

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İZMİR İLİ KONAK İLÇESİ'NDE
1 ADET TİCARİ BİNA

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	5.03.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	7.03.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	19.03.2025
RAPOR TARİHİ	19.03.2025
RAPOR NO	ISGY-2503020
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	İZMİR İLİ KONAK İLÇESİ'NDE YER ALAN 1 ADET BİNA
DEĞERLEME ADRESİ	AKDENİZ MAHALLESİ ATATÜRK CADDESİ NO:32 (2911631949) KONAK/İZMİR
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ahmet İPEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 411627) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ - Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT- Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

- 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
- 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

- 2.1 - Tapu Kayıtları
- 2.2 - Takyidat Bilgileri
- 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

- 3.1 - Tanımı
- 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- 3.3 - Ulaşım Özellikleri
- 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler

- 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
- 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri

- 5.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı
- 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı
- 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç

- 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2 - Takbis belgesi (kopya)
- Ek 3 - Yapılaşmaya İlişkin Belgeler(kopya)
- Ek 4 - İmar Durumu Belgesi
- Ek 5 - Tapu Sureti
- Ek 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan taşınmazın değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Levent, İş Bankası Kuleleri Kule-2 Kat:10-11, 34330 Beşiktaş/İstanbul

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan taşınmazın değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için, ISGY-2503020 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ahmet İPEK raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak, ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından rapor hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

950 ADA 6 PARSEL

İli	:	İzmir
İlçesi	:	Konak
Bucağı	:	
Mahallesi	:	Akdeniz
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	77
Ada No	:	950
Parsel No	:	6
Alanı	:	1.220,00 m ²
Vasfı	:	Dört Katlı Kargir Türkiye İş Bankası
Sınırı	:	
Tapu Cinsi	:	Ana Gayrimenkul
Sahibi	:	Türkiye İş Bankası Anonim Şirketi V (1/1)
Arsa Payı	:	Tam
Yevmiye No	:	41688
Cilt No	:	415
Sayfa No	:	1089
Tapu Tarihi	:	1.12.2021

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 11.03.2025 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Taşınmaza ait herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

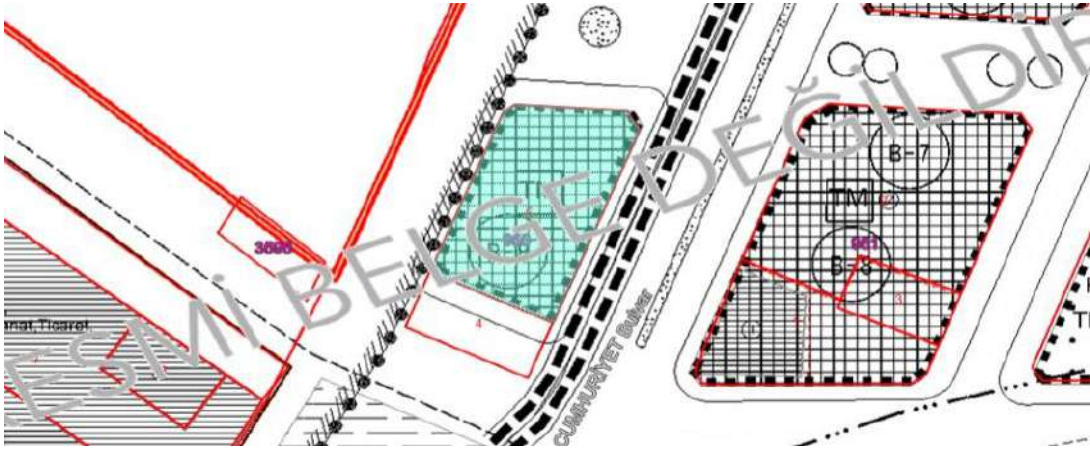
Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazın son üç yıllık dönemde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre taşınmaz Konak Belediyesi İmar sınırları içinde bulunmakta olup, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; 22.09.2003 tarihinde onanan, 14.10.2021 tarihinde tadil edilen 1/1000 ölçekli Alsancak Uygulama İmar Planında; Bitişik nizam 8 kat yapılaşma koşullu TM: Ticaret Seçenekli Konut (Zemin katta konut yapılamaz.) alanında kalmaktadır. Eski eser karşısı konumunda olduğundan her türlü işlem için İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınması gerekmektedir.

Ayrıca Alsancak Bölgesi Mevcut Plandaki Durumu Korunacak Alanlar (K) sınırı içinde kalmaktadır.



2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde taşınmazın imar durumunda herhangi bir değişiklik bulunmadığı tespit edilmiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

*16.05.1974 tarihli 13/38/471 sayılı yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır. Ayrıca 14.06.1983 tarihli tadilat belgesi bulunduğu tespit edilmiştir.

*28.08.1980 tarih 55/15/352-1972 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

*02.06.2009 tarih 471/1974 sayılı 20m² merdiven için alınmış tadilat ruhsatı ve 26.11.2009 tarih ve 471/1974 sayılı müteahhit değişikliği ruhsatı ve yine 20 m² merdiven için alınmış 20.09.2010 tarih ve 329 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. (20 m² merdiven ilavesi)

*İncelenen dosyalara göre 03.09.1982 tarihli bodrum katta ruhsatname ve tasdikli projesine aykırı tadilatların yapılmış olmasından dolayı tutulan tutanak görülmüştür. Bu tadilat için tadilat ruhsatı alınarak projeye işlenmiştir.

*24.03.2009 tarihli tadilat projesi Konak Belediye'sinde incelenmiştir. (15.05.1974 tarihli projenin tadilatı olup, aynı proje üzerinden tadilat yapılmış ve onaylanmıştır.

*Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde dosyası incelenmiş olup, projeye ilişkin tüm yasal izinleri alınmış, inşası tamamlanmış, tapu kütüğüne cins tashihi yapılmıştır. Dosyasında iskan belgesinden sonra herhangi bir olumsuz evraka rastlanılmamıştır.

*Yapı sınıfı ve grubu ruhsat ve iskanda belirtilmemiş olup, yapının kalitesine göre öngörülerek belirtilmiştir.

RUHSAT BİLGİLERİ					
Tarih	Sayı	Niteliği	Veren Kurum/ Ruhsat Türü	Alanı	Yapı Sınıfı
16.05.1974	13/38/471	Banka Binası	İzmir Belediyesi- Yeni yapı	9.567,00 m ²	IV A
14.06.1983	-	Banka Binası	İzmir Belediyesi- Bodrum katında tadilat		
2.06.2009	471/1974	Merdiven	Konak Belediyesi- Tadilat	20,00 m ²	
26.11.2009	471/1974	Merdiven	Konak Belediyesi- Müteahhid Değişikliği	20,00 m ²	
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ					
Tarih	Sayı	Niteliği	Veren Kurum/ Ruhsat Türü	Alanı	Yapı Sınıfı
28.08.1980	55/15/352- 1972	Banka Binası	İzmir Belediyesi- Yapı kullanma izni	9.567,00 m ²	IV A
20.09.2010	329	Merdiven	Konak Belediyesi- İlave	20,00 m ²	

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mahallinde yapılan incelemeler sonucunda, taşınmazın incelenen mimari projesiyle, bağımsız bölümlerin bina içerisindeki bulunduğu kat, konum ve brüt kullanım alanı açısından uyumlu olduğu görülmüştür. Değerlemesi yapılan taşınmazın ana gayrimenkulün "Dört Katlı Kargir Türkiye İş Bankası" olarak tescilli olup, cins tashihi tamamlanmıştır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Yapının 2001 tarih öncesi inşaatın tamamlandığı için yapı denetim zorunluluğu bulunmamaktadır.

