



**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Gayrimenkul Değerleme Raporu

**Şeker GYO**

Özel 2023 - 413

Haziran, 2023



|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Talep Sahibi</b>                | Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Raporu Düzenleyen</b>           | Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Rapor Tarihi</b>                | 19.06.2023                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Rapor Numarası</b>              | Özel 2023-413                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Raporun Konusu</b>              | Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b> | İzmir İli, Konak İlçesi, Ahmetağa Mahallesi 7399 ada, 11 parsel sınırları üzerinde yer alan '10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası' vasıflı gayrimenkulün güncel piyasa ve kira değeri tespitini içeren, özel formatta hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur. |

➤ İş bu rapor, Kırk Dokuz (49) 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.

## İÇİNDEKİLER

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| YÖNETİCİ ÖZETİ.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 4  |
| 1. RAPOR BİLGİLERİ .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 5  |
| 1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası .....                                                                                                                                                                                                                                                                     | 5  |
| 1.2 Değerlemenin Amacı.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 5  |
| 1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....                                                                                                                                                                                                                                                                 | 5  |
| 1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası .....                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 5  |
| 1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....                                                                                                                                                                                                                                                                      | 5  |
| 1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....                                                                                                                                                                                           | 5  |
| 2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER .....                                                                                                                                                                                                                                             | 6  |
| 2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi .....                                                                                                                                                                                                                                                                         | 6  |
| 2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi .....                                                                                                                                                                                                                                                                           | 6  |
| 2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....                                                                                                                                                                                                                                                          | 6  |
| 2.4 İşin Kapsamı .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 6  |
| 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....                                                                                                                                                                                                                                                                         | 7  |
| 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler .....                                                                                                                                                                                                                                              | 7  |
| 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları.....                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 9  |
| 3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....                                                                                                                                                                                         | 9  |
| 3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi .....                                                       | 9  |
| 3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler .....                                                                                                                                                                                                                                                   | 9  |
| 3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar .....                                                                                                                                                                                                            | 10 |
| 3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler.....                                                                                                                                                            | 10 |
| 3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..... | 10 |
| 3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi .....                                | 10 |
| 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.....                                        | 10 |
| 3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi .....                                                                                                                                                                                                                                                   | 10 |
| 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 11 |
| 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....                                                                                                                                                                                                                                                        | 11 |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                   |    |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.2 | Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....                                                                                                                | 12 |
| 4.3 | Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....                                                                                                                                                                                        | 12 |
| 4.4 | Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri .....                                                                                                                                                                                                 | 21 |
| 4.5 | Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler .....                                                                                                                                         | 22 |
| 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 .....                                                                      | 22 |
| 4.7 | Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi .....                                         | 22 |
| 5.  | KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....                                                                                                                                                                                                                             | 22 |
| 5.1 | Pazar Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                             | 25 |
| 5.2 | Maliyet Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                           | 28 |
| 5.3 | Gelir Yaklaşımı .....                                                                                                                                                                                                                                             | 29 |
| 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 ...                                                                                                                                                                  | 31 |
| 6.3 | Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....                                                                                           | 31 |
| 6.4 | Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş .....                                                                                                                                                                                        | 31 |
| 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 .....   | 31 |
| 6.6 | Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi .....                                                                        | 31 |
| 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 ..... | 31 |
| 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 .....                                  | 32 |
| 7.  | SONUÇ .....                                                                                                                                                                                                                                                       | 32 |
| 7.1 | Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....                                                                                                                                                                                                                   | 32 |
| 7.2 | Nihai Değer Takdiri .....                                                                                                                                                                                                                                         | 33 |
| 8.  | UYGUNLUK BEYANI .....                                                                                                                                                                                                                                             | 34 |
| 9.  | RAPOR EKLERİ .....                                                                                                                                                                                                                                                | 34 |

### YÖNETİCİ ÖZETİ

|                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Talep Sahibi</u>                                                                                 | Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <u>Rapor No ve Tarihi</u>                                                                           | Özel 2023-413 / 19.06.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>                                                                  | Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa ve kira değeri tespitine yönelik olarak, <u>SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere</u> , ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.                                                                                                                                               |
| <u>Taşınmazın Açık Adresi</u>                                                                       | Konak Mahallesi, Cumhuriyet Bulvarı, No:22<br>Konak / İZMİR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>                                                                           | İzmir ili, Konak ilçesi, Ahmetağa Mahallesi, 7399 Ada, 11 Parselde kayıtlı “10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası”                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>                                                              | Hali hazırda Şekerbank Şubesi ve Bölge Koordinatörlüğü olarak kullanılmaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <u>İmar Durumu</u>                                                                                  | Söz konusu taşınmaz ile ilgili Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde yapılan araştırmada, İzmir Büyükşehir Belediyesi’nce 10.03.2004 gün ve 16627/4274 sayılı yazısı ile onanan ve İzmir Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu’nun 07.08.2003 tarih 10742 sayılı kararı ile uygun bulunan Kemeraltı Kentsel Sit Alanı ve Çevresi Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı kapsamında T-05 Büro Alanı (5 Kat) içinde yer almaktadır. (Detaylı açıklama ilgili maddede yapılmıştır.) |
| <u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u> | Konu taşınmazın herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <u>Piyasa Değeri</u><br><u>Piyasa Kira Değeri</u>                                                   | <b>126.385.000,00-TL</b><br><b>(Yüz Yirmi Altı Milyon Üç Yüz Seksen Beş Bin Türk Lirası)</b><br><br><b>Kira Değeri: 466.200 TL/ay</b><br><b>(Dört Yüz Altmış Altı Bin İki Yüz Türk Lirası)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>                                                                      | <b>149.134.300,00-TL</b><br><b>(Yüz Kırk Dokuz Milyon Yüz Otuz Dört Bin Üç Yüz Türk Lirası)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <u>Açıklama</u>                                                                                     | Taşınmaz yerinde görülmüş, incelenmiş olup olumsuzluk teşkil edecek bir durum bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <u>Raporu Hazırlayanlar</u>                                                                         | Mehmet Akbalık – SPK Lisans No: 911340<br>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 25.05.2023 itibariyle başlanmış 19.06.2023 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup rapor tanzimi 19.06.2023 tarihinde Özel 2023-413 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

### **1.2 Değerlemenin Amacı**

Bu rapor, Şeker GYO A.Ş.'nin talebi üzerine İzmir İli, Konak İlçesi, Ahmetağa Mahallesi 7399 ada, 11 parsel sınırları üzerinde yer alan '10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası' vasıflı gayrimenkulün piyasa ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmaz(lar)ın değer tespiti amacıyla güncel pazar ve kira değerini 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**

Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 25.05.2023 tarihinde imzalanmıştır.

### **1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı**

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet AKBALIK 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 daha önce 19.04.2022 tarihli Özel 2022-202 rapor numaralı en etkin ve verimli kullanım analizi raporu ile 28.06.2022 tarih Özel 2022-831 rapor numaralı ile 30.12.2023 tarih Özel 2022-1262 rapor numaralı özel formatta değerlendirme raporu hazırlanmıştır.



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

### **2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi**

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

Sermaye : 6.000.000,-TL  
Ticaret Sicil : 256696  
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx  
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr\_\_www.netgd.com.tr  
Adres : Emniyet Mah. Sınır Sok. No:17/1 Yenimahalle - ANKARA

### **2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi**

Şirket Unvanı : Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Şirket Adresi : Emniyet Evleri Mah. Akarsu Cad. Promesa Sitesi D Kapısı Apt. No:3/51 Kat:11  
Kâğıthane / İstanbul  
Şirket Amacı : Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.  
Sermayesi : Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 3.000.000.000 TL olup çıkarılmış sermayesi 813.555.283 TL’dir.  
Halka Açıklık : % 24,99  
Telefon : 0 212 398 38 00  
E-Posta : [projelistirme@sekergyo.com.tr](mailto:projelistirme@sekergyo.com.tr)

### **2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İzmir İli, Konak İlçesi, Ahmetağa Mahallesi 7399 ada, 11 parsel sınırları üzerinde yer alan ‘10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası’ vasıflı gayrimenkulün 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 çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerleme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

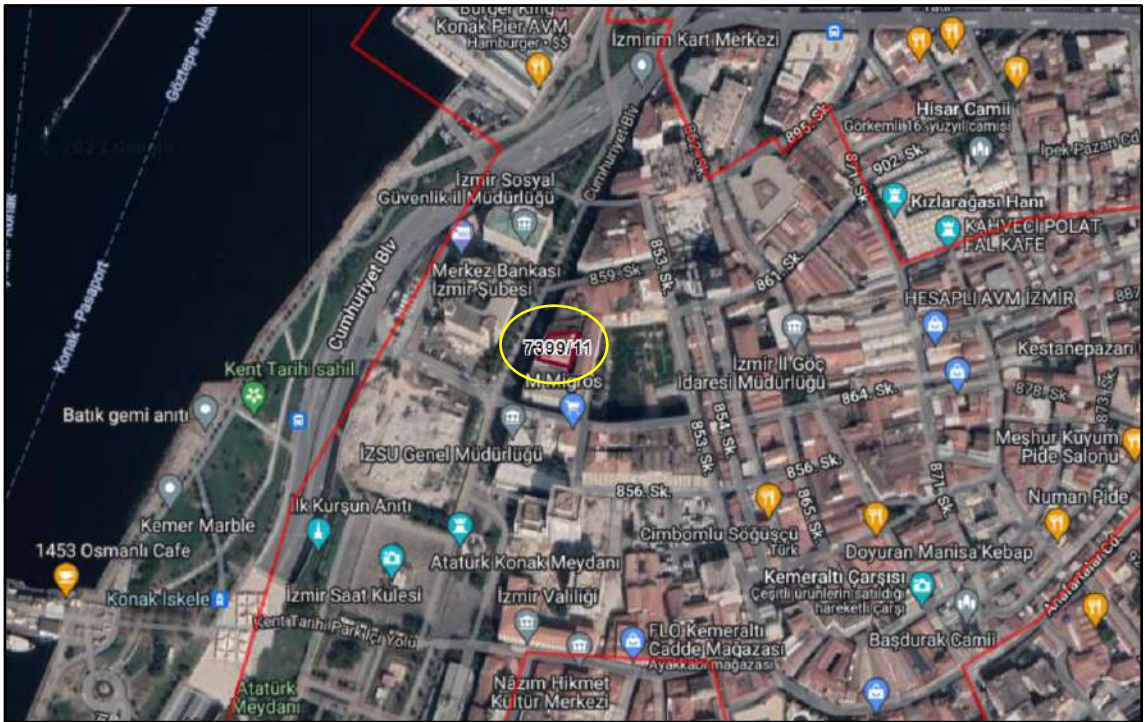
### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Değerleme konusu taşınmaz, İzmir İli, Konak İlçesi, Ahmetağa Mahallesi, 7399 Ada 11 nolu parselde bulunmaktadır.

Ana gayrimenkul, şehrin ana arterlerinden olan Cumhuriyet Bulvarı üzerinde 498,50 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip arsa üzerine kurulmuştur. Taşınmazın merkezi yerde olması sebebiyle ulaşımı kolay olup Konak Meydanı'ndan kuzeye doğru 100 m ilerledikten sonra sağda bulunan taşınmaza ulaşılır.

Ana taşınmazın yakın çevresinde bilinen bazı noktalar şu şekildedir: Konak Meydanı Saat Kulesi, Cumhurbaşkanlığı İletişim Başkanlığı, Hükümet Konağı, Valilik, Emniyet Müdürlüğü, Kıyı Emniyeti İl Müdürlüğü, Sosyal Güvenlik İl Müdürlüğü, Çalışma ve İş Kurumu İl Müdürlüğü, Konak Pier Alışveriş Merkezi, İzmir Büyükşehir Belediyesi (Eski Bina) ve sosyal donatı alanları bulunmaktadır. Bölgede konut yapılaşması düşük seviyede olup, büyük çoğunluğu ticari yapılardan oluşmaktadır. Genel ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlarla rahat bir sağlanabilmektedir.







#### Koordinatlar

Enlem: 38.4204 Boylam: 27.1301

**3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları**

|                                |                                                                       |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| İL – İLÇE                      | : İzmir - Konak                                                       |
| MAHALLE – KÖY - MEVKİİ         | : Ahmetağa Mahallesi                                                  |
| CİLT - SAYFA NO                | : 12/2344                                                             |
| ADA - PARSEL                   | : 7399 / 11                                                           |
| YÜZÖLÇÜM                       | : 498,50 m <sup>2</sup>                                               |
| ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ          | : 10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası                                   |
| TAŞINMAZ ID                    | : 21305995                                                            |
| ARSA PAY/PAYDA                 | : 1/1                                                                 |
| MALİK - HİSSE                  | : Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi                  |
| EDİNME SEBEBİ<br>TARİH-YEVMIYE | : Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği<br>Yev: 1943 Tarih: 17/01/2020 |

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Portalı üzerinden 25.05.2023 tarih, 15:52 de alınan tapu kaydına göre;

**\*İrtifak:** H. Krokide (A) Harfi ile Gösterilen 13.00 m<sup>2</sup> Lik Kısımda T.E.K. Ege Elektrik Dağıtım Müessesesi Müdürlüğü lehine irtifak hakkı (Yev: 3185 Tarih: 10.10.1984) bulunmaktadır.

**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 17.01.2020 tarihinde 1943 yevmiye ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği işleminden Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil 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 Müdürlüğü'nde yapılan araştırma ve alınan pafta / plan notlarına göre; İzmir ili, Konak ilçesi, Ahmetağa Mahallesi, 7399 ada 11 parsel; İzmir Büyükşehir Belediyesi'nce 10.03.2004 gün ve 16627/4274 sayılı yazısı ile onanan ve İzmir Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu'nun 07.08.2003 tarih 10742 sayılı kararı ile uygun bulunan Kemeraltı Kentsel Sit Alanı ve Çevresi Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı kapsamında T-05 Büro Alanı (5 Kat) içinde yer almaktadır.

Yapının bulunduğu parsel Konak ilçesinin 1 Nolu Plan Bölgesinde, Kentsel Sit Alanı ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde kalmakta olup yapılaşmasında Koruma Amaçlı İmar Planı Revizyonu plan notlarına uyulacaktır. Yeni inşaat yapılması halinde müze denetiminde sondaj çalışması yapılması gerekmekte olup işlemler için İzmir Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu'ndan izin alınması gerekmektedir. Taşınmazın hafif raylı sistem güzergâhında yer aldığından her türlü alt yapı, üst yapı yapılaşmaları için İzmir Büyükşehir Belediyesi Raylı Sistem Müdürlüğü'nden izin alınması gerekmektedir. Taşınmazın yapılaşma şartları; TAKS:1.00, 5 Kat, Hmax: 15.80 m. olacak şeklindedir.

