler kapısıdır. İzmir; Tepekule (Bayraklı), Symrna, Efes, Pergamon (Bergama), Teos (Sığacık), Lebedos (Ürkmez), Kyme (Aliağa), Allianoi (Yortanlı), Thyrea (Tire), Phokaia (Foça), Kolophon (Değirmendere), Erythrai (Çeşme), Klazomenai (Urla), Metropolis (Torbalı), Claros (Ahmetbeyli) ve Myrina (Aliağa) gibi tarihte hüküm sürmüş olan uygarlıkların yaşadığı topraklara ve hâlâ gün yüzüne çıkmamış pek çok uygarlık merkezinin miraslarına sahip binlerce yıllık yerleşim yeridir.

İzmir tarihin her döneminde insan sağlığına hizmet etmiş dünyaca bilinen Agamemnon, Asklepion, Allianoi, Karakoç ve Çeşme-Şifne, Ilica vb. şifa merkezleri ile günümüzde de özellikle İskandinav ülkelerinden ve dünyanın her yerinden gelen ziyaretçilerine sağlıklı yaşam alternatiflerini sunan ve potansiyeli çok yüksek olan sağlık ve termal turizm merkezidir.

İklimi : Akdeniz iklim kuşağında kalan İzmir'de yazlar sıcak ve kurak kışlar ılık ve yağışlı geçmektedir. Dağların denize dik uzanması ve ovaların İç Batı Anadolu eşiğine kadar sokulması denizsel etkilerin iç kesimler kadar yayılmasına olanak vermektedir. Ancak, il bütününde yükseklik, batı ve kıydan uzaklık gibi fiziksel coğrafya farklılıkları, yağış, sıcaklık ve güneş açısından önemli sayılabilecek iklim farklılıklarına da yol açmaktadır. Temmuz-ağustos ayları en sıcak ve ocak-şubat en soğuk aylardır. Kar yağışı yok denecek kadar azdır Sıcak yaz aylarında "imbat" ismi verilen rüzgâr serinlik getirir. Kara ve denizin gece-gündüz arasındaki ısınma ve soğuma farkından meydana gelen bu rüzgâr sadece İzmir'e aittir. Kavurucu yaz günlerinde İzmir'e tatlı bir serinlik getirir.

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

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

KONAK İLÇESİ

9 Temmuz 1984 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 3030 Sayılı Büyükşehir Belediyeleri'nin yönetimi hakkında kanun hükmünde kararnamenin değiştirilerek kabulü hakkında kanun yürürlüğe girmesiyle Konak Belediyesi 1984 yılında Merkez İlçe belediyesi olarak kurulmuştur. 04.07.1987 tarihli Resmi Gazete 'de yayımlanan 3392 Sayılı 103 İlçe Kurulması Hakkında Kanun ile de Merkez İlçe Belediyesi Konak Belediyesi olarak değiştirilmiştir. Konak Belediyesi Meclis Üyesi sayısı, Başkan hariç 37' dir. 2019 yılı yaklaşık nüfusu 351.572 dir.

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

Konak Nüfusu - İzmir

KONAK
Nüfus: 344.678

Konak nüfusu 2020 yılına göre 344.678.

Bu nüfus, 168.300 erkek ve 176.378 kadından oluşmaktadır.
Yüzde olarak ise: %48,83 erkek, %51,17 kadındır.

NET KURUMSAL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mah. Yenimahalle/ANK.
Tic. Sic. No: 17/1
Tel: 0312 467 00 61 Fax: 0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 43 84 Tic. Sic. No: 256696
www.netgd.com.tr Sermaye: 1.200.000,00 - TL
Mersis No: 0631054938900019

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

Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

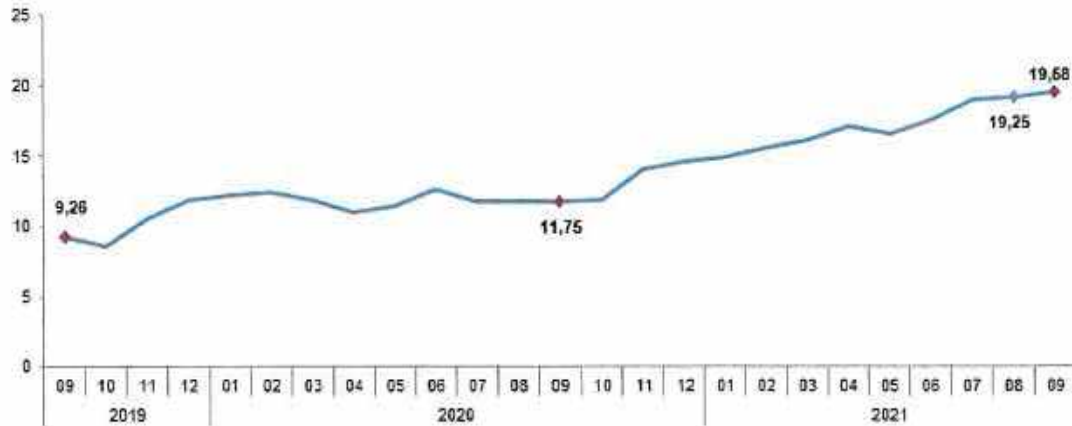
Δ Nüfus:



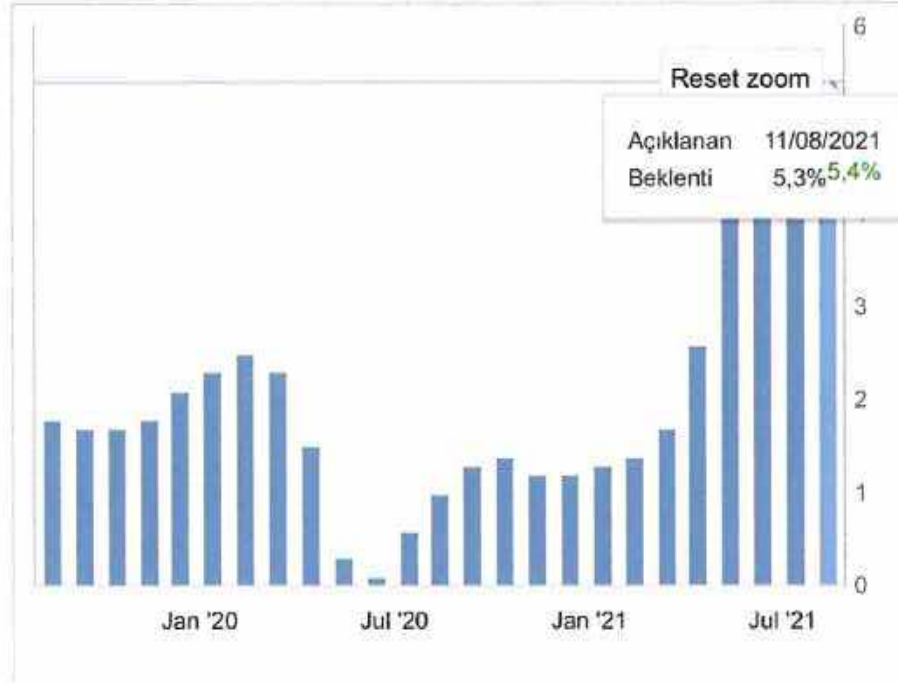
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturmaktadır. (TÜİK)