2.3.6 - Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz 'Dört Katlı Kargir Türkiye İş Bankası' niteliğinde, "Türkiye İş Bankası Ege Kurumsal / İzmir Şubesi" olarak adlandırılmış iş hanıdır. Söz konusu bina bodrum kat, zemin kat, galeri katı, 5 normal kat ve çekme katı olarak projelendirilmiştir. Zemin katta ve ara katta banka şubesi, normal katlarda ofisler bulunmaktadır. Bodrum katta enerji odaları, kasalar ve depolama alanları, çekme katta ise İş Bankası'na ait lokal (lokanta) yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar Cumhuriyet Bulvarı ve Atatürk Caddesi'ne cepheli konumdadır. Atatürk Caddesi'ne cepheli konumdan bütün katlardan (zemin ve üst katlar) deniz manzarasına hakimdir. Taşınmazlara iki cepheden de giriş sağlanabilmektedir. Cumhuriyet bulvarından kapı nosu 2, (Banka girişi) Atatürk Caddesi cephesinden kapı nosu 32'dir. (Ofis girişi)

>>Bodrum katında teknik bölümler, depolar ve bankaya ait kasa bölümü yer almaktadır.

>>Zemin ve galeri katında İş Bankası şubesi,

>>Normal Katlarda Bölge Müdürlükleri,

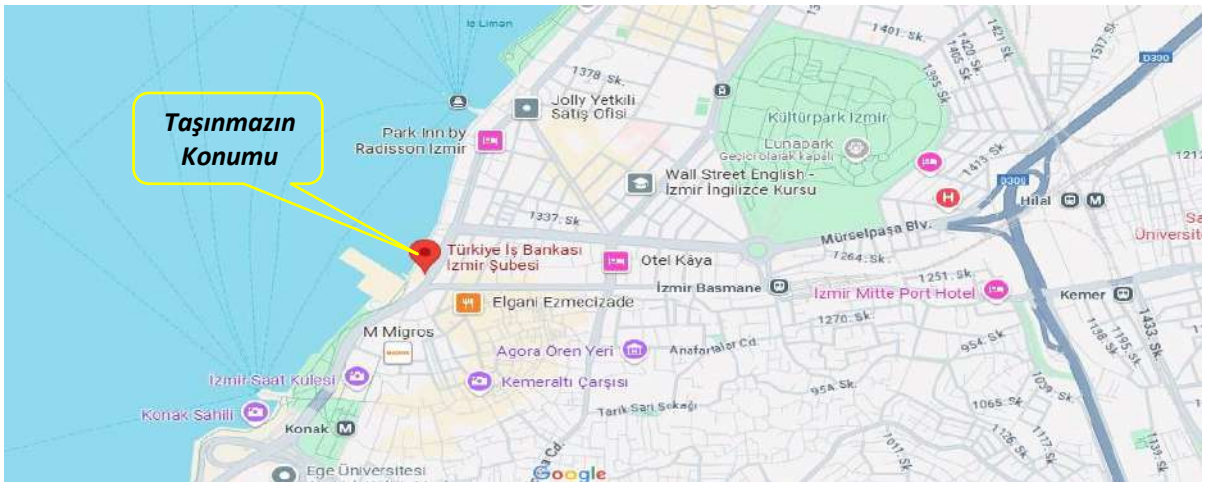
>>Çekme katta İş Bankası lokali (lokanta) bulunmaktadır.

Bina girişleri zemin katından sağlanmaktadır. Mahallinde yapılan incelemede 1.normal katın bir kısmının spor salonu olarak kullanıldığı, zemin kattaki araç lift girişinin iptal edildiği ve kapalı otopark alanının olmadığı görülmüştür.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

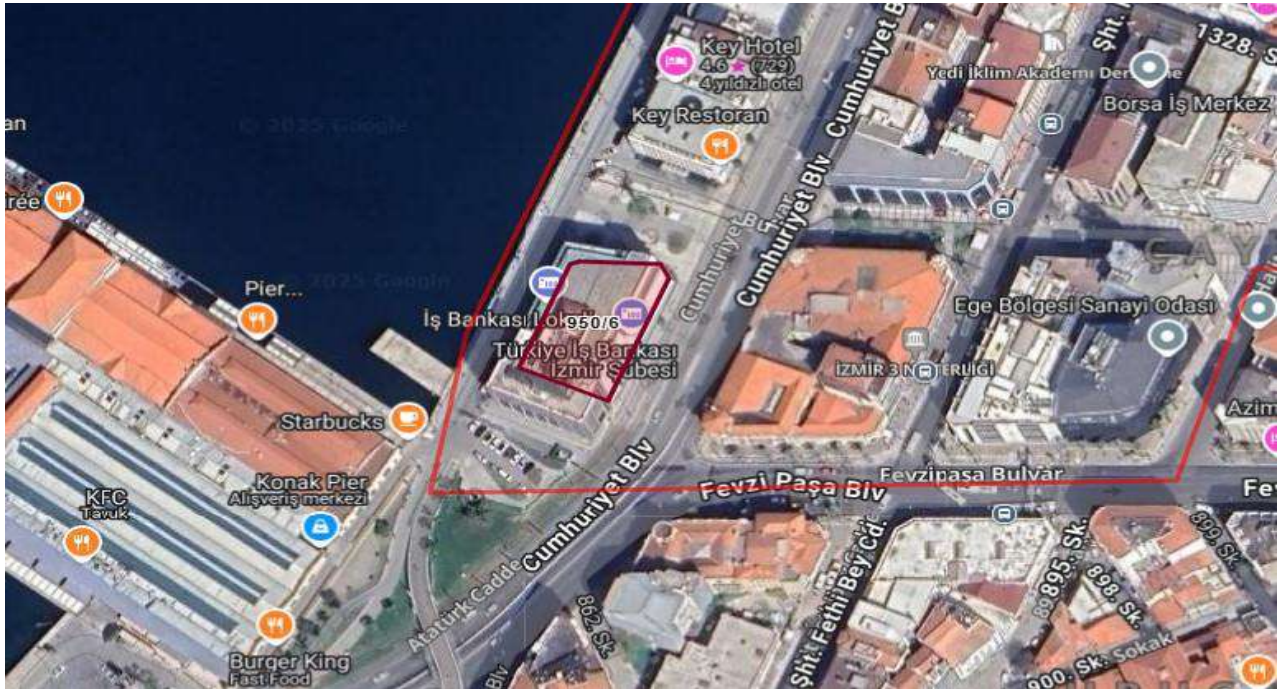
Taşınmazların bulunduğu bölge genel olarak ticaret ve konaklama olarak gelişme göstermiştir. İzmir'in en önemli, ünlü noktalarından biri olan Kordon sahil yoluna cepheli konumda yer almaktadır. Çevresinde çeşitli lokanta, restaurant, mağaza, otel, eğlence ve kültür yerleriyle İzmir'in en büyük turistik çekim merkezlerinden biridir.

Taşınmazların karşısında Atatürk Gemi Müzesi, yanında Zübeyde Hanım Eğitim Gemisi Müzesi, yakınında Cumhuriyet Meydanı, Radyo ve Televizyon Üst Kurulu, Türk Telekom Bölge Müdürlüğü, Swisshotel, Dokuz Eylül Üniversitesi Rektörlüğü bulunmaktadır. Ayrıca Fuar alanına da yürüme mesafesindedir.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazın bulunduğu bölgeye genel özel araçlarla gerekse toplu taşıma araçları ile çok kolay bir şekilde ulaşım sağlanabilmektedir. Cumhuriyet Meydanı'ndan güney yönüne doğru devam edilerek ulaşılabilir. Bölgelerden gelen Eshot otobüslerle, tramvay hattı ve vapurla ulaşım sağlanabilmektedir.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi'nde yer alan ve tapuda; 77 pafta, 950 ada, 6 parsel numarasında kayıtlı, 1.220,00 m² yüzölçümlü arsa üzerinde konumlanmış olan "Dört Katlı Kargir Türkiye İş Bankası" içerisinde yer almaktadır.