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

**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. Halihazırda güçlendirme çalışmaları için başvuru yapıldığı ve ruhsat aşamasında olduğu öğrenilmiştir.

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

Söz konusu taşınmaz için yapılmış 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 ile ilgili Konak Belediyesi imar arşivinde yapılan incelemede söz konusu parsel üzerinde bulunan yapının güçlendirme ruhsat başvurusu olduğu ve dosyanın işlemde olduğu bilgisi alınmıştır. Bu sebeple tarafımızdan dosya incelemesi yapılamamıştır. Aşağıda bulunan evraklar yıl sonu raporundan alınmıştır.

Mimari Proje : 17.03.1994 tarih 773/1991 No'lu

Yapı Ruhsatı : 12.04.1991 tarih 773 No'lu  
05.06.1992 tarih 773/1991 No'lu  
17.03.1994 tarih 773/1991 No'lu

Yapı Kullanma İzin Belgesi: 18.08.1995 tarihli 1307 No'lu

**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. Çalışma, 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**

Konu gayrimenkule ait 13.02.2020 tarih M2435FF008B8D numaralı enerji verimliliği sertifikası (enerji kimlik belgesi) bulunmaktadır. Belgeye göre bina enerji performansı ve sera gazı emisyonu "C sınıfı" olarak belirlenmiştir.

#### 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

##### 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

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 tarihî 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, Hristiyan, 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), Alliano (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.

##### 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. 2021 yılı yaklaşık nüfusu 336.545 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**  
**Nüfus: 332.277**

**Konak nüfusu 2022 yılına göre 332.277.**

Bu nüfus, **162.212** erkek ve **170.065** kadından oluşmaktadır.

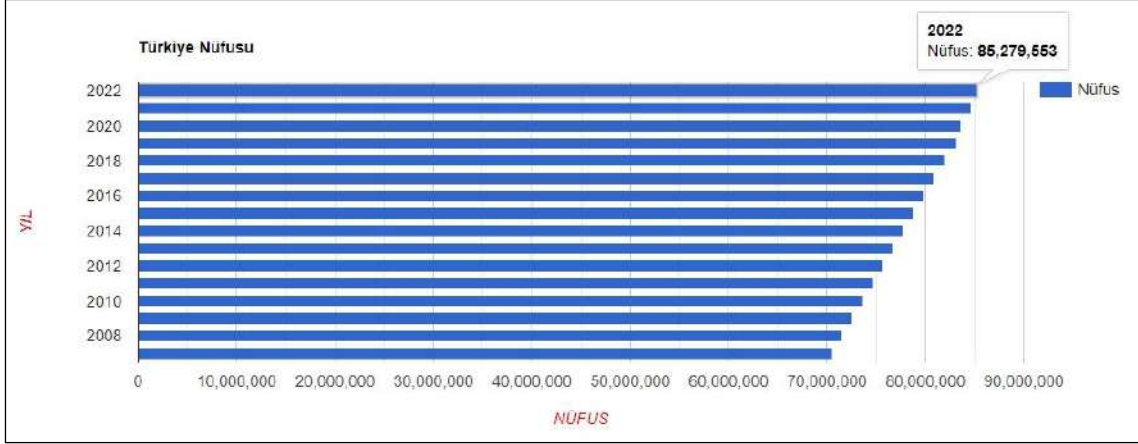
Yüzde olarak ise: **%48,82** erkek, **%51,18** kadındır.



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

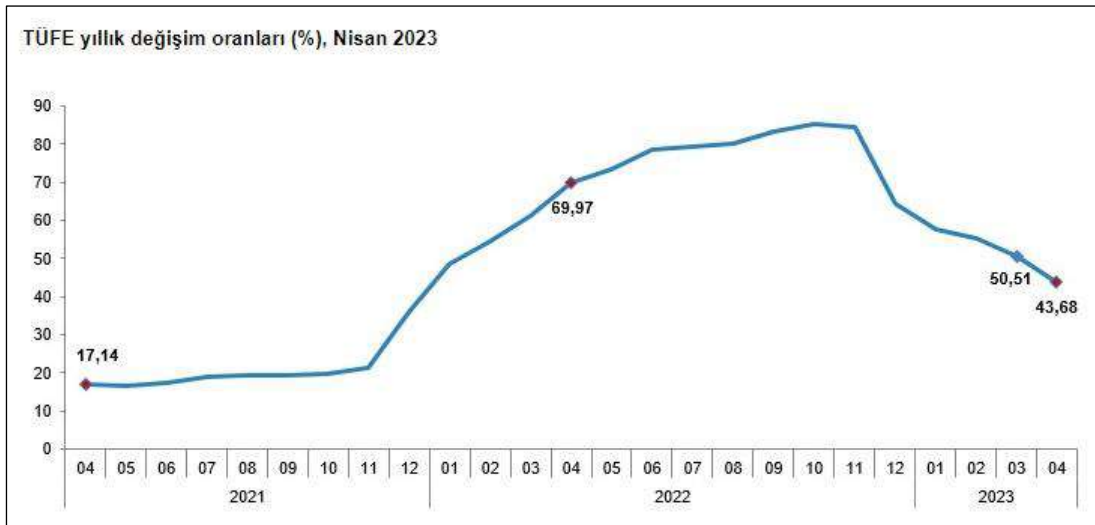
##### Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

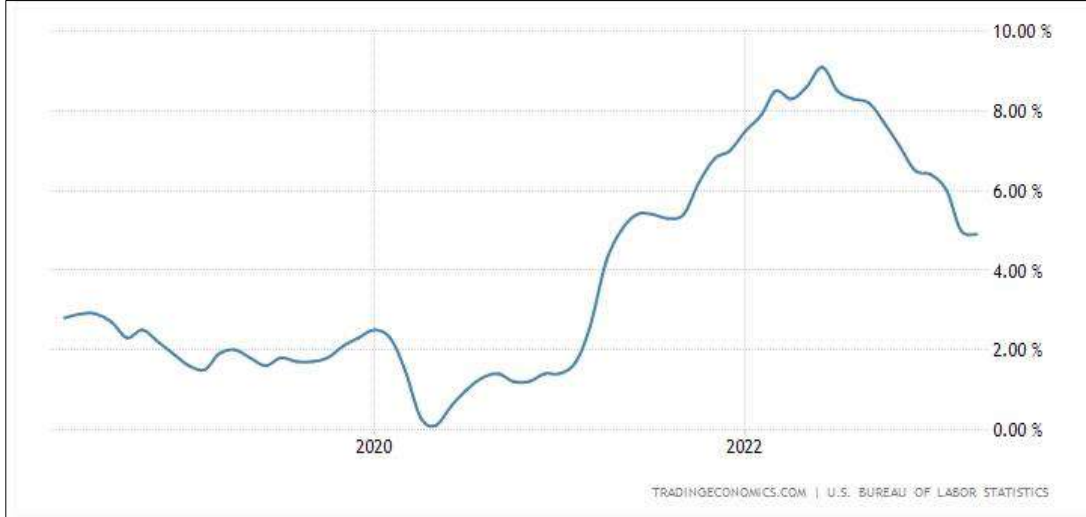
##### Δ Nüfus;



Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

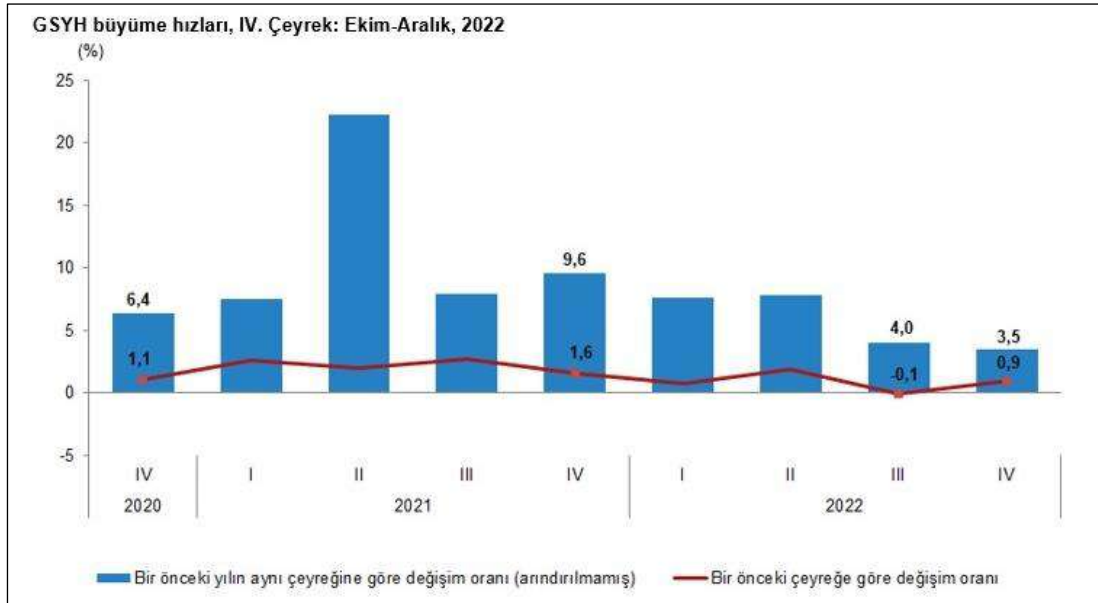
##### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



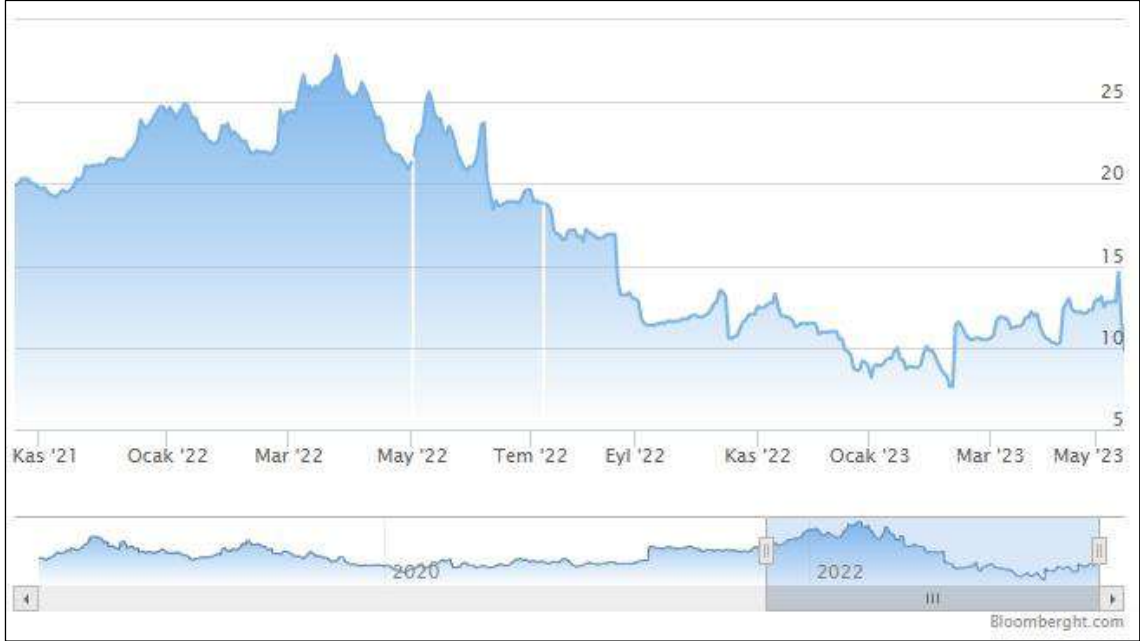


A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. 2022 Temmuz itibari ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup 2023 Nisan ayı itibariyle %5 seviyesine gelmiştir.

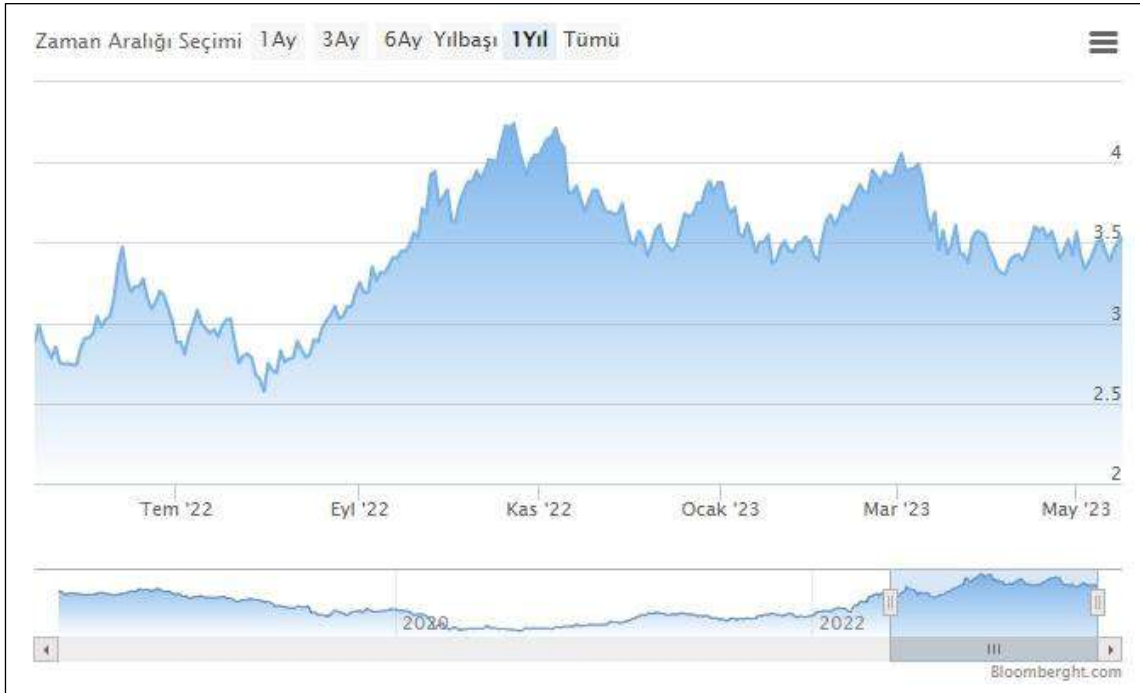
#### Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:



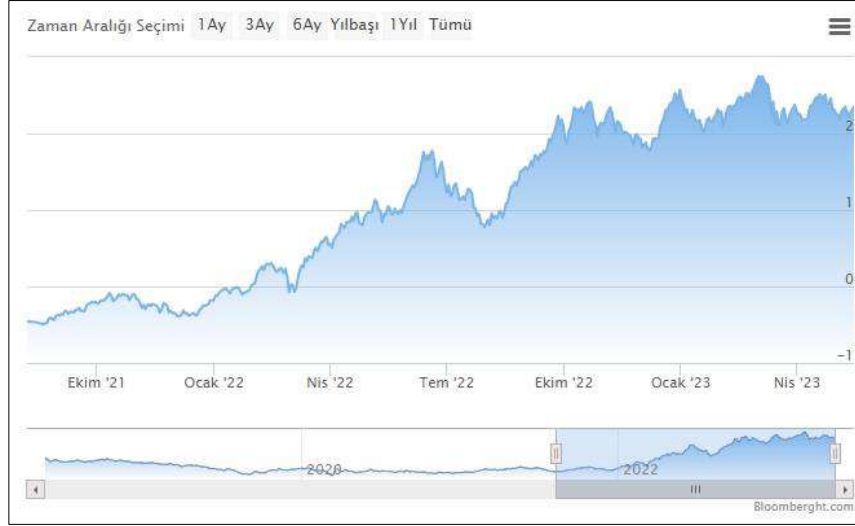
GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2022 yılında bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri %21,8, hizmet faaliyetleri %11,7, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %9,9, bilgi ve iletişim faaliyetleri %8,7, diğer hizmet faaliyetleri %5,8, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %4,8, gayrimenkul faaliyetleri %4,3, sanayi %3,3 ve tarım sektörü %0,6 arttı. İnşaat sektörü ise %8,4 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,9 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2022 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,5 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2022 yılının dördüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %106,2 artarak 4 trilyon 800 milyar 717 milyon TL oldu. GSYH'nin dördüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 262 milyar 669 milyon olarak gerçekleşti. (TÜİK)

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

Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. Çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Daha sonra düşüş eğilimine girmiş olup rapor tarihi itibariyle ortalama %10 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

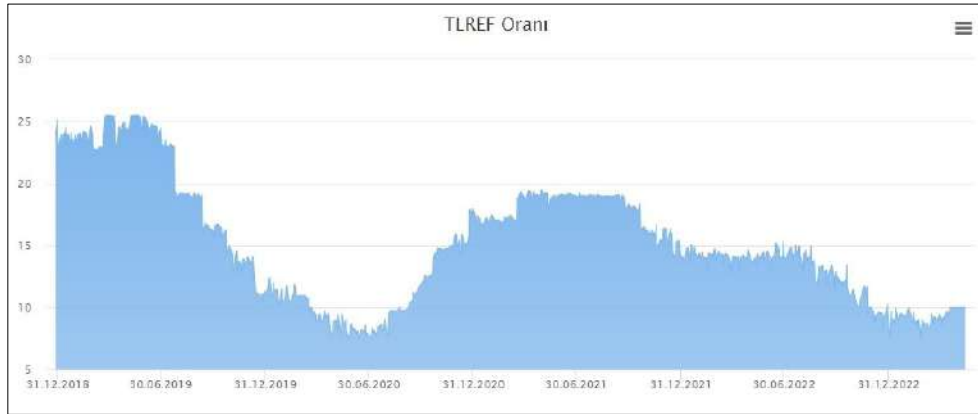


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Ağustos 2020 itibariyle 0,6% ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek ilerlemiş ve rapor tarihi itibariyle ortalama %3,50 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibariyle ortalama %2,30 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

#### Referans Faiz Oran Değişimi;



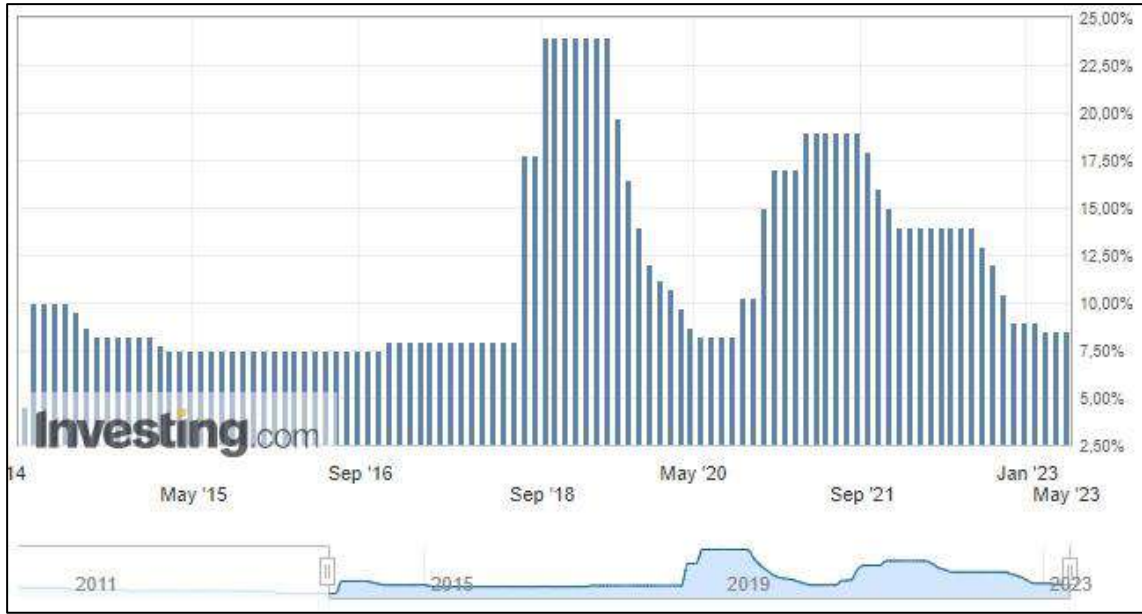
Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı son dönemlerde %10 düzeyinde seyrine devam etmektedir.



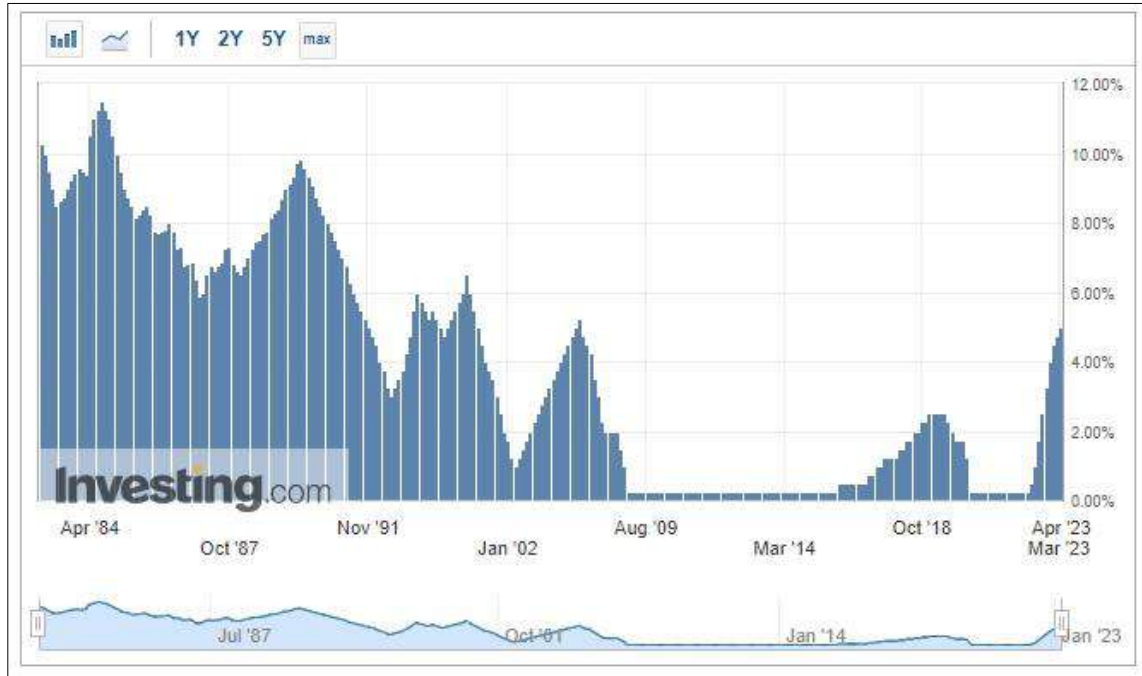
ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiş ve rapor tarihi itibari ile %5,05 seviyesine yükselmiştir.



### Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



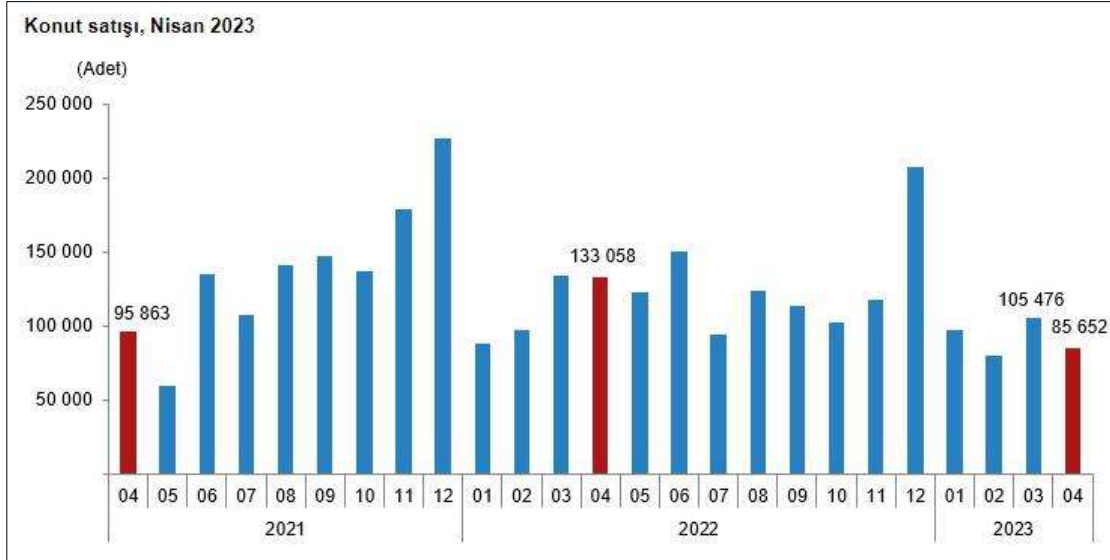
Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile 8,50% seviyelerine gerilemiştir. Bu tarihten itibaren artış eğilimi ile 2021 Ağustos ayına kadar 19,00% seviyelerine gelmiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup rapor tarihi itibariyle %8,50 seviyesindedir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 5,00% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altına gelmiştir. Nisan ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibari ile 5,25% seviyesindedir.

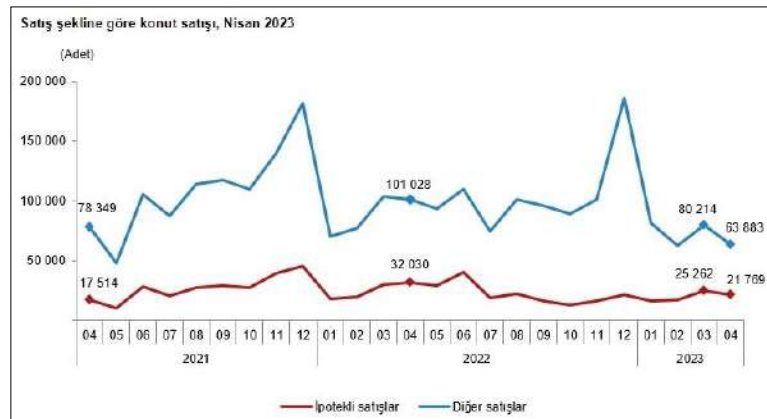
### Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

Türkiye genelinde konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %35,6 azalarak 85 bin 652 oldu. Konut satışlarında İstanbul 13 bin 944 konut satışı ve %16,3 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u 10 bin konut satışı ve %11,7 pay ile Ankara, 4 bin 960 konut satışı ve %5,8 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 22 konut ile Ardahan ve Hakkari, 53 konut ile Bayburt oldu. (TÜİK)

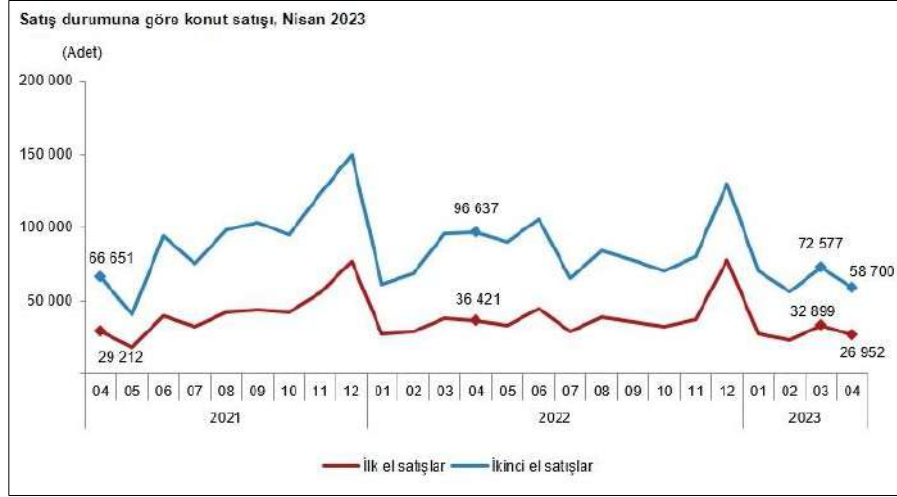


|                                         | Nisan         |                |              | Ocak - Nisan   |                |              |
|-----------------------------------------|---------------|----------------|--------------|----------------|----------------|--------------|
|                                         | 2023          | 2022           | Değişim (%)  | 2023           | 2022           | Değişim (%)  |
| <b>Satış şekline göre toplam satış</b>  | <b>85 652</b> | <b>133 058</b> | <b>-35,6</b> | <b>368 867</b> | <b>453 121</b> | <b>-18,6</b> |
| İpotekli satış                          | 21 769        | 32 030         | -32,0        | 80 591         | 100 372        | -19,7        |
| Diğer satış                             | 63 883        | 101 028        | -36,8        | 288 276        | 352 749        | -18,3        |
| <b>Satış durumuna göre toplam satış</b> | <b>85 652</b> | <b>133 058</b> | <b>-35,6</b> | <b>368 867</b> | <b>453 121</b> | <b>-18,6</b> |
| İlk el satış                            | 26 952        | 36 421         | -26,0        | 110 859        | 130 858        | -15,3        |
| İkinci el satış                         | 58 700        | 96 637         | -39,3        | 258 008        | 322 263        | -19,9        |