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri:

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Eylül 2021

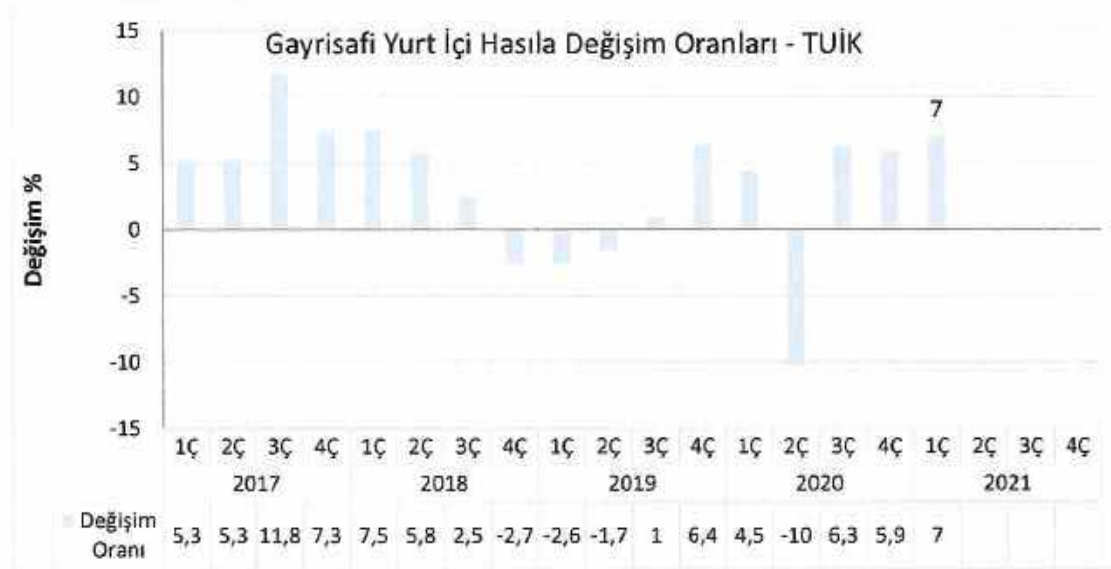


TÜFE'de (2003=100) 2021 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %1,25, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,04, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,58 ve on iki aylık ortalamalara göre %16,42 artış gerçekleşti. (TÜİK.)



A.B.D son yıl tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek Ağustos ayı itibariyle % 5,4 seviyesine gelmiştir.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

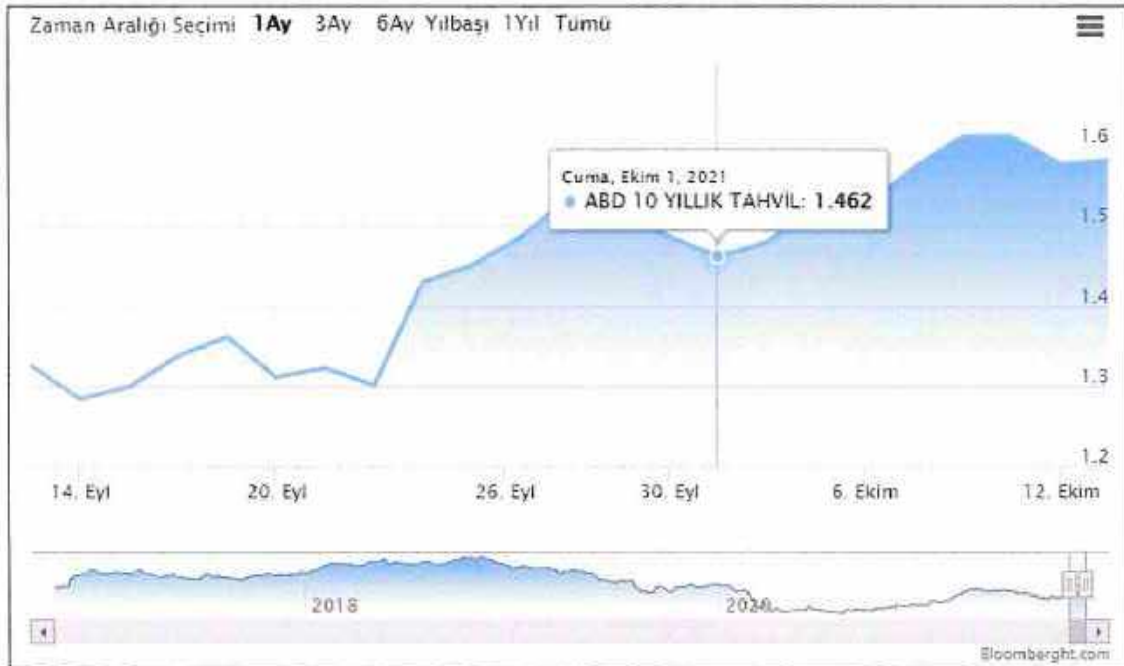


Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) 2021 yılı birinci çeyreğinde %7,0 artmıştır. 2021 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; bilgi ve iletişim faaliyetleri %18,1, diğer hizmet faaliyetleri %14,4, sanayi %11,7, tarım %7,5, hizmetler %5,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %5,3, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,7, finans ve sigorta faaliyetleri %2,9, inşaat %2,8 ve gayrimenkul faaliyetleri %2,4 artmıştır. (TÜİK)

