Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Bina
(Banka Şubesi ve Bölge Koordinatörlüğü)

Ahmetağa Mahallesi
7399 Ada 11 Parsel

Konak Mahallesi
Konak / İzmir

Rapor Tarihi;
30.06.2026

Rapor No;
2026_876

Sunulan;
Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Hazırlayan;
Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

SELDA AKSOY

Bu belge ********** kimlik numarali SELDA AKSOY tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 30/06/2026 12:23

FATIH TOSUN

Bu belge ********** kimlik numarali FATIH TOSUN tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 30/06/2026 10:37

GAYRİMENKULÜ TANITICI FOTOĞRAFLAR

Genel Görünüm

Genel Görünüm

Genel Görünüm

Genel Görünüm

Konu Gayrimenkulün Hava Fotoğrafına Göre Konumu

Yönetici Özeti

Değerleme Raporun İlişkin Bilgiler	
Raporu Talep Eden	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Değerleme Tarihi	25.06.2026
Rapor Tarihi ve Numarası	30.06.2026 / 2026_876
Değerlenen Mülkiyetlerin Hakları	Tam Hissesi
Değerlemenin Amacı	Bu değerleme raporu, GYO portföyünde yer alan gayrimenkulün Pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.
Gayrimenkule İlişkin Bilgiler	
Gayrimenkullerin Kullanımı	Bina
Gayrimenkullerin Açık Adresi	Konak Mahallesi, Cumhuriyet Bulvarı No: 22 Konak/ İzmir Konak Mahallesi, Cumhuriyet Bulvarı No: 22A Konak/ İzmir
Tapu Kayıtları	İzmir ili, Konak İlçesi, Ahmetağa Mahallesi, 498,50 m² yüzölçüme sahip, 7399 ada, 11 parsel numaralı "10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası"
İmar Durumu	Parsel 1/1000 ölçekli Kemeraltı 1. Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı sınırları içerisinde "T-05 Büro (5 kat) Alanı" lejandında kalmaktadır.
En Etkin ve En İyi Kullanımı	Dükkan ve Ofis

Değer Tablosu (30.06.2026 tarihli) Tam Hisse Değeri

1 Adet Bina (Şube ve Bölge Koordinatörlüğü)	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Taşınmazın Pazar Değeri	**490.705.000**	**588.846.000**	**TL**

% 20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları;

- Raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların Değerleme Uzmanının bildiği ve açıkladığı kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak değerleme konusunu oluşturan gayrimenkulle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanının, gayrimenkulü kişisel olarak incelediğini;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini;
- Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan gayrimenkullerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;

beyan ederiz.

- Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkullerin çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz. Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartlar'ına göre tanzim edilmiştir.
- Bu değerleme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Değerleme Uzmanı	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
Selda AKSOY **Lisans No: 402826**	**Fatih TOSUN** **Lisans No:400812**

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ 6
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası 6
1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi 6
1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi 6
1.4 İşin Kapsamı 6
1.5 Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama 6
1.6 Rapor Türü 6
1.7 Raporu Hazırlayanlar 6
1.8 Değerleme Tarihi 6
1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası 6
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 7
1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 7
2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ 8
2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı 8
2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi 9
2.2.1 Tapu Kayıtları 9
2.2.2 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri 10
2.2.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 10
2.2.4 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi 10
2.2.5 Kadastro İncelemesi 10
2.3 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu Bilgileri 10
2.3.1 İmar Durumu 10
2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dokümanları Hakkında Bilgiler 13
2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi 13
2.3.4 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklamalar 13
2.3.5 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler 13
2.3.6 Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 13
2.3.7 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 13
2.3.8 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama 14
2.3.9 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 14
3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 14
3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 14
3.1.1 Ekonomik Koşullar 14
3.1.2 Gayrimenkul Piyasası 16
3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler 17
3.2.1 İzmir İli 17
3.2.2 Konak İlçesi 18
3.2.3 Ahmetağa Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi 18
3.2.4 Ulaşım 19
3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler 19
3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 19
3.4.1 Arsa Özellikleri 19
3.4.2 Bina Özellikleri 19
3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri 20
3.4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler 20
3.4.5 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi 21
4. DĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR 21
4.1 Değer Tanımları 21
4.2 Değerleme Yöntemleri 22
5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER 23
5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler 23
5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı 23
5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler 25
5.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar 25
6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 28
6.1 Pazar Yaklaşımı 28
6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler 28
6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi 28
6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı 29
6.1.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler 29
6.1.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar 29
6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç 29
6.2 Maliyet Yaklaşımı 29
6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler 29
6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni 30
6.2.3 Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar Ve Ulaşılan Sonuç 30
6.2.4 Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar 30
6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç 30
6.3 Gelir Yaklaşımı 30
6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri 30
6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni 30
6.3.3 Nakit Giriş Ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar 30
6.3.4 İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler 30
6.3.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç 31

6.4 Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde) 31
6.4.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi 31
6.4.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Direkt Kapitalizasyon Yönteminin Kullanılma Nedeni 31
6.4.3 Kira Değerinin Belirlenmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar 31
6.4.4 Direkt Kapitalisazyon Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler 31
6.4.5 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç 31
6.4.6 Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler) 31
6.4.7 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları 31
6.4.8 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri 31
6.4.9 Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar 32
6.4.10 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi 32
6.4.11 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi 32
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ 33
7.1 Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması 33
7.2 Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 33
7.3 Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi 33
7.4 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 33
8. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME 34
8.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş 34
8.1.1 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş 34
8.1.1.1.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 34
8.1.2 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 34
8.1.3 Ruhsat Alınmış Yapılarda, Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 35
8.1.4 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 35
9. DİĞER 36
9.1 KDV Konusu 36
10. SONUÇ 37
10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 37
10.2 Nihai Değer Takdiri 37
11. EKLER 38

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz tarafından 30.06.2026 tarihinde 2026_876 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Müşteriyi Tanıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerleme raporu "Esentepe Mahallesi Büyükdere Caddesi No:171A İç Kapı No: 176 Şişli / İstanbul" adresinde faaliyet gösteren "Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." için hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayan Kuruluş Ünvanı ve Adresi

Şirketimiz, Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. "Kuşbakışı Cad. No:29 Aşuroğlu Sitesi, A Blok Daire: 4 Altunizade – Üsküdar / İstanbul" adresinde kurulmuştur. Ticaret Sicil Gazetesinde (22.07.2014 tarih ve 8617 sayılı) yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla faaliyete geçmiştir.

- Kuruluşunda 345.000 Türk Lirası olan ödenmiş sermayesi 2020 yılında 1.000.000 TL'ye yükseltilmiştir.
- Şirketimiz 03.04.2015 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır.
- Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 18.06.2015 tarih ve 1740 sayılı kararı ile "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 11.maddesine istinaden bankalara değerleme hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

1.4 İşin Kapsamı

Bu rapor, müşterimizin talebine istinaden gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden Pazar Değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.

1.5 Raporun, Tebliğin 1 İnci Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.6 Rapor Türü

Bu rapor gayrimenkülün Pazar Değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

1.7 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor, gayrimenkulün mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, değerleme uzmanı Selda AKSOY (Lisans no:402826) ve sorumlu değerleme uzmanı Fatih TOSUN (Lisans no:400812) tarafından hazırlanmıştır.

1.8 Değerleme Tarihi

Bu rapor, 25.06.2026 ila 30.06.2026 tarihleri arasında gayrimenkullerin mahallinde ve ilgili resmi dairelerde yapılan araştırmalarda edinilen bilgiler kullanılarak hazırlanmıştır.

1.9 Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor, "Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." ile şirketimiz arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 27.04.2026 tarihli 2026.109 numaralı dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Son 3 Yıllık Değerleme Raporu Hakında Bilgi

	Rapor - 1	Rapor - 2	Rapor- 3
Rapor Amacı	Pazar Değeri Takdiri	Pazar Değeri Takdiri	-
Rapor Tarihi	30.06.2025	31.12.2025	-
Rapor Numarası	2025_678	2025_1840	-
Raporu Hazırlayanlar	Mehmet Onur ÇAKMAKLI (Lisans No:401232) Fatih TOSUN (Lisans No: 400812)	Mehmet Onur ÇAKMAKLI (Lisans No:401232) Fatih TOSUN (Lisans No: 400812)	-
Toplam Değer (TL) (KDV hariç)	350.015.000	418.975.000	-
Toplam Değer (TL) (KDV dahil)	420.018.000	502.770.000	-

Bu rapora konu olmuş gayrimenkul için son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından 2 adet değerleme raporu hazırlanmıştır.

1.11 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Müşterimiz, çalışmada konu olan gayrimenkullerin "pazar değerinin" belirlenmesini istemiştir. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ

2.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Tanımı

Konu gayrimenkul İzmir ili, Konak ilçesi, Ahmetağa Mahallesi sınırları içerisinde konumludur. Gayrimenkul Cumhuriyet Bulvarı üzerinde yer almaktadır.

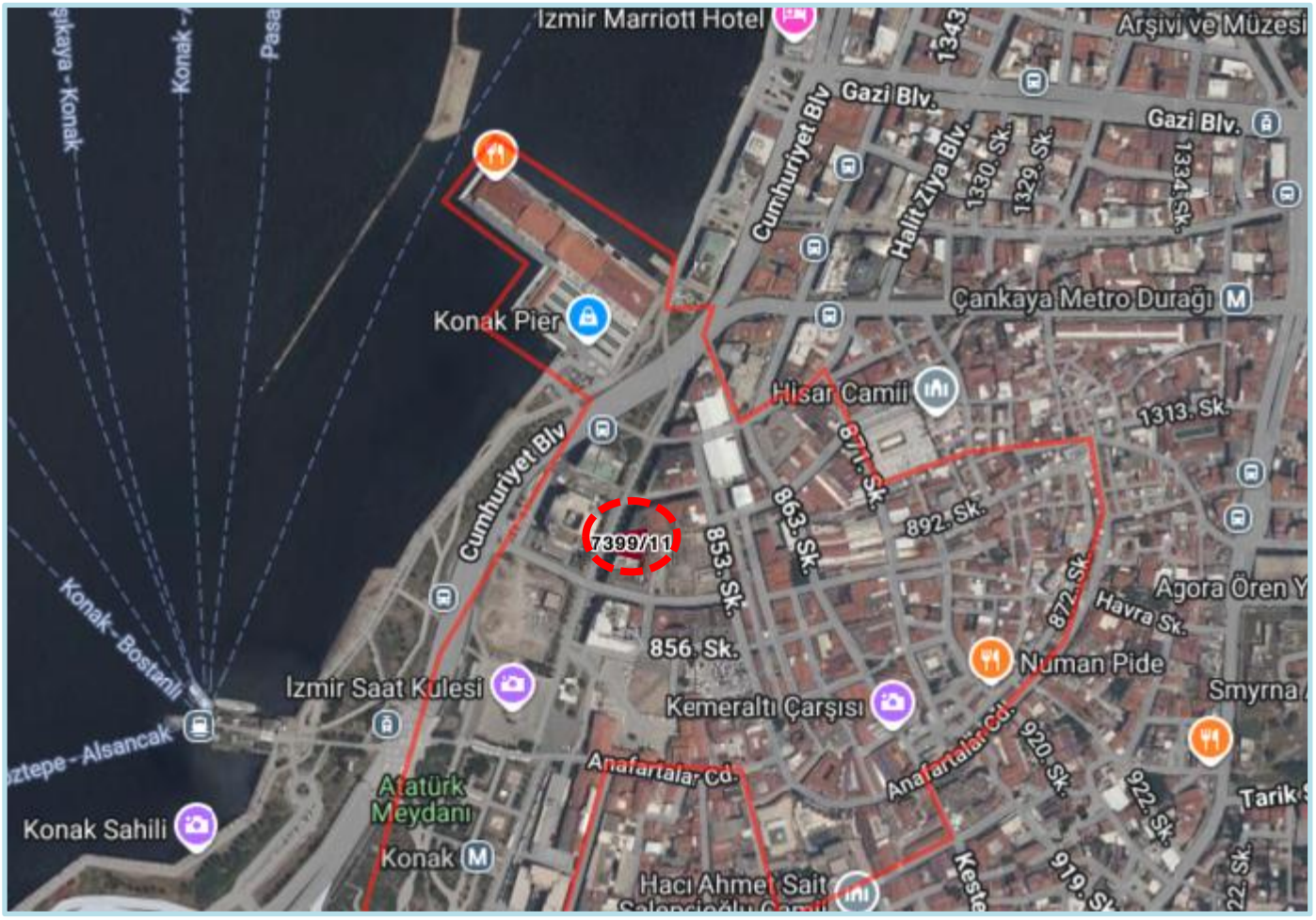
Gayrimenkullerin açık adresi:

Konak Mahallesi, Cumhuriyet Bulvarı No: 22 Konak/ İzmir (UAVT: 1768039511)

Konak Mahallesi, Cumhuriyet Bulvarı No:22A Konak/ İzmir (UAVT: 1709241473)

Gayrimenkullerin Tanımı: 7399 ada, 11 parsel numaralı 498,50 m² yüzölçüme sahip, "10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası" vasıflı ana gayrimenkul, Şekerbank Banka Şubesi ve Bölge Koordinatörlüğü olarak kullanılmakta olup mevcut durumda boş ve güçlendirme çalışmalarına ait inşaat devam etmektedir.

Gayrimenkullerin Konumu



2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.Dökümanları Hakkında Bilgi

2.2.1 Tapu Kayıtları

Ana Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçümü	Niteliği	Malik	Hisse	Cilt	Sahife
İzmir	Konak	Ahmetağa	7399	11	498,50 m²	10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası	Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1/1	12	2344

Edinme Sebebi – Tarih – Yevmiye Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği -17.01.2020 – 1943

2.2.2 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Gayrimenkule ait takyidat bilgileri, 25.06.2026 tarihli "Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı" belgelerinden edinilmiştir. Belgeler ekte özeti aşağıda sunulmaktadır.

Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri	Tarih	Yev.
İrtifak		
- H. KROKİDE (A) HARFİ İLE GÖSTERİLEN 13.00 M² LİK KISIMDA T.E.K. EGE ELEKTRİK DAĞITIM MÜESSESE MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE DAİMİ İRTİFAK HAKKI	10.10.1984	3185

2.2.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Gayrimenkul üzerinde yer alan takyidatlar raporun "2.2.1 Tapu Kaydı İncelemesi ve Takyidat Bilgileri" bölümünde sunulmaktadır. Gayrimenkul üzerinde takyidatlarda gayrimenkulün devredilmesini sınırlayacak herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

Gayrimenkulün tapu kayıtlarında yer alan takyidatlar ile ilgili görüşler, raporun "8.1.2 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" bölümünde sunulmaktadır.

2.2.4 Kat İrtifakına Esas Mimari Proje İncelemesi

Kat irtifakı kurulu olmaması sebebiyle "https://webtapu.tkgm.gov.tr/" adresinden online Kat İrtifakı Mimari Proje incelemesi yapılmamıştır.

2.2.5 Kadastro İncelemesi

Değerlemeye konu gayrimenkulün konumlandığı parselin kadastral sınırları, alan ve konum tespiti "Kadastro Müdürlüğü'nde" bulunan paftalar üzerinden ve "https://parselsorgu.tkgm.gov.tr" online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

2.3 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Gayrimenkul değerleme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

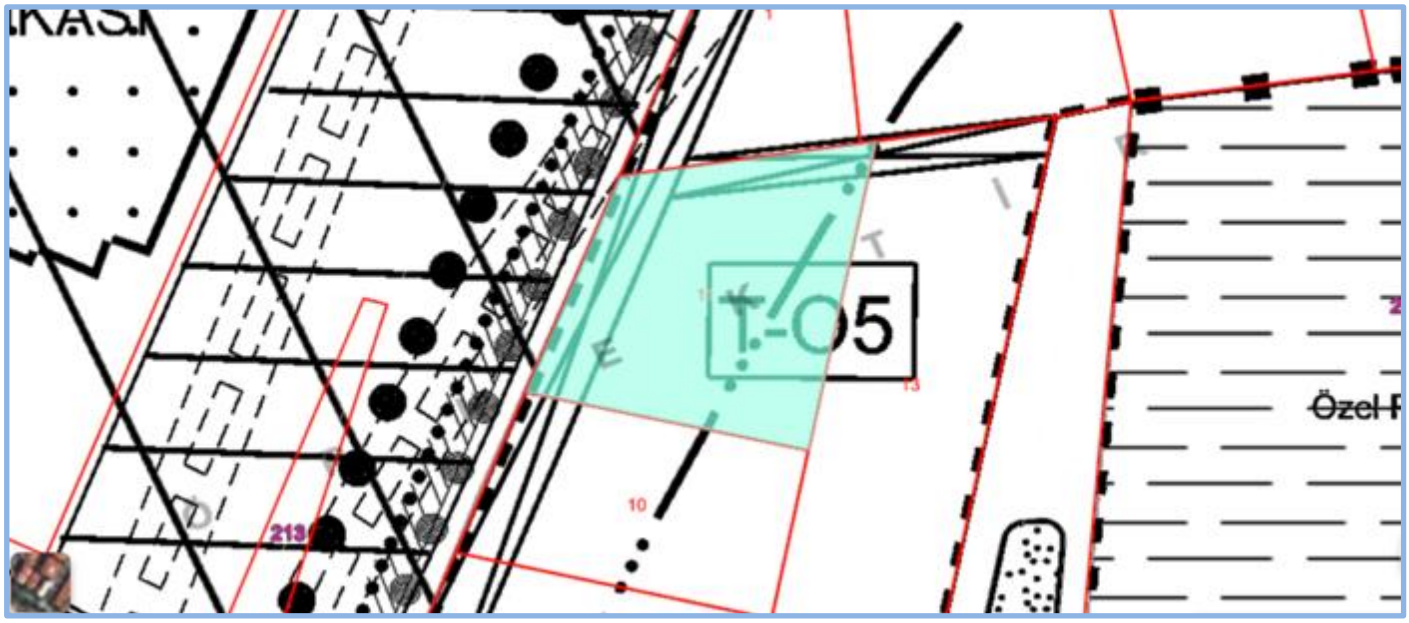
2.3.1 İmar Durumu

Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü nden alınan bilgiye göre;

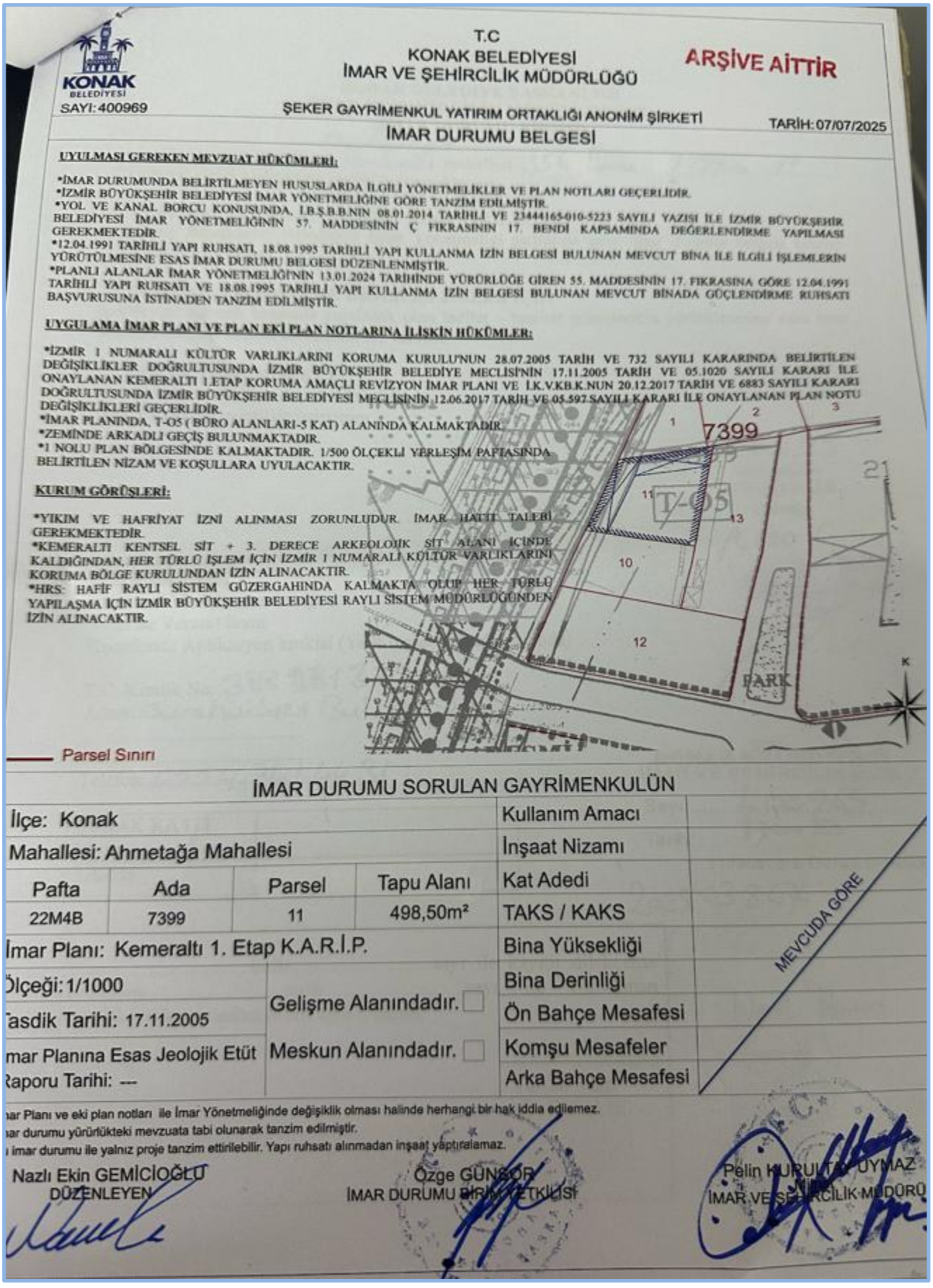
Parsel 17.11.2005 tasdik tarihli 05.1020 sayılı 1/1000 ölçekli Kemeraltı 1.Etap Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı sınırları içerisinde "T05 Büro (5 kat) Alanı" lejandında kalmaktadır. 5 kat yapılaşma şartı bulunmaktadır.