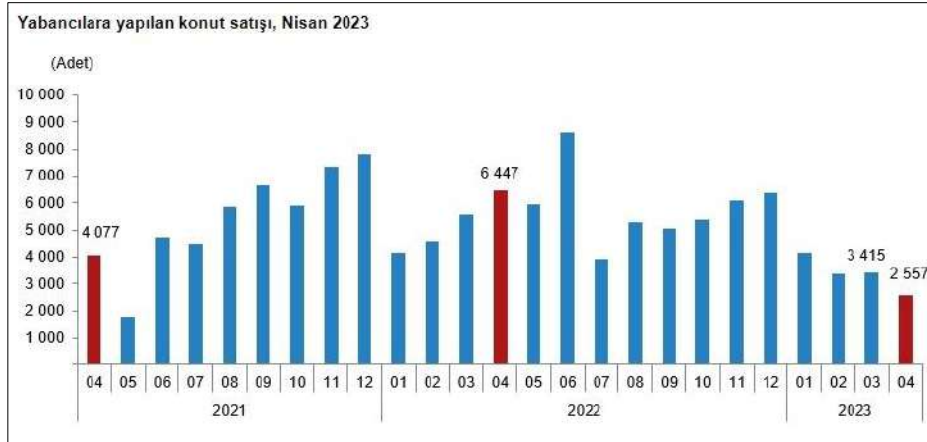
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,0 azalış göstererek 21 bin 769 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %25,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Nisan döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,7 azalışla 80 bin 591 oldu. Nisan ayındaki ipotekli satışların 7 bin 388'i; Ocak-Nisan dönemindeki ipotekli satışların ise 25 bin 552'si ilk el satış olarak gerçekleşti. (TÜİK)



Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,0 azalarak 26 bin 952 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,5 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Nisan döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,3 azalışla 110 bin 859 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



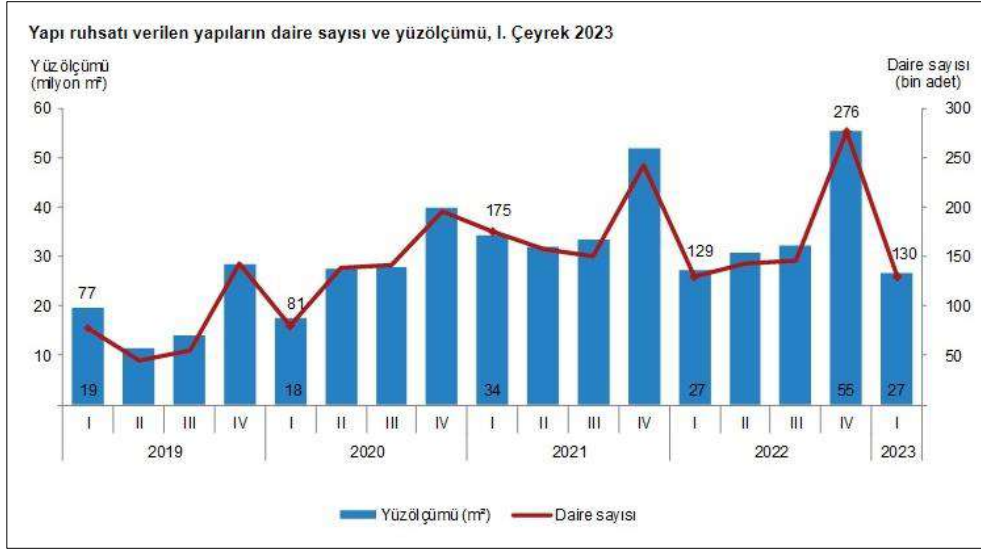
Yabancılar yapılan konut satışları Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %60,3 azalarak 2 bin 557 oldu. Nisan ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %3,0 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 24 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 792 konut satışı ile İstanbul ve 186 konut satışı ile Mersin izledi. (TÜİK)



Belediyeler tarafından 2022 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 48,0 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 26,4 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 11,6 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 10,0 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TÜİK)



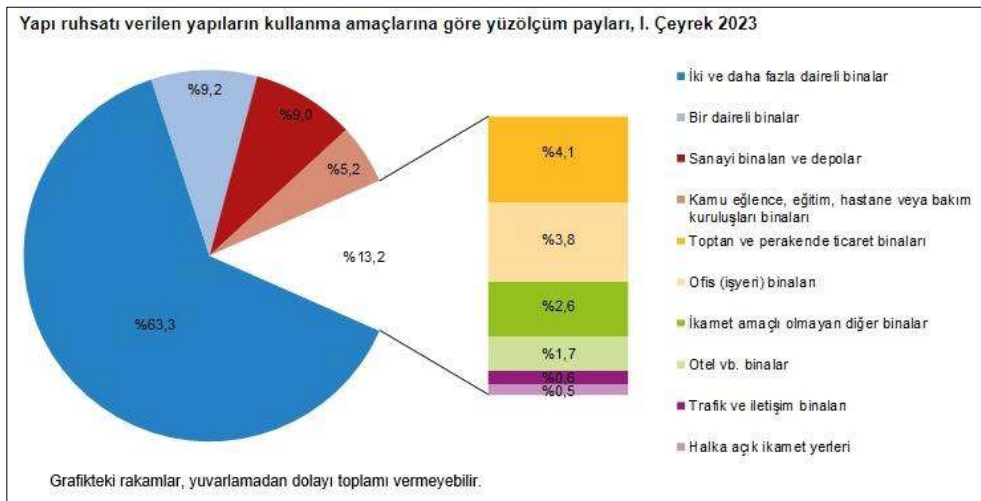
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı I. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların daire sayısı %0,7 artarken, bina sayısı %9,2 ve yüzölçümü %2,1 azaldı. (TÜİK)



**Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023**

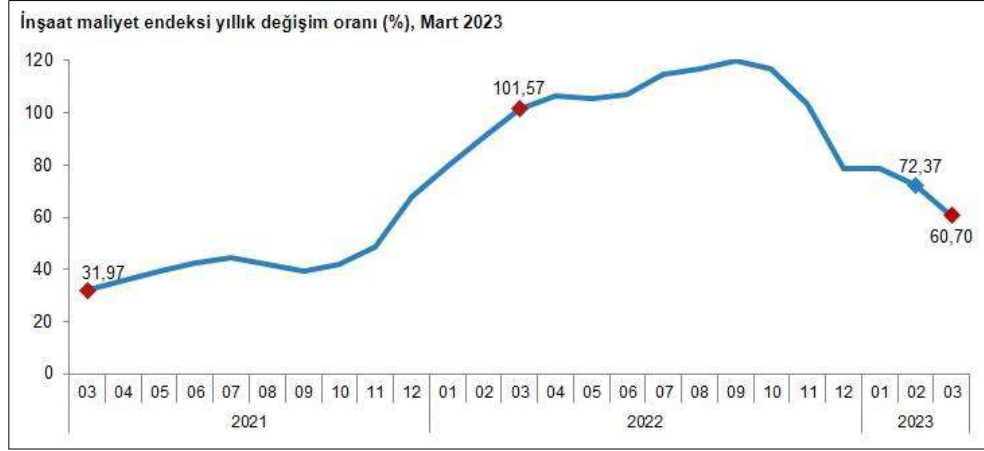
| Yıl  | Çeyrek | Bina sayısı | Yıllık değişim (%) | Daire sayısı | Yıllık değişim (%) | Yüzölçüm (m²) | Yıllık değişim (%) |
|------|--------|-------------|--------------------|--------------|--------------------|---------------|--------------------|
| 2021 |        | 138 558     | 44,1               | 724 096      | 30,4               | 151 260 112   | 34,3               |
|      | I      | 33 597      | 137,2              | 174 701      | 116,9              | 34 366 052    | 95,7               |
|      | II     | 30 534      | 55,7               | 157 656      | 14,4               | 31 778 622    | 15,6               |
|      | III    | 30 444      | 20,3               | 149 586      | 6,0                | 33 313 173    | 19,5               |
|      | IV     | 43 983      | 18,6               | 242 153      | 23,7               | 51 802 265    | 30,5               |
| 2022 |        | 127 623     | -7,9               | 693 698      | -4,2               | 145 527 048   | -3,8               |
|      | I      | 26 141      | -22,2              | 129 436      | -25,9              | 27 295 213    | -20,6              |
|      | II     | 29 042      | -4,9               | 143 388      | -9,1               | 30 662 168    | -3,5               |
|      | III    | 28 269      | -7,1               | 145 303      | -2,9               | 32 097 992    | -3,6               |
|      | IV     | 44 171      | 0,4                | 275 571      | 13,8               | 55 471 675    | 7,1                |
| 2023 | I      | 23 743      | -9,2               | 130 299      | 0,7                | 26 713 372    | -2,1               |

Belediyeler tarafından 2023 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 16,9 milyon m<sup>2</sup> ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,5 milyon m<sup>2</sup> ile bir daireli binalar izledi. (TÜİK)

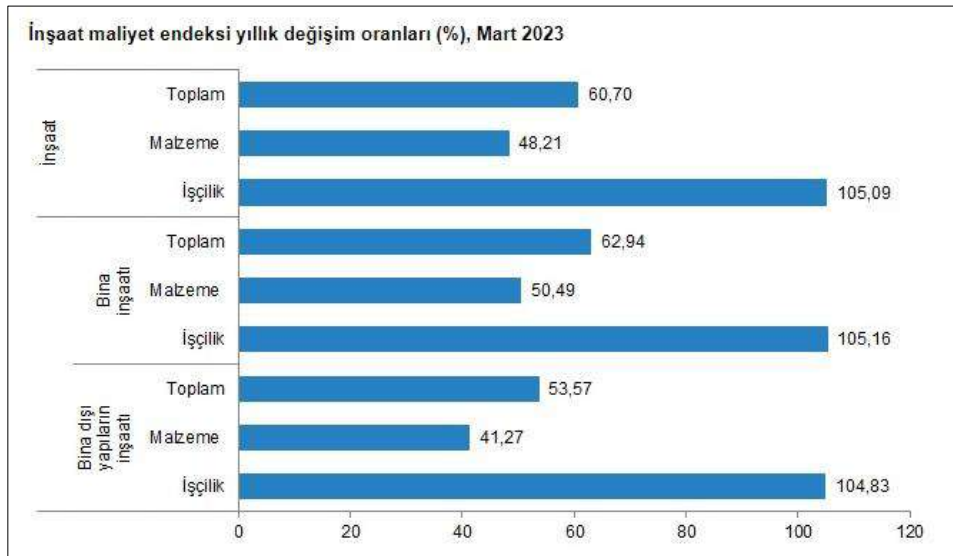




İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,16, bir önceki yılın aynı ayına göre %60,70 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,31, işçilik endeksi %1,76 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %48,21, işçilik endeksi %105,09 arttı. (TÜİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,04, bir önceki yılın aynı ayına göre %62,94 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,19, işçilik endeksi %1,68 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %50,49, işçilik endeksi %105,16 arttı. (TÜİK)



#### **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.

#### **4.3 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri**

##### **Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;**

Değerleme konusu ana taşınmaz, Konak İlçesi, Ahmetağa Mahallesi sınırları içerisinde Cumhuriyet Bulvarı üzerinde konumlu 498,50 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip 7399 ada 11 parsel üzerinde konumlanmaktadır. Rapora konu taşınmaz Bodrum Kat + Zemin kat + 7 normal kat + çatı katı şeklinde, bitişik nizamda betonarme karkas yapı tarzında inşa edilmiştir.

**Bodrum Kat;** Mimari projesi ve mahallinde yapılan tespitlere göre yaklaşık brüt 500 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Halihazırda su deposu, jeneratör odası, depo olarak kullanılmaktadır. Zeminler kısmi beton kaplama, kısmi ise karo kaplıdır. Duvarlar plastik boyalıdır. Rutubet kaynaklı tadilat ihtiyacı bulunmaktadır.

**Zemin + 1. Kat;** Mimari projesi ve mahallinde yapılan tespitlere göre zemin kat yaklaşık brüt 300 m<sup>2</sup>, 1. Kat ise yaklaşık brüt 515 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Halihazırda banka şubesi olarak kullanılmaktadır. İç mahallerde zeminler granit seramik, duvarlar alçı siva üzeri saten boya, tavan alçıpan asma tavan kaplıdır. İç kapılar alüminyum doğrama ve mobilya kaplıdır. Islak zeminlerde zeminler seramik duvarlar fayans kaplıdır.

**2.Normal kat;** Mimari projesi ve mahallinde yapılan tespitlere göre yaklaşık brüt 515 m<sup>2</sup> alana sahiptir. İçerisinde Şeker Yatırım faaliyet göstermektedir. İç mahallerde zeminler halı, duvarlar alçı siva üzeri saten boya, tavan alçıpan asma tavan kaplıdır. İç kapılar alüminyum doğrama kaplıdır. Islak zeminlerde zeminler seramik duvarlar fayans kaplıdır. Katın oldukça lüks yapılı olduğu görülmüş olup yakın zamanda tadilat gördüğü bilgisi alınmıştır.

**3.Normal kat;** Mimari projesi ve mahallinde yapılan tespitlere göre yaklaşık brüt 515 m<sup>2</sup> alana sahiptir. İçerisinde Desmer Güvenlik Şirketi faaliyet göstermektedir. İç mahallerde zeminler seramik, duvarlar alçı siva üzeri saten boya, tavan plastik boyalıdır.

**4.Normal kat;** Mimari projesi ve mahallinde yapılan tespitlere göre yaklaşık brüt 515 m<sup>2</sup> alana sahiptir. İçerisinde Lojistik faaliyet göstermektedir. İç mahallerde zeminler granit seramik, duvarlar alçı siva üzeri saten boya, tavan plastik boyalıdır.