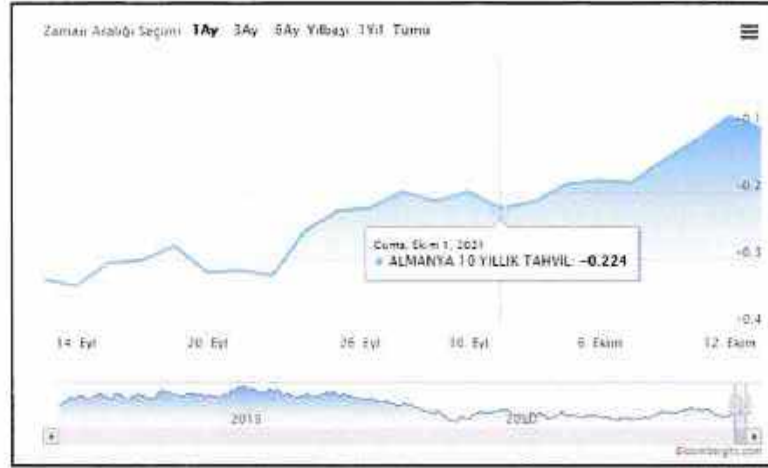
Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DiBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2018 yılı 2. çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Ekim 2021 itibariyle ortalama %18,49 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DiBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyredirken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle günümüze kadar ortalama 0,6% ya kadar gerilemiştir. Ekim 2021 itibariyle ortalama 1,462 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

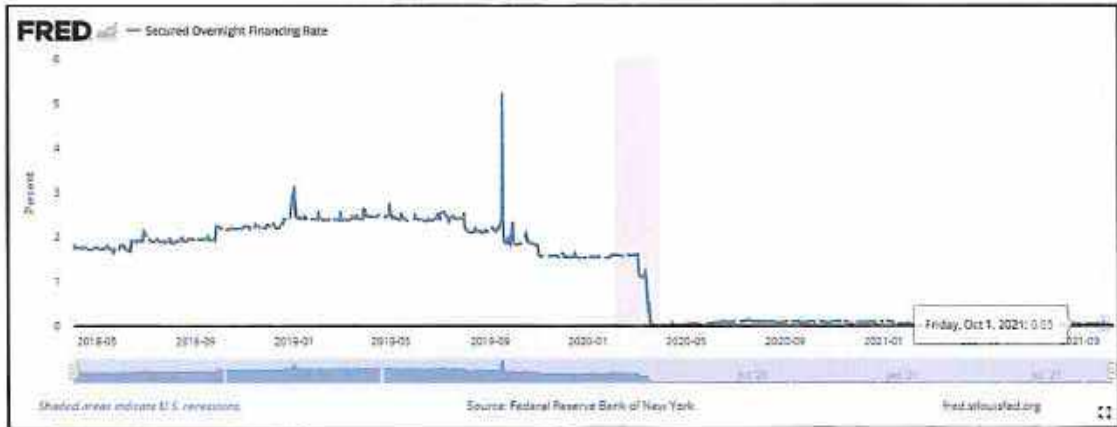


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup günümüzde de seyrini negatif yönlü sürdürmektedir. Ekim 2021 itibariyle ortalama -0,224 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

LIBOR Faiz Oran Değişimi:



TBB tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR Libor faiz oranlarını göstermektedir. TR 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle alış %19,02 seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı Ekimsonrası %18-19 seyrine devam etmektedir.

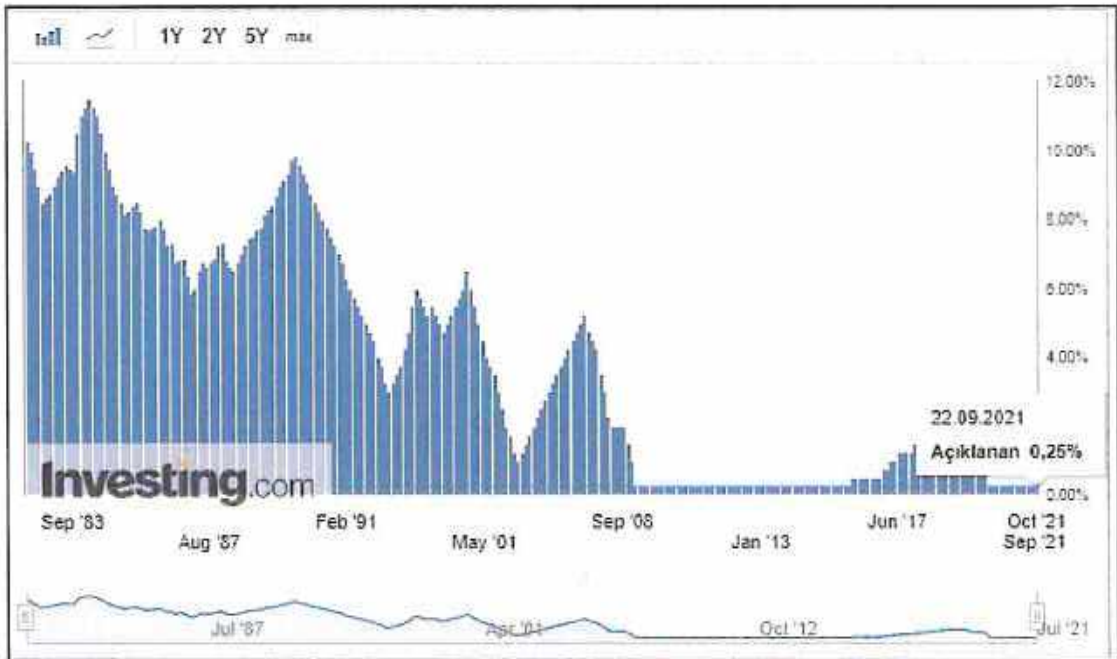


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı kimli itibariyle 0,5% altında seyrine devam etmektedir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 19,00% dur. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüş Ekim 2021'de tekrar artışa geçerek rapor tarihi itibariyle %18,00 dur.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2021 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altında seyrine devam etmektedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

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

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

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

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

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumsuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;

Değerleme konusu ana taşınmaz, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi sınırları içerisinde konumlu 739,00 m2 alana sahip 971 ada 17 parsel üzerinde konumlandırılmıştır. Rapora konu taşınmaz zemin kat + 6 normal kat + çatı katı şeklinde projelendirilip, bitişik nizamda betonarme karkas yapı tarzında 4-B yapı sınıfında inşa edilmiştir.