Parsel, Kemeraltı Kentsel Sit Alanı + 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı'nda olduğundan, her türlü işlem için İzmir 1 Numaralı Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınması gerekmektedir.

Ayrıca, (HRS) Hafif Raylı Sistem güzergahında olduğundan her türlü inşai faaliyet (alt yapı-üst yapı) için İzmir Büyükşehir Belediyesi Banliyo ve Raylı Sistem Yatırımları Daire Başkanlığı'ndan izin alınması gerekmektedir.



Kaynak : https://keos.konak.bel.tr/imardurumu/imar.aspx?parselid=53662



T.C
KONAK BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

ARŞİVE AİTTİR

SAYI: 400969

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

TARİH: 07/07/2025

İMAR DURUMU BELGESİ

UYULMASI GEREKEN MEVZUAT HÜKÜMLERİ:

*İMAR DURUMUNDA BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA İLGİLİ YÖNETMELİKLER VE PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR.
*İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE TANZİM EDİLMİŞTİR.
*YOL VE KANAL BORCU KONUSUNDA, İ.B.Ş.B.B.NİN 08.01.2014 TARİHLİ VE 23444165-010-5223 SAYILI YAZISI İLE İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİNİN 57. MADDESİNİN Ç FIKRASININ 17. BENDİ KAPSAMINDA DEĞERLENDİRME YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.
*12.04.1991 TARİHLİ YAPI RUHSATI, 18.08.1995 TARİHLİ YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BULUNAN MEVCUT BİNA İLE İLGİLİ İŞLEMLERİN YÜRÜTÜLMESİNE ESAS İMAR DURUMU BELGESİ DÜZENLENMİŞTİR.
*PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN 13.01.2024 TARİHİNDE YÜRÜRLÜĞE GİREN 55. MADDESİNİN 17. FIKRASINA GÖRE 12.04.1991 TARİHLİ YAPI RUHSATI VE 18.08.1995 TARİHLİ YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BULUNAN MEVCUT BİNADA GÜÇLENDİRME RUHSATI BAŞVURUSUNA İSTİNADEN TANZİM EDİLMİŞTİR.

UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN EKİ PLAN NOTLARINA İLİŞKİN HÜKÜMLER:

*İZMİR 1 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA KURULU'NUN 28.07.2005 TARİH VE 732 SAYILI KARARINDA BELİRTİLEN DEĞİŞİKLİKLER DOĞRULTUSUNDA İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ'NİN 17.11.2005 TARİH VE 05.1020 SAYILI KARARI İLE ONAYLANAN KEMERALTI 1.ETAP KORUMA AMAÇLI REVİZYON İMAR PLANI VE İ.K.V.K.B.K.NUN 20.12.2017 TARİH VE 6883 SAYILI KARARI DOĞRULTUSUNDA İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ MECLİSİNİN 12.06.2017 TARİH VE 05.597 SAYILI KARARI İLE ONAYLANAN PLAN NOTU DEĞİŞİKLİKLERİ GEÇERLİDİR.
*İMAR PLANINDA, T-05 (BÜRO ALANLARI-5 KAT) ALANINDA KALMAKTADIR.
*ZEMİNDE ARKADLI GEÇİŞ BULUNMAKTADIR.
*1 NOLU PLAN BÖLGESİNDE KALMAKTADIR. 1/500 ÖLÇEKLİ YERLEŞİM PAFTASINDA BELİRTİLEN NİZAM VE KOŞULLARA UYULACAKTIR.

KURUM GÖRÜŞLERİ:

*YIKIM VE HAFRİYAT İZNİ ALINMASI ZORUNLUDUR. İMAR HATTI TALEBİ GEREKMEKTEDİR.
*KEMERALTI KENTSEL SİT + 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI İÇİNDE KALDIĞINDAN, HER TÜRLÜ İŞLEM İÇİN İZMİR 1 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNDAN İZİN ALINACAKTIR.
*HRS: HAFİF RAYLI SİSTEM GÜZERGAHINDA KALMAKTA OLUP HER TÜRLÜ YAPILAŞMA İÇİN İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ RAYLI SİSTEM MÜDÜRLÜĞÜNDEN İZİN ALINACAKTIR.

1 2 3 7399 21 11 T-05 13 10 12 PARK K

Parsel Sınırı

İMAR DURUMU SORULAN GAYRİMENKULÜN

İlçe: Konak
Mahallesi: Ahmetağa Mahallesi

Pafta	Ada	Parsel	Tapu Alanı
22M4B	7399	11	498,50m²

İmar Planı: Kemeraltı 1. Etap K.A.R.İ.P.
Ölçeği: 1/1000
Tasdik Tarihi: 17.11.2005
İmar Planına Esas Jeolojik Etüt Raporu Tarihi: ---

Gelişme Alanındadır. ☐
Meskun Alanındadır. ☐

Kullanım Amacı	
İnşaat Nizamı	
Kat Adedi	
TAKS / KAKS	
Bina Yüksekliği	MEVCUDA GÖRE
Bina Derinliği	
Ön Bahçe Mesafesi	
Komşu Mesafeler	
Arka Bahçe Mesafesi	

İmar Planı ve eki plan notları ile İmar Yönetmeliğinde değişiklik olması halinde herhangi bir hak iddia edilemez.
İmar durumu yürürlükteki mevzuata tabi olunarak tanzim edilmiştir.
İmar durumu ile yalnız proje tanzim ettirilebilir. Yapı ruhsatı alınmadan inşaat yaptıralamaz.

Nazlı Ekin GEMİCİOĞLU
DÜZENLEYEN

Özge GÜNSÖR
İMAR DURUMU BİRİM YETKİLİSİ

Pelin KURULTAY UYMAZ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ

Kaynak:Konak Belediyesi İmar Arşivi

2.3.2 Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat, Şema ve Dokümanları Hakkında Bilgiler

Konak Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemeler sonucunda, aşağıda detayları sunulan evraklara ulaşılmıştır.

Tapu Müdürlüğü Arşivi

- Kat irtifakı kurulu olmaması sebebiyle "https://webtapu.tkgm.gov.tr/" adresinden online Kat İrtifakı Mimari Proje incelemesi yapılmamıştır.

Konak Belediyesi İmar ve şehircilik Müdürlüğü Arşivi

- 773/1991 sayılı ruhsat eki **Mimari Proje** mevcuttur.
- 12.04.1991 tarih, 773 sayılı yeni yapı için verilmiş **Yapı Ruhsatı** mevcuttur.
- 05.06.1992 tarih, 773-1991 sayılı "tüm binada çeşitli tadilatlar" açıklamasıyla alınmış **Tadilat Yapı Ruhsatı** mevcuttur.
- 17.03.1994 tarih, 773-1991 sayılı "Projeye göre tüm binada esaslı tadilatlar ve bir kat eksilme" açıklamasıyla alınmış Tadilat **Yapı Ruhsatı** mevcuttur.
- 18.08.1995 tarih, 1307 numaralı "Bodrum + zemin + 1 kat Şekerbank A.Ş. '2.+3.+4.+5.+6.+7. Katta işyerleri" açıklamasıyla 4.262 m² için alınmış **Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcuttur.**
- "28.11.2024 tarih 18625 sayılı koruma kurulu kararına istinaden onay yapılmıştır" açıklamalı **Güçlendirme Projesi mevcuttur.**
- 08.05.2025 tarih 773/1991 sayılı "7 adet işyeri (3.721,4 m²), ikamet harici trafo(12,85 m²), Ortak alan(884,63 m²) toplam 4.618,88 m² alan" açıklamasıyla alınmış **Güçlendirme Ruhsatı** mevcuttur.

2.3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkulün mülkiyet durumunda son üç yıl içerisinde değişiklik olmamıştır.

Gayrimenkulün hukuki durumunda herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

Değerleme konusu gayrimenkul konumlu olduğu arsada son üç yıllık dönemde imar durumunda değişiklik meydana gelmemiş, kamulaştırma işlemleri vb. uygulamalara konu olmamıştır.

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

Değerlemeye konu gayrimenkul ile ilgili, değerleme tarihi itibariyle, herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı veya riskli yapı kararı bulunmamaktadır. Taşınmaza ait 06.10.2024 tarih Bila numaralı Güçlendirme Projesi ve 06.05.2025 tarih 773/1991 sayılı Güçlendirme Ruhsatı alınmıştır. Mimari proje kapağında "Güçlendirme Kesin Onay" ibaresi mevcuttur.

2.3.5 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için düzenlenmiş herhangi bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve hasılat paylaşımı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir.

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

Gayrimenkul iskanlı olup, cins tashihi yapılmış, yasal süreçleri tamamlanmıştır.

Gayrimenkulün yasal belgeleri hakkında detaylı bilgileri raporumuzun "2.3.2 Gayrimenkullerin Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler" başlığı altında sunulmaktadır.

2.3.7 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

Değerlemeye konu gayrimenkul, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir. Ancak değerleme tarihi itibari ile devam eden güçlendirme çalışması için yapı denetim işleri "Bayraklı Mahallesi,

Şehit Hakan Uysal Sokak, No: 1/1 İç Kapı No: 2 Bayraklı / İzmir" adresinde faaliyet gösteren Ataden 35 Yapı Denetim A.Ş. tarafından yapılmaktadır.

2.3.8 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Gayrimenkulün arsası üzerinde planlanan yeni bir gayrimenkul projesi bulunmamaktadır. Raporda proje değerleme çalışması yapılmamıştır.

2.3.9 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapor konu gayrimenkule ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır. 13.02.2020 tarih M²435FF008B8D numaralı C toplam sınıflı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

3. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

3.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

3.1.1 Ekonomik Koşullar

2026 yılının ilk çeyreğinde küresel büyüme görünümü ılımlı bir seyir izlemektedir. IMF, Nisan 2026 Dünya Ekonomik Görünüm Güncellemesi'nde küresel büyüme tahminini 2026 için %3,1 düzeyinde korurken; OECD Mart 2026 Ara Görünüm Raporu'nda küresel büyümenin %2,9'a yumuşayacağını öngörmüştür. ABD ekonomisinde dezenflasyon süreci sürmekte, FED politika faizini %4,25–4,50 bandında tutmakta; Avrupa Merkez Bankası ise Mart 2026 toplantısında politika faizinde 25 baz puanlık indirime giderek mevduat faizini %2,50'ye çekmiştir. Şubat ayında başlayan İran savaşı ve Hürmüz Boğazı krizi nedeniyle ve ateşkes ve barış görüşmeleri doğrultusunda Brent petrol varil başına 80–120 ABD doları bandında sert dalgalı seyrini korurken, jeopolitik risk primi küresel yatırım iştahını sınırlayan temel faktör olmayı sürdürmektedir.

Şubat ayı sonunda başlayan ABD/İsrail-İran Savaşı sonrası enerji fiyatları keskin bir şekilde artarken küresel ekonomik görünüme ilişkin belirsizlikler yükselmiştir. Körfez ülkelerine İran tarafından yapılan misilleme saldırıları ve Hürmüz Boğazı'ndan tanker geçişinin durması ile enerji arzında aksamalar ve nakliye maliyetlerinde artışlar görülmüştür. Enerji fiyatlarındaki artışın geçtiğimiz yılın haziran ayında gerçekleşen ABD/İsrail-İran Savaşı'na kıyasla çok daha belirgin olduğu görülmektedir.

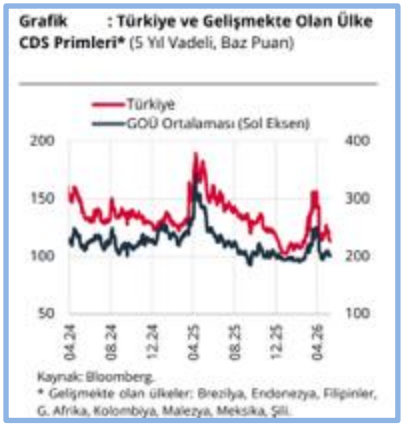
ABD'de yürürlükte olan gümrük tarifelerinin bir bölümü, yargı süreci sonrasında iptal edilmiştir. İptal edilen tarifelerin yerine yenileri getirilmiş olsa da süreç sonrasında ortalama tarife oranlarının gerilediği görülmektedir. Bu olumlu gelişmeye rağmen, artan jeopolitik riskler nedeniyle nisan ayı küresel bileşik PMI endeksi şubat ayına göre 1,6 puan gerilemiştir. Öncü göstergeler girdi maliyetlerinde artışlara ve tedarik zincirlerinde aksamalara işaret etmektedir. Mart ayında, ilgili PMI endeksi, imalat sanayinde tedarik sürelerinin uzadığını işaret ederek 2022 yılı üçüncü çeyreğinden bugüne kadar olan en düşük düzeyine gerilemiştir. Girdi fiyatları endeksindeki artış eğilimi dikkat çekicidir.

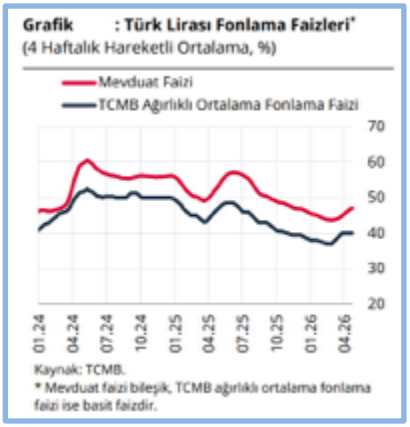
Türkiye ekonomisi 2025 yılını %3,6 büyümeyle tamamlamıştır. Yılın son çeyreğinde yıllıklandırılmış büyüme %2,8 düzeyinde gerçekleşmiş, IMF, Nisan 2026 Görünümü'nde Türkiye için 2026 büyüme tahminini %3,4'e revize etmiştir (önceki tahmin %3,6 idi); OECD beklentisiyse %3,2 seviyesindedir. TÜFE yıllık bazda Aralık 2025 sonunda %28,5 iken Mart 2026 sonunda %27,4'e gerilemiş, aylık enflasyon serisi birinci çeyrek boyunca %2,4 (Ocak) – %2,1 (Şubat) – %1,9 (Mart) eğilimiyle yumuşama işareti vermiştir. Bu çerçevede Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, 2026 brinci çeyrekte ölçülü bir parasal gevşeme patikasına geçmiş; Ocak 2026 PPK toplantısında politika faizini %40'tan %39'a, Mart toplantısında ise %39'dan %37'ye indirmiştir (2025 dördüncü çeyrek itibarıyla %38 seviyesindeydi). Gecelik borç verme faizi %41,50'den %40,00'a, borçlanma faizi %37,00'den %35,50'ye çekilmiştir.

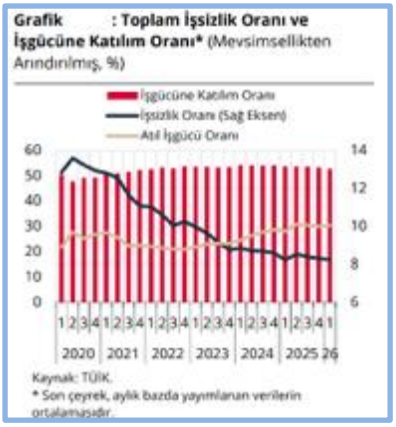
Gelişmekte olan ülkelere sermaye akımları birinci çeyrek boyunca ılımlı pozitif seyrini korumuş; JP Morgan EMBI spread'leri 310-340 baz puan bandında yataylaşmıştır. Uluslararası yatırımcıların Türkiye'deki sabit getirili varlıklara portföy girişleri birinci çeyrek boyunca net pozitif kalırken, borsa tarafında yabancı payı %35 seviyesinin hafif altında seyretmiştir. Küresel emlak ve emtia piyasalarında önemli bir yapısal şok gözlenmemiş; altın fiyatlarındaki yıllık bazda yüksek seyreden prim ise dolarizasyon dinamiklerine yatay etki etmektedir.

ABD/İsrail-İran Savaşı'nın etkisiyle finansal piyasalarda yüksek oynaklık gözlenmiş ve başta emtia piyasaları olmak üzere finansal piyasalarda belirsizlik artmıştır. Bu durum, finansal varlık fiyatlamalarının ve portföy hareketlerinin seyrinde etkili olmuştur. Türkiye CDS primi, artan belirsizlikle beraber GOÜ risk primlerine benzer biçimde

yükselerek, 11 Mayıs itibarıyla 226 baz puan seviyesine gelmiştir. TCMB brüt uluslararası rezervleri, 52,7 milyar ABD doları azalarak 165,5 milyar ABD doları seviyesine gerilemiştir.







2025 yılının dördüncü çeyreğinde yıllık ve çeyreklik bazda büyüme oranları gerilemiş, iktisadi faaliyet potansiyelinin altında bir büyüme kaydetmiştir. Dördüncü çeyrekte Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), yıllık bazda yüzde 3,4, çeyreklik bazda ise yüzde 0,4 oranında artmıştır. zel tüketim ve toplam yatırımlar yıllık büyümeye pozitif katkı vermiştir. Çeyreklik bazda ise özel tüketimde artış olurken toplam yatırımlar sınırlı olarak gerilemiştir. Söz konusu dönemde, mal ve hizmet ithalatında artış, ihracatında ise düşüş gerçekleşmiştir. Böylelikle net ihracatın çeyreklik büyümeye katkısı negatif yönde olmuştur. Bu çerçevede, iktisadi faaliyet, son çeyrekte hız kesmeye devam ederek potansiyelinin altında bir büyüme sergilemiştir. 2025 yılı genelinde ise büyüme yüzde 3,6 oranında gerçekleşmiştir. Özel tüketimin yıllık büyümeye verdiği katkı sınırlı olarak gerilemiş, yatırımların katkısı artmış, net ihracat ise büyümeyi sınırlamıştır.