**5.Normal kat;** Mimari projesi ve mahallinde yapılan tespitlere göre yaklaşık brüt 515 m<sup>2</sup> alana sahiptir. İçerisinde Şekerbank Bölge Müdürlüğü faaliyet göstermektedir. İç mahallerde zeminler granit seramik ve halı kaplamadır. Duvarlar alçı siva üzeri saten boya, tavan alçıpan asma tavan kaplıdır.

**6. ve 7. Normal kat;** Mimari projesi ve mahallinde yapılan tespitlere göre her biri yaklaşık brüt 515 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Halihazırda kullanılmamaktadır. İç mahallerde zeminler granit seramik ve halı kaplamadır. Duvarlar alçı siva üzeri saten boya, tavan alçıpan asma tavan kaplıdır.

**Çatı Katı;** Mimari projesi ve mahallinde yapılan tespitlere göre yaklaşık brüt 35 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

Onaylı mimari projesine göre yapı toplam yaklaşık 4440 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanına sahiptir. Bina genelinde iç ortak alanlar granit seramik, cephe ve doğramalar alüminyum malzemeden yapılmıştır. Ana giriş ve banka girişi zemin kat seviyesinden Cumhuriyet Bulvarı üzerinden yapılmaktadır. Binada iki adet asansör ve yangın merdiveni mevcuttur.

| Kat Alanları Tablosu |                     |
|----------------------|---------------------|
| Kat                  | Kullanım Alanı (m2) |
| Bodrum Kat           | 500,00              |
| Zemin Kat            | 300,00              |
| 1. Kat               | 515,00              |
| 2. Kat               | 515,00              |
| 3. Kat               | 515,00              |
| 4. Kat               | 515,00              |
| 5. Kat               | 515,00              |
| 6. Kat               | 515,00              |
| 7. Kat               | 515,00              |
| Çatı Kat             | 35,00               |
| Toplam               | 4.440,00            |

#### 4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Rapora konu parsel üzerinde bulunan yapı ruhsata uygun olup mimari projeye aykırı iç mahallerde ihtiyaca göre bölmeler yapılmıştır. Yapılan değişiklikler basit tadilat ile giderilebilir niteliktedir.

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

Söz konusu yapı içerisinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

#### 4.6 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, Şekerbank Şubesi ve Bölge Müdürlüğü olarak kullanılmaktadır.

### 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 bilgilili 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 değerin belirli bir tarih itibarıyla 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 değerleme 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, fiili 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 kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

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

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

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

### **Değerleme Yöntemleri**

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

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

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

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

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

## 5.1 Pazar Yaklaşımı

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

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin 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 [Satılık Bina]:** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Konak bölgesinde, ticari olarak daha hareketli olan Basmane Meydanı üzerinde bulunan köşe konumlu otel binası, 4.760 m<sup>2</sup> alanlı 10 katlı 175.000.000 TL bedelle satılıktır. Emsal konum olarak taşınmaza göre daha hareketli bölgede yer almaktadır.

İlgilisi : 0532 292 08 19

**Emsal 2 [Satılık Bina]:** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Konak bölgesinde, Fevzi Paşa Bulvarına cepheli, köşe konumda bulunan 985 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 9 katlı bina 32.000.000,00 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın kullanım alanı düşük olması sebebiyle de avantaja sahiptir.

İlgilisi : 0232 441 05 66

**Emsal 3 [Satılık Bina]:** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Cumhuriyet Bulvarı üzerinde yer alan 2.200 m<sup>2</sup> alanlı 5 katlı bina 70.000.000 TL bedelle satılıktır. Emsal konum olarak dezavantajlı olup ayrıca kullanım alanı kısmen düşük olması sebebiyle de avantaja sahiptir.

İlgilisi : 0 532 234 89 60

**Emsal 4 [Satılık Bina]:** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Gaziler Caddesi üzerinde yer alan, 805 m<sup>2</sup> alanda oluşan 8 katlı 76 bağımsız bölümlü bina 26.000.000 TL bedelle satılıktır. Emsal konum olarak dezavantajlı olup ayrıca kullanım alanı kısmen düşük olması sebebiyle de avantaja sahiptir.

İlgilisi : 0 232 347 05 00

| EMSAL DÜZELTME TABLOSU       |                         |   |                      |   |                        |   |                      |   |
|------------------------------|-------------------------|---|----------------------|---|------------------------|---|----------------------|---|
| İçerik                       | Emsal 1                 |   | Emsal 2              |   | Emsal 3                |   | Emsal 4              |   |
| Brüt alanı (m <sup>2</sup> ) | 4.760,00m <sup>2</sup>  |   | 985,00m <sup>2</sup> |   | 2.200,00m <sup>2</sup> |   | 805,00m <sup>2</sup> |   |
| Satış fiyatı                 | 175.000.000 TL          |   | 32.000.000 TL        |   | 70.000.000 TL          |   | 26.000.000 TL        |   |
| m <sup>2</sup> birim fiyatı  | 36.765 TL               |   | 32.487 TL            |   | 31.818 TL              |   | 32.298 TL            |   |
| Pazarlık                     | 7%                      | - | 7%                   | - | 7%                     | - | 7%                   | - |
| Konum Şerefiyesi             | 10%                     | - | 0%                   | + | 10%                    | + | 20%                  | + |
| Yapı Kalitesi Şerefiyesi     | 0%                      | + | 0%                   | - | 0%                     | - | 0%                   | - |
| Yüzölçüm Şerefiye            | 0%                      | - | 20%                  | - | 10%                    | - | 20%                  | - |
| İndirgenmiş birim fiyat      | 30.515 TL               |   | 23.716 TL            |   | 29.591 TL              |   | 30.037 TL            |   |
| Ortalama Birim fiyat         | 28.465TL/m <sup>2</sup> |   |                      |   |                        |   |                      |   |

**Emsal 5 [Kiralık Bina]:** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Meydan üzerinde konumlu, köşe cepheli, 3 katlı, 2.500 m<sup>2</sup> alanlı bina 550.000 TL bedelle kiralıktır. Emsal kullanım alanı küçük olması ve konum bakımından avantajlıdır.

İlgilisi : 0 232 202 22 23

**Emsal 6 [Kiralık Bina]:** Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, cadde cepheli, 4.400 m<sup>2</sup> kullanım alanlı iş yeri olarak kullanılmaya müsait 4 katlı bina 425.000 TL bedelle kiralıktır. Emsal konum olarak dezavantajlıdır.

İlgilisi : 0 232 214 04 44

**Emsal 7 [Kiralık Bina]:** Değerleme konusu taşınmaza mesafeli, Bornova bölgesinde, ticari kabiliyeti düşük olan 4.500 m<sup>2</sup> alanlı 3 katlı bina 350.000 TL bedelle kiralıktır. Emsal konum bakımından dezavantajlıdır.

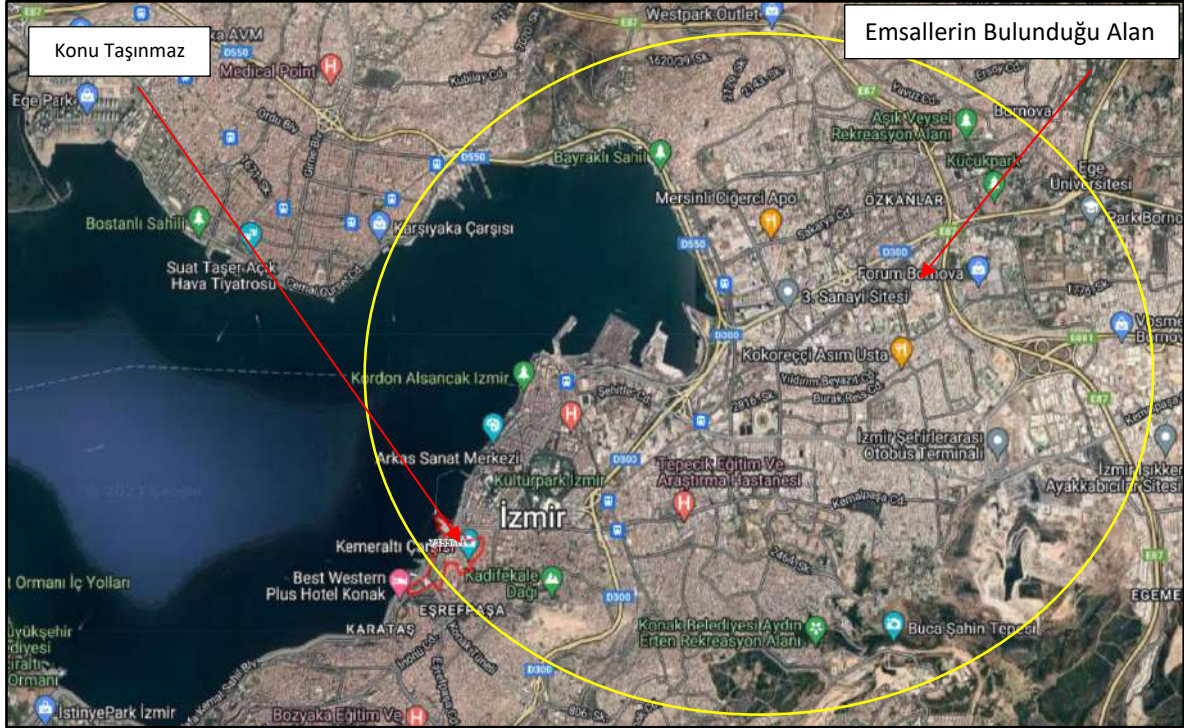
İlgilisi : 0 552 422 11 88

**Emsal 8 [Kiralık Bina]:** Değerleme konusu taşınmaza mesafeli, cadde cepheli, 12.312 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 10 katlı bina 2.200.000 TL bedelle kiralıktır. Emsal konum ve kullanım alanı bakımından dezavantajlıdır.

İlgilisi : 0 232 330 50 50

| EMSAL DÜZELTME TABLOSU       |                        |   |                        |   |                        |   |                         |   |
|------------------------------|------------------------|---|------------------------|---|------------------------|---|-------------------------|---|
| İçerik                       | Emsal 5                |   | Emsal 6                |   | Emsal 7                |   | Emsal 8                 |   |
| Brüt alanı (m <sup>2</sup> ) | 2.500,00m <sup>2</sup> |   | 4.400,00m <sup>2</sup> |   | 4.500,00m <sup>2</sup> |   | 12.312,00m <sup>2</sup> |   |
| Satış fiyatı                 | 550.000 TL             |   | 425.000 TL             |   | 350.000 TL             |   | 2.200.000 TL            |   |
| m <sup>2</sup> birim fiyatı  | 220 TL                 |   | 97 TL                  |   | 78 TL                  |   | 179 TL                  |   |
| Pazarlık                     | 12%                    | - | 10%                    | - | 10%                    | - | 10%                     | - |
| Konum Şerefiyesi             | 20%                    | - | 10%                    | + | 10%                    | + | 10%                     | + |
| Yapı Kalitesi Şerefiyesi     | 20%                    | - | 0%                     | - | 0%                     | - | 20%                     | - |
| Yüzölçüm Şerefiye            | 10%                    | - | 0%                     | - | 0%                     | - | 10%                     | + |
| İndirgenmiş birim fiyat      | 84 TL                  |   | 97 TL                  |   | 78 TL                  |   | 161 TL                  |   |
| Ortalama Birim fiyat         | 105TL/m <sup>2</sup>   |   |                        |   |                        |   |                         |   |

**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 bölgede kendisi ile benzer/farklı konumda ve aynı/farklı yapılaşma şartlarına sahip boş arsa emsali bulunmamaktadır. Bu sebeple bölgede bulunan satılık ve kiralık bina emsalleri dikkate alınarak taşınmazın değerine ulaşılmıştır. Bu emsallerden yola çıkılarak mevcut yapılaşması, yapının kullanım amacı, bölgedeki ticari potansiyeli vb. durumlar dikkate alınarak taşınmaza bina değeri takdir edilmiştir.

Ayrıca bölgede bulunan binaların kira değeri araştırılmış, cadde cephesi, alanı ve içyapı özellikleri dikkate alındığında birim kira değeri bütün bina bazında 100 TL den 170 TL ye kadar çıkmaktadır.

**Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın konumu, reklam avantajı vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınarak emsallerdeki şerefiye düzeltmeleri ışığında bina birim değerine 28.465 TL/m<sup>2</sup> takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılar genellikle eski olup, bankaların İzmir merkez binaları, büyük kamu binaları olarak bir bütün halinde kullanılmaktadır. Bölgenin ticari bakımdan tercih edilmesi taşınmaz değerini olumlu yönde etkilemiştir.

| TAŞINMAZ | YÜZÖLÇÜM | BİRİM FİYAT (TL/m2) | DEĞER (TL)      |
|----------|----------|---------------------|-----------------|
| Bina     | 4440     | ₺28.465,00          | ₺126.384.600,00 |
| TOPLAM   |          |                     |                 |
| ~TOPLAM  |          |                     | ₺126.385.000,00 |

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza **126.385.000,00 TL** değer takdir edilmiştir.

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

## 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 değerin 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 değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin 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

Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede maliyet yöntemi için esas alınacak emsal bilgisi yok denecek kadar azdır. Bu nedenle taşınmazın değerlemesinde bu yöntem kullanılmamıştır.

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

Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede maliyet yöntemi için esas alınacak emsal bilgisi yok denecek kadar azdır. Bu nedenle taşınmazın değerlemesinde bu yöntem kullanılmamıştır.

### Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede maliyet yöntemi için esas alınacak emsal bilgisi yok denecek kadar azdır. Bu nedenle taşınmazın değerlemesinde bu yöntem kullanılmamıştır.

### Δ Sigortaya Esas Yapı Değeri

Sigortaya esas yapı değeri; mahallinde yapılan tespitler ile belirlenen yapı sınıfı üzerinden yeniden inşa edileceği durumu varsayılarak belirtilmiştir.

| Kapalı Alan         |   | Birim Değer<br>(TL/m <sup>2</sup> ) |   | DEĞER (TL)     |
|---------------------|---|-------------------------------------|---|----------------|
| 4440 m <sup>2</sup> | x | 6350 TL/m <sup>2</sup>              | = | ₺28.194.000,00 |



### 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 olmadığının; 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 gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

Söz konusu parsel üzerinde hâlihazırda bulunan taşınmaz direkt gelir sağlayan mülk olarak değerlendirilmediğinden ve belirli bir nakit akışı oluşturmadığından dolayı 'İndirgenmiş Nakit Akışı' uygulanmamıştır. Taşınmaz ticari mülk sınıfında olup direkt kapitalizasyon yöntemi uygulanmış; kira değerlerinden kaynaklı potansiyel gelir, belirlenen kapitalizasyon oranı ile oranlanarak bir değer varsayımında bulunulmuştur.