Binanın zemin katı; müşteri holü, bölge müdürlüğü girişi, bireysel bankacılık ve gişe işlemlerinin gerçekleştirildiği bölümler, arşiv, operasyon, kasalar, wc-lavabo bölümleri ve mutfak hacimlerinden oluşmakta olup, onaylı mimari projesine göre yaklaşık brüt 761,00 m² kullanım alanıdır.

Binanın galeri katı; şube müdürü, operasyon, sistem odası, arşiv odası, galeri boşluğu ve wc-lavabo hacimlerinden oluşmakta olup, onaylı mimari projesine göre yaklaşık brüt 609 m² kullanım alanıdır.

1-2-3-4 ve 5. normal katlar; yönetici odaları ve çalışma alanları yer almakta olup, bu katlar, onaylı mimari projesine göre yaklaşık yaklaşık brüt 713'er m² kullanım alanına sahiptir.

6.kat ; 443 m² + 270 m² teras ve çatı katı da 55 m² kapalı alandan oluşmakta olup yemek salonu ve mutfak hacimleri bulunmaktadır.

Onaylı mimari projesine göre yapı yaklaşık 5433 m² brüt kullanım alanına sahiptir.

Bina genelinde iç ortak alanlar granit seramik, pvc ile kaplı, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalı, tavanlar alçıpan asma tavan ve 60*60 taşıyıcı şeklidir. Ana girişi zemin kat seviyesinden Cumhuriyet Bulvarı üzerinden yapılmaktadır. Bina giriş kapısı camlı alüminyum doğrama, kat sahanlık zeminleri ve merdiven basamakları mermer; pencereleri camlı alüminyum doğramadır. Binada jeneratör, yangın kaçış merdiveni, merkezi ısıtma sistemi mevcut olmakla birlikte tavan tipi klimalar ile iklimlendirme sağlanmaktadır.

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

Rapora konu taşınmazın Konak Tapu Müdürlüğü Arşivinde yer alan dosyasında bulunan 25.12.1958 onay tarihli mimari projesi, 08.09.1995 Emlak Bankası ve 15.09.1995 Merkez İlçe Belediyesi onay tarihli "Cephe tadilatı ve galeri katına ilave" için tadilat projesi ve 22.03.2004 onay tarihli "Cephe Tadilatı" için düzenlenmiş tadilat mimari projeler incelenmiş olup, projesine uygun olarak inşa edildiği görülmüştür. İç mahallerde bazı bölümler alüminyum doğrama ile bölünmüştür. Taşınmazın mevcut ruhsat, iskan ve projesine aykırı imalatı bulunmamaktadır.

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

Söz konusu parsel üzerinde bulunan yapıda ilgili mevzuat gereğince yapı ruhsatı, yapı kullanım izin belgesi gibi tüm izinleri alınmış ve projesine uygun olarak inşa edildiği ve cins tashihi işleminin gerçekleştirilmiş olduğu görülmüştür. Yeniden ruhsat alınmasını gerektirir bir durum bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz, Kredi Proje Değerlendirme birimi, İzmir Ticari Şubesi, İnşaat ve Ekspertiz Daire Başkanlığı deposu, Halk Akademi İzmir, İzmir Kambiyo Operasyon Merkezi, İzmir Takip ve Operasyon, Hukuk Risk Tasfiye Bölüm Müdürlüğü, Kredi Garanti Fonu A.Ş. Sağlık Ünitesi, İç Kontrol, Teftiş Odası birimleri, İzmir 2.Bölge Koordinatörlüğü, Halk Akademi İzmir birimi olarak kullanılmakta olduğu görülmüştür.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. 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 varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekten* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

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

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

Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın *tıpatıp* veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

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

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal 1 [Komple Bina Satılık]: Değerleme konusu taşınmazın komşusu olan 971 ada 3 parselde konumlu , aynı imar durumuna sahip 229 m2 arsa üzerinde yer alan bodrum dahil 8 katlı 1200 m2 kapalı alana sahip yaklaşık 40 yıllık bina 24.500.000 TL bedelle satılıktır. İstenen bedel çok yüksek olup uzun süredir satılıktır. Pazarlıkla 18.000.000 TL bedelle satılabileceği düşünülmektedir.

Yapı Değeri : 1200 m2 x 2500 TL/m2 = ~ 3.000.000,00 TL

Arsa Değeri : 15.000.000 TL

Emlak Ofisi : 0232 382 44 44

Emsal 2 [Komple Bina Satılık]: Değerleme konusu taşınmazın komşusu olan 971 ada 12 parselde konumlu , aynı imar durumuna sahip 464 m2 arsa üzerinde yer alan bodrum dahil 5 katlı 2300 m2 kapalı alana sahip yaklaşık 40 yıllık bina 24.000.000 TL bedelle satılıktır. Parsel üzerinde yer alan yapı oldukça eski ve bakımsızdır. Pazarlıklı olarak 21.000.000 TL bedelle satılabileceği düşünülmektedir. Konu taşınmaz köşe parsel olup avantajlıdır.

Yapı Değeri : 2300 m2 x 1740 TL/m2 = ~ 4.000.000,00 TL

Arsa Değeri : 17.000.000 TL

Sahibi : 0530 221 01 82

Emsal 3 [Komple Bina Satılık]: Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan aynı imar durumuna sahip , taşınmaza göre konum olarak dezavantajlı, 250 m2 arsa üzerinde yer alan bodrum dahil 7 katlı 1500 m2 kapalı alana sahip yaklaşık 40 yıllık bina 13.000.000 TL bedelle satılıktır. Parsel üzerinde yer alan yapı oldukça eski ve bakımsızdır. Pazarlıklı olarak 11.400.000 TL bedelle satılabileceği düşünülmektedir.