Binanın ismi İş Bankası Ege Kurumsal/İzmir Şubesi olarak adlandırılmış olup; toplam **9.567,00 m²** inşaat alanlı olup, bodrum katında ortak alan niteliğindeki bölümler, zemin katında 1 adet galeri katlı banka şubesi, normal katlarda ofis kullanımı, çekme katta ise lokanta ve açık teras alanı bulunmaktadır. Mahallinde yapılan incelemede 1.normal katın bir kısmının spor salonu olarak kullanıldığı, projesine göre zemin kattan sağlanan araç otopark liftinin iptal edildiği ve bodrum katta otopark alanı olmadığı tespit edilmiştir. Ara katında katın ortasında boşluk bulunmaktadır. Tüm katlar kullanımdadır.

Binanın giriş kapısı elektronik kapı sistemlidir. Dış cephesi giydirme kaplama, binada ortak alanlarda zeminler granit, duvarlar su bazlı boya, tavanlar asmolen ve tavan boyalıdır. Binada çift asansör bulunmak ve mermer döşemedir. Binanın tamamında bölümleri kapsayan jeneratör, su deposuda bulunmaktadır.

Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K.
Yapı Nizamı	:	Bitişik
Yapı Sınıfı	:	IV.A
Kullanım Amacı	:	Banka şubesi - Ofis
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Merkezi
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut (1 adet araç, 2 adet normal)
Jeneratör	:	Mevcut
Intercom Tesis	:	-
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Teras
Dış Cephe	:	Dekor giydirme
Park Yeri	:	Kapalı
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	Geniş deniz manzarası
Cephesi	:	Cadde
Deprem Bölgesi	:	1.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 2.Derece <input type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Yerinde yapılan tespitlerde binanın zemin ve ara katı banka şubesi olarak kullanılmaktadır. İçi tadilatlı olup, zeminler parke, kısmi halı kaplamadır. İçeride cam bölümlerle ofis bölümleri oluşturulmuştur. Duvarlar su bazlı boyalı, tavanlar ise asmolen tavadır.

Ofis bölümlerindeki katlarda zeminler laminant parke ve bazı bölümlerde halı kaplama olduğu gözlemlenmiştir. Ortak alanlarda koridor ve merdivenler granit, duvarlar saten boyalı, tavanlar ise tavan boyalıdır. Islak hacimlerde zeminler granit, duvarlar seramik, tavanlar asmolen tavadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İzmir İli

İzmir, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık üçüncü şehri. Anadolu Yarımadası'nın batısında, Ege Bölgesi'nin ortasında yer alan ve İzmir Körfezi çevresinde bulunan şehir, her yıl İzmir Enternasyonal Fuarı'nı düzenleyen önemli bir fuar merkezi ve liman kentidir. Yüz ölçümü olarak ülkenin yirmi üçüncü büyük ilidir. Batısında Ege Denizi ve Ege Adaları, güneyinde Aydın, kuzeyinde Balıkesir, doğusunda ise Manisa vardır.

İzmir'in batısında denizi, plajları ve termal merkezleriyle Çeşme Yarımadası uzanır. Antik çağların en ünlü kentleri arasında yer alan Efes, Roma'nın imparatorluk devrinde dünyanın en büyük kentlerinden biriydi. Tüm İyonya kültürünün zenginliklerini bünyesinde barındıran Efes, yoğun sanatsal etkinliklerle de adını duyuruyordu. Bu maksatla da bu şehre "Güzel İzmir", "Eski İzmir" ve "la Perle de l'Ionie" (İyonya'nın İncisi) deniyordu.

İzmir, yatlar ve gemilerle çevrilmiş uzun ve dar bir körfezin başında yer almaktadır. Sahil boyunca palmiye, hurma ağaçları ve geniş caddeler bulunmaktadır. İzmir Limanı, Mersin Limanı'ndan sonra Türkiye'nin en büyük limanıdır. Canlı ve kozmopolit bir şehir olan İzmir, uluslararası sanat festivalleri ve İzmir Enternasyonal Fuarı ile de önemli bir yer tutar.



Harita 1 - İzmir'in Konumu

İzmir'e kara, hava, deniz ve demiryolu ile ulaşılabilir. Kara yolu ile Türkiye'nin her yerinden otobüs ile ulaşılabilir. Hava yolu ile Adnan Menderes Havalimanı'ndan Türkiye'nin ve dünyanın birçok noktasına uçak seferleri vardır. Demiryolu ile Basmane Garı'ndan Tire, Ödemiş, Söke, Aydın, Nazilli, Denizli'ye gün içerisinde karşılıklı tren seferleri düzenlenir. Alsancak Garı'ndan ise Balıkesir, Bandırma, Uşak, Afyon ve Ankara'ya tren seferleri vardır.

Kent içi toplu ulaşım İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin yetki ve sorumluluğundadır. Toplu ulaşım hizmetlerinin hat ve güzergâhları ile birbirini tamamlaması için otobüs-vapur-metroda ulaşım hizmet bütünlüğü sağlanmıştır.

TÜİK verilerine göre 2024 yılı İzmir nüfusu 4.493.242, Konak İlçesi nüfusu ise 322.393'tür.

4.1.2 - Konak İlçesi

Konak, İzmir ili içerisinde yer alan merkez ilçedir. Kuzeyinde İzmir Körfezi ve Bayraklı, doğusunda Bornova, güneyinde Buca ve Karabağlar, batısında Balçova ilçeleri bulunmaktadır

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

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

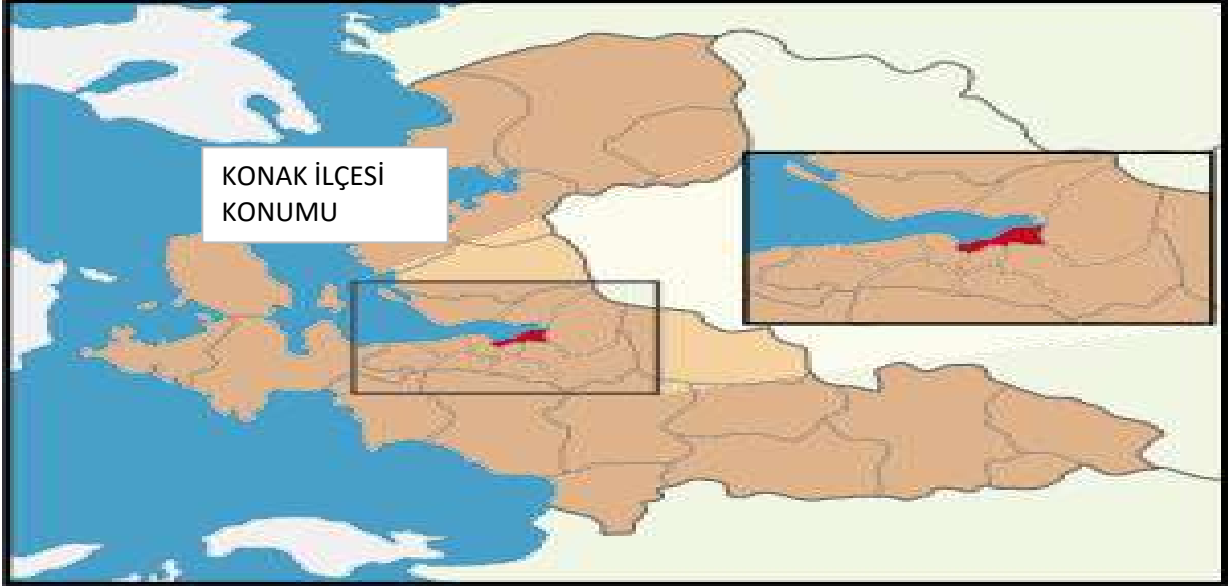
Toplam nüfusun tamamı kent nüfusedir. Hiç köyü veya beldesi bulunmamaktadır. İlçenin yüzölçümü 69 km²'dir.