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

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 bölgede geri dönüş süresi yaklaşık 18-25 yıl olup söz konusu ticari nitelikli taşınmaz için mülkün kendini amorti etme süresi (mevcut hali dikkate alınarak) ortalama yaklaşık 22 yıl olarak ön görülmüştür. Buna göre ticari bina için 0,0454 olarak yaklaşık ortalama kapitalizasyon oranı belirlenmiştir. Bu kapitalizasyon oranları sadece bu bölgede bu tarz taşınmaz için geçerli olup genel bir oranı yansıtmamaktadır.

**Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

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

Söz konusu taşınmaz 4.440 m<sup>2</sup> brüt alana sahiptir. Aşağıdaki tabloda yapılan tüm araştırmalar neticesinde tüm bina alanı için ortalama 105 TL/m<sup>2</sup> aylık bazda birim kira değeri takdir edilmiştir.

| YAPI         | ALAN | BİRİM KİRA<br>DEĞER (TL/M2) | AYLIK KİRA DEĞER (TL) | YILLIK KİRA DEĞERİ (TL) | KAP. ORANI (%) | PİYASA DEĞERİ (TL) |
|--------------|------|-----------------------------|-----------------------|-------------------------|----------------|--------------------|
| BİNA         | 4440 | ₺105,00                     | ₺466.200,00           | ₺5.594.400,00           | 0,0454         | ₺123.224.669,60    |
| TOPLAM DEĞER |      |                             |                       |                         |                | ₺123.225.000,00    |

Sonuç olarak gelir yöntemine göre söz konusu taşınmazın piyasa değeri için ~123.225.000,00-TL değer takdir edilmiştir.

**5.4 Diğer Tespit ve Analizler****Δ Takdir Edilen Kira Değerleri**

Söz konusu taşınmaz için yapılan tüm inceleme ve araştırmalar neticesinde takdir edilen toplam aylık kira değeri yaklaşık 466.200.-TL olarak belirlenmiştir.

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

Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %45-%55 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %30-%40 oranlarında gerçekleşebileceği ön görülmektedir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişiklik göstermektedir.

**Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri**

Söz konusu parsel üzerinde yapı mevcut olup proje geliştirme yapılmamıştır.

**Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında yapı ruhsatı ve mimari proje eklerine uygun şekilde zemin katlar ticari, üst katlar konut olabilecek şekilde kullanılmasının en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

**Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Söz konusu taşınmazın tamamı değerlemeye alınmış olup bölünmüş kısım değerlendirme analizi yapılmamıştır.

## **6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

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

Rapora konu taşınmaz müstakil bina olup bağımsız bölüm bulunmamaktadır. Taşınmazın kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler değerlemede dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılmış olup değer oluşumu Maliyet yöntemi (Pazar yaklaşımı ile arsa değeri tespit edilerek) ve Gelir yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir.

Taşınmazın mevcut kullanım durumu da göz önüne alındığında en uygun değerlendirme yönteminin Pazar yaklaşımı olduğuna kanaat getirilmiş ve değerlendirme de bu yöntem esas kabul edilmiştir.

### **6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

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

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

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, 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 3.3 maddesinde taşınmaz üzerinde bulunan takyidat 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**

Taşınmazın devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

### **6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz arsa veya arazi değildir, parsel üzerinde rapor içerisinde bilgileri detaylı şekilde verilen iskân belgesi alınmış yapı 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 gayrimenkullerin tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) bendi “(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.” ve (b) bendi “(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.” gereği taşınmazın tapudaki niteliklerinin mevcut kullanımı ile uyumlu olması ve yasal zorunluluklarının yerine getirilmiş olması sebebiyle bina olarak GYO portföyünde bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

#### **7. SONUÇ**

##### **7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Bu rapor, Şeker GYO A.Ş.’nin talebi üzerine; İzmir İli, Konak İlçesi, Ahmetağa Mahallesi 7399 ada, 11 parsel sınırları üzerinde yer alan ‘10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası’ vasıflı gayrimenkulün piyasa ve kira değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki rapor konusu taşınmazın en etkin ve verimli kullanım analizi; 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 bulundurularak yapılmıştır.

## 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 mevcut alanı üzerinden pazar yaklaşımına göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **126.385.000,00-TL** ve Yazıyla; **(Yüz Yirmi Altı Milyon Üç Yüz Seksen Beş Bin Türk Lirası)**

*KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 149.134.300,00-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.*

|                                                             |                                                                  |                                                                          |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Mehmet AKBALIK<br>Değerleme Uzmanı<br>SPK Lisans No: 911340 | Racı Gökcehan SONER<br>Değerleme Uzmanı<br>SPK Lisans No: 404622 | Erdeniz BALIKÇIOĞLU<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>SPK Lisans No: 401418 |
|                                                             |                                                                  |                                                                          |



## 8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

## 9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgesi, Proje, İskân Belgeleri

Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri ile Yazılı İmar Durumu Belgesi

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-5-2023-15:52



Kaydı Oluşturan: SERDAR NURİ ESER ( ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

|                     |               |                                |                                   |
|---------------------|---------------|--------------------------------|-----------------------------------|
| Zemin Tipi:         | AnaTasınmaz   | Ada/Parsel:                    | 7399/11                           |
| Tasınmaz Kimlik No: | 21305995      | AT Yüzölçüm(m2):               | 498.50                            |
| İl/İlçe:            | İZMİR/KONAK   | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |                                   |
| Kurum Adı:          | Konak         | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |                                   |
| Mahalle/Köy Adı:    | AHMETAĞA Mah. | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |                                   |
| Mevki:              | -             | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |                                   |
| Cilt/Sayfa No:      | 12/2344       | Arsa Pay/Payda:                |                                   |
| Kayıt Durum:        | Aktif         | Ana Tasınmaz Nitelik:          | 10 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI |

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

| Ş/B/İ   | Açıklama                                                                                                                                                         | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye                           | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------|
| İrtifak | H. KROKİDE (A) HARFİ İLE GÖSTERİLEN 13.00 M² LİK KISIMDA T.E.K. EGE ELEKTRİK DAĞITIM MÜESSESE MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE DAİMİ İRTİFAK HAKKI( Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) |              | Konak 5.Bölge (Kapatıldı) - 10-10-1984 00:00 - 3185 |                             |

1 / 2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                                             | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye                          | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|-----------|------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 515646109         | (SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 498.50    | 498.50           | Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 17-01-2020 1943 | -                           |

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) HVCBnBw02uB kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

[illegible]



[illegible]

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

| YAPI RUHSATI                |  |                           |  | 5. 833                    |  | 4. Ruhsatın Tutarı, 5. Ruhsatın Tutarı, 6. Ruhsatın Tutarı |  |
|-----------------------------|--|---------------------------|--|---------------------------|--|------------------------------------------------------------|--|
| 1. Ruhsatın Adı             |  | 2. Ruhsatın Tutarı        |  | 3. Ruhsatın Numarası      |  | 4. Ruhsatın Tutarı                                         |  |
| Konya Belediyesi - İmar     |  | 17. 3. 1994               |  | 773-1991                  |  | 4. Ruhsatın Tutarı                                         |  |
| 5. Ruhsatın Veriliş Tarihi  |  | 6. Ruhsatın Veriliş Yeri  |  | 7. Ruhsatın Veriliş Yeri  |  | 8. Ruhsatın Veriliş Yeri                                   |  |
| 12. 1. 1991                 |  | Cumhuriyet                |  | 40-359                    |  | 11                                                         |  |
| 9. Ruhsatın Veriliş Tarihi  |  | 10. Ruhsatın Veriliş Yeri |  | 11. Ruhsatın Veriliş Yeri |  | 12. Ruhsatın Veriliş Yeri                                  |  |
| 30. 1. 1991                 |  | 650                       |  | -                         |  | -                                                          |  |
| 13. Ruhsatın Veriliş Tarihi |  | 14. Ruhsatın Veriliş Yeri |  | 15. Ruhsatın Veriliş Yeri |  | 16. Ruhsatın Veriliş Yeri                                  |  |
| 1. 8. 1991                  |  | 25. 3. 1991               |  | Yeni 2294                 |  | -                                                          |  |
| YAPI DAHİLİNİN              |  |                           |  | YAPI MUTEAHHİDİNİN        |  |                                                            |  |
| 17. Ruhsatın Veriliş Tarihi |  | 18. Ruhsatın Veriliş Yeri |  | 19. Ruhsatın Veriliş Yeri |  | 20. Ruhsatın Veriliş Yeri                                  |  |
| -                           |  | -                         |  | -                         |  | -                                                          |  |
| 21. Ruhsatın Veriliş Tarihi |  | 22. Ruhsatın Veriliş Yeri |  | 23. Ruhsatın Veriliş Yeri |  | 24. Ruhsatın Veriliş Yeri                                  |  |
| -                           |  | -                         |  | -                         |  | -                                                          |  |
| 25. Ruhsatın Veriliş Tarihi |  | 26. Ruhsatın Veriliş Yeri |  | 27. Ruhsatın Veriliş Yeri |  | 28. Ruhsatın Veriliş Yeri                                  |  |
| -                           |  | -                         |  | -                         |  | -                                                          |  |
| 29. Ruhsatın Veriliş Tarihi |  | 30. Ruhsatın Veriliş Yeri |  | 31. Ruhsatın Veriliş Yeri |  | 32. Ruhsatın Veriliş Yeri                                  |  |
| -                           |  | -                         |  | -                         |  | -                                                          |  |
| 33. Ruhsatın Veriliş Tarihi |  | 34. Ruhsatın Veriliş Yeri |  | 35. Ruhsatın Veriliş Yeri |  | 36. Ruhsatın Veriliş Yeri                                  |  |
| -                           |  | -                         |  | -                         |  | -                                                          |  |
| 37. Ruhsatın Veriliş Tarihi |  | 38. Ruhsatın Veriliş Yeri |  | 39. Ruhsatın Veriliş Yeri |  | 40. Ruhsatın Veriliş Yeri                                  |  |
| -                           |  | -                         |  | -                         |  | -                                                          |  |
| 41. Ruhsatın Veriliş Tarihi |  | 42. Ruhsatın Veriliş Yeri |  | 43. Ruhsatın Veriliş Yeri |  | 44. Ruhsatın Veriliş Yeri                                  |  |
| -                           |  | -                         |  | -                         |  | -                                                          |  |
| 45. Ruhsatın Veriliş Tarihi |  | 46. Ruhsatın Veriliş Yeri |  | 47. Ruhsatın Veriliş Yeri |  | 48. Ruhsatın Veriliş Yeri                                  |  |
| -                           |  | -                         |  | -                         |  | -                                                          |  |
| 49. Ruhsatın Veriliş Tarihi |  | 50. Ruhsatın Veriliş Yeri |  | 51. Ruhsatın Veriliş Yeri |  | 52. Ruhsatın Veriliş Yeri                                  |  |
| -                           |  | -                         |  | -                         |  | -                                                          |  |
| 53. Ruhsatın Veriliş Tarihi |  | 54. Ruhsatın Veriliş Yeri |  | 55. Ruhsatın Veriliş Yeri |  | 56. Ruhsatın Veriliş Yeri                                  |  |
| -                           |  | -                         |  | -                         |  | -                                                          |  |
| 57. Ruhsatın Veriliş Tarihi |  | 58. Ruhsatın Veriliş Yeri |  | 59. Ruhsatın Veriliş Yeri |  | 60. Ruhsatın Veriliş Yeri                                  |  |
| -                           |  | -                         |  | -                         |  | -                                                          |  |
| 61. Ruhsatın Veriliş Tarihi |  | 62. Ruhsatın Veriliş Yeri |  | 63. Ruhsatın Veriliş Yeri |  | 64. Ruhsatın Veriliş Yeri                                  |  |
| -                           |  | -                         |  | -                         |  | -                                                          |  |
| 65. Ruhsatın Veriliş Tarihi |  | 66. Ruhsatın Veriliş Yeri |  | 67. Ruhsatın Veriliş Yeri |  | 68. Ruhsatın Veriliş Yeri                                  |  |
| -                           |  | -                         |  | -                         |  | -                                                          |  |
| 69. Ruhsatın Veriliş Tarihi |  | 70. Ruhsatın Veriliş Yeri |  | 71. Ruhsatın Veriliş Yeri |  | 72. Ruhsatın Veriliş Yeri                                  |  |
| -                           |  | -                         |  | -                         |  | -                                                          |  |
| 73. Ruhsatın Veriliş Tarihi |  | 74. Ruhsatın Veriliş Yeri |  | 75. Ruhsatın Veriliş Yeri |  | 76. Ruhsatın Veriliş Yeri                                  |  |
| -                           |  | -                         |  | -                         |  | -                                                          |  |
| 77. Ruhsatın Veriliş Tarihi |  | 78. Ruhsatın Veriliş Yeri |  | 79. Ruhsatın Veriliş Yeri |  | 80. Ruhsatın Veriliş Yeri                                  |  |
| -                           |  | -                         |  | -                         |  | -                                                          |  |
| 81. Ruhsatın Veriliş Tarihi |  | 82. Ruhsatın Veriliş Yeri |  | 83. Ruhsatın Veriliş Yeri |  | 84. Ruhsatın Veriliş Yeri                                  |  |
| -                           |  | -                         |  | -                         |  | -                                                          |  |
| 85. Ruhsatın Veriliş Tarihi |  | 86. Ruhsatın Veriliş Yeri |  | 87. Ruhsatın Veriliş Yeri |  | 88. Ruhsatın Veriliş Yeri                                  |  |
| -                           |  | -                         |  | -                         |  | -                                                          |  |
| 89. Ruhsatın Veriliş Tarihi |  | 90. Ruhsatın Veriliş Yeri |  | 91. Ruhsatın Veriliş Yeri |  | 92. Ruhsatın Veriliş Yeri                                  |  |
| -                           |  | -                         |  | -                         |  | -                                                          |  |
| 93. Ruhsatın Veriliş Tarihi |  | 94. Ruhsatın Veriliş Yeri |  | 95. Ruhsatın Veriliş Yeri |  | 96. Ruhsatın Veriliş Yeri                                  |  |
| -                           |  | -                         |  | -                         |  | -                                                          |  |
| 97. Ruhsatın Veriliş Tarihi |  | 98. Ruhsatın Veriliş Yeri |  | 99. Ruhsatın Veriliş Yeri |  | 100. Ruhsatın Veriliş Yeri                                 |  |
| -                           |  | -                         |  | -                         |  | -                                                          |  |

YAPI DAHİLİNİN

YAPI MUTEAHHİDİNİN

3194 Sayılı İmar Kanununun 21, 22, 23 ve 24 üncü maddelerine göre yapılan tapu haritasının, yukarıda belirtilen harita ile aynı olan harita ile değiştirilerek ilgili YAPI RUHSATI verilmektedir.