2026 yılının ilk çeyreğine ilişkin göstergeler iktisadi faaliyette ivme kaybına işaret etmekte, talep koşullarının dezenflasyon sürecine verdiği desteğin sürdüğünü ima etmektedir. Söz konusu dönemde, altın hariç perakende satışların büyümesi bir önceki çeyreğin sınırlı üzerinde gerçekleşmiş; ancak satışlar uzun dönem eğiliminin altında seyretmeye devam etmiştir. Beyaz eşya ve otomobil satışları ilk çeyrekte azalmıştır. Aynı dönemde kartla yapılan harcamalar çeyreklik bazda sınırlı bir artış göstermekle birlikte, harcamaların çeyreklik büyümesi yavaşlamıştır. Nisan ayına ilişkin veriler, kart harcamalarındaki zayıf seyrin sürdüğüne işaret etmektedir. Tüketim harcamalarına ilişkin firma görüşmelerinden elde edinen bulgular da yurt içi satışlarda yılın ilk çeyreğinde yavaşlama olduğunu ima etmektedir. Üretim tarafında ise sanayi üretimi ilk çeyrekte yataya yakın seyretmiştir. Tipik oynaklık sergileyen sektörler dışlandığında sanayi üretimi çeyreklik bazda sınırlı olarak gerilemiştir.

GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)

2022				2023				2024				2025				2026
I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
7,8	7,6	4,1	3,1	4,0	4,6	6,5	4,9	5,3	2,3	2,8	3,2	2,5	4,7	3,8	3,4	2,5

Tüketici enflasyonu nisan ayında yüzde 32,37 olarak gerçekleşmiştir. Son üç aylık dönemdeki gelişmeler alt kalem bazında değerlendirildiğinde, yıllık enflasyona enerji ve gıda grupları artırıcı yönde katkıda bulunurken temel mallar ile alkol-tütün-altın gruplarının katkısı azaltıcı yönde olmuştur. Rapor döneminde yaşanan jeopolitik gelişmeler hem belirsizliğe hem de arz şoklarına yol açarak enflasyonist baskıları artırmıştır. Yurt içi enerji fiyatları küresel enerji emtia fiyatlarındaki gelişmeler sonucu önemli ölçüde yükselmiştir. Küresel Arz Zinciri Baskı Endeksi tarihsel ortalamanın üzerinde seyrederken Hürmüz Boğazı'ndaki gelişmeler, alternatif rota arayışları nedeniyle teslimat sürelerini uzatmış, artan güvenlik riskleri sigorta primleri ve navlun maliyetlerini yükseltmiştir. Diğer taraftan, Türk lirasında dönem boyunca gözlenen istikrarlı seyir maliyet baskılarını sınırlamıştır. Bu görünüm altında emtia kanalının etkisiyle üretici fiyatları kaynaklı maliyet baskıları güçlenmiştir.

Enflasyon Oranları (Bir önceki yılın aynı ayına göre yıllık yüzde değişim)

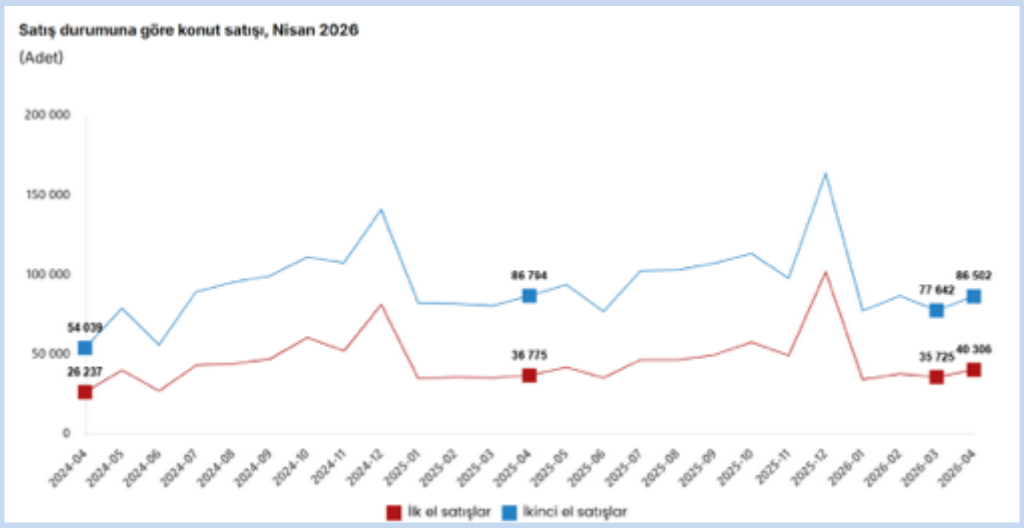
	May.25	Haz.25	Tem.25	Ağu.25	Eyl.25	Eki.25	Kas.25	Ara.25	Oca.26	Şub.26	Mar.26	Nis.26
TÜFE	35,4	35,0	33,5	33,0	33,3	32,9	31,1	30,9	30,7	31,5	30,9	32,4
Yİ-ÜFE	23,1	24,5	24,2	25,2	26,6	27,0	27,2	27,7	27,2	27,6	28,1	28,6

Enflasyon tahmini 2026 yıl sonunda yüzde 26, 2027 yıl sonunda ise yüzde 15 olarak yukarı yönlü güncellenmiştir. Enflasyonun, 2028 yıl sonunda yüzde 9'a geriledikten sonra orta vadede yüzde 5 enflasyon hedefi etrafında istikrar kazanacağı öngörülmektedir.

3.1.2 Gayrimenkul Piyasası

2026 yılının ilk çeyreği, Türkiye gayrimenkul piyasasının iki yıllık sıkılaştırma döngüsünden çıkış patikasına girdiği geçiş dönemi olarak nitelendirilebilir. Politika faizinin %38'den %37'ye indirilmesi, aylık enflasyonun Mart'ta %1,9'a çekilmesi ve ipotekli kredi maliyetlerindeki gevşeme, talep tarafında kredili alımların payını tek çeyrekte yaklaşık 7 puan artırarak toplam satışların beşte birine yaklaştırmıştır. Buna karşılık nominal fiyat artışları hâlâ enflasyonun altında kalmakta, yeni kiracı kiraları ise enflasyon üzerinde seyrederek yatırımcı açısından kira getirisini iyileştirmektedir. Yabancı satışlarındaki zayıflık ise kurun reel değerlenmesi ve uluslararası gayrimenkul pazarlama düzenlemelerinin sıkılaştırılmasının birleşik etkisidir. Sonuç olarak 2026 birinci çeyrek; hacim anlamında mevsimsel normalleşme, kompozisyon anlamında ipoteğe dönüş, değerleme anlamında reel düzeltmenin sonlarına yaklaşılması ve getiri anlamında kiradan sermaye kazancına kayış dönemi olmuştur.

Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi göçler ile yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişmelerden dolayı sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanılan konjonktüre göre fazlalaşıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar, özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış görünmektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranının özellikle orta gelir grubunda erişilebilirik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere çeşitli kurumlar, orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalarını devam ettirmektedir.



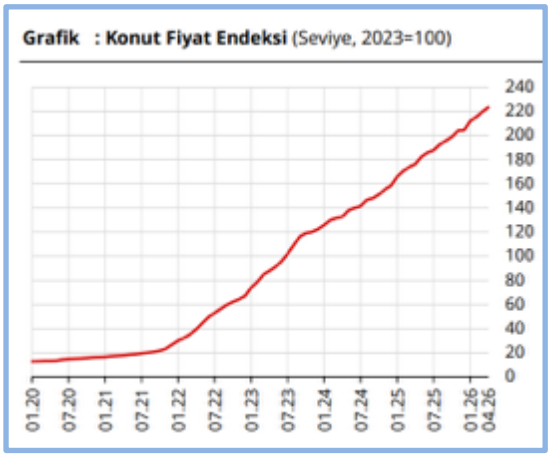
2025, Türkiye konut piyasasında belirgin bir toparlanmanın gerçekleştiği bir yıl olmuş; yıl genelinde toplam 1.688.910 konut satışı yapılmış, bu da 2024'e kıyasla %14,3'lük bir artışa işaret etmiştir. Aralık 2025 tek başına 254.777 satışla yılın en yüksek hacimli ayı olmuş; ipotekli satışlar aynı ayda 29.149 adet, yabancılara satış ise 2.541 adet düzeyinde gerçekleşmiştir. 2026 yılının ilk çeyreğinde toplam konut satışı 349.396 adet olarak gerçekleşmiş; bu rakam 2025 dördüncü çeyrek toplamı olan 560.183'e kıyasla %37,6 düşüşe karşılık gelmekle birlikte, söz konusu düşüşün önemli bir kısmı Aralık ayının tarihsel olarak yılın zirvesi, Ocak-Şubat'ın ise mevsimsel dip olması gerçeğiyle açıklanabilir. Mart 2026'da tek başına 113.367 adet satış gerçekleşmiş ve yıllık bazda %25,8 artış kaydedilmiştir.

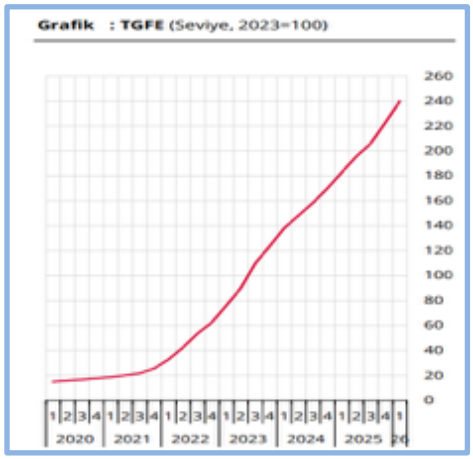
Satışların kompozisyonu üç önemli eğilimi yansıtmaktadır. Birincisi, ikinci el konut piyasası 2026 birinci çeyrekte 241.817 adetle toplamın %69,2'sini oluşturarak likidite üstünlüğünü sürdürmüştür; ilk el satışlar 107.579 adetle %30,8 paya sahiptir. İkincisi, ipotekli satışlardaki dönüşüm dikkat çekicidir: 2025 dördüncü çeyrekte ipotekli satış toplamı 73.871 adet ve toplam satışın %13,2'si iken, 2026 birinci çeyrekte 71.276 adet satışla pay %20,4'e yükselmiş, Mart 2026 tek başına 25.978 ipotekli satışla yıllık %35,9'luk artış sergilemiştir. Bu yükseliş, TCMB'nin faiz indirim döngüsüne geçişiyle birlikte ticari kredi faiz oranlarındaki gevşeme ve bankaların 3 milyon TL'ye kadar olan segmentte uygun koşullu kampanyalara yönelmesinin doğrudan sonucudur. Üçüncüsü, yabancılara satış baskı altında kalmış; Mart 2026'da 1.353 adet ile yıllık -%6,7 düşüş kaydedilmiş, 2025 yılı toplamı 21.534 adet ile 2013 sonrasının en düşük seviyesine inmiştir.

Düzenleyici cephede Şubat 2026'da yürürlüğe giren Kat Mülkiyeti Kanunu değişikliği ve Kentsel Dönüşüm Başkanlığı yönetmelikleri çerçevesinde riskli yapı tespit kararlarında 50+1 kat malik çoğunluk kuralının uygulamaya alınması, dönüşüm hızını artırıcı en önemli yapısal adım olmuştur. TOKİ'nin 100.000 sosyal konut projesi kapsamında 25 Nisan 2026 tarihinde yapılması planlanan kura çekilişi, ikinci çeyrek başında sektörel beklenti oluşturan bir mihenk taşı niteliğindedir. Coğrafi dağılımda 2026 birinci çeyrekte satışların yaklaşık %17,5'i

İstanbul'da, %9,8'i Ankara'da, 6,2'si İzmir'de gerçekleşmiş; Antalya, Bursa, Kocaeli ve ersin illerindeki satışlar toplam satışların yaklaşık %20'sini oluşturmuştur.

TCMB Konut Fiyat Endeksi, Mart 2026'da yıllık bazda nominal %23,8 artış kaydetmiş; ancak TÜFE'deki %27,4'lük artışın altında kalması nedeniyle reel bazda yıllık yaklaşık -%3,4 düzeyinde erime yaşanmıştır. Bu, 2021–2023 döneminde biriken reel değerlenme fazlasının kademeli olarak düzeltilmeye devam ettiğine işaret etmektedir. TCMB Yeni Kiracı Kira Endeksi ise Mart 2026'da yıllık nominal %31,2 artışla enflasyonun yaklaşık 3,8 puan üzerinde seyretmiş ve reel bazda yaklaşık +%2,7 artış üretmiştir. Bu tablo, konut piyasasında son on iki ayın baskın teması olan "fiyatlar reel erirken kiraların reel yükseldiği" pozitif kira getirisi dönüşümünü 2026 birinci çeyrekte de sürdürdüğünü göstermektedir; yatırımcı perspektifinden brüt kira getiri oranı ülke genelinde ortalama %5,2'den %5,8'e doğru genişlemiştir. İnşaat tarafında Şubat 2026 İnşaat Maliyet Endeksi yıllık %29,5 artış, İnşaat Üretim Endeksi ise yıllık %7,1 artış kaydetmiştir; maliyet baskısının girdi enflasyonunu aştığı bu dönemde yeni proje başlangıçlarındaki ivme kaybı sürmektedir.





Arz tarafında yapı ruhsatı ve yapı kullanma izinleri, önceki yılın gerisinde seyretmektedir. 2025 yılı genelinde verilen yapı ruhsatı yüzölçümü bir önceki yıla kıyasla yaklaşık %4,8 daralmış; yapı kullanma izin belgesi yüzölçümü ise %2,3 oranında gerilemiştir. 2026 birinci çeyrek öncü verileri, Ocak-Şubat döneminde yeni ruhsat başvurularında toparlanma sinyali verse de çimento iç satışlarındaki %1,4'lük yıllık artışın geçmiş döngülere kıyasla zayıf kaldığı, inşaat tarafının fiyat düzeltmesi ve maliyet baskısı altında ihtiyatlı bir duruş sürdürdüğü gözlenmektedir. Bu durum, önümüzdeki 12-18 ayda yeni konut arzında sınırlı kalma beklentisini güçlendirmekte; orta vadede fiyat tabanı oluşumuna destek verecek yapısal bir unsur olarak öne çıkmaktadır.

Ticari gayrimenkul segmentinde 2026 birinci çeyrek tablosu karışıktır. A sınıfı ofis piyasasında İstanbul merkez iş alanlarında boşluk oranı %11,2 düzeyinde yataylaşmış, metrekare kira bedelleri ABD doları bazında yıllık %4-5 artış kaydetmiştir. Organize perakende segmentinde AVM ziyaret trafiği yıllık bazda hafif artış (+%2,1) gösterirken, ciro endeksi reel bazda yatay seyretmiştir. Lojistik gayrimenkul alt segmentinde Kuzey Marmara-İstanbul Havalimanı aksı başta olmak üzere depolama alanlarında boşluk oranı %4'ün altında kalmakta; bu segment yatırımcı ilgisi açısından ofis ve AVM'den ayrışan en güçlü alt pazar olmayı sürdürmektedir.

Kaynak: TCMB Araştırma Raporları ve GYODER / Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2026 1.Çeyrek Raporu

3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

3.2.1 İzmir İli

İzmir, Türkiye'nin batısında Ege Bölgesi'nde yer alan ve ekonomik, sosyal, kültürel ve ticari açıdan ülkenin en gelişmiş metropollerinden biri olan bir ildir. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından 2026 yılı başında açıklanan 2025 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre İzmir'in nüfusu yaklaşık 4,52 milyon kişiye ulaşmıştır. Nüfusun yaklaşık %49,6'sını erkekler, %50,4'ünü ise kadınlar oluşturmaktadır. Yaklaşık 11.891 km² yüzölçümüne sahip olan ilde kilometrekare başına düşen nüfus yoğunluğu 380 kişi civarındadır. Coğrafi olarak İzmir; kuzeyde Balıkesir, doğuda Manisa, güneydoğuda Aydın ve batıda Ege Denizi ile çevrilidir. Yaklaşık 629 kilometrelik kıyı şeridine sahip olan il, Türkiye'nin en uzun kıyı hatlarından birine sahiptir. Akdeniz ikliminin hâkim olduğu İzmir'de yazlar sıcak ve kurak, kışlar ise ılık ve yağışlı geçmektedir. Yıllık ortalama sıcaklık yaklaşık 18°C, yıllık ortalama yağış miktarı ise 700 mm civarındadır. Ekonomik açıdan İzmir, Türkiye'nin en önemli üretim, ticaret ve ihracat merkezlerinden biridir. İlde çok sayıda organize sanayi bölgesi, serbest bölge ve teknoloji geliştirme merkezi faaliyet göstermektedir. Aliağa, Kemalpaşa, Atatürk Organize Sanayi Bölgesi ve İzmir Serbest Bölgesi ülke ekonomisine önemli katkılar sağlamaktadır. Liman faaliyetleri bakımından da stratejik öneme sahip olan

İzmir; Alsancak Limanı, Aliağa limanları ve çevresindeki lojistik merkezleriyle Türkiye'nin dış ticaretinde önemli bir rol üstlenmektedir. Tarım sektörü bakımından da güçlü bir yapıya sahip olan ilde zeytin, üzüm, incir, mandalina, sebze ve süs bitkileri üretimi öne çıkmaktadır. Özellikle zeytin ve üzüm üretiminde İzmir, Türkiye'nin önde gelen merkezleri arasında yer almaktadır. Turizm sektörü, İzmir ekonomisinin önemli bileşenlerinden biridir. Çeşme, Alaçatı, Foça, Seferihisar, Urla, Dikili ve Selçuk gibi destinasyonlar her yıl milyonlarca yerli ve yabancı ziyaretçiyi ağırlamaktadır. Ayrıca Efes Antik Kenti, Bergama ve çeşitli kültürel miras alanları ilin turizm potansiyelini güçlendirmektedir. Sosyo-ekonomik açıdan değerlendirildiğinde İzmir; çok sayıda üniversite, araştırma merkezi, sağlık kuruluşu ve teknoloji geliştirme bölgesi ile yüksek bir beşeri sermayeye sahiptir. Şehirde gelişmiş sağlık altyapısı, eğitim olanakları ve sosyal hizmetler bulunmaktadır. Ulaşım altyapısı açısından ise Adnan Menderes Havalimanı, metro, tramvay, İZBAN banliyö sistemi, otoyollar, limanlar ve gelişmiş toplu taşıma ağı sayesinde güçlü bir erişilebilirlik sunmaktadır. Nüfusun büyük bölümü kent merkezinde ve metropol ilçelerde yaşamaktadır. Son yıllarda özellikle Çiğli, Menemen, Torbalı, Güzelbahçe, Urla ve Seferihisar gibi ilçelerde nüfus artışı ve yeni yerleşim alanlarının gelişimi dikkat çekmektedir. İzmir; güçlü sanayi altyapısı, gelişmiş ticaret ve hizmet sektörü, yüksek yaşam kalitesi, stratejik limanları, tarımsal üretim kapasitesi ve turizm potansiyeliyle Türkiye'nin en önemli metropollerinden biri olmayı sürdürmektedir. Sahip olduğu ekonomik çeşitlilik ve gelişmiş altyapı olanakları sayesinde hem yatırımcılar hem de yaşam kalitesi arayan bireyler açısından cazibesini korumaktadır.

.