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

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 ilçesi İzmir ilinin ticari ve turizm faaliyetlerinden dolayı gece ve gündüz nüfus dalgalanmalarının en fazla yaşandığı ilçedir. Yaşayan kentli sayısının yanı sıra ticaret ve turizm faaliyetleri nedeniyle bir uğrak yeri konumunda olması, kayıt altına alınan nüfus sayısı ile alınamayan nüfus sayısı arasında büyük farklılıklar olduğu gözlemlenmektedir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi Türkiye Ekonomik Görünüm

Dünya ekonomisinde 2024 dördüncü çeyreğinde aktivitede sınırlı bir toparlanma görülürken, ülkeler arasında ayrışma sürmektedir. Eylül ayında 48,7 seviyesinde olan küresel imalat satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Aralık'ta 49,6'ya yükselmiştir. Hizmet PMI ise Eylül ayındaki 52,9 seviyesinden sınırlı bir artış ile 53,1'e çıkmış ve daha dirençli bir tablo çizmiştir. ABD'de gerçekleşen başkanlık seçimleri ile Euro Bölgesi'nde Almanya ve Fransa gibi ülkelerde artan politik belirsizlikler piyasalara önemli etki etmiştir. ABD Merkez Bankası (Fed) ve Avrupa Merkez Bankası (ECB) Aralık ayında yaptıkları 25 baz puanlık indirimlerle 2024 yılı boyunca toplamda politika faizlerini 100 baz puan aşağı çekmiştir. ABD'de artan politika belirsizlikleri nedeniyle Fed'in 2025 yılında faiz indirimlerinde daha temkinli bir duruş sergilemesi beklenmektedir. Öte yandan, Euro Bölgesi'nde zayıf seyreden ekonomik aktivite nedeniyle ECB'nin faiz indirimlerinde daha hızlı olabileceği düşünülmektedir. Çin'de 2025 yılında iç talebi desteklemek amacıyla daha destekleyici para ve maliye politikaları izleneceği yönünde açıklamalar yapılmıştır.

Türkiye ekonomisinde 2024 üçüncü çeyrekte yavaşlama sürmüştür. 2024 üçüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasılaya (GSYH) harcamalar tarafında özel sektör tüketiminden gelen katkı önceki çeyreğe göre artarken, net dış talebin pozitif katkısı sürmüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda yüzde 0,2 daralırken, yıllık bazda GSYH büyümesi yüzde 1,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. USD bazında yıllıklandırılmış GSYH, 2024 yılının üçüncü çeyreğinde 1 trilyon 260 milyar USD olmuştur. Yurtiçinde 2024 dördüncü çeyrek öncü verileri, ekonomik aktivitede yavaşlama sürse de daha ılımlı bir seyir izlediğine işaret etmektedir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Eylül ayındaki 44,3 seviyesinden Aralık'ta 49,1'e yükselse de, daralma bölgesinde kalmayı sürdürmüştür. Kapasite kullanım oranı son üç ayda sınırlı da olsa düşüş gösterirken, sektörel güven endekslerinin genelinde toparlanma eğilimi görülmektedir.

Dördüncü çeyrekte dış dengedeki iyileşme devam etmiştir. İhracatta toparlanma sürerken, yılın son iki ayında ithalatta yeniden artış görülmektedir. Hizmet gelirlerinde artış yavaşlarken, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, 2024 yılında ihracat 2023'e göre yüzde 2,5 artarken, ithalatta yüzde 4,9 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2023 yılında 106,3 milyar USD olan dış ticaret açığı 2024'te 82,2 milyar USD'ye gerilemiştir. Aralık 2023'te 45,0 milyar USD olan 12 aylık toplam cari açık Ekim 2024'te 7,7 milyar USD'ye inmiştir. (Gyoder Gösterge, 2024 4.Çeyrek)

Türkiye ekonomisi için IMF tahminlerine göre 2024'te %3, 2025'te ise %2,7 büyüme bekleniyor. OVP'ye göre ise 2025 büyümesi %4 olarak tahmin ediliyor. 2024'te büyüme tahminleri aşağıya yönlü revize edilirken, Türkiye'nin kredi notu, Moody's, Fitch ve S&P tarafından iyileştirildi. 2025 ocak ayında açıklanan kredi notları 2024 seviyelerini korudu. 2025'in sıkı para politikası ile Türk lirasına güvenin arttığı, enflasyonun azaldığı ve yabancı sermaye girişinin yükseldiği bir yıl olacağını öngörüyoruz.

TCMB Mayıs 2023'e kadar kademeli olarak %8,5 seviyesine kadar indirdiği politika faizini, kademeli olarak arttırarak Mart 2024'te %50 seviyesine yükseltti. 2024 Aralık ayına kadar sabit tutulan politika faizi bu ay itibariyle %47,5 seviyesine düşürülürken 2025 Ocak ayında %45 oranına çekildi. 2025 yılı boyunca kademeli olarak düşüş seyrinin devam edeceği bekleniyor.

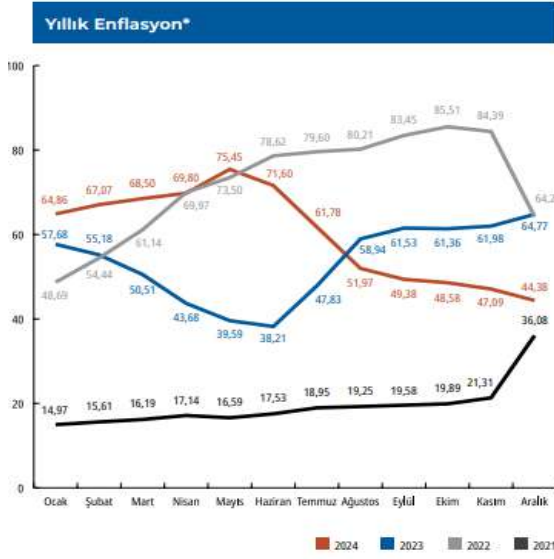
2022 yılında başlayan döviz kurundaki ani yükseliş ve üretim maliyetlerinin artış sürecinden sonra 2023 yılı boyunca yüksek seyreden enflasyon 2024 yıl sonunda sıkı para politikasının etkisiyle %44,4'e düştü. 2025 yılı boyunca bu düşüş seyrinin devam etmesi beklenirken IMF tahminlerine göre 2025 yılsonu enflasyon tahmini %24 seviyesindedir.