61. Ruhsatın Veriliş Tarihi

62. Ruhsatın Veriliş Yeri

63. Ruhsatın Veriliş Yeri

64. Ruhsatın Veriliş Yeri

65. Ruhsatın Veriliş Tarihi

66. Ruhsatın Veriliş Yeri

67. Ruhsatın Veriliş Yeri

68. Ruhsatın Veriliş Yeri

69. Ruhsatın Veriliş Tarihi

70. Ruhsatın Veriliş Yeri

71. Ruhsatın Veriliş Yeri

72. Ruhsatın Veriliş Yeri

73. Ruhsatın Veriliş Tarihi

74. Ruhsatın Veriliş Yeri

75. Ruhsatın Veriliş Yeri

76. Ruhsatın Veriliş Yeri

77. Ruhsatın Veriliş Tarihi

78. Ruhsatın Veriliş Yeri

79. Ruhsatın Veriliş Yeri

80. Ruhsatın Veriliş Yeri

81. Ruhsatın Veriliş Tarihi

82. Ruhsatın Veriliş Yeri

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



# YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

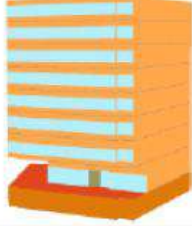
Not: Bu belge, 1 m2'ye kadar alan ve 1 m2'ye kadar yükseklikte bulunan yapıların inşaatı için kullanılır. 1 m2'ye kadar alan ve 1 m2'ye kadar yükseklikte bulunan yapıların inşaatı için kullanılır.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |              |                                                  |                                                   |                                             |                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|
| 1. Tapu tapu belgesi veren kurum (il, ilçe)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |              | Kod                                              | 2. Belgenin tarihi                                | 3. Belgenin numarası                        | 4. Belgenin veriliş maksadı                 |
| Korut Belediyesi<br>imar md. İzmir                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |              |                                                  | 18.8.1995                                         | 1307                                        | Tamamı isin                                 |
| 5. Mahalle, cadde / sokak, bina no                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |              |                                                  |                                                   |                                             |                                             |
| Cumhuriyet Bul. No 22 Korut                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |              |                                                  |                                                   |                                             |                                             |
| 6. Pafta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 7. Ada no    | 8. Parsel no                                     | 9. İmar durumu tarihi                             | 10. İmar durumu numarası                    |                                             |
| 40/356                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 7399         | 11                                               | 30.1.1991                                         | 650                                         |                                             |
| 11. Tapu tapu belgesi veren kurum                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |              | 12. Tapu tapu belgesi tarihi                     | 14. İmar durumu tarihi                            | 16. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası | 17. Yeni yapı ruhsatının tarihi ve numarası |
| 1. Bölge Tapu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |              | 23.991                                           | Korut                                             | 12.4.1991                                   |                                             |
| 312. md. İzmir                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |              | 2314                                             | Korut-Sivri                                       | 773                                         |                                             |
| YAPI SAHİBİNİN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |              |                                                  | YAPI MÜTEAHHİDİNİN                                |                                             |                                             |
| 18. Adı soyadı / unvanı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |              | Kod                                              | 22. Adı soyadı / unvanı                           |                                             | Kod                                         |
| Sekerbank T.A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |              |                                                  |                                                   |                                             |                                             |
| 19. Bağlı olduğu vergi dairesi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |              | 20. Vergi Dairesi sicil numarası                 | 24. Bağlı olduğu vergi dairesi                    |                                             | 25. Vergi dairesi sicil numarası            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |              |                                                  |                                                   |                                             |                                             |
| 21. Adresi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |              | 26. Adresi                                       |                                                   |                                             |                                             |
| Cumhuriyet Bulvarı No 22<br>İzmir                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |              |                                                  |                                                   |                                             |                                             |
| 27. Yapının her bir ötesinin kullanılma amacı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Kod          | 28. Öte sayısı                                   | Kod                                               | 29. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )             | Kod                                         |
| 1. Yeri                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |              | 7                                                |                                                   | 4264                                        |                                             |
| 30. Yol seviyesi altında kat sayısı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Kod          | 31. Yol seviyesi üstünde kat sayısı              | Kod                                               | 32. Toplam kat sayısı                       | Kod                                         |
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |              | 9                                                |                                                   | 10                                          |                                             |
| 33. Yapının toplam alanı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Kod          | 34. 1 m <sup>2</sup> 'nin maliyeti               | Kod                                               | 35. Yapının sınıfı                          | Kod                                         |
| 24.80                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |              | 247.600                                          |                                                   | 3                                           |                                             |
| 36. Yapının grubu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Kod          | 37. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa hariç) |                                                   |                                             |                                             |
| A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |              | 1.055.766.400                                    |                                                   |                                             |                                             |
| 38. Ait olduğu yıl                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |              | 39. Yapının arsa değeri                          |                                                   | 40. Toplam maliyet (arsa dahil)             |                                             |
| 1991                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |              |                                                  |                                                   |                                             |                                             |
| 41. İskeletin cinsi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Kod          | 42. İskeletin dolgu maddesi                      | Kod                                               | 43. Yığma yapının cinsi                     | Kod                                         |
| B. Arme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |              | Tuğla                                            |                                                   |                                             |                                             |
| 44. Yapı ile ilgili özellikler                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |              |                                                  |                                                   |                                             |                                             |
| <input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Kaya gazı <input type="checkbox"/> Doğal gaz <input checked="" type="checkbox"/> Kalorifer <input checked="" type="checkbox"/> Gemi suyu <input type="checkbox"/> Sıcak su <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Fosforik <input checked="" type="checkbox"/> Asansör |              |                                                  |                                                   |                                             |                                             |
| 45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |              |                                                  |                                                   |                                             |                                             |
| Bodrum + Zemin + 4. kat 22/19-B1-101 Sekerbank T.A.Ş.<br>2-3-4-5-6-7 katları (201-301-401-501-601-701-) No 10<br>İzmirli isin dir                                                                                                                                                                                                                                               |              |                                                  |                                                   |                                             |                                             |
| 46. Konutta ilgili özellikler                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |              |                                                  |                                                   |                                             |                                             |
| Konutun                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Oda sayıları |                                                  |                                                   |                                             |                                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 1            | 2                                                | 3                                                 | 4                                           | 5                                           |
| Daire sayısı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Toplam       |                                                  |                                                   |                                             |                                             |
| Bir dairenin yüzölçümü                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Toplam       |                                                  |                                                   |                                             |                                             |
| 47. Dairelerinin özellikleri                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |              |                                                  |                                                   |                                             |                                             |
| Mutfak Banyo Hala (wc) Parka                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |              |                                                  |                                                   |                                             |                                             |
| Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapi Ruhsat ile yapılan ve özellikler belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanımında fien bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 30'uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmektedir.                                                                                            |              |                                                  |                                                   |                                             |                                             |
| BİNA MAHALİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |              |                                                  |                                                   |                                             |                                             |
| 48. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |              | 49. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih            |                                                   | 50. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih       |                                             |
| Mehmet BOZKURT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |              | M. KAHRAMAN                                      |                                                   |                                             |                                             |
| BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |              |                                                  |                                                   |                                             |                                             |
| 51. Tetkik eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, imzası                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |              |                                                  | 52. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, imzası, tarih |                                             |                                             |
| Ercan R. GÜL<br>Şube Başkanı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |              |                                                  | 18 AGUSTOS 1995                                   |                                             |                                             |



bina enerji performansı

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

| Binanın               |                                                  | Belgenin           |           | Binanın Görüntüsü                                                                  |
|-----------------------|--------------------------------------------------|--------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipi:                 | İşyeri Binası                                    | Veri Tarihi:       | 13.2.2020 |  |
| İnşaat Ruhsat Tarihi: | 4.3.1994                                         | Geçerlilik Tarihi: | 13.2.2030 |                                                                                    |
| Tecrübe Alanı:        | 4.483,65                                         | Performans Sınıfı: | C         |                                                                                    |
| Ada/Parcele/Pelita:   | 7399 / 11 / 40/356                               | Emilasyon Sınıfı:  | C         |                                                                                    |
| UAVT Bina No:         | 299100917                                        |                    |           |                                                                                    |
| Ada:                  | Cumhuriyet Bulv No:22                            |                    |           |                                                                                    |
| Adres:                | KONAK MAH. CUMHURİYET BULVARI NO: 22 KONAK/İZMİR |                    |           |                                                                                    |

Sahibinin Adı Soyadı: Cumhuriyet Bulv No:22

**ENERJİ PERFORMANSI**  
Yüksek

**ORAN**

**A 0-39**  
**B 40-79**  
**C 80-99** 82  
**D 100-119**  
**E 120-139**  
**F 140-174**  
**G 175-...**

**SERA GAZİ EMİSYONU**  
Yüksek

**ORAN**

**A 0-39**  
**B 40-79**  
**C 80-99** 88  
**D 100-119**  
**E 120-139**  
**F 140-174**  
**G 175-...**

**YENİLENEBİLİR ENERJİ KULLANIM ORANI**

**% 0.00**

| SİSTEMLER      | YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ |                                           | YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ |                                           | SINIFI |
|----------------|---------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------|--------|
|                | Birimli (kWh/y)           | Birim Alan Başına (kWh/m <sup>2</sup> /y) | Birimli (kWh/y)                    | Birim Alan Başına (kWh/m <sup>2</sup> /y) |        |
| Toplam         | 343.346,51                | 100,01                                    | 0,00                               | 0,00                                      | C      |
| Isıtma         | 97.296,66                 | 28,34                                     | 0,00                               | 0,00                                      | D      |
| Sıhhi Sıcak Su | 61.745,29                 | 17,99                                     | 0,00                               | 0,00                                      | F      |
| Soğutma        | 57.679,86                 | 16,80                                     | 0,00                               | 0,00                                      | C      |
| Havalandırma   | 9.427,77                  | 2,75                                      |                                    |                                           | D      |
| Aydınlatma     | 117.197,93                | 34,14                                     |                                    |                                           | B      |
| Kojenerasyon   | 0,00                      | 0,00                                      | 0,00                               | 0,00                                      |        |
| Fotovoltaik    |                           |                                           | 0,00                               | 0,00                                      |        |

| Belgenin               |               | Belge Düzenleyenin |                 | Kare Kod                                                                              |
|------------------------|---------------|--------------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Numarası:              | M2435FF00888D | Adı Soyadı:        | HASAN ERDOĞAN   |  |
| Veri Tarihi:           | 13.2.2020     | Firma:             | HASAN ERDOĞAN   |                                                                                       |
| Son Geçerlilik Tarihi: | 13.2.2030     | Sertifika No:      | ATLASLT-06-0169 |                                                                                       |
| İptal Edilen EKB No:   |               | İmza:              |                 |                                                                                       |



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





T.C.  
KONAK BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-35598559-115.02.01-232335  
Konu : 7399 Ada, 11 Parsel (İmar Durumu)

28.04.2023

**ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. YETKİLİSİ**  
Sayın RIZA GÜNEŞ  
Cumhuriyet Bulvarı No: 22  
Konak/İZMİR

İlgi : 26.04.2023 tarihli ve 202326 sayılı dilekçe.

İlgi dilekçeye konu İzmir İli, Konak İlçesi, 7399 ada, 11 parsel, 17.11.2005 onay tarihli 1/1000 ölçekli Kemeraltı 1.Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planında T-O5 Büro Alanları (5 kat) Bölgesinde kalmaktadır. Arkadlı geçiş bulunmaktadır. Kentsel Sit +3. Derece Arkeolojik Sit Alanında olduğundan, her türlü işlem için İzmirli Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan izin alınması gerekmektedir. H.R.S. Hafif Raylı Sistem güzergahında olduğundan her türlü inşai faaliyet (alt yapı-üst yapı) için İzmir Büyükşehir Belediyesi Raylı Sistem Müdürlüğü'nden izin alınması gerekmektedir.  
Bilgilerinizi rica ederim.