3.2.2 Konak İlçesi

İzmir'in merkez ilçelerinden biri olan Konak, kentin idari, ticari, kültürel ve tarihi merkezi konumundadır. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından 2026 yılı başında açıklanan 2025 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre Konak ilçesinin nüfusu yaklaşık 320 bin kişi seviyesindedir. Nüfusun yaklaşık %48,5'ini erkekler, %51,5'ini ise kadınlar oluşturmaktadır. Yaklaşık 24 km² yüzölçümüne sahip olan ilçe, İzmir'in en yüksek nüfus yoğunluğuna sahip yerleşim alanlarından biridir. Konak, İzmir Körfezi'nin güney kıyısında yer almakta olup kentin tarihsel gelişiminin merkezinde bulunmaktadır. İlçe sınırları içerisinde yer alan Konak Meydanı, Saat Kulesi, Kemeraltı Çarşısı, Alsancak, Basmane ve Kültürpark gibi önemli merkezler, ilçenin ekonomik ve sosyal yapısına yön vermektedir. Bu alanlar hem yerel halk hem de yerli ve yabancı ziyaretçiler açısından yoğun ilgi görmektedir. Sosyo-ekonomik açıdan değerlendirildiğinde Konak, Türkiye'nin en gelişmiş ilçeleri arasında yer almaya devam etmektedir. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından yayımlanan Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması (SEGE) araştırmalarında üst sıralardaki konumunu koruyan ilçe; eğitim, sağlık, finans, ticaret, ulaşım, girişimcilik ve yaşam kalitesi göstergelerinde yüksek performans sergilemektedir. Özellikle hizmet sektörü, finansal faaliyetler, kamu kurumları ve ticaret işletmeleri ilçe ekonomisinin temelini oluşturmaktadır. Konak, İzmir'in ticaret ve hizmet merkezi olma özelliğini sürdürmektedir. Kemeraltı Çarşısı Türkiye'nin en büyük açık hava alışveriş alanlarından biri olarak faaliyet gösterirken, Alsancak bölgesi ise turizm, yeme-içme, kültür ve eğlence sektörlerinin yoğunlaştığı önemli bir merkezdir. İlçe genelinde bankacılık, sigortacılık, profesyonel hizmetler ve perakende ticaret faaliyetleri önemli ekonomik değer üretmektedir. Ulaşım altyapısı bakımından Konak, İzmir'in en gelişmiş ilçelerinden biridir. Metro, tramvay, İZBAN bağlantıları, deniz ulaşımı, şehir içi otobüs hatları ve ana ulaşım arterleri sayesinde kentin tüm bölgelerine erişim kolaylıkla sağlanabilmektedir. Bu durum ilçenin ticari hareketliliğini ve cazibesini artıran önemli unsurlardan biridir. Son yıllarda Konak'ın nüfusunda sınırlı düzeyde azalma eğilimi devam etmektedir. Bu durum, kent merkezindeki yaşlanan nüfus yapısı, konut stokunun dönüşümü ve bazı hane halklarının çevre ilçelere yönelmesi gibi faktörlerle ilişkilendirilmektedir. Buna karşın gündüz nüfusu, ilçede bulunan kamu kurumları, iş merkezleri, eğitim kuruluşları ve ticari faaliyetler nedeniyle resmi nüfusun oldukça üzerine çıkmaktadır. Konak; tarihsel mirası, güçlü ticaret ve hizmet sektörü, gelişmiş ulaşım altyapısı ve yüksek sosyo-ekonomik gelişmişlik düzeyi ile İzmir'in en önemli merkez ilçelerinden biri olmayı sürdürmektedir. İlçe, ekonomik canlılığı, kültürel çeşitliliği ve stratejik konumuyla hem yatırım hem de kentsel yaşam açısından önemli bir çekim merkezi olmaya devam etmektedir.

3.2.3 Ahmetağa Mahallesi ve Gayrimenkulün Yakın Çevresi

Ahmetağa Mahallesi, İzmir ili Konak ilçesinin merkez mahallelerinden biri olup, kentin tarihi, ticari ve idari çekim alanları içerisinde yer almaktadır. Mahalle, özellikle Kemeraltı Tarihi Çarşısı, Konak Meydanı, Anafartalar Caddesi ve çevresindeki yoğun ticaret alanlarına yakınlığı sayesinde Konak ilçesinin ekonomik açıdan hareketli bölgelerinden biri olarak öne çıkmaktadır. Merkezi konumu, gelişmiş ulaşım olanakları ve ticari faaliyetlerin yoğunluğu, mahallenin ekonomik ve sosyal yapısını doğrudan şekillendirmektedir. Ahmetağa Mahallesi, İzmir'in en önemli ticaret merkezlerinden biri olan Kemeraltı bölgesine yakın konumuyla küçük ve orta ölçekli işletmeler, perakende ticaret faaliyetleri, hizmet sektörü işletmeleri, finans kuruluşları ve çeşitli meslek gruplarına ev sahipliği yapmaktadır. Tarihi kent merkezinin bir parçası olan mahallede ticari faaliyetler uzun yıllardır devam etmekte olup, bölge hem yerel hem de bölgesel ölçekte ekonomik canlılığını korumaktadır. Mahallenin bulunduğu Konak

ilçesi, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından yayımlanan Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması (SEGE) çalışmalarında Türkiye'nin en gelişmiş ilçeleri arasında yer almaya devam etmektedir. Eğitim, sağlık, finans, ticaret, ulaşım, kamu hizmetleri ve yaşam kalitesi göstergeleri bakımından yüksek gelişmişlik düzeyine sahip olan ilçe, Ahmetağa Mahallesi'nin de yararlandığı güçlü bir kentsel hizmet altyapısına sahiptir. Ulaşım açısından mahalle oldukça avantajlı bir konumda bulunmaktadır. İzmir Metro, İZBAN, tramvay, otobüs ve deniz ulaşımı gibi toplu taşıma sistemlerine yakınlığı sayesinde kent içi erişilebilirlik yüksektir. Bu durum hem ticari faaliyetlerin sürdürülebilirliğini desteklemekte hem de mahalledeki günlük hareketliliği artırmaktadır. Bununla birlikte, tarihi kent merkezinde yer alan Ahmetağa Mahallesi'nde yapı stoğunun yaşlanması, dar sokak dokusu, otopark ihtiyacı ve yoğun kullanım kaynaklı altyapı baskıları gibi kentsel sorunlar gözlemlenebilmektedir. Son yıllarda Konak ilçesinde yürütülen kentsel yenileme, tarihi dokunun korunması ve altyapının iyileştirilmesine yönelik çalışmalar, bölgenin yaşam kalitesini artırmayı hedeflemektedir. Konak ilçesi genelinde son yıllarda nüfusun kademeli olarak azalmasına rağmen, ilçe gün içerisinde ticaret, kamu hizmetleri, eğitim ve turizm faaliyetleri nedeniyle resmi nüfusunun oldukça üzerinde bir hareketliliğe sahiptir. Ahmetağa Mahallesi de bu yoğun ekonomik ve sosyal dolaşımın merkezinde yer alan mahallelerden biridir. Ahmetağa Mahallesi; tarihi kent merkezindeki stratejik konumu, gelişmiş ticari yapısı, güçlü ulaşım bağlantıları ve Konak ilçesinin sunduğu yüksek sosyo-ekonomik olanaklar sayesinde İzmir'in önemli merkez mahallelerinden biri olma özelliğini sürdürmektedir. Gelecekte gerçekleştirilecek kentsel dönüşüm, altyapı iyileştirme ve tarihi çevreyi koruma projeleriyle birlikte mahallenin yaşam kalitesi ve yatırım potansiyelinin daha da güçlenmesi beklenmektedir.

3.2.4 Ulaşım

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım için Konak Meydanı'ndan kuzey istikametine ilerleyen Cumhuriyet Bulvarı takip edilir. Bulvar üzerinde yaklaşık 450 metre ilerledikten sonra sağ tarafta yer alan Ahmetağa Mahallesi sınırları içerisindeki taşınmaza ulaşılır. Taşınmaz; Konak Meydanı, Kemeraltı Çarşısı ve Pasaport bölgesine yakın konumda yer almakta olup, çevresinde ticari kullanımların yoğun olduğu iş hanları, banka şubeleri, mağazalar, ofisler ve çeşitli hizmet işletmeleri bulunmaktadır. Alternatif olarak ulaşım; Fevzipaşa Bulvarı ile Cumhuriyet Bulvarı bağlantısı üzerinden sağlanabilmekte olup, Cumhuriyet Bulvarı üzerinde güney istikametinde yaklaşık 40 metre ilerledikten sonra sağ tarafta konumlu değerleme konusu taşınmaza ulaşılmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge araç ve yaya trafiğinin yoğun olduğu, toplu taşıma olanaklarının gelişmiş olduğu merkezi bir konumda yer almaktadır.

3.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

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

3.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

3.4.1 Arsa Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkul, İzmir ili, Konak ilçesi, Ahmetağa Mahallesi'nde yer almaktadır.

7399 ada, 11 numaralı parsel 498,50 m² yüzölçüme sahiptir. Yamuk şekle sahip arsa üzerinde Bodrum kat + zemin kat +7 normal kat olmak üzere toplam 9 katlı yapı bulunmaktadır. Parselin Cumhuriyet Bulvarı'na yaklaşık 17 metre cephesi olup, diğer cephelerinde komşu parseller yer almaktadır. Parsel düz bir topoğrafyada yer almakta olup, yapı parselin neredeyse tamamı üzerinde konumludur. Ana taşınmazın zemin katında arkadlı geçiş bulunmaktadır.

3.4.2 Bina Özellikleri

Değerlemeye konu parsel üzerinde yaklaşık 35 yıllık yapı bulunmakta olup, binanın tamamında kapsamlı güçlendirme yapılmıştır. Ana taşınmazdaki tüm kolonlarda güçledirme yapılmış, tüm yapı malzemeleri dış cephe kaplamaısı iç ve dış zemin, duvar kaplamaları yenilenmiş ve bir kısmında yenilenmeye devam etmektedir. Ana gayrimenkulün tapu kaydı niteliği "10 Katlı Betonarme Bina ve Arsası" dır.

Bina bodrum, zemin, 7 normal kattan oluşan betonarme yapıdır. Yapının çatısı teras çatı olup, dış cephe cam kaplaması, kısmen sıva üzeri boyadır. Mevcut durumda güçlendirme faaliyetleri tüm taşınmazda devam etmektedir. Güçlendirme çalışması ıslak hacimler haricinden shell & core olarak teslim edilecektir.

Mimari projesine göre:

Bodrum kat mimari projesine uygun olarak yaklaşık brüt 500 m²'dir. Kat, kazan dairesi, otopark depo hacimlerinden oluşmaktadır.

Zemin kat brüt 300 m² alana sahip olup, mimari projesine alansal olarak uyumludur. Kat, banka otolift alanlarından oluşmaktadır.

1. Normal Kat yaklaşık brüt 515 m² alana sahip olup, mimari projesiyle alansal olarak uyumludur. Kat, banka, mutfak, WC ve açık ofis alanlarından oluşmakta olup, direk zemin kat ortak alan haricinde de merdiven ile bağlantılıdır.

2., 3, 4., 5., 6., 7. Normal kat 515'şer m² brüt alana sahip olup, mevcut durumda kat mimari projesi ile alansal olarak uyumludur. Katlar, büro, mutfak, WC ve açık ofis alanlarından oluşmaktadır.

Ana taşınmazın genelinde iç bölümlendirmelerde kullanım ihtiyacı doğrultusunda faklılıklar oluşturulmuştur. Mimari projeden farklı olarak normal katlarda 2 adet WC, 1 mutfak hacmi eklenmiş, projedeki mutfağın yeri değiştirilmiştir. Katların tamamında geniş açık ofis alanı mevcuttur. Söz konusu durum basit tadilat ile giderilebilir niteliklidir.

Çatı arası alanı mimari projesine göre yaklaşık 35 m² brüt alana sahiptir. Çatı arasında terasa ait merdiven çıkışı ve asansör alanı mevcuttur. Ana taşınmaz teras çatılıdır.

Değerleme konusu gayrimenkul, güçlendirme çalışması sonrası da aynı işlevlerde kullanılabilecek şekilde projelendirilmiştir. Ana taşınmazın genelinde ofis hacimlerinde yer döşemeleri, duvar boyaları, sıvası ve ince işçilik eksiklikleri mevcuttur.

Güçlendirme çalışması ıslak hacimler haricinde shell & core olarak teslim edilecektir. Mevcut durum inşaat tamamlanmıştır.

Toplam İnşaat Alanı Dağılım (m²)	
Katlar	m²
Bodrum Kat	500
Zemin Kat	300
1.Normal Kat	515
2.Normal Kat	515
3.Normal Kat	515
4.Normal Kat	515
5.Normal Kat	515
6.Normal Kat	515
7.Normal Kat	515
Çatı Kat	35
Toplam (m²)	**4.440**

Gayrimenkulün yerinde incelemeler yapılmış, gerekli ölçümler alınmış ve tespitler yapılmıştır. Yapı genelinde mimari projeye alansal olarak uygun olmayan herhangi bir bölüm bulunmamaktadır.

Genel Özellikler		
İnşaat Tarzı	:	Betonarme
Yaşı	:	35
İnşaat Nizamı	:	Bitişik Nizam
Toplam İnşaat Alanı	:	4.802 m² (Yapı ruhsatına göre) 4.264 m² (Yapı Kullanma İzin Belgesine göre), 4.440 m² (Mimari Projesine göre)
Toplam Kat Adedi	:	9
Dış Cephe	:	Dekoratif Kompozit Giydirme
Elektrik / Su / Kanalizasyon	:	Şebeke / Şebeke / Şebeke
Asansör	:	Mevcut
Otopark	:	Mevcut

3.4.3 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde kat irtifakı kurulu olmadığından bağımsız bölüm bulunmamaktadır. Mevcut durumda güçlendirme faaliyetleri tüm taşınmazda devam etmektedir. Güçlendirme çalışması ıslak hacimler haricinde shell & core olarak teslim edilecektir. Mevcut durum inşaat tamamlanmıştır.

3.4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Mevcut durumda yapılan incelemelerde gayrimenkulün, onaylı mimari projesi ve güçlendirme projesi ile alansal uyumlu olduğu, ruhsata aykırı durum bulunmadığı görülmüştür. Mimari projeden farklı olarak normal katlarda 2

adet WC, 1 mutfak hacmi eklenmiş, projedeki mutfağın yeri değiştirilmiştir. Katların tamamında geniş açık ofis alanı mevcuttur. Söz konusu durum basit tadilat ile giderilebilir niteliklidir.

3.4.5 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Bina bodrum, zemin, 7 normal kattan oluşan betonarme yapıdır. Yapının bodrum, zemin ve 1. normal katı banka şubesi, diğer katları ise ofis/plaza kullanımı olarak kullanılacak şekilde tasarlanmıştır.

4. DĞERLEME ÇALIŞMALARINDA ESAS ALINAN YÖNTEMLER VE STANDARTLAR

4.1 Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise "değer" denir.

Pazar Değeri (Market Value)

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

Pazar Kirası (Market Rent)

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerleme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

Makul Değer (Equitable Value)

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

Yatırım Değeri/Bedeli (Investment Value/Worth)

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

Sinerji Değeri (Synergistic Value)

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder.

Tasfiye Değeri (Liquidation Value)

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir. Tasfiye değeri iki farklı varsayılan kullanım dahilinde belirlenebilir:

Düzenli Tasfiye (Orderly Liquidation)

Düzenli tasfiye, bir varlık grubunun, alıcı (veya alıcıların) bulunması için makul bir süresi olan ve olduğu gibi satış yapma zorunluluğu bulunan bir satıcının tasfiye satışından elde edilebilecek değerini ifade eder.

Zorunlu Satış (Forced Sale)

"Zorunlu satış" terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğu; bunun sonucunda da uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığı ve alıcıların yeterli değerlendirme yapma imkanı bulamayabildiği durumlarda kullanılır.

Gerçeğe Uygun Değer (Fair Value)

UFRS 13"de (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları) gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

4.2 Değerleme Yöntemleri

Uygun değerleme temeli ile tanımlanan değerlemeye ulaşmak için bir veya daha fazla değerleme yaklaşımı kullanılabilir. Bu Çerçevede tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan ana yaklaşımlardır. Hepsinin fiyat dengesi, yarar veya ikame beklentisi ekonomik ilkelerine dayalıdır.

Pazar Yaklaşımı (Market Approach)

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) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerleme 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.

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.

Gelir Yaklaşımı (Income Approach)

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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 Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları; değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

Maliyet Yaklaşımı (Cost Approach)

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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

5. DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ERİŞİLEN BİLGİ VE VERİLER

5.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan, Değere Etki Eden Faktörler

SWOT Analizi

Güçlü Yönleri

+ Taşınmaza ait güçlendirme yapılmış olması
+ Toplu taşıma ve özel araçlarla yüksek erişilebilirliğe sahip olması
+ Şehir merkezinde konumlu olması
+ Prestijli ve bilinirliği yüksek kent merkezinde konumlu olması
+ Ana taşınmazın deniz manzaralı olması,
+ Reklam kabiliyetinin yüksek olması,
+ Ticari faaliyetler açısından tercih edilen bölgede konumlu olması
+ Cumhuriyet Bulvarı'na cephesinin olması

Zayıf Yönleri

× Yeni deprem yönetmeliğinden önce yapılmış olması
× Taşınmazın konumlu olduğu bölgenin daha çok hizmet sektörüne hitap etmesi perakende ticaret kullanımın daha az olması

Fırsat

+ Bölgede güçlendirme görmüş ve yeni yapıların tercih edilmesi
+ Bölgede yeni yapı veya güçlendirme yapılmış yapı stoğunun az olması

Tehditler

× Dünyada ve ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, tüm sektörleri olduğu gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz olarak etkilemesi,

5.2 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Tabloda emsal olarak belirtilen veriler; gayrimenkulün bölgesinde yapılan şifahi saha araştırmaları sırasında emlak alım satımında aracılık yapan kişilerle yapılan şifahi görüşmeler ve internet araştırmaları ile derlenmiştir.

Konu gayrimenkul mevcutta banka şubesi ve lojman-büro olarak kullanılmaktadır. Bu sebeple yakın bölgelerdeki benzer Dükkan, Konut ve Büro kullanımlı gayrimenkullerin satışları ve kiralama emsalleri araştırılmış olup, olumlu ve olumsuz özelliklerine göre analiz edilmiştir.

Satılık Dükkan Emsalleri

No	Konum	Kat Adedi	Beyan Edilen Alanı (m²)	Tahmin Edilen Alanı – Z.İ.A. (m²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m²)	Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m²)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri
1	Hürriyet Bulvarı	2	238	169	30.000.000	126.050	177.515	Taşınmaza yakın mesafede, Hürriyet Bulvarı üzerinde, 96 m² zemin kat, 142 m² 1. katı bulunan 30+ yıllık dükkan 30.000.000 TL bedelle satılıktır. Z.İ.A: 169 m² *(1. katı zemin kata indirgemek için 1/2 oranı uygulanmıştır,)*
2	Şevket Özçelik Sokak	1	80	60	11.750.000	146.875	195.833	Taşınmaza yakın mesafede, Alsancak Şevket Özçelik Sokak üzerinde, 80m² olduğu beyan edilen ancak 60 m² olduğu düşünülen 30+ yıllık dükkan 11.750.000 TL bedelle satılıktır.
3	Talatpaşa Bulvarı	1	20	20	8.500.000	425.000	425.000	Taşınmaza yakın mesafede, Talapaşa Bulvarı üzerinde, 20 m² zemin kat olan 30+ yıllık dükkan 8.500.000 TL bedelle satılıktır.
4	Meksika Sokağı	1	80	70	38.500.000	481.250	550.000	Taşınmaza yakın mesafede, Meksika sokağı üzerinde, 80 m² olduğu beyan edilen ancak 70 m² olduğu düşünülen 30+ yıllık dükkan 38.500.000 TL bedelle satılıktır.
5	Halit Ziya Bulvarı	1	70	55	12.450.000	177.857	226.363	Taşınmaza yakın mesafede, Halit Ziya Bulvarı üzerinde, 70 m² olduğu beyan edilen 55 m² olduğu düşünülen 30+ yıllık dükkan 12.450.000 TL bedelle satılıktır.

Kiralık Dükkan Emsalleri

No	Konum	Kat Adedi	Beyan Edilen Alanı (m²)	Tahmin Edilen Alanı – Z.İ.A. (m²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m²/Ay)	Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m²/Ay)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri
6	Talatpaşa Bulvarı	1	80	70	100.000	1.250	1.429	Taşınmaza yakın mesafede, Talatpşa Bulvarı üzerinde, 80 m² olduğu beyan edilen ancak 70 m² olduğu düşünülen 30+ yıllık dükkan 100.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.
7	Talatpaşa Bulvarı	1	55	45	80.000	1.455	1.778	Taşınmaza yakın mesafede, Talatpşa Bulvarı üzerinde, 55 m² olduğu beyan edilen ancak 45 m² olduğu düşünülen 30+ yıllık dükkan 80.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.
8	1438 sokak	1	25	25	27.500	1.100	1.100	Taşınmaza yakın mesafede, 1438 Sokak üzerinde, Alsancak Devlet Hastanesi yakınında, 25 m² olan 30+ yıllık dükkan dükkan 27.500 TL/Ay bedelle kiralıktır.
9	Plevne Bulvarı	1	180	160	495.000	2.750	3.094	Taşınmaza yakın mesafede, Plevne Bulvarı üzerinde, sahile yakın konumda, 180 m² olduğu beyan edilen 160 m² olduğu düşünülen 30+ yıllık dükkan 495.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.
10	Münir Birsel sokak	1	190	190	190.000	1.000	1.000	Taşınmaza yakın mesafede, Münir Birsel Sokak üzerinde, zemin kat, 190 m² 30+ yıllık dükkan 190.000 TL/Ay bedelle skiralıktır.