Yapı Değeri : 1500 m2 x 1600 TL/m2 = ~ 2.400.000,00 TL

Arsa Değeri : 9.000.000 TL

Sahibi : 0530 221 01 82

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (ARSA)						
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3	
Brüt alanı (m ²)	229,00m ²		464,00m ²		250,00m ²	
Satış fiyatı	15.000.000 TL		17.000.000 TL		9.000.000 TL	
m ² birim fiyatı	65.502 TL		36.638 TL		36.000 TL	
Pazarlık	0%	-	0%	-	0%	-
Konum şerefiyesi	0%	-	10%	+	20%	+
Kullanım alanı şerefiyesi	25%	-	0%	-	0%	-
İndirgenmiş birim fiyat	49.127 TL		40.302 TL		43.200 TL	
Ortalama Birim fiyat	44.209TL/m²					

Emsal 4 [Satılık Dükkan-]: Taşınmaza yakın konumda, 50 m2 zemin, 40 m2 asma kat alanı ticari yoğunluğu yüksek sokak cepheli dükkan 2.000.000 TL bedelle satılıktır. Emsal konum ve kullanım alanı bakımından avantajlıdır. Asma kat alanı ½ oranında zemin kat alanına indirgenmiştir.

İndirgenmiş alan : 50 m2 + (40/2)m2 =70 m2

Sahibi : 0552 301 91 50

Emsal 5 [Satılık Dükkan-]: Taşınmaza yakın konumda, Kemeraltı bölgesinde 120 m2 zemin, 60 m2 bodrum ve 60 m2 asma kat alanı ticari yoğunluğu yüksek sokak cepheli köşe dükkan 3.900.000 TL bedelle satılıktır. Emsal konum ve kullanım alanı bakımından avantajlıdır. Bodrum kat alanı 1/5, Asma kat alanı ½ oranında zemin kat alanına indirgenmiştir.

İndirgenmiş alan : 120 m2 + (60/2)m2 + (60/5) m2 = 162 m2

Sahibi : 0552 301 91 50

Emsal 6 [Ofis Satılık]: Konu taşınmazın yakın çevresinde, yaklaşık 15 yıllık binada, 5. Katta, 40 m² beyan edilen deniz manzaralı ofis, 400.000 TL ye satılıktır. Emsal taşınmaz konumu ve bina yaşından ötürü şerefiyesi yüksektir. Ayrıca alanı küçük olması da avantajlıdır. DİNAMİK GRUP - 0 (532) 364 14 70

Emsal 7 [Ofis Satılık]: Konu taşınmazın yakın çevresinde, yaklaşık 15 yıllık binada, 5. Katta, 90 m² beyan edilen deniz manzaralı ofis, 900.000 TL ye satılıktır. Emsal taşınmaz konumu ve bina yaşından ötürü şerefiyesi yüksektir. Ayrıca alanı küçük olması da avantajlıdır. Ferdi Gurer- 0 (533) 415 45 64

EMSAL DÜZELTME TABLOSU								
İçerik	SATILIK DÜKKAN				SATILIK OFİS			
	Emsal 4		Emsal 5		Emsal 6		Emsal 7	
Brüt alanı (m ²)	70,00m ²		162,00m ²		40,00m ²		90,00m ²	
Satış fiyatı	2.000.000 TL		3.900.000 TL		400.000 TL		900.000 TL	
m ² birim fiyatı	28.571 TL		24.074 TL		10.000 TL		10.000 TL	
Pazarlık	10%	-	10%	-	5%	-	5%	-
Konum şerefiyesi	15%	-	0%	-	10%	-	10%	-
Kullanım alanı şerefiyesi	10%	-	10%	-	15%	-	15%	-
Yapı kalitesi şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	-	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	18.571 TL		19.259 TL		7.000 TL		7.000 TL	
Ortalama Birim fiyat	18.915TL/m²				7.000TL/m²			

Emsal 8 [Kiralık Dükkan]: Konu taşınmazların m yakınında konumlu olan Zemin katta; 330 m² asma katta; 330 m² toplamda 660 m² olduğu beyan edilen dükkan, aylık 40.000 TL den kiralıktır. Emsal benzer şerefiyelidir.

Asma katın zemin kata değer etkisi 1/3 oranında olacağı düşünülmektedir.

İndirgenmiş alan : 330 m² + (330 /3) = 440 m²

ARYA GAYRİMENKUL- 0 (553) 480 83 83

Emsal 9 [Kiralık Dükkan]: Konu taşınmazların yakınlarında konumlu olan Zemin katta; 120 m² asma katta; 120 m² toplamda 240 m² olduğu beyan edilen dükkan, aylık 25.000 TL den kiralıktır. Emsal taşınmaz yaya sirkülasyonu konu taşınmaza göre daha yüksektir.

Asma katın zemin kata değer etkisi 1/2 oranında olacağı düşünülmektedir.

İndirgenmiş alan : 120 m² + (120 /2) = 180 m²

COLDWELL BANKER PASHA-0 (505) 583 12 52

Emsal 10 [Kiralık Ofis]: Konu taşınmazların yakınlarında konumlu olan 6. Katta yer alan deniz ve cadde manzaralı 280m² alanlı olduğu beyan edilen ofis, aylık 13.000 TL den kiralıktır. Emsal taşınmaz konumundan ötürü şerefiyesi % 20 düşüktür.

Crea Gayrimenkul-0 (555) 535 14 16

EMSAL DÜZELTME TABLOSU									
İçerik	KİRALIK DÜKKAN				KİRALIK OFİS				
	Emsal 8		Emsal 9		Emsal 10				
Brüt alanı (m ²)	440,00m ²		180,00m ²		280,00m ²		0,00m ²		
Satış fiyatı	40.000 TL		25.000 TL		13.000 TL		0 TL		
m ² birim fiyatı	91 TL		139 TL		46 TL		0 TL		
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	0%	-	
Konum şerefiyesi	0%	-	20%	-	20%	-	0%	+	
Kullanım alanı şerefiyesi	0%	-	0%	-	15%	-	0%	-	
Yapı kalitesi şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+	
İndirgenmiş birim fiyat	86 TL		104 TL		28 TL		0 TL		
Ortalama Birim fiyat	95TL/m ²				28TL/m ²				

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 01 Faks:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 044 93 89 Tic.Sic.No:256696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00.-TL
Mersis No: 0631054938900010