2023 yıl sonu itibariyle %9,4'a gerileyen işsizlik oranı Kasım 2024 itibariyle %8,6 olarak gerçekleşti. IMF tahminlerine göre, 2024 yıl sonunda işsizlik oranının %9,3, 2025 yılında ise iş gücü piyasasının bir miktar bozulması ile %9,9 düzeyinde olması bekleniyor. (Colliers, Gayrimenkul Piyasası Araştırma Raporu, 2024 İkinci Yarı)

Temel Ekonomik Göstergeler						
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
GSYİH (Cari ABD Doları)	\$717 milyar	\$807 milyar	\$906 milyar	\$1,13 trilyon	\$1,34 trilyon	\$1,46 trilyon*
Kişi başına düşen GSYİH (Cari ABD Doları)	\$8,58	\$9,54	\$10,62	\$13,24	\$15,67	\$16,88*
Büyüme	%1,9	%11,4	%5,6	%4,5	%3*	%2,7*
Enflasyon (Yıl Sonu)	%14,6	%36,1	%64,3	%64,8	%44,4	%24*
Cari Açık (Milyar ABD Doları)	-\$31,08	-\$6,43	-\$45,8	-\$45,01	-\$29,05	-\$30,16*
Cari Açık/GSYİH	-4,3%	-0,8%	-5,1%	-4%	-2,2%	-2,1%*
ABD Doları/ TL (Yıl Sonu)	7,44	13,32	18,72	29,49	35,34	43,00*
İşsizlik Oranı	%13,1	%12,0	%10,4	%9,4	%9,3*	%9,9*

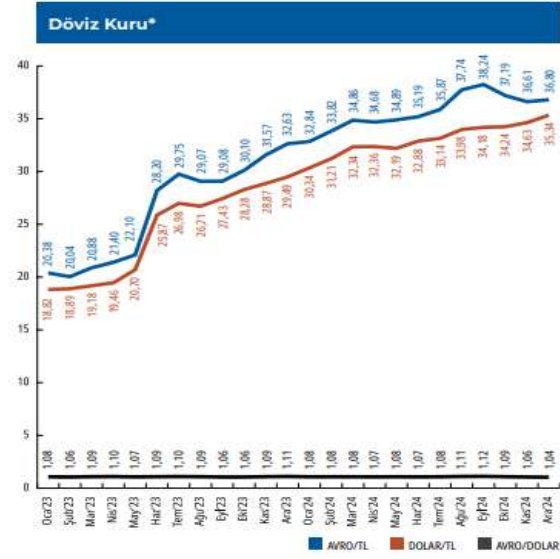
(Kaynak: Colliers, Gayrimenkul Piyasası Araştırma Raporu, 2024 İkinci Yarı)

*Henüz resmi veri açıklanmadı, Aralık 2024 itibariyle tahmini veriler. Kaynak: TUIK, TCMB, IMF Projeksiyonları, OVP.)



Kaynak: TÜİK

*Bir önceki aya göre değişim



Kaynak: TCMB

*İlgili ayın son günü itibarıyla

Kaynak: (Gyoder Gösterge, 2024 4.Çeyrek)

Gayrimenkul Sektörü:

2024 yılına oldukça yavaş bir seyirle başlayan inşaat ve gayrimenkul piyasalarının hareketliliği yılın ikinci yarısından itibaren artmıştır. Bu hareketlilik özellikle konut satışları tarafında Temmuz 2024'ten itibaren hız kazanmıştır.

2024 yılı genelini dönemsel bazda değerlendirdiğimizde, sektörde yılın ilk iki ayında yaşanan durgunluğun akabinde Mart itibarıyla artış yönünde bir ivme görülmüş, Temmuz itibarıyla ise artış daha da hız kazanmıştır. Bu hareketliliğin detaylarına indiğimizde, satın alımlarda devamlılık görülmesine karşın, alım gücünün artırılması için gelişime açık alanlar olduğunu gözlemliyoruz. Özellikle gelir dağılımında orta kesim aleyhine görülen bozulmanın etkileri hissedilmektedir. Satışlarda talebin daha çok 4–6 milyon TL bandında olduğu, yani daha erişilebilir fiyatları olan konutlara yönelim olduğu; fiyatları 10 milyon TL üzerindeki konutlarda ise piyasanın daha durgun olduğu gözlenmektedir. Konut fiyatları diğer illere kıyasla oldukça yüksek olan İstanbul'un toplam satışlardan aldığı payın, veri tarihindeki en düşük seviye olan yüzde 16,2'ye gerilemesi de buna bir işaret olarak gösterilebilir. Ayrıca, alım gücündeki gerilemenin etkisinin tüketici tarafında da karşılık bulduğu görülüyor. Yapı izni alınan dairelerin ortalama büyüklüğü küçülmeye devam etmiş ve 2024 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla 103 m²'ye gerilemiştir.

Bu doğrultuda alım gücünün en önemli bileşenlerinden konut finansmanı ve ipotekli satışlar açısından sektörü değerlendirdiğimizde, 2024 yılının, verilerin açıklanmaya başlandığı 2013 yılından bu yana en düşük performans görülen yıl olduğunu görüyoruz. 2024 yılında 158.486 adet ipotekli konut satışı gerçekleştirilmiş ve ipotekli satışların toplam satışlar içindeki oranı yüzde 11 olmuştur. İpotekli satışların bu denli düşük olmasına karşın diğer satış türlerindeki hareketliliğin artarak devam etmesi, tüketici ve yatırımcı tarafında konut fiyatlarında artış beklentisinin olduğu şeklinde değerlendirilebilir. Konut kredisi faiz oranlarının seviyesinin geçmiş yıllara kıyasla oldukça yüksek olduğu ve ipotekli satışlarda iyileşmenin ise kademeli bir şekilde gerçekleşeceği öngörülmektedir. 2025-2027 Orta Vadeli Programına bakılarak BDDK'nın 24 Ağustos 2023 tarihli kararıyla ikinci el konuttaki kredi/değer oranındaki azaltım ve sadece ilk defa ev sahibi olacaklara destek olunması yönündeki temel politikanın bir süre daha devam edeceğini işaret etmektedir.. Konut finansmanının sadece bankacılık faaliyetiyle sınırlı olduğu bu yapı, süreç içerisinde yeni alternatif yollar üretilmesine neden olmaktadır.

Arsadan eve uzanan süreci uzun döneme ve belirli vadelere yayarak gerçekleştirilen projelerin sayısında 2024 yılında artış olduğu görülmektedir. Diğer taraftan 17 Temmuz 2024 tarihli tebliğ değişikliğiyle bağımsız bölüm brüt alanının yarısından fazlasının konut olması zorunluluğuyla beraber hayatımıza giren proje gayrimenkul yatırım fonlarının, konut edinimi ve yatırımında yeni bir alternatif olarak etkilerini daha çok 2025 yılında göreceğimiz alternatif finansmanlara örnek teşkil edeceği düşünülmektedir. Mevcut konut kredisi aylık faiz oranlarının görece yüksek seyri ve hane halkı alım gücünün artmıyor olmasından dolayı alternatif finansman modellerindeki artışın 2025 yılında da artış trendinde olacağı söylenebilir.