Satılık Ofis Emsalleri

No	Konum	Bulunduğu Kat	Beyan Edilen Alanı (m²)	Tahmin Edilen Alanı (m²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m²)	Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m²)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri
11	Cumhuriyet Bulvarı	4	120	120	22.500.000	187.500	187.500	Konu taşınmaza yakın konumlu Cumhuriyet Bulvarı üzerinde, Cumhuriyet meydanı cepheli, full dreniz manzaralı, 4. normal katta konumlu, 120 m² olarak pazarlanan ofis satılıktır.
12	Cumhuriyet Bulvarı	1	90	70	7.400.000	82.222	105.715	Konu taşınmaza yakın konumlu Cumhuriyet Bulvarı üzerinde, 1 normal katta konumlu, kara cepheli olan, 90 m² olduğu beyan edilen ancak 70 m² olduğu düşünülen ofis satılıktır.
13	Cumhuriyet Bulvarı	1	280	260	34.000.000	121.428	130.780	Konu taşınmaza yakın konumlu Cumhuriyet Bulvarı üzerinde, Pamuk Plaza'da yer alan, 10. normal katta konumlu, deniz manzaralı olan, 280 m² olduğu beyan edilen ancak 260 m² olduğu düşünülen ofis satılıktır.
14	Gazi Bulvarı	1	40	40	2.990.000	74.750	74.750	Konu taşınmaza yakın konumlu Gazi Bulvarı üzerinde 1. normal katta konumlu, 40m² olarak pazarlanan ofis satılıktır.

Kiralık Ofis Emsalleri

No	Konum	Kat	Beyan Edilen Alanı (m²)	Tahmin Edilen Alanı (m²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/Ay)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m²/Ay)	Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m²/Ay)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri
15	Fevsipaşa Bulvarı	8	140	120	65.000	464	542	Konu taşınmaza yakın konumlu Fevzipaşa Bulvarı üzerinde 8. normal katta konumlu, 140 m² olarak pazarlanan ancak 120 m² olduğu düşünülen ofis kiralıktır.
16	Gazi Osmanpaşa Bulvarı	6	400	350	200.000	500	571	Konu taşınmaza yakın konumlu Gazi Osmanpaşa Bulvarı üzerinde 6. normal katta konumlu, 400 m² olarak pazarlanan ancak 350 m² olduğu düşünülen ofis kiralıktır.
17	Akdeniz Caddesi	6	760	760	410.000	539	539	Konu taşınmaza yakın konumlu Akdeniz Caddesi üzerinde 6. normal katta konumlu, 760 m² olarak pazarlanan ofis kiralıktır.
18	Şehit Fethi Bey Cd.	8	200	170	79.000	395	465	Konu taşınmaza yakın konumlu Şehit Fethi Bey Caddesi üzerinde zemin katta konumlu, 200 m² olarak pazarlanan ancak 170 m² olduğu düşünülen ofis kiralıktır.

5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler

Emsal gayrimenkullerin konumlarını gösteren kroki

5.4 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar

Değerlemeye konu gayrimenkulün pazar değerlerinin takdiri için yakın çevrede konumlu benzer emsaller araştırılmıştır. Yapılan araştırmalarda gayrimenkul aracılık faaliyetinde bulunan kişiler ile görüşülmüş ve online gayrimenkul pazarlama site ilanları incelenmiştir. Yapılan şifahi görüşmeler ve incelemelerde, yakın zamanda satışa veya kiralamaya konu olmuş gayrimenkul hakkında kısmen bilgi edinilmiş olup, ağırlıklı olarak halihazırda piyasada satılık ve kiralık olarak pazarlanan gayrimenkullerin detayları öğrenilmiştir. Edinilen bilgiler, şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür.

Emsal araştırması yapılırken, "aynı pazar koşullarına sahip, benzer nitelikli emsaller tercih edilmesine; aynı veya çok yakın konumda yer alan emsallerin (konumda/ lokasyonda farklılıkları olan emsallerin şerefiye farklılıkları değerlemede dikkate alınmalı) tercih edilmesine; emsal gayrimenkulün fiziksel özelliklerinin dikkate alınmasına, fiziki özelliklerin (ünite tipi, kullanım büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb. unsurlar) farklı olması durumunda emsallerin şerefiye farklılıklarının değerlemede dikkate alınmasına; tam mülkiyet devrine ilişkin

emsaller [farklı mülkiyet tarzlarının (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) ortaya çıkaracağı şerefiye farklılıkları değerlemede dikkate alınmasına] tercih edilmesine" dikkat edilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal satış fiyatları incelendiğinde aşağıdaki bilgilere ulaşılmaktadır.

- Kapalı alanı büyüdükçe birim kira ve satış değerinde azalmalar olmaktadır.
- Cadde üstünde yer alan dükkanların ve ofislerin, ara sokakta yer alan dükkanlara ve ofislere göre daha yüksek bedelle satılabildiği ve kiralanabildiği görülmektedir.
- Konak istikametinden Alsancak istikametine gidlirken aynı nitelikli gayrimenkullerin fiyatlarınınn arttığı tespit edilmiştir.
- Konu taşınmazın bulunduğu bölge daha çok hizmet sektörüne hitap etmekte olup, iş merkezleri veya ofislerin konumlandığı bir bölgedir.

Emsallerin Karşılaştırılması

Satılık bina emsalleri, kiralık dükkan ve ofis emsalleri olumlu/olumsuz özelliklerin göre karşılaştırılmış ve şerefiyelendirme çalışması ile uyumlu hale getirilmiştir.

Emsal gayrimenkullerden öngörülen pazarlık paylarının düşülmesi ve alan düzeltmesi uygulanması akabinde "konum, inşaat kalitesi, mimari özellik ve kullanım alanı büyüklüğü" gibi kriterlere göre şerefiyelendirilmiştir.

Emsallerin Konuma İlişkin Düzeltme Kriterinde, raporun "5.3 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; cepheli olduğu cadde-sokak'ın yaya-araç yoğunluğu, cadde-sokak üstü araç parkı, erişilebilirliği, merkezi konumu vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin İnşaat Kalitesine İlişkin Düzeltme Kriterinde, binanın yapılış tarzı, yapım yılı, teknik özellikleri, bakım durumu, malzeme kalitesi vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin Mimari Özelliklerine İlişkin Düzeltme Kriterinde, binanın teknik ve altyapı özellikleri, kapalı-açık otopark durumu, kattaki konumu vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin Alana İlişkin Düzeltme Kriterinde, emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır. Küçük alana sahip ofisler, büyük alana sahip ofislere göre daha yüksek birim değerlerle kiralanmaktadır.

Tablodan seçilen gayrimenkuller, numaratajlarına göre tabloya işlenmiştir. Bina, dükkan ve ofis değerine göre farklı 3 tablo hazırlanmıştır.

Emsaller ve Değerlemeye Konu Gayrimenkul Farklılıkları:

Emsal gayrimenkullerden bazıları, değerleme konusu gayrimenkule göre küçük veya büyük alana sahip gayrimenkullerdir. Bu durum alana ilişkin düzeltme kriterinde göz önünde bulundurulmuştur.

Bina yaşı düşük yapılar, yüksek olanlara göre daha yüksek değerde kiracı ve alıcı bulabilmektedir. Bu durum inşaat kalitesine ilişkin düzeltme kriterinde olumlu şerefiye olarak göz önünde bulundurulmuştur.

Değerleme konusu gayrimenkul, bazı emsallere göre yaya ve taşıt yoğunluğunun daha az olduğu lokasyonda konumludur. Bu durum konuma ilişkin düzeltme kriterinde olumsuz şerefiye olarak göz önünde bulundurulmuştur.

Emsal gayrimenkul, değerleme konusu gayrimenkule göre "Daha İyi Konumda, Daha İyi inşaat Kalitesine Sahip, Daha İyi Mimari Özelliklere Sahip ve Daha Küçük Alana Sahip ise şerefiye negatif girilmektedir.

Satılık Dükkan Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

Karşılaştırma Tablosu – Satılık Dükkan Değeri						
	E1	**E2**	**E3**	**E4**	**E5**	
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	
Pazarlanan Değer (A)	30.000.000	11.750.000	8.500.000	38.500.000	12.450.000	TL/Ay
Pazarlık Payı	10%	15%	5%	20%	10%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	27.000.000	9.987.500	8.075.000	30.800.000	11.205.000	TL/Ay
Pazarlanan Alan (C)	169	80	20	80	70	m²
Alan Düzeltmesi	0%	33%	0%	14%	27%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	169	60	20	70	55	m²
Düzeltme Öncesi Değer (A/C)	177.515	146.875	425.000	481.250	177.857	TL/Ay/m²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	159.763	166.458	403.750	440.000	203.727	TL/Ay/m²
Konuma İlişkin Düzeltme	15%	20%	-20%	-25%	15%	%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	20%	20%	20%	20%	20%	%

Mimari Özellik Düzeltme	15%	15%	5%	5%	-10%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-5%	-10%	-25%	-10%	-15%	%
Toplam Düzeltme	45%	45%	-20%	-10%	10%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	231.657	241.365	323.000	396.000	224.100	TL/Ay/m²
Ortalaması	283.224,28					TL/Ay/m²
*Emsal taşınmaz daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-) girilmiştir.						

Değerleme konusu taşınmaz zemin kat dükkan satış fiyatının 284.000 TL/m² olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Kiralık Dükkan Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

Karşılaştırma Tablosu – Kiralık Değeri						
	E6	**E7**	**E8**	**E9**	**E10**	
Durum	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık	
Pazarlanan Değer (A)	100.000	80.000	27.500	495.000	190.000	TL/Ay
Pazarlık Payı	5%	15%	5%	20%	10%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	95.000	68.000	26.125	396.000	171.000	TL/Ay
Pazarlanan Alan (C)	80	55	25	180	190	m²
Alan Düzeltmesi	14%	21%	0%	13%	0%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	70	45,5	25	160	190	m²
Düzeltme Öncesi Değer (A/C)	1.250	1.455	1.100	2.750	1.000	TL/Ay/m²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	1.357	1.495	1.045	2.475	900	TL/Ay/m²
Konuma İlişkin Düzeltme	15%	15%	25%	-20%	20%	%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	20%	20%	20%	20%	20%	%
Mimari Özellik Düzeltme	0%	0%	0%	0%	0%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-15%	-20%	-20%	-15%	-15%	%
Toplam Düzeltme	20%	15%	25%	-15%	25%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	1.629	1.719	1.306	2.104	1.125	TL/Ay/m²
Ortalaması	1.576,45					TL/Ay/m²
*Emsal taşınmaz daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-) girilmiştir.						

Değerleme konusu taşınmaz zemin kat dükkan kira fiyatının 1.575 TL/m²/Ay olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Satılık Ofis Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

Karşılaştırma Tablosu – Satılık Ofis Değeri					
	E11	**E12**	**E13**	**E14**	
Durum	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	
Pazarlanan Değer (A)	22.500.000	7.400.000	34.000.000	2.990.000	TL/Ay
Pazarlık Payı	20%	10%	22%	10%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	18.000.000	6.660.000	26.520.000	2.691.000	TL/Ay
Pazarlanan Alan (C)	120	90	280	40	m²
Alan Düzeltmesi	0%	29%	8%	0%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	120	70	260	40	m²
Düzeltme Öncesi Değer (A/C)	187.500	82.222	121.429	74.750	TL/Ay/m²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	150.000	95.143	102.000	67.275	TL/Ay/m²
Konuma İlişkin Düzeltme	-15%	-10%	5%	5%	%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	20%	20%	20%	20%	%
Mimari Özellik Düzeltme	5%	15%	0%	0%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-30%	-30%	-15%	-40%	%
Toplam Düzeltme	-20%	-5%	10%	-15%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	120.000	90.386	112.200	57.184	TL/Ay/m²
Ortalaması	94.942,37				TL/Ay/m²
*Emsal taşınmaz daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-) girilmiştir.					

Değerleme konusu taşınmaz normal kat ofis satış fiyatının 95.000 TL/m² olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Kiralık Ofis Değeri Karşılaştırması (Şerefiyelendirme)

Karşılaştırma Tablosu – Kiralık Ofis Değeri					
	E15	**E16**	**E17**	**E18**	
Durum	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık	
Pazarlanan Değer (A)	65.000	200.000	410.000	79.000	TL/Ay
Pazarlık Payı	10%	10%	5%	5%	%
Düzeltilmiş Değer (B)	58.500	180.000	389.500	75.050	TL/Ay
Pazarlanan Alan (C)	140	400	760	200	m²
Alan Düzeltmesi	17%	14%	0%	18%	%
Düzeltilmiş Alan (D)	120	350	760	170	m²
Düzeltme Öncesi Değer (A/C)	464	500	539	395	TL/Ay/m²
Pazarlıklı Düzeltilmiş Değer (B/D)	488	514	513	441	TL/Ay/m²
Konuma İlişkin Düzeltme	-5%	-15%	-5%	-5%	%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	20%	20%	20%	20%	%
Mimari Özellik Düzeltme	5%	-10%	5%	10%	%
Alana İlişkin Düzeltme	-25%	0%	5%	-10%	%
Toplam Düzeltme	-5%	-5%	25%	15%	%
Şerefiye Uygulanmış Değer	463	489	641	508	TL/Ay/m²
Ortalaması		525,00			TL/Ay/m²
*Emsal taşınmaz daha iyi özelliklere sahip ise şerefiye negatif (-) girilmiştir.					

Değerleme konusu taşınmaz normal kat ofis kira fiyatının 525 TL/m²olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

6. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile yayınlanan "Uluslararası Değerleme Standartları 2017" nin "UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri" başlıklı 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez."belirtmesi yapılmıştır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan gayrimenkulün bugünkü Pazar değerinin tespitinde; Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılması uygun bulunmuştur.

6.1 Pazar Yaklaşımı

6.1.1 Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

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) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerleme 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.

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.

6.1.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Pazar Yaklaşımı Yönteminin Kullanılma Sebebi

Bu değerleme çalışmasında konu gayrimenkulün pazar değerinin tespitinde, Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

Pazar Yaklaşımı yönteminde, yakın dönemde pazara çıkartılmış, satılmış veya kiralanmış benzer gayrimenkul dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerleme yapılmıştır.

Bulunan emsaller; konum, mimari özerllikleri ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiş, ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesi'nin b ve c bentlerine göre; " değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya", "önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması" Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu gayrimenkullere emsal olabilecek dükkan ve ofis emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.1.3 Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

6.1.4 Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

6.1.5 Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar Ve Diğer Varsayımlar

Raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

6.1.6 Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak parsellere kendi aralarında alansal büyüklükleri, geometrik şekilleri, yola cephe konumsal özellikleri dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılarak tespit ve takdir edilen pazar değeri aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

Değerleme Tablosu – Pazar Değeri

Kat	Kat Brüt Alanı (m²)	Değer (TL/m²)	Taşınmazın Değeri(TL)
Bodrum Kat	500	71.000	35.500.000
Zemin Kat	300	284.000	85.200.000
1.Normal Kat	515	142.000	73.130.000
2.Normal Kat	515	95.000	48.925.000
3.Normal Kat	515	95.000	48.925.000
4.Normal Kat	515	95.000	48.925.000
5.Normal Kat	515	95.000	48.925.000
6.Normal Kat	515	95.000	48.925.000
7.Normal Kat	515	95.000	48.925.000
Çatı Kat	35	95.000	3.325.000
Toplam (m²)	**4.440**		490.705.000

Taşınmazın toplam pazar değerinin **490.705.000 TL** olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

6.2 Maliyet Yaklaşımı

6.2.1 Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

6.2.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Maliyet Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

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

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.2.4 Yapı Maliyetleri Ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.2.5 Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3 Gelir Yaklaşımı

6.3.1 Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgileri

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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 Akışı Yöntemi (Discounted Cash Flow Method)

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları; değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

6.3.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Gelir Yaklaşımının Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3.3 Nakit Giriş Ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı Ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3.4 İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.3.5 Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.4 Diğer Tespit Ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

6.4.1 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişki incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

6.4.2 Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Direkt Kapitalizasyon Yönteminin Kullanılma Nedeni

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.4.3 Kira Değerinin Belirlenmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri Ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.4.4 Direkt Kapitalisazyon Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama Ve Gerekçeler

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.4.5 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Analizi uygulanmış olup, başka yöntem uygulanmamıştır.

6.4.6 Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz Ve Kullanılan Veriler)

Değerleme çalışmasında kira değeri takdiri için kullanılan veriler, analizler ve diğer detaylar raporun "Bölüm 5 Değerleme Çalışmasında Erişilen Bilgi Ve Veriler" başlığı altında sunulmaktadır.

Gayrimenkul için takdir edilen Pazar Kira değeri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Değerleme Tablosu – Pazar Kira Değeri

Kat	Kat Brüt Alanı (m²)	Değer (TL/m²/Ay)	Taşınmazın Kira Değeri (TL/Ay)
Bodrum Kat	500	395	197.375
Zemin Kat	300	1.575	472.500
1.Normal Kat	515	790	406.593
2.Normal Kat	515	525	270.375
3.Normal Kat	515	525	270.375
4.Normal Kat	515	525	270.375
5.Normal Kat	515	525	270.375
6.Normal Kat	515	525	270.375
7.Normal Kat	515	525	270.375
Çatı Kat	35	525	18.375
Toplam (m²)	**4.440**		2.717.093

Taşınmazın toplam pazar kira değerinin ~**2.717.000 TL** olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

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

Bu değerleme raporunda, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı inşaat yapımı yöntemleri kullanılmamıştır.

6.4.8 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme çalışmasında, proje değerleme çalışması yapılmamıştır. Rapor bina bazında pazar değeri tespiti için hazırlanmış olup, raporda boş arsa ve proje değeri tespit edilmemiştir.

6.4.9 Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme çalışmasında, proje değerleme çalışması yapılmamıştır. Rapor bina bazında Pazar değeri tespiti için hazırlanmış olup, raporda boş arsa ve proje değeri tespit edilmemiştir.

6.4.10 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir varlığın en yüksek ve en iyi kullanımı, bunun üretkenliğini maksimize eden mümkün, yasal olarak izin verilebilir ve finansal olarak uygulanabilir kullanımıdır. En yüksek ve en iyi kullanım varlığın mevcut kullanımının devamı veya bir diğer alternatif kullanım için olabilir. Bu piyasa katılımcısının teklif etmeye istekli olacağı fiyatı formüle ederken, varlık için aklında olan kullanım ile belirlenir.

En yüksek ve en iyi kullanımın belirlenmesi için aşağıdakilerin dikkate alınması gerekir:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretip üretmeyeceği dikkate alır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje, en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme konusu gayrimenkulün konumu, çevre özellikleri, büyüklüğü, kullanım uygunluğu gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımının "**Ticari Yapı**" olarak kullanılabileceği düşünülmektedir.

6.4.11 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapora konu gayrimenkulün bina özelliğinde olması sebebiyle müşterek veya bölünmüş kısımların değerlemesi yapılmamıştır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ

7.1 Farklı Değerleme Yöntemleri İle Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Metotların Ve Nedenlerinin Açıklaması

gayrimenkulün mevcut durumu bugünkü pazar değerinin tespitinde; Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

Değerleme Yöntemleri Konsolidasyonu Tablosu

Özet Tablo		**Taşınmazın Değeri (TL)**
Pazar Yaklaşımı	Pazar Değeri	490.705.000
Maliyet Yaklaşımı	Pazar Değeri	Uygulanmamıştır.
Gelir Yaklaşımı	Pazar Değeri	Uygulanmamıştır.
Pazar Yaklaşımı	Pazar Kira Değeri	2.717.000

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülkler, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu gayrimenkul benzer kullanımda emsallere ve somut verilere ulaşılmıştır.