e-imzalıdır

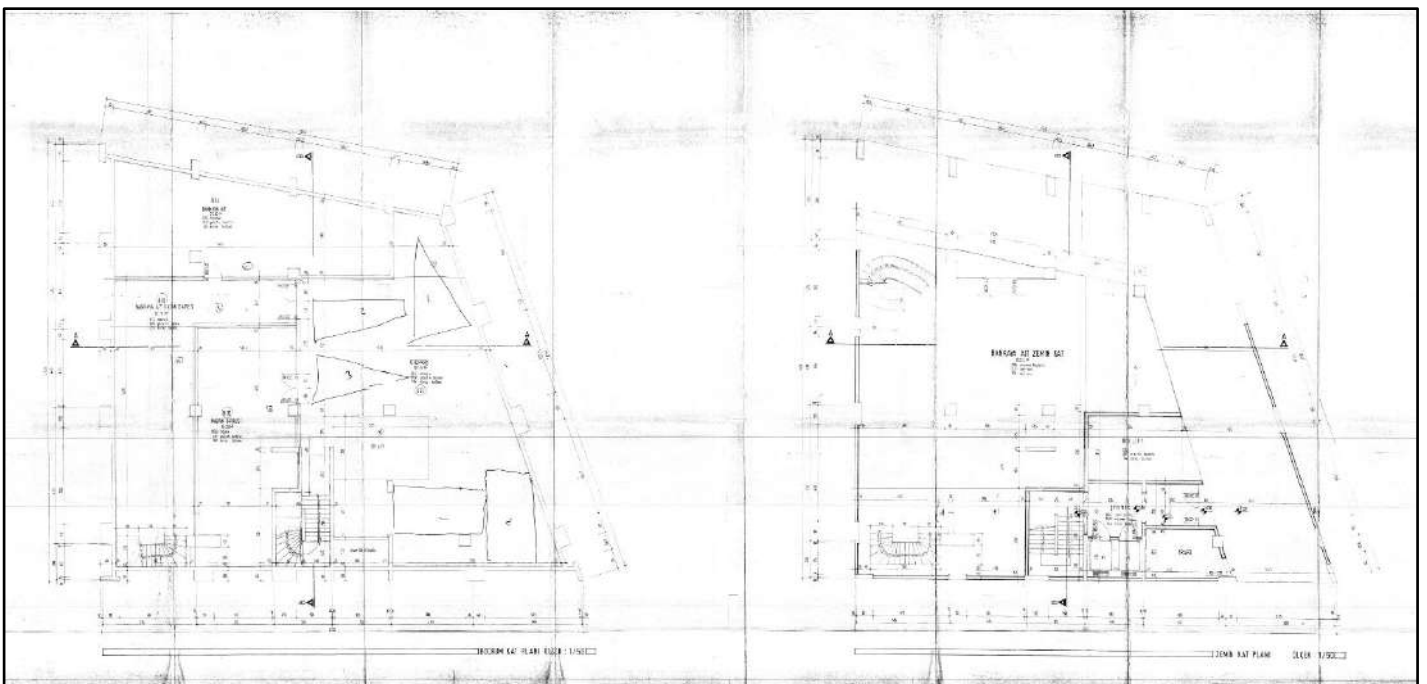
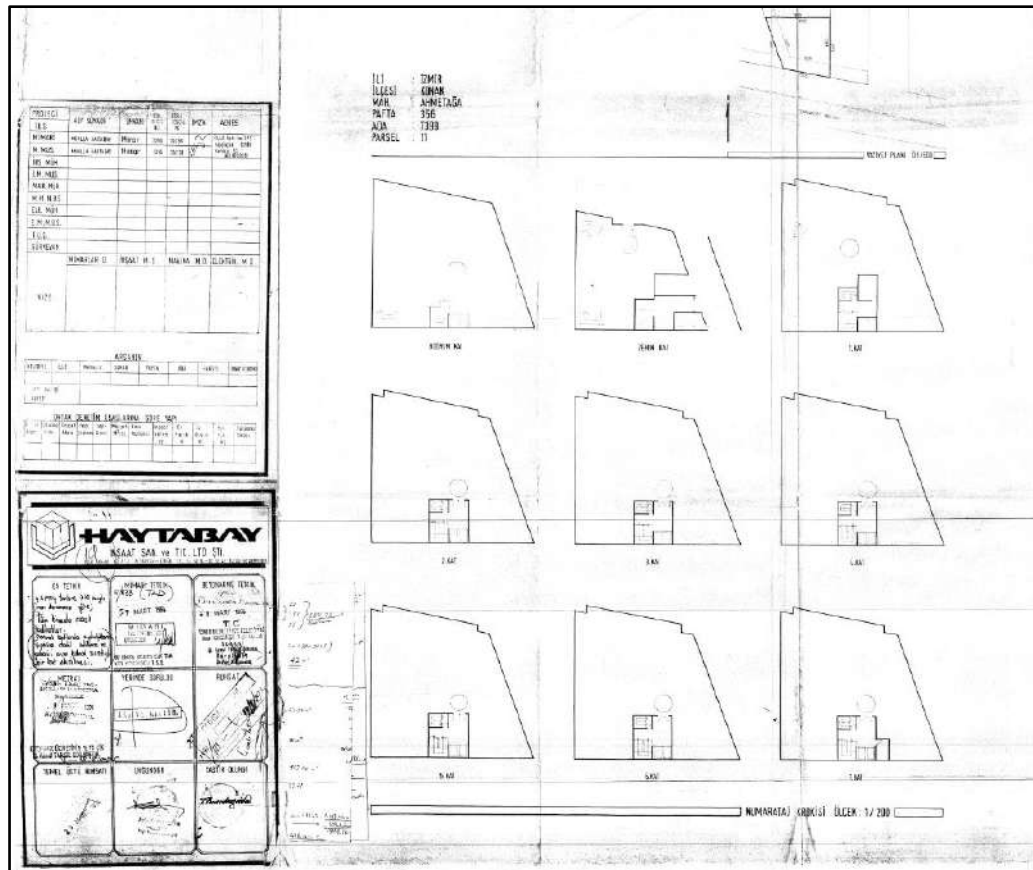
Asker GÜNEŞ  
Belediye Başkanı a.  
Belediye Başkan Yardımcısı

Belgenin Aslı  
Elektronik İmzalıdır  
03.07.2023

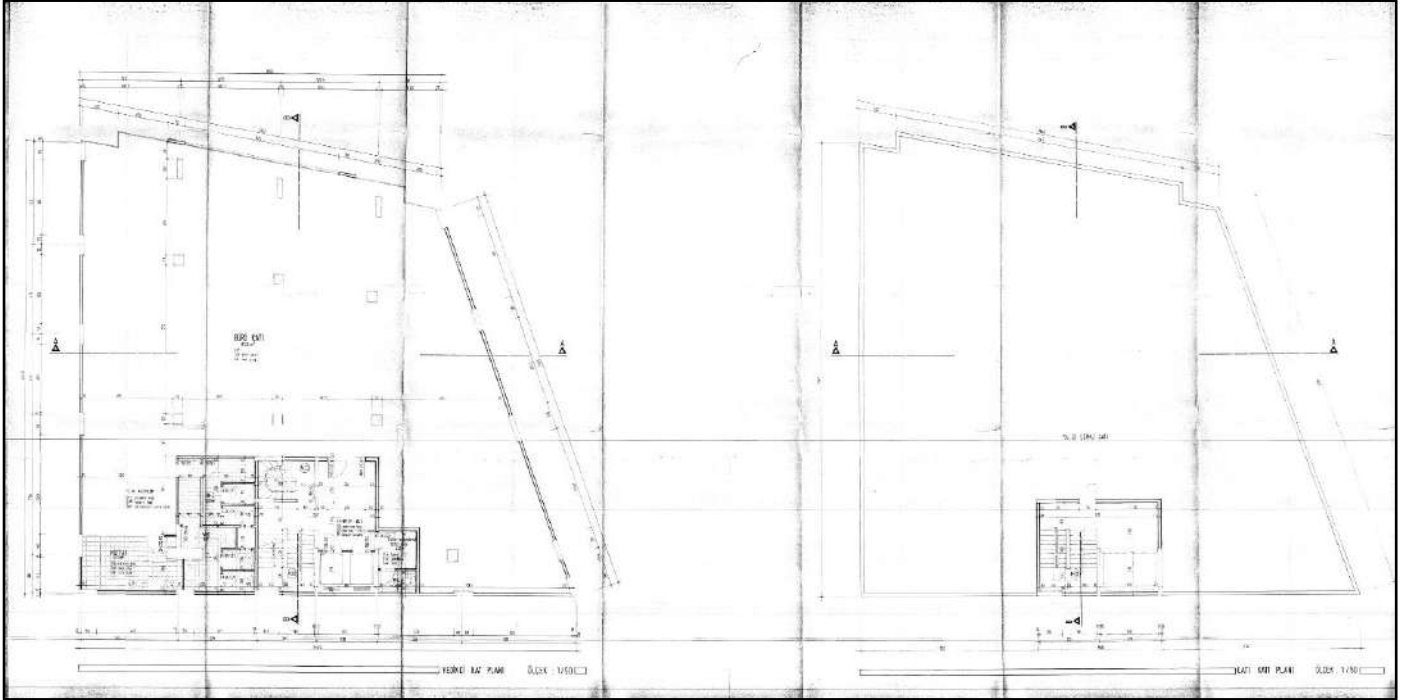
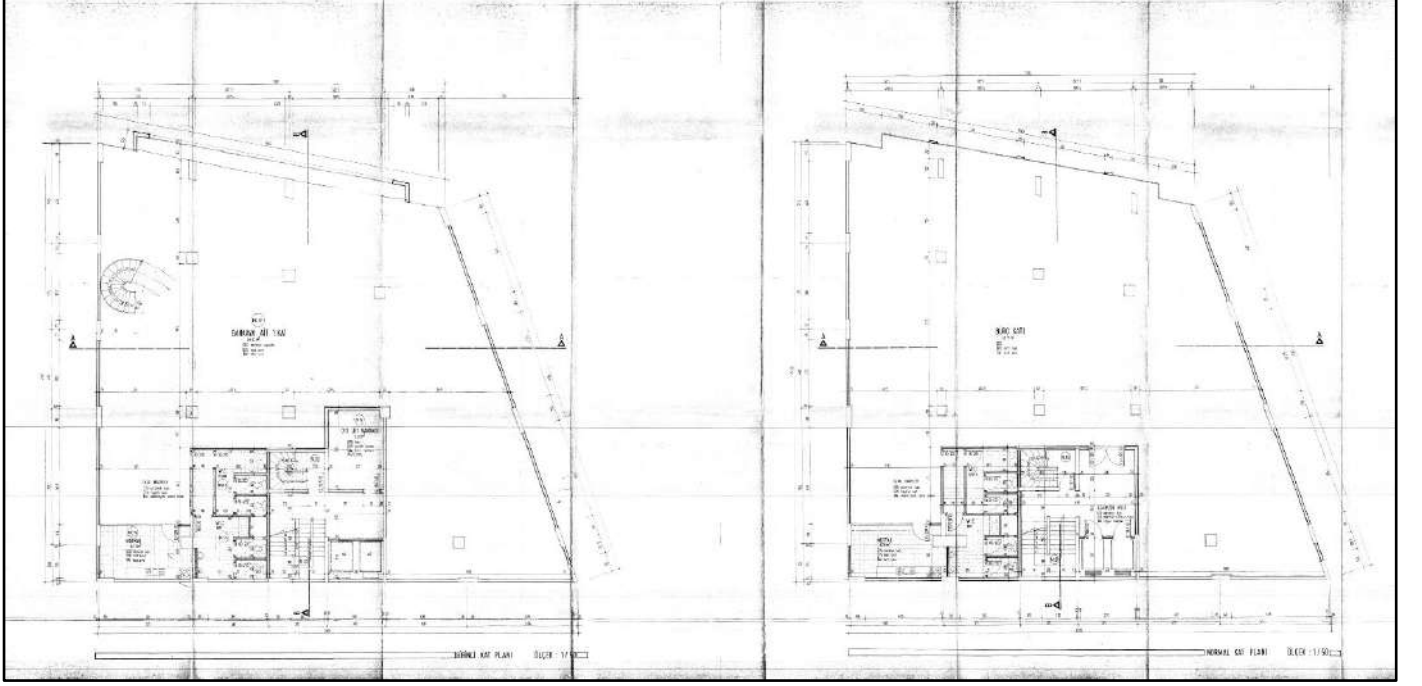
Özge GÜNSOR  
MİMAR

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : 09PT-6YRA-0A68 Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/konak-belediyesi-ebys>







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



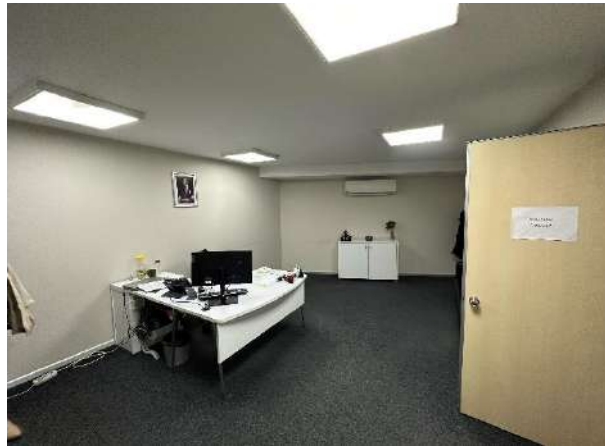
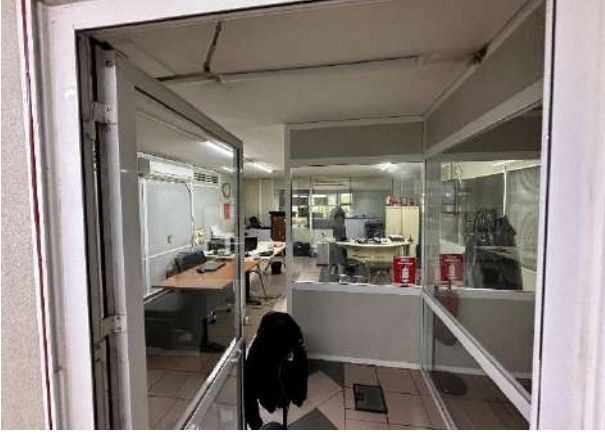


Bu Belge, 5070 sayılı “ Elektronik İmza Kanunu ” çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

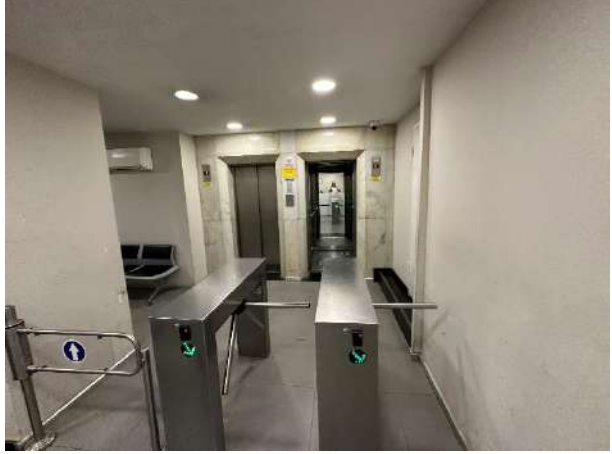




Bu Belge, 5070 sayılı " Elektronik İmza Kanunu " çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.









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



### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

**Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU**

(T.C. Kimlik No: 29039108440 - Lisans No: 401418 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

  
Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

  
Encan AYDOĞDU  
Başkan



### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

**Sayın Raci Gökcehan SONER**

(T.C. Kimlik No: 43933302186- Lisans No: 404622 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

  
Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

  
Şinasi BAYRAKTAR  
Başkan



### MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.08.2020

Belge No: 2019-01.3399

**Sayın Mehmet AKBALIK**

(T.C. Kimlik No: 20800721448 - Lisans No: 911340 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

  
Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

  
Encan AYDOĞDU  
Başkan