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 taşınmazın bulunduğu cadde ve yakın çevresinde satılık/satılmış, kiralık/satılık arsa, emsaline rastlanmamıştır. Taşınmazın Konak İlçesinin ticari hareketliliği yüksek Cumhuriyet Bulvarı üzerinde olması, yapının kullanım amaç ve şeklinin hizmet/ticari nitelikli olması, bölge ihtiyacına cevap verebilecek seviyede olması, imar durumu, yapılaşma oranı, gibi etkenler dikkate alınmıştır. Taşınmazın arsa değeri tespit edilirken bölgede detaylı araştırma yapılmış ancak satılık/satılmış aynı veya farklı lejanta sahip arsa emsali bulunamamıştır. Bu sebeple değerlemede maliyet yöntemi dikkate alınmamıştır. Söz konusu parselin konumlu olduğu aksın çevre teşekkülü incelenmiş zemin katlar dükkân/işyeri, normal katların ofis ağırlıklı yapılaştığı gözlenmiştir. Bu doğrultuda bina değerine ulaşmak için bölgede bulunan dükkân ve ofis emsalleri ile aşağıda bulunan tablo düzenlenmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parsel üzerinde bulunan yapının tapu kayıtlarında niteliğinin "Banka Binası" olması, bu nitelikte ve kapsamda kullanılan taşınmaz için çevrede emsal teşkil edilebilecek benzer herhangi bir taşınmazın bulunmaması ve yakın zamanda bölgede satışı yapılmış arsa ve bina emsali bulunamamış olması nedeniyle Pazar yaklaşımı yöntemi ile bölgedeki satılık/kiralık dükkân ve ofis nitelikli taşınmazlar gerekli düzeltmelerle emsal alınarak taşınmazın her katına kat irtifakı kurulmuş gibi düşünülerek ayrı ayrı değer verilerek Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

▲ Değerleme konusu taşınmaz mevcut kullanımına göre kat irtifakı kurulmamış ana gayrimenkul vasfında banka şubesidir. Bu sebeple kullanım alanları tam kat olarak alınmış olup, olası bir kat irtifakı kurulması durumunda ortak alanların da oluşacak olması göz önüne alınmış ve bu durum dikkate alınarak birim değer takdir edilmiştir.

Kat	Kullanım Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Nihai Değer (TL)
Zemin Kat	761,00	₺18.659,66	₺14.200.000,00
Galeri Kat	609,00	₺9.031,20	₺5.500.000,00
1. Normal Kat	713,00	₺7.012,62	₺5.000.000,00
2. Normal Kat	713,00	₺7.012,62	₺5.000.000,00
3. Normal Kat	713,00	₺7.012,62	₺5.000.000,00
4. Normal Kat	713,00	₺7.012,62	₺5.000.000,00
5. Normal Kat	713,00	₺7.012,62	₺5.000.000,00
6. Normal Kat	443,00	₺6.772,01	₺3.000.000,00
Çatı Kat	55,00	₺5.454,55	₺300.000,00
GENEL TOPLAM	5.433,00	-	₺48.000.000,00

Sonuç olarak emsal karşılaştırma yöntemine göre söz konusu taşınmaz için toplamda değer düzeltmesi yapılarak **48.000.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki 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

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 sebeple arsa değerine ulaşmak için proje geliştirme yönteminden faydalanılmıştır. Raporun 5.4 maddesinde mevcut imar durumuna göre proje geliştirme tablosu ve detayları bulunmakta olup yapılan proje geliştirme sonrasında (Mevcut imar durumu baz alınmıştır.) arsa birim değeri olarak yaklaşık 49.260 TL/m² birim değere ulaşılmıştır. Buradan hareketle Maliyet yaklaşımı içerisinde söz konusu parsel için Arsa değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Arsa Yüz Ölçümü		Arsa Birim Değeri		Arsa Değeri
739 m ²	x	44.654 TL/m ²	=	33.000.000,00-TL

Değer düzeltmesi yapılarak rapora konu 971 ada 17 parsel için mevcut durum arsa değeri **33.000.000,00-TL** olarak takdir edilmiştir.

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

Taşınmazın mevcut durumda kapatılan teras alanları da toplam kapalı alana dâhil edilmiştir. Söz konusu yapının ilk ruhsatı 1960 yılı olmasına rağmen mahallinde yapılan incelemede binanın bakımlı ve iyi kalitede malzemelerle hizmet amacına yönelik dizayn edilmiş olduğu görülmüştür. Binanın banka binası olarak kullanılması sebebiyle iç ve dış cephelerinde tadilatlar yapıldığı ve günümüz koşullarına uygun yapı kalitesine ulaşıldığı görülmüştür. Artan inşaat maliyetleri göz önüne alındığında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından resmi gazetede yayımlanan "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2021 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ" 'de belirtilen bedellere inşaat yapılamayacağına kanaat getirilmiş ve yapı birim değeri minimum 3.000 TL/m² olarak belirlenmiştir.

Kapalı Alan		Yapı Birim Maliyeti		Amortisman / Yıpranma		Mevcut Yapı Değeri TL
5.433,00 m ²	x	3.000,00 TL/m ²	x	0,86	=	~14.017.000,00-TL

Değer düzeltmesi yapılarak 971 ada 17 üzerinde bulunan yapının toplam mevcut durum değeri **14.000.000,00-TL** olarak takdir edilmiştir

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Maliyet yaklaşımı yöntemine göre de Arsa+Yapı toplamı için raporun ilgili maddelerinde belirtilen esaslar çerçevesinde değerlendirme yapılmıştır.

Arsa Değeri		Yapı Değeri		Arsa + Yapı Değeri Toplamı
33.000.000 TL	+	14.000.000 TL	=	47.000.000,00 TL

Sonuç olarak maliyet yöntemine göre toplamda **47.000.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

Δ Sigortaya Esas Yapı Değeri

Kapalı Alan		Yapı Birim Maliyeti		Mevcut Yapı Değeri TL
5.433,00 m ²	x	3.000,00 TL/m ²	=	16.299.000,00-TL

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 değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir.