Pazarda yapılan incelemelerde konu gayrimenkule benzer ticari kullanımda gayrimenkulün Pazar Yaklaşımına konu edilerek değerlendirildiği gözlemlenmiştir. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, Pazar Yaklaşımıyla hesaplanan toplam pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

Taşınmazın toplam pazar değeri için **490.705.000-TL (Dört Yüz Doksan Milyon Yedi Yüz Beş Bin Türk Lirası)** kıymet takdir edilmiştir.

7.2 Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışmasında, asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir madde bulunmamaktadır.

7.3 Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Rapor konusu gayrimenkul bina niteliğindedir. Boş arsa veya arazi değerleme çalışması yapılmamıştır.

7.4 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

Üst hakkı veya devre mülk hakkı değerleme çalışması yapılmamıştır.

8. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

8.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

8.1.1 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat Ve İpotekler İle İlgili Görüş

28/5/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış, 23/1/2014 tarihli ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ ve 17/1/2017 tarihli ve 29951 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği ile değişiklik yapılmış Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde;

"(c) bendinde; Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkul ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." ve "(j) bendinde; Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar." denilmektedir.

Gayrimenkulün tapu kaydında yapılan incelemede, gayrimenkul üzerinde "ipotek" kaydı bulunmadığı görülmüştür.

Konu takyidatların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar Tebliği"nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde kısıtlayıcı özellikleri olmayıp, gayrimenkulün devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

8.1.1.1.1 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

Değerleme konusu gayrimenkullerin, üzerinde ipotek veya gayrimenkullerin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, gayirmenkullerin devrini sınırlayabilecek başkaca herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

Gayrimenkulün takbis kayıtlarında " H. Krokide (A) Harfi ile Gösterilen 13.00 m² Lik Kısımda T.E.K. Ege Elektrik Dağıtım Müessese Müdürlüğü lehine irtifak hakkı (Yev: 3185 Tarih: 10.10.1984)" açıklamalı irtifak bulunmaktadır.

*** Mavi ile işaretli kısım, 13.00 m²'lik irtifak hakkıdır.*

8.1.2 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili mevzuat uyarınca değerlemeye konu 7399 ada 11 parsel üzerinde konumlandığı yapının gerekli tüm izinleri alınmış olup, yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

Mahallinde yapılan incelemelerde yapının mimari projesiyle, güçlendirme ruhsatının uyumlu olduğu gözlemlenmiştir. Değerlemeye konu gayrimenkul ile ilgili, değerleme tarihi itibariyle, herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı veya riskli yapı kararı bulunmamaktadır. Taşınmaza ait 06.05.2025 tarih 773/1991 sayılı Güçlendirme Ruhsatı (4.618,88m² için) alınmıştır. Mimari proje kapağında "Güçlendirme kesin onay" ibaresi mevcuttur.

8.1.3 Ruhsat Alınmış Yapılarda, Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Mevcut durumda yapılan incelemelerde 7399 ada 11 parsel üzerinde konumlu olan gayrimenkulün, onaylı güçlendirme proje ile uyumlu olduğu ve güçlendirme ruhsatı olduğu görülmüş olup gayrimenkulün yeniden ruhsat almasını gerektirir bir durum tespit edilmemiştir. Taşınmaza ait 06.05.2025 tarih 773/1991 sayılı Güçlendirme Ruhsatı (4.618,88m² için) alınmıştır.

8.1.4 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

(Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"Nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"Nin İlgili Maddeleri Kapsamında Ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gerekmektedir.)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi; (Değişik:RG-9/10/2020-31269) "Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlatılacak bir gayrimenkul değerleme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağının ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağının Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir." denilmektedir.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı ''Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ''in 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 Kanunu'nun geçici 16'ncı maddesi kapsamında "yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." denilmektedir.

Gayrimenkulün tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekilleri uyumludur. Rapor konusu gayrimenkulün tapu incelemesi itibariyle, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde 7399 ada 11 parsel üzerinde bulunan yapının "Bina" başlığı altında bulunmasında, devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

9. DİĞER

9.1 KDV Konusu

07.07.2023 tarih 32241 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 7346 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile genel KDV oranı %18'den %20'ye yükseltilmiştir. Şirket aktifinde yer alan iş yerinin kiralanması durumunda elde edilen kira geliri %20 oranında KDV'ye tabidir.

29.03.2022 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanan 5359 Sayılı Cumhurbaşkanı Kararıyla 01.04.2022 tarihinden sonra alınmış olan yapı ruhsatlarına ilişkin yapılacak konut teslimlerinde, KDV oranı, konutun net m²'sine göre kentsel dönüşüm kapsamında olup olmaması bakımından kademeli olarak belirlenmektedir.

01.04.2022 tarihinden itibaren alınmış olan inşaat yapı ruhsatlarına bağlı olarak yapılacak konut teslimlerinde aşağıdaki KDV oranları uygulanmaktadır.

KDV ORANLARI			
İş Yeri Teslimlerinde			20%
Arsa / Arazi Teslimlerinde			10%
Konutlarda			
A) 01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI			
1) Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda			
a) Net Alanın 150 m²'den Fazla Olan Kısmı İçin			20%
b) Net Alanın 150 m²'ye Kadar Olan Kısmı İçin*			10%
2) Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda*			10%
B) 01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI			
1) Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda			20%
2) Net Alanı 150 m² 'ye Kadar Konutlarda* / **			1%
a) 01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m² Rayiç Değeri		1.000 TL'ye kadar ise	1%
		1.000 - 2.000 TL ise	10%
		2.000 TL üzeri	20%
b) 01.01.2013 - 31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m² Rayiç Değeri		499 TL'ye kadar ise	1%
		500 - 999 TL ise	10%
		1.000 TL ve üzeri	20%
c) 01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda			1%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m² 'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

Sonuç Olarak: Konu yapının ticari nitelikli gayrimenkul olması sebebiyle KDV oranı %20 olarak belirlenmiştir.

10. SONUÇ

10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

10.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkullerin konum ve fiziki durumu ile değerine etken olabilecek diğer tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından gayrimenkulün toplam değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Bu değerin takdirinde aşağıdaki esaslara uyulmuştur.

1. Peşin Satış Fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdiri yapılmıştır.
2. Değerleme Katma Değer Vergisi hariç yapılmış ve ilgili Katma Değer Vergisi tutarı eklenerek toplam değer sunulmuştur.
3. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerleme tarihi itibariyle tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi, projenin değerleme tarihi itibariyle bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden yapılacak değer takdirine ise gerekirse bilgi amaçlı olarak ayrıca yer verilmesi (Çalışmada proje değerleme çalışması yapılmamıştır.)

Değer Tablosu (30.06.2026 tarihli) **Tam Hisse Değeri**

1 Adet Bina (Şube ve Bölge Koordinatörlüğü)	(KDV Hariç)	(KDV Dahil)*	
Taşınmazın Pazar Değeri	**490.705.000**	**588.846.000**	**TL**

% 20 KDV uygulanacağı varsayılarak bilgi amaçlı gösterilmiştir.

- Değer görüşü arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden belirlenmiştir.
- Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.
- Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır. Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Rapor, müşterinin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, müşteri ile ilgili mevzuatın gerektirdiği bilgilendirmeler ve kamu kurum-kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde, ıslak imzalı raporu başka amaçlarla kullanamaz. Raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasaktır. Rapor, sınırlı sayıda üretilmiş olup, hiçbir zaman Vera Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş'nin yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen ya da tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.
- Kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Değerleme Uzmanı	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
Selda AKSOY **Lisans No:402826**	**Fatih TOSUN** **Lisans No: 400812**

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

11. EKLER

1. Emsaller
2. Fotoğraflar
3. Tapu Örneği
4. TGKM Parsel Sorgulama Görüntüleri
5. Gayrimenkule Ait tapu Kaydı
6. İmar Durumu
7. Yapı Kullanma İzin Belgesi
8. Yapı Ruhsatı
9. Mimari Proje Görselleri
10. Güçlendirme Ruhsatı
11. UAVT Sorgu Kodu
12. Enerji Kimlik Belgesi
13. Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansları ve Tecrübe Belgeleri

1.EMSALLER

Satılık Dükkan Emsalleri

No	Konum	Kat Adedi	Beyan Edilen Alanı (m²)	Tahmin Edilen Alanı – Z.İ.A. (m²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m²)	Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m²)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri	
1	Hürriyet Bulvarı	2	169	169	30.000.000	177.515	177.515	Taşınmaza yakın mesafede, Hürriyet Bulvarı üzerinde, 96 m² zemin kat, 142 m² 1. katı bulunan 30+ yıllık dükkan30.000.000 TL bedelle satılıktır. Z.İ.A: 169 m² *(1. katı zemin kata indirgemek için 1/2 oranı uygulanmıştır,)*	Arestürk Gayr. (232) 421 27 37
2	Şevket Özçelik Sokak	1	80	60	11.750.000	146.875	195.833	Taşınmaza yakın mesafede, Alsancak Şevket Özçelik Sokak üzerinde, 80m² olduğu beyan edilen ancak 60 m² olduğu düşünülen 30+ yıllık dükkan 11.750.000 TL bedelle satılıktır.	Fora Gayr. (535) 288 13 31
3	Talatpaşa Bulvarı	1	20	20	8.500.000	425.000	425.000	Taşınmaza yakın mesafede, Talapaşa Bulvarı üzerinde, 20 m² zemin kat olan 30+ yıllık dükkan 8.500.000 TL bedelle satılıktır.	Meta Gayr. (232) 261 64 89
4	Meksika Sokağı	1	80	70	38.500.000	481.250	550.000	Taşınmaza yakın mesafede, Meksika sokağı üzerinde, 80 m² olduğu beyan edilen ancak 70 m² olduğu düşünülen 30+ yıllık dükkan 38.500.000 TL bedelle satılıktır.	Fora Gayr. (535) 288 13 31
5	Halit Ziya Bulvarı	1	70	55	12.450.000	177.857	226.363	Taşınmaza yakın mesafede, Halit Ziya Bulvarı üzerinde, 70 m² olduğu beyan edilen 55 m² olduğu düşünülen 30+ yıllık dükkan 12.450.000 TL bedelle satılıktır.	Roof Emlak 533) 365 22 02

Kiralık Dükkan Emsalleri

No	Konum	Kat Adedi	Beyan Edilen Alanı (m²)	Tahmin Edilen Alanı – Z.İ.A. (m²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m²/Ay)	Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m²/Ay)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri	İletişim
6	Talatpaşa Bulvarı	1	80	70	100.000	1.250	1.429	Taşınmaza yakın mesafede, Talatpşa Bulvarı üzerinde, 80 m² olduğu beyan edilen ancak 70 m² olduğu düşünülen 30+ yıllık dükkan 100.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.	Storm Gayrimenkul (232) 502 33 50
7	Talatpaşa Bulvarı	1	55	45	80.000	1.455	1.778	Taşınmaza yakın mesafede, Talatpşa Bulvarı üzerinde, 55 m² olduğu beyan edilen ancak 45 m² olduğu düşünülen 30+ yıllık dükkan 80.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.	Elegance Gayrimenkul (232) 464 13 14
8	1438 sokak	1	25	25	27.500	1.100	1.100	Taşınmaza yakın mesafede, 1438 Sokak üzerinde, Alsancak Devlet Hastanesi yakınında, 25 m² olan 30+ yıllık dükkan dükkan 27.500 TL/Ay bedelle kiralıktır.	Turyap Alsancak 232) 463 63 63
9	Plevne Bulvarı	1	180	160	495.000	2.750	3.094	Taşınmaza yakın mesafede, Plevne Bulvarı üzerinde, sahile yakın konumda, 180 m² olduğu beyan edilen 160 m² olduğu düşünülen 30+ yıllık dükkan 495.000 TL/Ay bedelle kiralıktır.	Coldwell Banker Teok (232) 343 83 83
10	Münir Birsel sokak	1	190	190	190.000	1.000	1.000	Taşınmaza yakın mesafede, Münir Birsel. Sokak üzerinde, zemin kat, 190 m² 30+ yıllık dükkan 190.000 TL/Ay bedelle skiralıktır.	Türk Eğitim Vakfı (212) 318 68 98

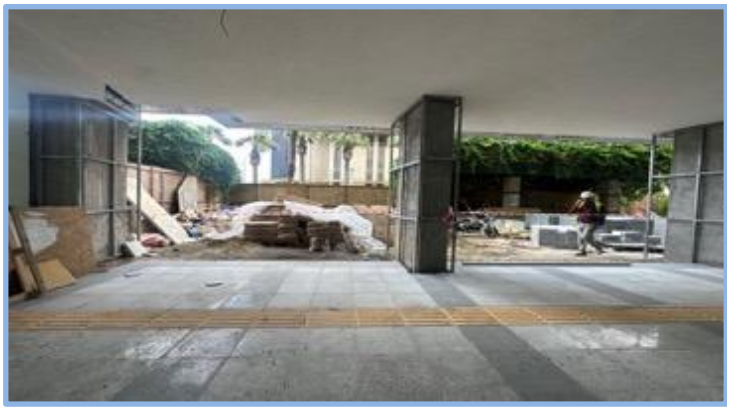
Satılık Ofis Emsalleri

No	Konum	Bulunduğu Kat	Beyan Edilen Alanı (m²)	Tahmin Edilen Alanı (m²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m²)	Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m²)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri	İletişim
11	Cumhuriyet Bulvarı	4	120	120	22.500.000	129.615	140.417	Konu taşınmaza yakın konumlu Cumhuriyet Bulvarı üzerinde, Cumhuriyet meydanı cpheli, full dreniz manzaralı, 4. normal katta konumlu, 120 m² olarak pazarlanan ofis satılıktır.	By Aktar Gayrimenkul (232) 404 94 94
12	Cumhuriyet Bulvarı	1	90	70	7.400.000	82.222	105.715	Konu taşınmaza yakın konumlu Cumhuriyet Bulvarı üzerinde, 1 normal katta konumlu, kara cepheli olan, 90 m² olduğu beyan edilen ancak 70 m² olduğu düşünülen ofis satılıktır.	Starkey Zeta (232) 202 40 40
13	Cumhuriyet Bulvarı	1	280	260	34.000.000	121.428	130.780	Konu taşınmaza yakın konumlu Cumhuriyet Bulvarı üzerinde, Pamuk Plaza'da yer alan, 10. normal katta konumlu, deniz manzaralı olan, 280 m² olduğu beyan edilen ancak 260 m² olduğu düşünülen ofis satılıktır.	Storm Gayrimenkul (232) 502 33 50
14	Gazi Bulvarı	1	40	40	2.990.000	74.750	74.750	Konu taşınmaza yakın konumlu Gazi Bulvarı üzerinde 1. normal katta konumlu, 40m² olarak pazarlanan ofis satılıktır.	Alesta Viya Orsa (507) 947 55 57

Kiralık Ofis Emsalleri

No	Konum	Kat	Beyan Edilen Alanı (m²)	Tahmin Edilen Alanı (m²)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/Ay)	Beyan Edilen Fiyatı (TL/m²/Ay)	Tahmin Edilen Fiyatı (TL/m²/Ay)	Olumlu / Olumsuz Özellikleri	İletişim
15	Fevsipaşa Bulvarı	8	140	120	65.000	464	542	Konu taşınmaza yakın konumlu Fevzipaşa Bulvarı üzerinde 8. normal katta konumlu, 120 m² olarak pazarlanan ancak 120 m² olduğu düşünülen ofis kiralıktır.	Starkey Tarih (232) 441 60 30
16	Gazi Osmanpaşa Bulvarı	6	400	350	200.000	500	571	Konu taşınmaza yakın konumlu Gazi Osmanpaşa Bulvarı üzerinde 6. normal katta konumlu, 400 m² olarak pazarlanan ancak 350 m² olduğu düşünülen ofis kiralıktır.	U4 Gayrimenkul (532) 059 02 04
17	Akdeniz Caddesi	6	760	760	410.000	539	539	Konu taşınmaza yakın konumlu Akdeniz Caddesi üzerinde 6. normal katta konumlu, 760 m² olarak pazarlanan ofis kiralıktır.	Türk Eğitim Vakfı (212) 318 68 98
18	Şehit Fethi Bey Cd.	8	200	170	79.000	395	465	Konu taşınmaza yakın konumlu Şehit Fethi Bey Caddesi üzerinde zemin katta konumlu, 200 m² olarak pazarlanan ancak 170 m² olduğu düşünülen ofis kiralıktır.	Turpa ASC Premium (545) 206 15 09

2.FOTOĞRAFLAR



*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

3.TAPU ÖRNEĞİ

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

İl:	İZMİR
İlçe:	KONAK
Mahalle/Köy:	AHMETAĞA
Mevki:	
Ada: 7399	Parsel: 11
Yüz Ölçümü: 498,50 m2	Cilt/Sayfa No: 12 - 2344
Niteliği:	10 KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI

MALİK BİLGİLERİ

Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m²:
ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Tam	498,50

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmaz No: 21305995	Edinme Nedeni: Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	İşlem Bedeli:
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No: 17/01/2020 - 1943	Siciline uygundur. Verilis Tarihi: 17/01/2020 Levent TİGLİ Yetkili Müdür Yardımcısı

4. TKGM PARSEL SORGULAMA GÖRÜNTÜLERİ

Öznitelik Bilgisi

Öznitelik Bilgisi | Bina/BB Listesi

İl	İzmir
İlçe	Konak
Mahalle/Köy	Ahmetağa
Mahalle No	148866
Ada	7399
Parsel	11
Tapu Alanı	498,50
Nitelik	10 Katlı Betonarme Bina Ve Arsası
Mevkii	-
Zemin Tip	Ana Taşınmaz
Pafta	40/356

Öznitelik Bilgisi

Öznitelik Bilgisi | Bina/BB Listesi

Kayıt Bulunamadı

Tip	Alan (m2)
Yapı	490.02
İrtifak Hakkı	13.01

5.GAYRİMENKULE AİT TAPU KAYDI

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-6-2026-09:51

webtapu
tapunun kısayolu

Kaydı Oluşturan: BARIŞ CAN YILDIRIMER (ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	21305995
İl/İlçe:	İZMİR/KONAK
Kurum Adı:	Konak
Mahalle/Köy Adı:	AHMETAĞA Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	12/2344
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	7399/11
AT Yüzölçüm(m2):	498.50
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz 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
Irtifak	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 (Kapatildi) - 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	Şirketlerin Ünvan Değişikliği 17-01-2020 1943	-

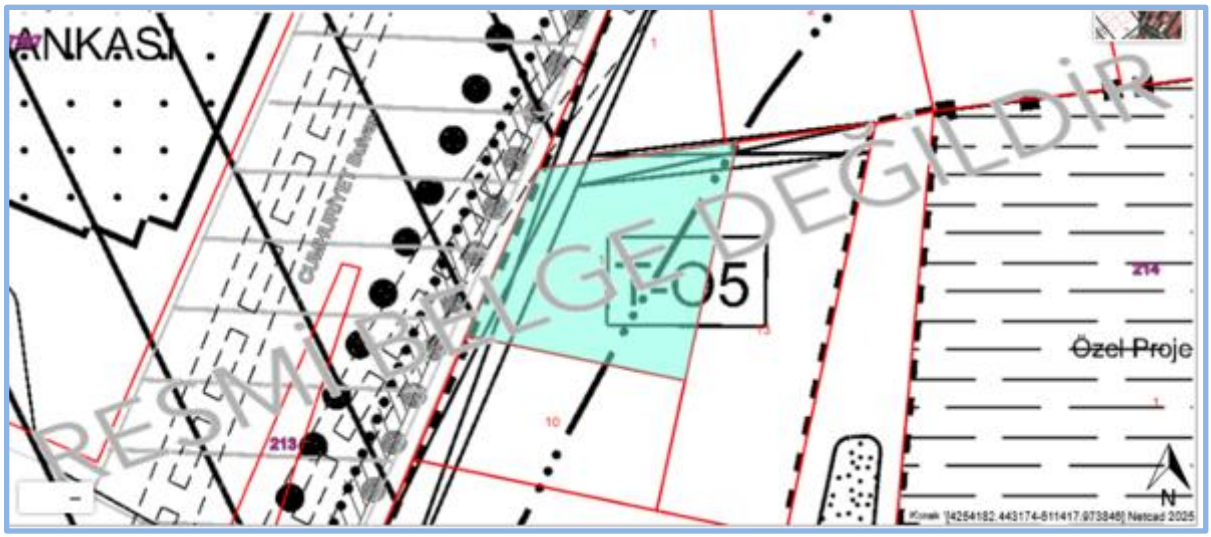
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **rFDDASg0ben** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BİLGİ AMAÇLIDIR

6. İMAR DURUMU



T.C
KONAK BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

ARŞİVE AİTTİR

SAYI: 400969

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

TARİH: 07/07/2025

İMAR DURUMU BELGESİ

UYULMASI GEREKEN MEVZUAT HÜKÜMLERİ:

*İMAR DURUMUNDA BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA İLGİLİ YÖNETMELİKLER VE PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR.
*İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE TANZİM EDİLMİŞTİR.
*YOL VE KANAL BORCU KONUSUNDA, İ.B.S.B.B.NUN 08.01.2014 TARİHLİ VE 2344416501O-5223 SAYILI YAZISI İLE İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİNİN 57. MADDESİNİN Ç FIKRASININ 17. BENDİ KAPSAMINDA DEĞERLENDİRME YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.
*12.04.1991 TARİHLİ YAPI RUHSATI, 18.08.1995 TARİHLİ YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BULUNAN MEVCUT BİNA İLE İLGİLİ İŞLEMLERİN YÜRÜTÜLMESİNE ESAS İMAR DURUMU BELGESİ DÜZENLENMİŞTİR.
*PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN 13.01.2024 TARİHİNDE YÜRÜRLÜĞE GİREN 55. MADDESİNİN 17. FIKRASINA GÖRE 12.04.1991 TARİHLİ YAPI RUHSATI VE 18.08.1995 TARİHLİ YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BULUNAN MEVCUT BİNADA GÜÇLENDİRME RUHSATI BAŞVURUSUNA İSTİNADEN TANZİM EDİLMİŞTİR.

UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN EKİ PLAN NOTLARINA İLİŞKİN HÜKÜMLER:

*İZMİR 1 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA KURULU'NUN 28.07.2005 TARİH VE 732 SAYILI KARARINDA BELİRTİLEN DEĞİŞİKLİKLER DOĞRULTUSUNDA İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ'NİN 17.11.2005 TARİH VE 05.1020 SAYILI KARARI İLE ONAYLANAN KEMERALTI 1.ETAP KORUMA AMAÇLI REVİZYON İMAR PLANI VE İ.K.V.K.B.K.NUN 20.12.2017 TARİH VE 6883 SAYILI KARARI DOĞRULTUSUNDA İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ MECLİSİ'NİN 12.06.2017 TARİH VE 05.593 SAYILI KARARI İLE ONAYLANAN PLAN NOTU DEĞİŞİKLİKLERİ GEÇERLİDİR.
*İMAR PLANINDA, T-05 (BÜRO ALANLARI-5 KAT) ALANINDA KALMAKTADIR.
*ZEMİNDE ARKADLI GEÇİŞ BULUNMAKTADIR.
*1 NOLU PLAN BÖLGESİNDE KALMAKTADIR. 1/500 ÖLÇEKLİ YERLEŞİM PAFTASINDA BELİRTİLEN NİZAM VE KOŞULLARA UYULACAKTIR.

KURUM GÖRÜŞLERİ:

*YIKIM VE HAFRİYAT İZNİ ALINMASI ZORUNLUDUR. İMAR HATTI TALEBİ GEREKMEKTEDİR.
*KEMERALTI KENTSEL SİT + 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI İÇİNDE KALDIĞINDAN, HER TÜRLÜ İŞLEM İÇİN İZMİR 1 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNDAN İZİN ALINACAKTIR.
*HRS: HAFİF RAYLI SİSTEM GÜZERGAHINDA KALMAKTA OLUP HER TÜRLÜ YAPILAŞMA İÇİN İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ RAYLI SİSTEM MÜDÜRLÜĞÜNDEN İZİN ALINACAKTIR.

Parsel Sınırı

İMAR DURUMU SORULAN GAYRİMENKULÜN

İlçe: Konak				Kullanım Amacı
Mahallesi: Ahmetağa Mahallesi				İnşaat Nizamı
Pafta	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Kat Adedi
22M4B	7399	11	498,50m²	TAKS / KAKS
İmar Planı: Kemeralti 1. Etap K.A.R.İ.P.				Bina Yüksekliği
Ölçeği: 1/1000		Gelişme Alanındadır. ☐		Bina Derinliği
Tasdik Tarihi: 17.11.2005				Ön Bahçe Mesafesi
İmar Planına Esas Jeolojik Etüt Raporu Tarihi: ---		Meskun Alanındadır. ☐		Komşu Mesafeler
				Arka Bahçe Mesafesi

MEVCUDA GÖRE

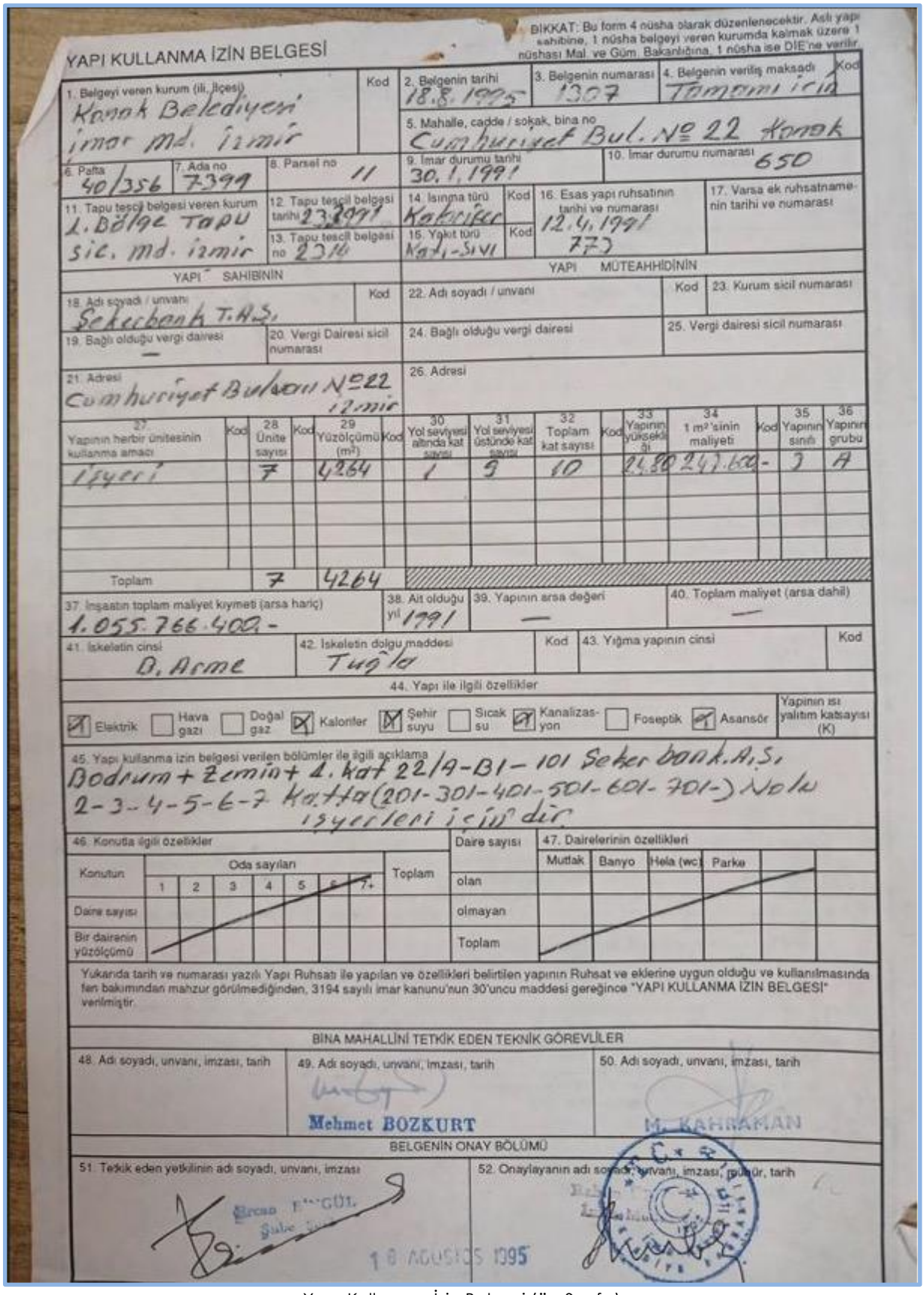
İmar Planı ve eki plan notları ile İmar Yönetmeliğinde değişiklik olması halinde herhangi bir hak iddia edilemez.
İmar durumu yürürlükteki mevzuata tabi olunarak tanzim edilmiştir.
İmar durumu ile yalnız proje tanzim ettirilebilir. Yapı ruhsatı alınmadan inşaat yaptırılamaz.

Nazlı Ekin GEMİCİOĞLU
DÜZENLEYEN

Özge GÜNDÜR
İMAR DURUMU BİRİM YETKİLİSİ

Pelin KURULTAY UYMAZ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ

7. YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

DİKKAT: Bu form 4 nüsha olarak düzenlenecektir. Aslı yapı sahibine, 1 nüsha belgeyi veren kurumda kalmak üzere 1 nüshası Mal. ve Güm. Bakanlığına, 1 nüsha ise DİE'ne verilir.

1. Belgeyi veren kurum (ili, ilçesi): Konak Belediyesi İmar Md. İzmir	Kod	2. Belgenin tarihi: 18.8.1995	3. Belgenin numarası: 1307
4. Belgenin veriliş maksadı: Tamamı için	Kod		
5. Mahalle, cadde / sokak, bina no: Cumhuriyet Bul. No 22 Konak			
6. Pafta: 40/356	7. Ada no: 7399	8. Parsel no: 11	9. İmar durumu tarihi: 30.1.1991
10. İmar durumu numarası: 650			
11. Tapu tescil belgesi veren kurum: 1. Bölge Tapu Sic. Md. İzmir	12. Tapu tescil belgesi tarihi: 23.3.1991	13. Tapu tescil belgesi no: 2316	14. Isınma türü: Kaloriferli — Kod
15. Yakıt türü: Katı-Sıvı — Kod	16. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası: 12.4.1991 773	17. Varsa ek ruhsatnamenin tarihi ve numarası	

YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN	
18. Adı soyadı / unvanı: Şekerbank T.A.Ş. — Kod		22. Adı soyadı / unvanı — Kod	23. Kurum sicil numarası
19. Bağlı olduğu vergi dairesi: —	20. Vergi Dairesi sicil numarası	24. Bağlı olduğu vergi dairesi	25. Vergi dairesi sicil numarası
21. Adresi: Cumhuriyet Bulvarı No 22 İzmir		26. Adresi	

27. Yapının herbir ünitesinin kullanma amacı	Kod	28. Ünite sayısı	Kod	29. Yüzölçümü (m²)	Kod	30. Yol seviyesi altında kat sayısı	31. Yol seviyesi üstünde kat sayısı	32. Toplam kat sayısı	Kod	33. Yapının yüksekliği	34. 1 m²'sinin maliyeti	Kod	35. Yapının sınıfı	36. Yapının grubu
İşyeri		7		4264		1	9	10		24.80	247.600.-		2	A
Toplam		7		4264										

37. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (arsa hariç)	38. Ait olduğu yıl	39. Yapının arsa değeri	40. Toplam maliyet (arsa dahil)
1.055.766.400.-	1991	—	—

41. İskelatin cinsi	42. İskelatin dolgu maddesi	Kod	43. Yığma yapının cinsi	Kod
D. Arme	Tuğla			

44. Yapı ile ilgili özellikler

☒ Elektrik	☐ Hava gazı	☐ Doğal gaz	☒ Kaloriferi	☒ Şehir suyu	☐ Sıcak su	☒ Kanalizasyon	☐ Foseptik	☒ Asansör	Yapının ısı yalıtım katsayısı (K)

45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama: Bodrum + Zemin + 4. kat 22/9-B1-101 Şekerbank A.Ş. 2-3-4-5-6-7 Kattta (201-301-401-501-601-701-) Nolu işyerleri için dir

46. Konutla ilgili özellikler								
Konutun	Oda sayıları 1	2	3	4	5	6	7+	Toplam
Daire sayısı								
Bir dairenin yüzölçümü								

Daire sayısı	47. Dairelerinin özellikleri: Mutfak	Banyo	Hela (wc)	Parke		
olan						
olmayan						
Toplam						

Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı imar kanunu'nun 30'uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.

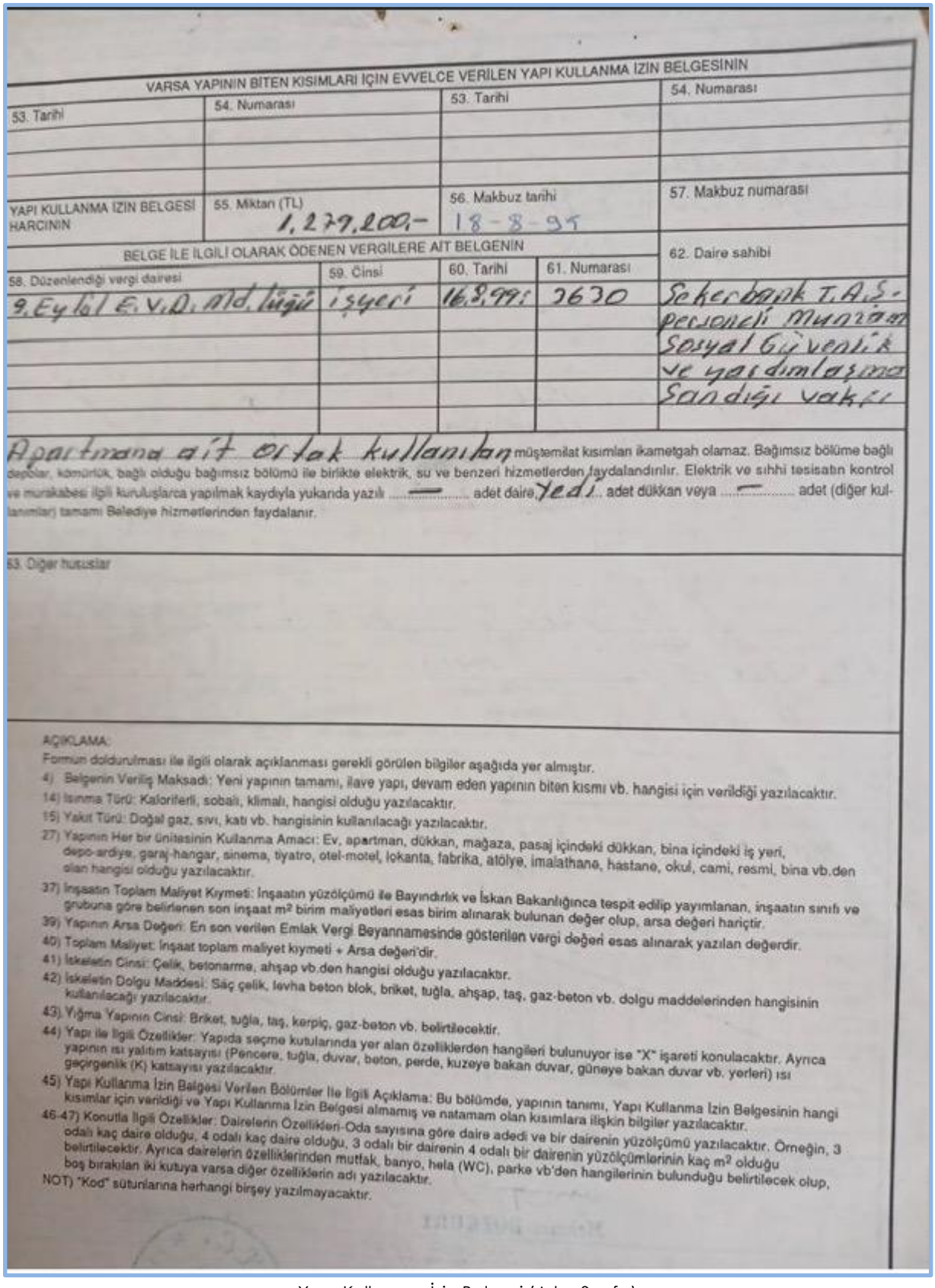
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER

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, mühür, tarih
18 AGUSTOS 1995	

Yapı Kullanma İzin Belgesi (ön Sayfa)



VARSA YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN EVVELCE VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN

53. Tarihi	54. Numarası	53. Tarihi	54. Numarası

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ HARCININ	55. Miktarı (TL)	56. Makbuz tarihi	57. Makbuz numarası
	1,279,200,-	18-8-95	

BELGE İLE İLGİLİ OLARAK ÖDENEN VERGİLERE AİT BELGENİN

58. Düzenlendiği vergi dairesi	59. Cinsi	60. Tarihi	61. Numarası	62. Daire sahibi
9. Eylül E.V.D. Md. lüğü	işyeri	16.8.99	3630	Sekerbank T.A.Ş. personeli Munzam Sosyal Güvenlik ve yardımlaşma Sandığı vakfı

Apartmana ait ortak kullanılan müştemilat kısımları ikametgah olamaz. Bağımsız bölüme bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölümü ile birlikte elektrik, su ve benzeri hizmetlerden faydalandırılır. Elektrik ve sıhhi tesisatın kontrol ve murakabesi ilgili kuruluşlarca yapılmak kaydıyla yukarıda yazılı ....—.... adet daire, Yedi.. adet dükkan veya ....—.... adet (diğer kullanımlar) tamamı Belediye hizmetlerinden faydalanır.

63. Diğer hususlar

AÇIKLAMA:

Formun doldurulması ile ilgili olarak açıklanması gerekli görülen bilgiler aşağıda yer almıştır.

4) Belgenin Veriliş Maksadı: Yeni yapının tamamı, ilave yapı, devam eden yapının biten kısmı vb. hangisi için verildiği yazılacaktır.

14) Isınma Türü: Kaloriferli, sobalı, klimalı, hangisi olduğu yazılacaktır.

15) Yakıt Türü: Doğal gaz, sıvı, katı vb. hangisinin kullanılacağı yazılacaktır.

27) Yapının Her bir ünitesinin Kullanma Amacı: Ev, apartman, dükkan, mağaza, pasaj içindeki dükkan, bina içindeki iş yeri, depo-ardiye, garaj-hangar, sinema, tiyatro, otel-motel, lokanta, fabrika, atölye, imalathane, hastane, okul, cami, resmi, bina vb.den olan hangisi olduğu yazılacaktır.

37) İnşaatın Toplam Maliyet Kıymeti: İnşaatın yüzölçümü ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca tespit edilip yayımlanan, inşaatın sınıfı ve grubuna göre belirlenen son inşaat m² birim maliyetleri esas birim alınarak bulunan değer olup, arsa değeri hariçtir.

39) Yapının Arsa Değeri: En son verilen Emlak Vergi Beyannamesinde gösterilen vergi değeri esas alınarak yazılan değerdir.

40) Toplam Maliyet: İnşaat toplam maliyet kıymeti + Arsa değeri'dir.

41) İskeletin Cinsi: Çelik, betonarme, ahşap vb.den hangisi olduğu yazılacaktır.

42) İskeletin Dolgu Maddesi: Saç çelik, levha beton blok, briket, tuğla, ahşap, taş, gaz-beton vb. dolgu maddelerinden hangisinin kullanılacağı yazılacaktır.

43) Yığma Yapının Cinsi: Briket, tuğla, taş, kerpiç, gaz-beton vb. belirtilecektir.

44) Yapı ile İlgili Özellikler: Yapıda seçme kutularında yer alan özelliklerden hangileri bulunuyor ise "X" işareti konulacaktır. Ayrıca yapının ısı yalıtım katsayısı (Pencere, tuğla, duvar, beton, perde, kuzeye bakan duvar, güneye bakan duvar vb. yerleri) ısı geçirgenlik (K) katsayısı yazılacaktır.