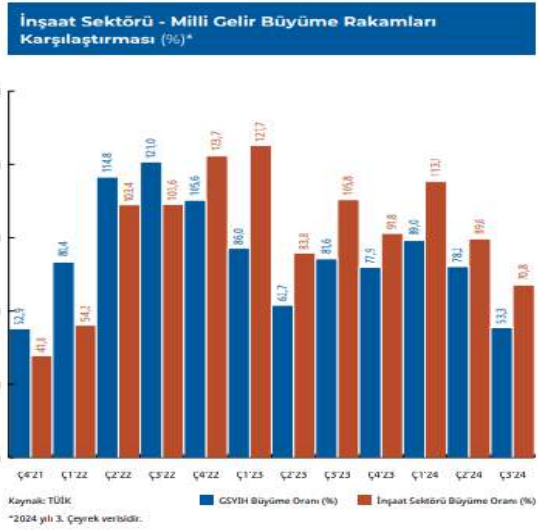
Yabancılara yapılan konut satışlarında ise bir yavaşlama olduğunu gözlemliyoruz. 2024 yılında yabancılara 23.781 adet konut satılmış ve yabancılara satışın toplam satışlardaki payı yüzde 1,6'ya gerilemiştir. Bu durumun oluşmasında, TL'nin diğer para birimleri karşısında kazandığı değer ve kira getirisi korelasyonunun dünyada farklı ülkelerle rekabet edemiyor olmasının etken olduğu değerlendirilebilir. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 8.416 satışla İstanbul alırken, İstanbul'u sırasıyla 8.223 satışla Antalya ve 2.112 satışla Mersin izlemiştir. Ülkemiz vatandaşlarının yurt dışında yaptığı gayrimenkul yatırımlarında ise artış gözlenmektedir. Kasım ayına kadar geçen on bir aylık sürede yurt dışında gayrimenkul alımlarının toplam tutarı 1 milyar 919 milyon USD olmuş ve bir önceki yıla kıyasla yüzde 18,4 oranında artış göstermiştir.

Arz tarafında son altı yıla baktığımızda, yeni alınan ruhsat sayılarının ülkenin genel ihtiyacı olarak kabul edilen 800.000 adet seviyesini sadece 2023'te aştığını görüyoruz. Bu sonuçta, depremler sonrası alınan ruhsatların da etkisi olduğu değerlendirilebilir. 2024 yılında yeni alınan yapı ruhsatlarında bir ivmelenme gözlenmemekte; 2023 yılının ilk üç çeyreğine kıyasla sınırlı da olsa bir gerileme görülmektedir. 2023 yılının ilk üç çeyreğinde 523.849 adet konut için yapı izni alınırken 2024 yılının ilk üç çeyreğinde 479.502 adet konut için yapı izni alınmıştır. Bu doğrultuda, yakın gelecekte arza eklenmesi beklenen konut sayısının ülkenin ihtiyacı olan seviyeye ulaşması için kat edilmesi gereken bir yol olduğu görülmektedir. Özellikle deprem felaketlerinin yaşandığı bölgenin yeniden imarı önemli bir konu olarak 2025 yılında da varlığını sürdürecektir.

Arzı etkileyen bir diğer unsur olan inşaat maliyetlerine baktığımızda ise Kasım 2024 itibarıyla yıllık bazda yüzde 35,9 oranında, yani enflasyon oranının altında bir artış kaydettiği görülmektedir. Endeksin alt detaylarında malzeme maliyetinde yüzde 28,3; işçilik maliyetinde ise yüzde 54,9 oranında artışlar gerçekleşmiştir. Ocak-Kasım 2024 döneminde yeni konut fiyatlarındaki artış ise yüzde 29,4 ile inşaat maliyeti yıllık artışının altında kalmıştır. 2025 yılında enflasyonda gerileme eğiliminin ve konut talebinde görülen toparlanmanın devam etmesinin yüklenici kâr marjlarına da olumlu yansımalarının olması beklenmektedir.

Kira fiyatları ise mevcut kontratların anlık olarak yenilenmemesi nedeniyle konut satış fiyatlarındaki artışları 6 ay ila 1 yıl aralığında bir süre geriden takip etmektedir. Kira artışlarının da 2023 yılı başından itibaren en yüksek seviyelerine ulaştığı görüldü ve güncel duruma baktığımızda ise her iki göstergede de artış oranında bir yavaşlama dikkat çekmektedir. 2025 yılı için konuyu ele aldığımızda konut satış fiyatlarının artış oranında erişilebilirliğin belirleyici olacağı söylenebilir ve kira rakamlarında ise enflasyona bağlı olarak bir süre daha konut fiyat endeksindeki artışın ve yıllık enflasyonun üzerinde bir artış beklenebilir.

Son olarak, Şubat 2024 itibarıyla açıklanmaya başlanan ticari gayrimenkul fiyat endeksine göre üçüncü çeyrek itibarıyla ticari gayrimenkullerin konuta göre daha iyi performans gösterdiği görülmektedir. Ancak ticari gayrimenkul fiyat artışlarında da yıllık bazda reel kayıplar görülmüştür. 2024 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla dükkân nitelikli gayrimenkullerde yıllık fiyat artış yüzde 45,2 iken, ofis nitelikli gayrimenkullerde yıllık fiyat artışı yüzde 38,4 olarak gerçekleşmiştir. Yıl genelinde ticari gayrimenkul tarafında da özellikle ofis alanlarında yeni yatırımlar ön plana çıkmıştır. 2025'in de ticari gayrimenkuller bakımından hareketli bir yıl olmasının beklendiği söylenebilir. Ticari gayrimenkullerin yapı izinlerine baktığımızda ise yüz ölçümü bazında yılın ilk üç çeyreğinde ofis binalarında yüzde 11,0 oranında, otel binalarında ise yüzde 3,3 oranında artış gözlenmiştir. Sanayi ve depolama binalarında yüzde 16,1 oranında gerileme kaydedilirken, toptan perakende ve ticaret binalarında gerileme yüzde 33,6 olarak gerçekleşmiştir. (Gyoder Gösterge, 2024 4.Çeyrek)



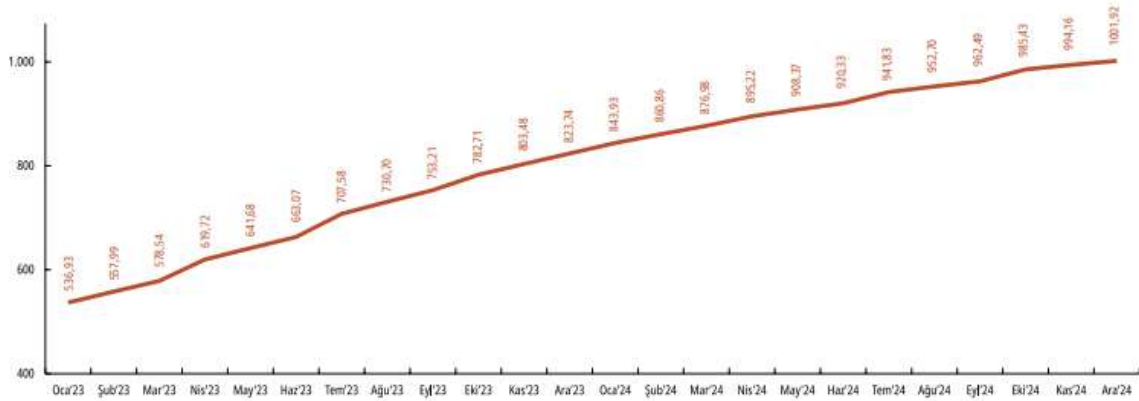
Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2024 Aralık sonu itibarıyla 1001,92 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 178,18 puan artış gösterirken, aylık 7,76 puan artış gösterdi. 2024 yılına 843,93 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 157,99 puanlık bir artış yaşandı. (Gyoder Gösterge, 2024 4.Çeyrek)

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	58.616	64.746	73.822
İzmir	48.693	54.507	55.163
Bursa	37.660	42.790	39.877
Ankara	38.670	40.727	46.422
Antalya	49.132	52.934	53.068
Kocaeli	39.314	39.778	44.413
Adana	30.579	37.728	29.607

Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi



Kaynak: Endeksa

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır. Yasal incelemelerde herhangi bir kısıtlayıcı ve sınırlayıcı durumla karşılaşılmaştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü, Konak Tapu Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Merkezi konumda yer almaktadır.
- * Ticari ve turizm olarak hareketli olan bölgede yer almaktadır.
- * Tadilatlı yapıdır.
- * Deniz manzaralıdır.
- * Kurumsal firma tarafından kullanılmaktadır.
- * Yapı kullanma izin belgesi bulunmakta olup, cins tashihi yapılmıştır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Niteliği nedeni ile alıcı kitlesi sınırlıdır.
- * Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında taşınmazların değerinin tespitinde;

- Pazar Yaklaşımı Yaklaşımı yöntemi,
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

Satılık / Kiralık Emsaller

1 Halkbank Gayrimenkul

Tel 0216 600 10 29

Taşınmaz ile aynı bölgede, Cumhuriyet Bulvarına cepheli, konu taşınmaza çok yakın E54konumda bulunan, zemin, asma, 6 normal ve çatı katından oluşan, 739 m² yüzölçümlü arsa üzerinde, toplam 5.433 m² kullanım alanlı olan, içerisinde asansörü bulunan, deniz manzaralı bina teklif usulü satılıktır. Başlangıç bedeli KDV dahil 420.000.000.-TL'dir. KDV hariç 350.000.000.-TL 'dir. Konum olarak değerlendirme konusu taşınmaza nazaran şerefiyesi düşüktür.

SATILIK	5433 .-M ²	350.000.000 .-TL	64.421 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------

2 Ziraat Bankası

Tel 0850 220 02 22

Taşınmaz ile aynı bölgede, ancak konuş olarak kısmında ve şerefiyesi düşük bölgede, deniz manzarası olmayan, Umurbey mahallesinde, 3.215 m² arsa üzerinde yer alan, toplam 8.540 m² inşaat alanına sahip iki adet 7'şer katlı, içerisinde asansörü bulunan, tadilat ve yenileme işlemi gerektirebileceği düşünülen 2 adet bina ihale usulü satılıktır. Başlangıç bedeli 310.345.000.-TL'dir.

SATILIK	8540 .-M ²	310.345.000 .-TL	36.340 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------

3 FCTU

Tel 0553 422 51 54

Taşınmaz ile aynı bölgede, Gazi Bulvarı üzerinde, zemin+8 normal kattan oluşan, zemin katı 96 m², üst katları toplam 768 m² olmak üzere toplam brüt 864 m² kullanım alanlı olan, normal katların her biri tam kat ofis olan, 35 yıllık bina 132.500.000.-TL bedelle satılıktır. 300.000.-TL bedel ile kiraya verilebileceği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	864 .-M ²	132.500.000 .-TL	153.356 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------------	-----------------------------

4 Coldwell Banker Lego Gayrimenkul

Tel 0533 080 38 15

Taşınmaz ile aynı bölgede, Mimar Kemalettin Caddesi üzerinde, zemin+8 normal kattan oluşan, 2 ayrı kiracıya sahip, toplam brüt 1.134 m² kullanım alanlı olan 35 yıllık bina 98.000.000.-TL bedelle satılıktır. 550.000.-TL bedel ile kiraya verilebileceği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	1134 .-M ²	98.000.000 .-TL	86.420 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

5 Coldwell Banker Teok Gayrimenkul

Tel 0555 647 11 99

Taşınmaz ile aynı bölgede, Halit Ziya Bulvarı üzerinde, köşe parsel, bodrum+zemin+7 normal kattan+çatı katından oluşan, bodrum, zemin katın 172 m2, üst katları toplam 1.642 m2 olmak üzere toplam brüt 1.986 m2 kullanım alanlı olan, normal katların her biri tam kat ofis olan, 25 yıllık bina 210.000.000.-TL bedelle satılıktır. Bina genelinde 2 adet asansör, 2 adet 60kWA jeneratör ve 30 adet split klima bulunmaktadır. 750.000.-TL bedel ile kiraya verilebileceği bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	1986 .-M ²	210.000.000 .-TL	105.740 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	-----------------------------

6 Gülçin Sınar Gayrimenkul

Tel 0530 967 17 87

Aynı bölgede, Fevzi Paşa Bulvarı'na 50 metre mesafede yaya hareketliliğinin yüksek olduğu konumda, zemin + 3 normal kattan oluşan, her kat 245 m2 olmak üzere toplam 980 m2 kullanım alanlı, 31 yıllık bina 165.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	980 .-M ²	165.000.000 .-TL	168.367 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------------	-----------------------------

7 BY Aktar Gayrimenkul

Tel 0553 708 00 78

Aynı bölgede, konu taşınmaz ile aynı sırada Atatürk Caddesi üzerinde yer alan iş hanının 6. katında, 4+1, 265 m2 kullanım alanlı, deniz manzaralı, içi bakımlı ofis pazarlıklı olarak 36.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	265 .-M ²	36.000.000 .-TL	135.849 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

8 Alesta Viya

Tel 0532 054 24 90

Aynı bölgede, bulvar üzerinde yer alan iş hanının 6. katında (her katta tek ofis bulunuyor), 862 m2 kullanım alanlı, deniz manzaralı, içi tadilat gerektiren ofis 58.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	862 .-M ²	58.000.000 .-TL	67.285 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

9 Fora Gayrimenkul

Tel 0(232) 464 64 25

Aynı bölgede, Fevzi Paşa Bulvarı'na ve Mimar Kemalettin Caddesi'ne cepheli, bölgede Çukurhan olarak bilinen, toplam 1.600 m2 kapalı, 200 m2 açık kullanım alanlı olan, 24 adet farklı metrekarelerde ofis alanına sahip olduğu belirtilen içi bakımlı ticari bina aylık 1.000.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	1600 .-M ²	1.000.000 .-TL	625 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	-------------------------

10 Emtur Emlak Müşavirliği

Tel 0532 591 03 38

Aynı bölgede, Gazi Bulvarı üzerinde, bodrum, zemin, ve 2 normal kata sahip, toplam 1.800 m² kullanım alanına sahip işyeri aylık 675.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	1800 .-M ²	675.000 .-TL	375 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	--------------	-------------------------

11 Boranem Merkez

Tel 0533 725 59 17

Aynı bölgede, Mimar Kemalettin Caddesi üzerinde, bodrum+zemin+batar+3 normal katlı, bodrum katı 102 m², zemin katı 102 m², batar katı 45 m² ve normal katların her biri de 102m² olmak üzere toplam 555 m² kullanım alanlı olan, içi bakımlı işyeri aylık 295.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	555 .-M ²	295.000 .-TL	532 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

12 Nuray Oduncular

Tel 0532 321 71 47

Aynı bölgede, konu taşınmaz ile aynı sırada Atatürk Caddesi üzerinde yer alan iş hanının 6. katında, 1+0, 120 m² kullanım alanlı, deniz manzaralı, içi kısmen bakımlı ofis aylık 35.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	120 .-M ²	35.000 .-TL	292 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

13 Sahibi

Tel

Aynı bölgede, konu taşınmaz ile aynı sırada Atatürk Caddesi üzerinde yer alan iş hanının 4. katında, 3+0, 335 m² kullanım alanlı, deniz manzaralı, içi bakımlı ofis aylık 90.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	335 .-M ²	90.000 .-TL	269 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