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

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

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelinine 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 kiralabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

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

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

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

Bölgede yapılan emsal araştırmaları ve edinilen bilgiler ile mevcut verilerin kullanımı, günümüz ekonomik koşulları ve gayrimenkul piyasası ile piyasaya etki eden nitel ve nicel tüm etkenler neticesinde Ana gayrimenkul vasfındaki taşınmaz içerisinde (Kat İrtifakı kurulu değildir.) normal katlarda ofis nitelikli olarak düşünülen taşınmazlar için mülkün kendini amorti etme süresi ortalama yaklaşık 20 yıl, zemin kat dükkân nitelikli olarak düşünülen taşınmazlarda ise bu süre ortalama yaklaşık 15 yıl, olarak ön görülmüştür. Buna göre normal kat ofisler için 0,05 (%5,00) zemin kat dükkân için 0,0666 (%6,16) olarak yaklaşık kapitalizasyon oranları belirlenmiştir. Bu kapitalizasyon oranları sadece bu bölgede bu tarz taşınmaz için geçerlidir, genel bir oranı yansıtmamaktadır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Ana Ana gayrimenkulde zemin kat ,asma ve normal katlar kendi içinde farklı nitelik ve şerefiye içerdiklerinden dolayı her biri için ayrı hesaplama yapılmıştır. Bu hesaplama göre taşınmazın tamamı için ön görülen kira değeri doğrultusunda yaklaşık 17,5 yılda geri dönüş sağladığı görülmektedir ki İzmir İli Konak ilçesinde bulunan bu taşınmazın tam konumu ve çevre teşekkülleri itibarıyla anlamlı olduğu düşünülmektedir.

KATLAR	NİTELİK	TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN (M2)	KİRA BİRİM DEĞERİ (TL/m2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	/	KAPİTALİZASYON ORANI	PIYASA DEĞERİ ~ (TL)
ZEMİN KAT	DÜKKAN	761,00	91,98	₺70.000,00	₺840.000,00	/	0,0666	₺12.612.612,61
GALERİ KAT	DÜKKAN	609,00	45,07	₺27.450,00	₺329.400,00	/	0,0666	₺4.945.945,95
1.NORMAL KAT	OFİS	713,00	28,05	₺20.000,00	₺240.000,00	/	0,0500	₺4.800.000,00
2.NORMAL KAT	OFİS	713,00	26,93	₺19.200,00	₺230.400,00	/	0,0500	₺4.608.000,00
3.NORMAL KAT	OFİS	713,00	26,93	₺19.200,00	₺230.400,00	/	0,0500	₺4.608.000,00
4.NORMAL KAT	OFİS	713,00	26,93	₺19.200,00	₺230.400,00	/	0,0500	₺4.608.000,00
5.NORMAL KAT	OFİS	713,00	26,93	₺19.200,00	₺230.400,00	/	0,0500	₺4.608.000,00
6.NORMAL KAT	OFİS	443,00	22,01	₺9.750,00	₺117.000,00	/	0,0500	₺2.340.000,00
ÇATI KAT	OFİS	55,00	18,18	₺1.000,00	₺12.000,00	/	0,0500	₺240.000,00
TOPLAM		5.433,00		₺205.000,00	₺2.460.000,00		0,0567	₺43.370.558,56

Sonuç olarak gelir yöntemine göre söz konusu ana taşınmaz katlara göre kullanım niteliği şeklinde ayrı ayrı değerlendirilmesi neticesinde piyasa değeri için toplamda değer düzeltmesi yapılarak **43.370.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu parsel üzerinde bulunan banka binası mimari projesi, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinde belirlenen toplam yapı kapalı alanı 5.046 m² olsa da proje üzerinden yapılan ölçümlerde 5.433 m² olduğu tespit edilmiştir. Mimari projesinin mahalliye uyumlu olması sebebiyle projesi esas alınarak değerlendirilmiştir.

Bölgede yapılan incelemeler ve edinilen geçmiş veriler ışığında emsal araştırmalarına göre ofisler için kat ve cephesine göre 25 TL/m² – 35 TL/m² arasında, dükkânlar cadde cephesi, tabela avantajı, kullanım alanı, ara ve kör nokta durumuna göre ise 80-110 TL/m² civarında olduğu Pazar yaklaşımında emsaller açıklamalarında da belirtilmiştir.

Söz konusu taşınmaz için takdir edilen kira değerlerine ilişkin analizler raporun gelir yaklaşımı sonuç kısmında yapılan tabloda da detaylandırıldığı üzere;

KATLAR	NİTELİK	TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN (M2)	KİRA BİRİM DEĞERİ (TL/m2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
ZEMİN KAT	DÜKKAN	761,00	91,98	₺70.000,00
GALERİ KAT	DÜKKAN	609,00	45,07	₺27.450,00
1.NORMAL KAT	OFİS	713,00	28,05	₺20.000,00
2.NORMAL KAT	OFİS	713,00	26,93	₺19.200,00
3.NORMAL KAT	OFİS	713,00	26,93	₺19.200,00
4.NORMAL KAT	OFİS	713,00	26,93	₺19.200,00
5.NORMAL KAT	OFİS	713,00	26,93	₺19.200,00
6.NORMAL KAT	OFİS	443,00	22,01	₺9.750,00
ÇATI KAT	OFİS	55,00	18,18	₺1.000,00
TOPLAM		5.433,00		₺205.000,00

Bu duruma göre taşınmazın toplam kira değeri **205.000 TL/Ay** olarak takdir edilmiştir.

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

Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %55-%60 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %40-%45 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

Değerleme konusu taşınmaz Banka Binası vasıflı olup bölgede taşınmaz arsasına benzer nitelikte emsal arsa bulunamamıştır. Bölge emlakçılarının beyanları ise tutarsızlık göstermekte olup verilen beyanlar arasında büyük değer farklılıkları oluşmuştur. Bu sebeple arsa değerine ulaşmak için proje geliştirme yönteminden faydalanılmıştır. Taşınmaz hali hazır kullanımına göre zemin+6 normal kat+çatı katlı olup, yeni imar durumuna göre maksimum yükseklik 21,50 m(7 kat) olacaktır. Bu durum dikkate alınarak proje geliştirme yöntemi uygulanmıştır. Konak belediyesinden alınan bilgilere göre parsel üzerine tam oturabilecek yapı yapılabileceği öğrenilmiştir. Bölgede benzer yapılarda asma kat ve çatı kat yapıldığı da görülmüş ve proje geliştirme yöntemi zemin, asma ve 6 normal kat ve çatı kat olarak yapılmıştır. Bölgenin denize çok yakın mesafede olması sebebiyle genelde bodrum kat inşa edilmediği görülmüştür. Dükkan birim değeri belirlenirken toplam alan üzerinden değerlendirilmiştir. İndirgenmiş zemin kat birim değeri dikkate alınmıştır.

KONAK BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALINAN BİLGİLERE GÖRE ; KONUT+TİCARET ALANI - BİTİŞİK NİZAM- HMAKS: 21,50 M - 7KAT			
Kat Karşılığı:	60%	Yapı Birim Maliyeti	
Arsa Alanı	739,00	2.500,00 ₺	
TAKS		Proje Maliyeti	
KAKS		14.932.500,00 ₺	
Ruhsat Alanı	5973,00		
OFİS			
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı	
4050,00	1,000	9.500,00 ₺	
38.475.000,00 ₺			
DÜKKAN / TİCARİ			
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı	
1100,00	1,000	21.500,00 ₺	
İşyeri Toplam Değeri			
23.650.000,00 ₺			
Dükkan Var mı?	EVET		
<p>*Bölge ticari potansiyeli ve konumu göre alındığında müteahhitlerin kat karşılığı çalışma oranlarının minimum %55-60 oranında olacağına kanaat getirilmiştir.</p> <p>** Bölgede yapılan araştırmalarda zemin kat dükkan birim değerleri 20.000 TL ile 25.000 TL/m2 civarındadır. Yeni binada kaatta ofis birim değerleri ise 8.000-10.000 TL/m2 civarındadır.</p> <p>** Bölgede yapılan araştırmalarda benzer yapılarla asma kat ve çatı kat hacmi oluşturulduğu görülmüştür. Bu durum dikkate alınmıştır.</p>			
Toplam Ciro		62.125.000,00 ₺	
Arsa Sahibine Düşen Değeri		37.275.000,00 ₺	
Proje Süresi		24	
Proje Riski	6%	2.236.500,00 ₺	
Finansman Maliyeti	6%	2.236.500,00 ₺	
Arsa Değeri		32.802.000,00 ₺	
Arsa M2 Birim Fiyatı		44.387,01 ₺	
Kat Karşılığı Yöntemine Göre Karlılık Oranı			
Müteahhit Maliyet		14.932.500,00 ₺	
Müteahhit Geliri		24.850.000,00 ₺	
Kar /Zarar		9.917.500,00 ₺	
Arsayı Satın Alarak Proje Bedeli		47.734.500,00 ₺	
Müteahhit Karı		14.390.500,00 ₺	
Karlılık Oranı		0,3015	

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut imar durumuna alt katının 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 taşınmazın değerlendirme işlemine konu olmuştur. Müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Taşınmazın niteliğinin banka şubesi olması, tek bir nizamda kullanılıyor olması, kat irtifakının bulunmaması, kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler değerlendirilmiştir. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılmış olup değerlendirme Pazar yaklaşımı, Maliyet Yaklaşımı ve Gelir yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir. Taşınmaz, banka şubesi olarak işletilmesi sebebiyle gelir getirici bir mülk sınıfında değildir. Ancak bölge piyasası doğrultusunda yapılan inceleme ve araştırmalardan elde edilen veriler neticesinde kira değerleri getirilerinden kaynaklı potansiyel bir piyasa değeri de takdir edilmiştir. Bu ise direkt kapitalizasyon analizi yardımıyla bulunmuştur. Dolayısıyla taşınmaz için üç farklı yöntem de değerlendirilmiştir. Ulaşılan değerler birbirine yakınlık göstermekte ve anlamlıdır.

Gelir yaklaşımında, direkt gelir getirici mülk olmaması, farklı kiralama stratejilerini nispeten içermeyecek olması, tek bir amaç doğrultusunda mevcut şekliyle tek bir kütle hacim olarak kullanılması gibi etkenler kira birim değerlerinde yüksek kırımlara sebep olabileceğinden dolayı gelir yaklaşımı nihai yaklaşım olarak tercih edilmemiştir.

Taşınmaz her ne kadar kat irtifakı kurulu olmasa da bölgedeki çevre teşekkülleri de dikkate alındığında zemin kat dükkan normal katların ise ofis şeklinde bir kullanım çeşitliliği bulunmaktadır ayrıca bu kullanım şekliyle piyasada daha hızlı şekilde alım-satımına konu olabilmektedir. Bölgede müstakil yapı şeklinde benzer bir emsal olmamasına karşın piyasa değerini daha doğru yansıttığı gerekçeyle Pazar yaklaşımı nihai yöntem olarak belirlenmiştir.

Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç: **48.000.000,-TL**

Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç: **47.000.000, TL**

Gelir İndirgeme Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç: **43.370.000,-TL**

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

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

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

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

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

Taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar haricinde devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

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

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

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım 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 fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." Belirtmesi gereği ilgili kısımlara uygun olmasından dolayı da taşınmazın 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, 971 Ada 17 nolu parselde bulunan "BEŞ MAĞAZA VE İKİ YAZIHANEYİ HAVİ BANKA BİNASI" nitelikli taşınmaza ait piyasa ve kira değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

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

30.10.2020 tarihli İzmir Depremi'nden sonra yapılan ekspertiz incelemesinde, taşıyıcı sistemde çatlaklar görülmemiştir, ancak bazı duvarlarda çatlaklar tespit edilmiştir. Zemin kattaki 2 kolondan karot testi için numune örnekleri alındığı görülmüştür. <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-izmir-depremi-hasar-tespit-sorgulama?sorgu> sitesinden yapılan aramada eksperte konu taşınmaz ile ilgili herhangi bir kayda rastlanılmamıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle pazar yaklaşımı neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Böylelikle;

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla Pazar yaklaşımına göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **48.000.000,00-TL** ve Yazıyla; **(Kırk Sekiz Milyon Türk Lirası)**

Taşınmazların tamamına aylık toplam KDV Hariç 205.000,00 TL bedel kira değeri takdir edilmiştir.

%18 KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 56.640.000,00 TL dir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru 1\$: 13.3803 TL dir.*

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

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:17/ Yeni Mahalle/ANK
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 93 89 Tic.Sic.No:256696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00.- TL
Mersis No: 0631054938900019

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporla 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 menfaahtemiz ve ilgilimiz 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 Tapu, Takyidat Belgeleri, Proje, Ruhsat ve İskan Belgeleri

Δ İnşaat Sözleşme Örneği ve Diğer Belgeler

Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:173 Yenimahalle/ANKA
Tel:0312 467 00 61 / Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 03 69 TL Sic.No:256690
www.netgd.com.tr Şirket Yürütme Kurulu
Mersis No: 0631054938900010