Emsal Krokisi



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olacaktır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (SATILIK)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		420.000.000	310.345.000	132.500.000	98.000.000	210.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	9.567	5.433	8.540	864	1.134	1.986
BİRİM M ² DEĞERİ		77.305	36.340	153.356	86.420	105.740
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -5%	BENZER 0%	ÇOK KÜÇÜK -25%	KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -20%
CEPHE		BENZER	KÖTÜ	İYİ	BENZER	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	15%	-15%	0%	0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
KONUM		KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	BENZER	ORTA KÖTÜ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	30%	0%	5%	0%
DİĞER BİLGİLER	DEKORASYON					
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 5%	ÇOK KÖTÜ 30%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	-10%	-7%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		10%	95%	-10%	18%	10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	102.440	85.036	70.863	138.021	101.975	116.314

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KİRALIK)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (9)	EMSAL (10)	EMSAL (11)	EMSAL (12)	EMSAL (13)
SATIŞ FİYATI		1.000.000	675.000	295.000	35.000	90.000
SATIŞ TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	9.567	1.600	1.800	555	120	335
BİRİM M ² DEĞERİ		625	375	532	292	269
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -10%	KÜÇÜK -20%	ÇOK KÜÇÜK -25%	ÇOK KÜÇÜK -25%
CEPHE		İYİ	BENZER	ORTA KÖTÜ	BENZER	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	0%	10%	0%	0%
MANZARA		ORTA KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	30%	20%	30%	30%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	30%	10%	30%	30%
DİĞER BİLGİLER	NİTELİĞİ	BİNA	İŞYERİ	İŞ YERİ	OFİS	OFİS
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ÇOK KÖTÜ 40%	ÇOK KÖTÜ 40%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-8%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-13%	35%	5%	70%	70%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	512,4	545	506	558	496	457

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Verilerin Analizi

Yukarıdaki karşılaştırma tablolarının her biri değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. 1.ve 2.tabloda değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 5 adet emsalden yararlanılmıştır.Yukarıdaki karşılaştırma tablolarının her biri değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir.

Taşınmazın ana gayrimenkul olması sebebi ile taşınmaza tek değer belirtilmiş olup, toplam bina olarak ortak alanlar dahil baz alınmış ve **paçalda m²/102.440.-TL** olarak öngörülmüştür. Kira değeri hesaplanırken ise yine ana gayrimenkul olması sebebi ile taşınmaza tek değer belirtilmiş olup, toplam ortak alanlar dahil baz alınarak **paçalda m²/512,4.-TL** olarak öngörülmüştür.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ		
975 ADA 7 PARSEL - TAŞINMAZIN BİNA OLARAK DEĞER TABLOSU		
Binanın Toplam Kullanım Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Taşınmazın Değeri (.-TL)
9.567,00	102.440	980.043.480,00
YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)		980.000.000,00

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN AYLIK KİRA DEĞERİ		
Binanın Toplam Kullanım Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Taşınmazın Aylık Kira Değeri (.-TL)
9.567,00	512,40	4.902.130,80
YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)		4.902.000,00

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Bölgede benzer özellikte ve yapılaşma şartlarında satılık ve/veya kiralık arsa emsali bulunmamış olması ve parsel üzerindeki yapının inşasının tamamlanmış, iskanlı ve kat mülkiyetli olduğundan bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir. Bu çalışmada bölgeden elde edilen veriler doğrultusunda aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere kapitalizasyon oranının taşınmazların özelliklerine değiştiği görülmüştür.

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının %3-%6 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı olarak %5,00 kullanılmıştır. Doğrudan kapitalizasyon yöntemi taşınmazın mevcut durumu için takdir edilmiştir.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 3	864	300.000	3.600.000	132.500.000	2,72%
Emsal 4	1134	550.000	6.600.000	98.000.000	6,73%
Emsal 5	1986	750.000	9.000.000	210.000.000	4,29%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Bölgede yapılan incelemeler ve elde edilen verilere istinaden değerlendirme konusu taşınmaza ilişkin öngörülen aylık toplam net kira gelirinin 4.902.000.-TL/ay olabileceği kanaatine varılmıştır. Buna göre taşınmazın yıllık net geliri 58.824.000 -TL olarak hesaplanmaktadır.

Bina İnşaat Alanı (m ²)	m ² Birim Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Mevcut Durum Değeri(-.TL)
9567,00	512	4.902.000,00	58.824.000,00	5,00%	1.176.480.000,00

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Uluslararası Değerleme Standartlarında, En Verimli ve En İyi Kullanım şu şekilde tanımlanır: Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Belirli bir arazi parselinin en etkin ve verimli kullanımı, mülk sahibi, geliştirici veya değerlendirme uzmanı tarafından saptanmaz; en etkin ve verimli kullanım daha çok mülkün konumlandığı piyasa içindeki rekabetçi güçler tarafından şekillendirilir. Dolayısıyla, en etkin ve verimli kullanım analiz ve yorumu ekonomik bir inceleme ve konu mülke odaklanmış bir finansal analizdir. Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, arazinin boşmuş gibi değerlendirildiği en etkin ve verimli kullanımı analizi sonucunda ortaya çıkan ideal yapılanmanın ışığında, yapılandırılmış mülkün kullanımıyla ilgilidir. Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, mevcut kullanımın devamı olabileceği gibi, mülkün yenileme, genişletme, kullanım alanının küçültülmesi, kullanımın değiştirilmesi veya geliştirilmesi alternatiflerinden ortaya çıkabilir. Mevcut kullanımın devamının, en etkin ve verimli kullanım olduğu durumda, değerlendirme uzmanının alternatif kullanımlar için harcama ya da getiri oranlarını incelemesi gerekmemektedir.

Taşınmazın konumu, büyüklüğü mimari projesi ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut kullanımlarının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı Yöntemine göre;

TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (-TL)	980.000.000,00 TL
---	--------------------------

■ Doğrudan Kapitalizasyon yaklaşımına göre;

TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (-TL)	1.176.480.000,00 TL
---	----------------------------

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da gözönünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntemle güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir. Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise "Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlendirme gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik bir takım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlendirme gerçekleştirenin, değer yaklaşımından / yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer birbirine yakın olduğu görülmektedir. Pazar yaklaşımı yönteminde daha fazla veriye ulaşılmış olması, bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali göz önünde bulundurulması ve pazar yaklaşımı yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olması da dikkate alınarak, tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile sonuç bölümüne Pazar Yaklaşım yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamış olup, cins tashihi yapılmıştır. Bu nedenle parsel üzerindeki yapıların tamamı dikkate alınarak taşınmazların tamamı için toplam değer takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

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

Yapılan incelemeye göre yasal gereklere yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Yapılan incelemeler ve araştırmalar sonucunda ulaşılan kiralık emsaller dikkate alınarak değerlemeye konu taşınmaz için kira değeri takdir edilmiştir.

Müşteri talebi doğrultusunda kat bazlı kira dağılımı düzenlenmiş olup, eklerde tablo olarak belirtilmiştir.

Bina İnşaat Alanı (m ²)	m ² Birim Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)
9567,00	512	4.902.000,00	58.824.000,00

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine
6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup
Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının
Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel
6.5.8 - Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup
Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule
Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne
6.5.9 - Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı
Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin
Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında
Görüş

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazın inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "BİNA" başlığı altında alınmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır. Söz konusu gayrimenkulün tapudaki niteliği ile fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;

22-1-c maddesinde "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. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır.

Taşınmazın takyidat bilgilerinde yapılan incelemelerde herhangi bir takyidat kaydı bulunmadığı görülmüştür. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde BİNA başlığı altında alınmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın

19.03.2025 tarihli toplam değeri için ;

980.000.000 .-TL

(Dokuz Yüz Seksen Milyon TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

1.176.000.000 .-TL

kiymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Ahmet İPEK

Lisans No: 411627

Değerleme Uzmanı



Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
 - * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
 - * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
 - * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.