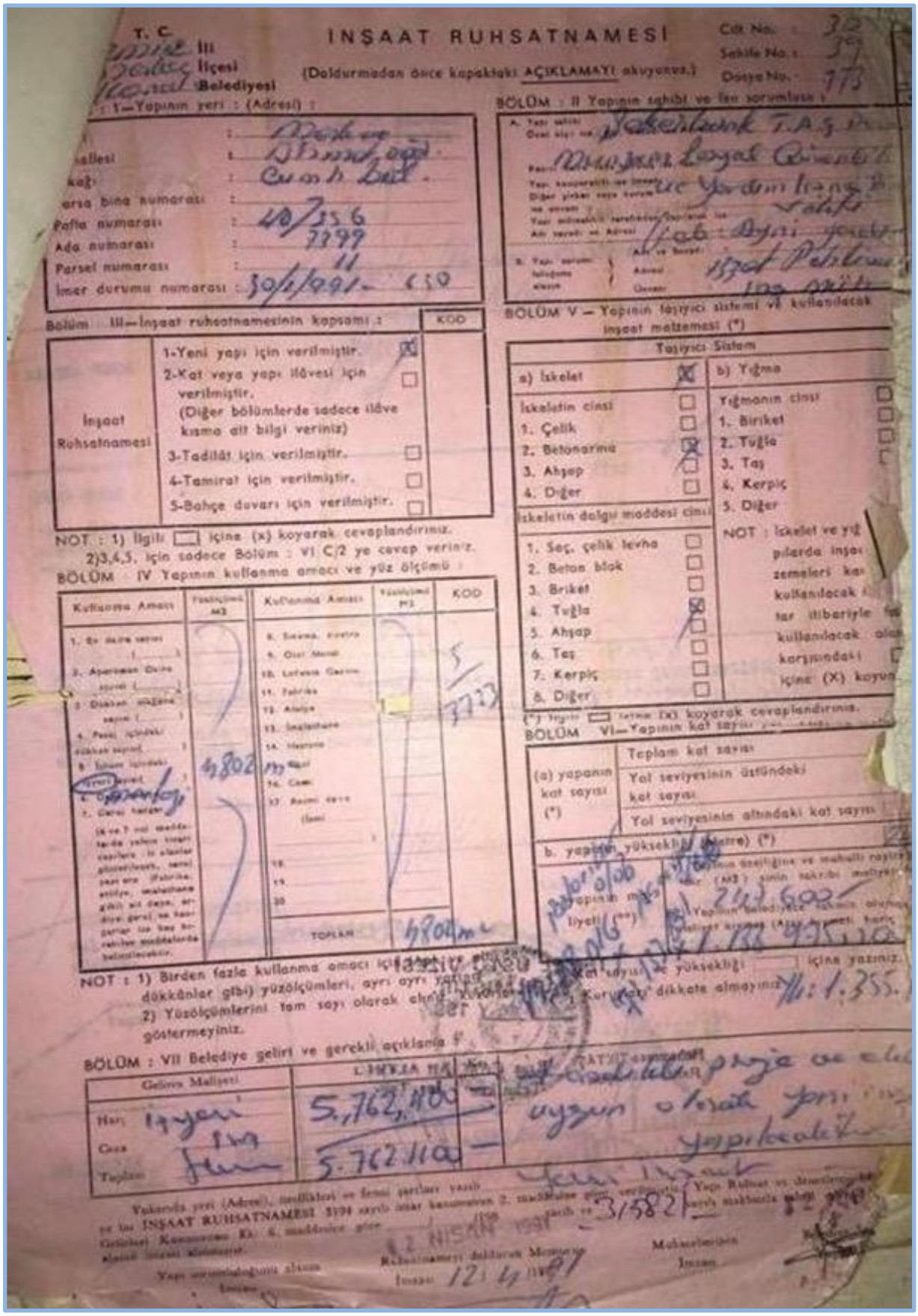
45) Yapı Kullanma İzin Belgesi Verilen Bölümler İle İlgili Açıklama: Bu bölümde, yapının tanımı, Yapı Kullanma İzin Belgesinin hangi kısımlar için verildiği ve Yapı Kullanma İzin Belgesi almamış ve natamam olan kısımlara ilişkin bilgiler yazılacaktır.

46-47) Konutla İlgili Özellikler: Dairelerin Özellikleri-Oda sayısına göre daire adedi ve bir dairenin yüzölçümü yazılacaktır. Örneğin, 3 odalı kaç daire olduğu, 4 odalı kaç daire olduğu, 3 odalı bir dairenin 4 odalı bir dairenin yüzölçümlerinin kaç m² olduğu belirtilecektir. Ayrıca dairelerin özelliklerinden mutfak, banyo, hela (WC), parke vb'den hangilerinin bulunduğu belirtilecek olup, boş bırakılan iki kutuya varsa diğer özelliklerin adı yazılacaktır.

NOT) "Kod" sütunlarına herhangi birşey yazılmayacaktır.

Yapı Kullanma İzin Belgesi (Arka Sayfa)

8.YAPI RUHSATI



T.C.
İli
İlçesi
Belediyesi

İNŞAAT RUHSATNAMESİ

(Doldurmadan önce kapaktaki AÇIKLAMAYI okuyunuz.)

Cilt No. : 30
Sahife No. : 54
Dosya No. : 973

BÖLÜM : I—Yapının yeri : (Adresi) :

Mahallesi : Merkez
Sokağı : Cumhuriyet Cad.
Kapı : 40/3356
Arsa bina numarası : 2399
Pafta numarası : 11
Ada numarası : 30/1/991 - 650
Parsel numarası :
İmar durumu numarası :

BÖLÜM : II Yapının sahibi ve fen sorumlusu :

Yapı sahibi ve Adresi : Vakıfbank T.A.O. Müşteri Hizmetleri ve Yardımlaşma Vakfı
Yapı müteahhidi ve Adresi : Yab: Ayrı yerde
Fen sorumlusu ve Adresi : İşçat Petrol

Bölüm III—İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı : | KOD

İnşaat Ruhsatnamesi

1-Yeni yapı için verilmiştir. [X]
2-Kat veya yapı ilâvesi için verilmiştir. (Diğer bölümlerde sadece ilâve kısma ait bilgi veriniz) [ ]
3-Tadilât için verilmiştir. [ ]
4-Tamirat için verilmiştir. [ ]
5-Bahçe duvarı için verilmiştir. [ ]

NOT : 1) İlgili [ ] içine (x) koyarak cevaplandırınız.
2)3,4,5. için sadece Bölüm : VI C/2 ye cevap veriniz.

BÖLÜM V — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi (*)

Taşıyıcı Sistem

a) İskelet [X] — b) Yığma [ ]

İskeletin cinsi
1. Çelik [ ]
2. Betonarme [X]
3. Ahşap [ ]
4. Diğer [ ]

İskeletin dolgu maddesi cinsi
1. Seç, çelik levha [ ]
2. Beton blok [ ]
3. Briket [ ]
4. Tuğla [X]
5. Ahşap [ ]
6. Taş [ ]
7. Kerpiç [ ]
8. Diğer [ ]

Yığmanın cinsi
1. Briket [ ]
2. Tuğla [ ]
3. Taş [ ]
4. Kerpiç [ ]
5. Diğer [ ]

NOT : İskelet ve yığ... pilerde inşa... zemleri kar... kullanılacak ... tar itibariyle ... kullanılacak ola... karşısındaki [ ] içine (X) koyun

(*) İlgili [ ] içine (x) koyarak cevaplandırınız.

BÖLÜM IV Yapının kullanma amacı ve yüz ölçümü :

Kullanma Amacı	Yüzölçümü M2	Kullanma Amacı	Yüzölçümü M2	KOD
1. Ev ...		8. Sinema, tiyatro		
2. Apartman ...		9. Otel, Motel		
3. Dükkan, mağaza ...		10. Lokanta, Gazino		
4. Pasaj içindeki dükkan sayısı		11. Fabrika		
5. İşhanı içindeki ...		12. Atölye		
6. Depo, antrepo	4802	13. İmalathane		
7. Garaj, hangar		14. Hastane		
(K ve T nci maddelerde yazılı ticarî esaslara ... alanlar gösterilecek, sanayi esas ... (fabrika, atölye, imalathane gibi) ait depo, ardiye, garaj ve hangarlar ile kaç binalıklar müstakil maddelerde belirtilecektir.		15. Okul		
		16. Cami		
		17. Resmi daire (İdare)		
		18.		
		19.		
		20.		
		TOPLAM	4802 m2	

NOT : 1) Birden fazla kullanma amacı için ... dükkânlar gibi) yüzölçümleri, ayrı ayrı ... 2) Yüzölçümlerini tam sayı olarak ... göstermeyiniz.

BÖLÜM : VI—Yapının kat sayısı ... ve yüksekliği

(a) yapının kat sayısı (*) : Toplam kat sayısı ... ; Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı ... ; Yol seviyesinin altındaki kat sayısı ...

b. yapının yüksekliği (Metre) (*) ... içine yazınız. Kuruluşu dikkate almayınız. 1.355

BÖLÜM : VII Belediye gelirleri ve gerekli açıklama :

Gelirin Mahiyeti	LİRASI	KR.
Harç	5,762,400	
Ceza		
Toplam	5.762.400	—

Yukarıda yeri (Adresi), özellikleri ve ... şartlar yazılı ve bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 3194 sayılı İmar Kanununun 2. maddesine göre ... verilmiştir. Gelirleri Kanununa Ek 6. maddesine göre ... alınmıştır.

Ruhsatnamesi düzenleyen Memur ... İmzası : 12/4/91

Müteahhidin İmzası

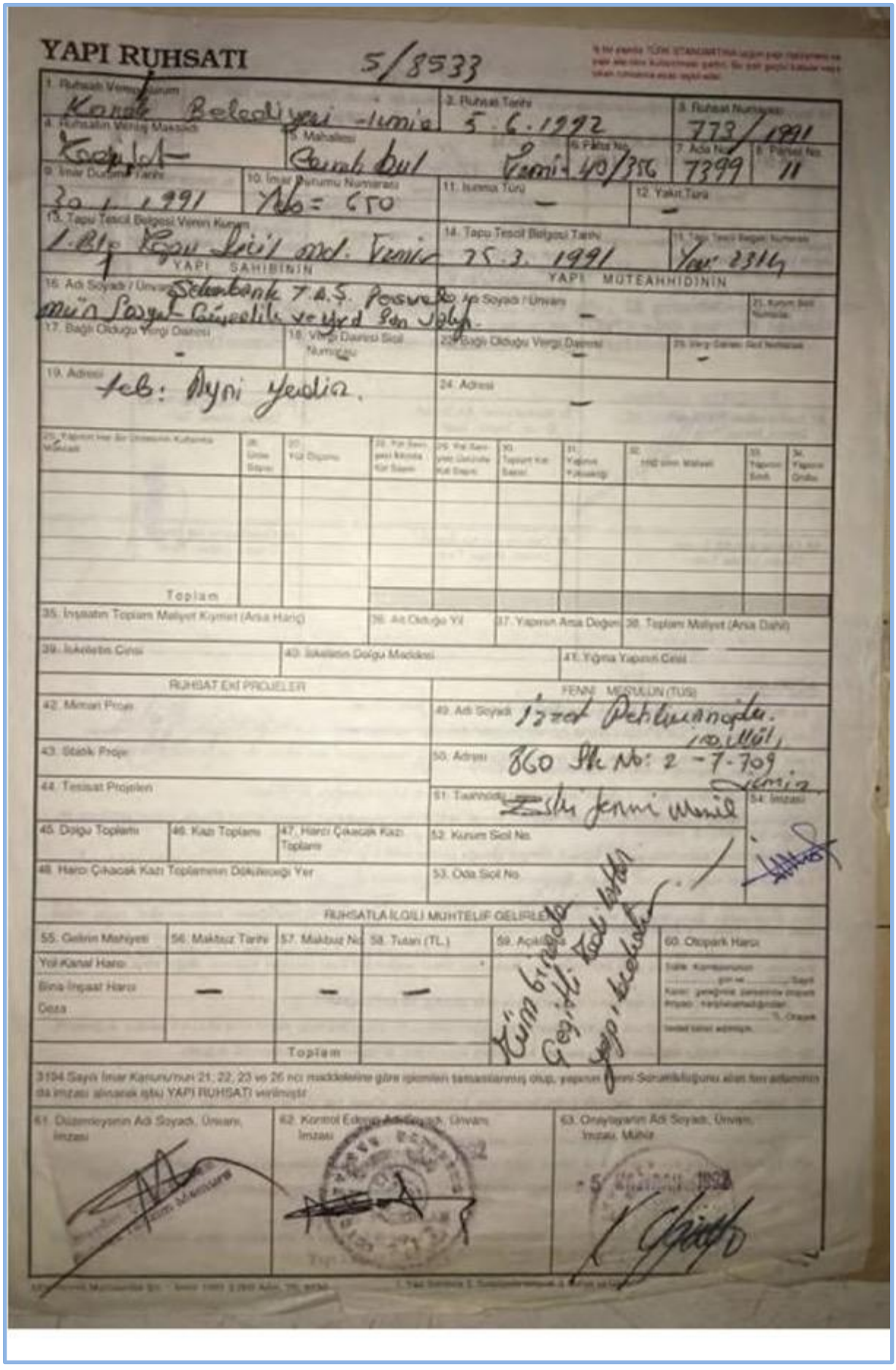
12 NİSAN 1991

3/582

uygun olarak yapılacaktır

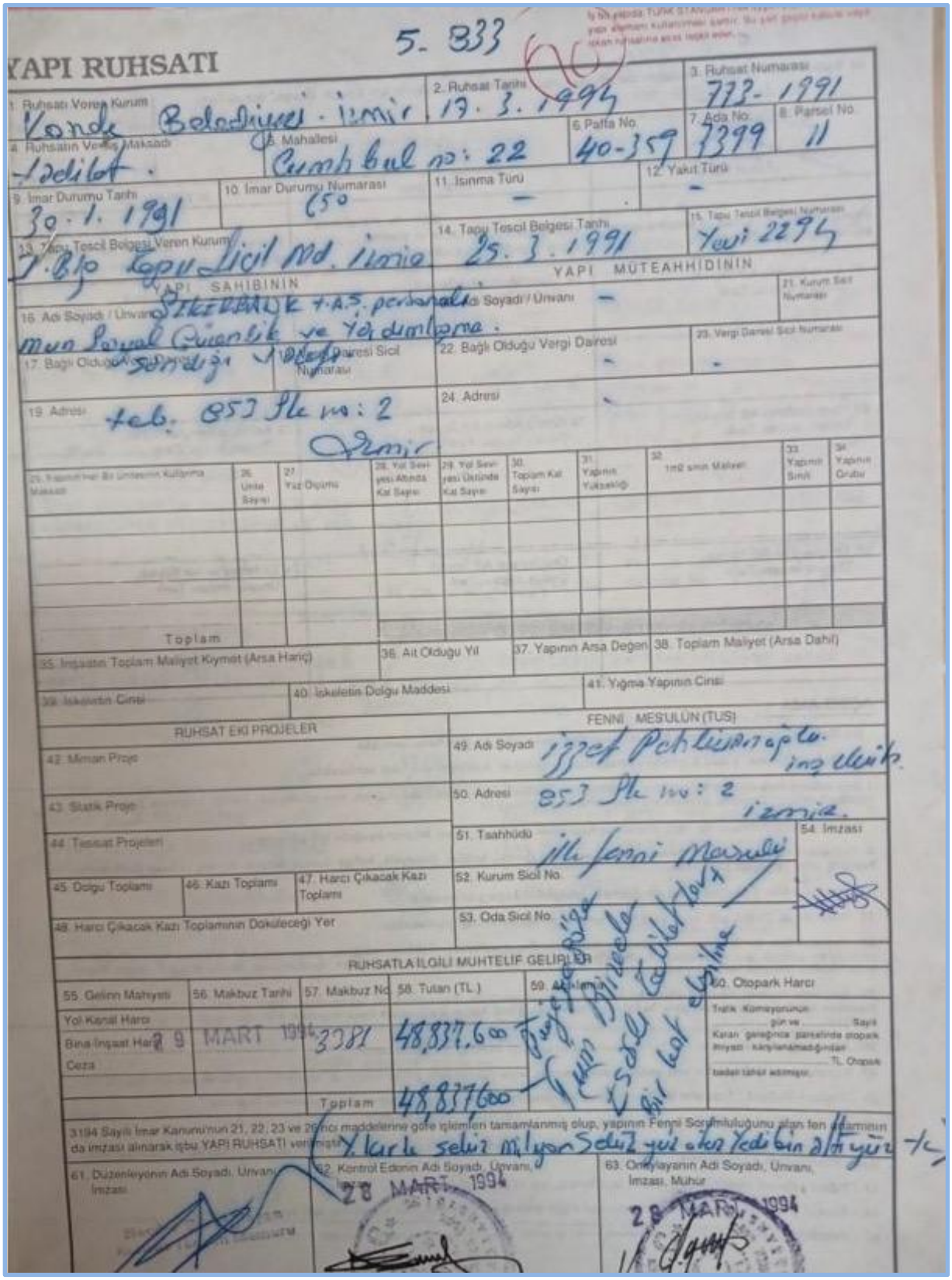
Yapı sahibinin ... İmzası

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*



YAPI RUHSATI 5/8533

Yapı Ruhsatı (05.06.1992 Tarihli)



YAPI RUHSATI

5. 833

1. Ruhsatı Veren Kurum: Konak Belediyesi - İzmir	2. Ruhsat Tarihi: 17. 3. 1994	3. Ruhsat Numarası: 773 - 1991	
4. Ruhsatın Verilme Maksadı: Tadilat.	5. Mahallesi: Cumhuriyet no: 22	6. Paftа No: 40-359	7. Ada No: 7399 / 8. Parsel No: 11
9. İmar Durumu Tarihi: 30. 1. 1991	10. İmar Durumu Numarası: 650	11. Isınma Türü: -	12. Yakıt Türü: -
13. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum: 7. Bşo Tapu Sicil Md. İzmir	14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi: 25. 3. 1991	15. Tapu Tescil Belgesi Numarası: Yeni 2294	

YAPI SAHİBİNİN

16. Adı Soyadı / Unvanı: STEELBANK T.A.Ş. personeli için Sosyal Güvenlik ve Yardımlaşma.
17. Bağlı Olduğu Sendika: Belediye / 18. Vergi Dairesi Sicil Numarası
19. Adresi: Teb. 853 Sk. no: 2 İzmir
20. Yapı Müteahhidinin Adı Soyadı / Unvanı: -
21. Kurum Sicil Numarası
22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi: -
23. Vergi Dairesi Sicil Numarası: -
24. Adresi: -

25. Kaçınılmaz Bir Umumun Kullanma Maksadı	26. Ünite Sayısı	27. Yaz Oturumu	28. Yol Seviyesi Altında Kat Sayısı	29. Yol Seviyesi Üstünde Kat Sayısı	30. Toplam Kat Sayısı	31. Yapının Yüksekliği	32. İmâ sının Mahreci	33. Yapının Sınıfı	34. Yapının Grubu
Toplam									

35. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymeti (Arsa Hariç)	36. Ait Olduğu Yıl	37. Yapının Arsa Değeri	38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil)

39. İskeletin Cinsi	40. İskeletin Dolgu Maddesi	41. Yığma Yapının Cinsi

RUHSAT EKİ PROJELER

42. Mimari Proje
43. Statik Proje
44. Tesisat Projeleri
45. Dolgu Toplamı
46. Kazı Toplamı
47. Harcı Çıkacak Kazı Toplamı
48. Harcı Çıkacak Kazı Toplamının Dökülüceği Yer

FENNİ MESULUN (TUS)

49. Adı Soyadı: İşşet Pehlivanoğlu. inş. müh.
50. Adresi: 853 Sk. no: 2 İzmir.
51. Tsahhüdü: İlk Fenni Mesuliyet
52. Kurum Sicil No.
53. Oda Sicil No.
54. İmzası

RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER

55. Gelirin Mahiyeti	56. Makbuz Tarihi	57. Makbuz No	58. Tutarı (TL.)	59. Açıklama	60. Otopark Harcı
Yol Kanal Harcı				Tadilat Projesine Esasen Değişiklik Yoktur. Bir kat eklenmiştir.	Trafik Komisyonunun ... gün ve ... Sayılı Kararı gereğince parselinde otopark ihtiyacı karşılanamadığından ... TL. Otopark bedeli tahsil edilmiştir.
Bina İnşaat Harcı	29 MART 1994	3381	48.837.600		
Ceza					
		Toplam	48.837.600		

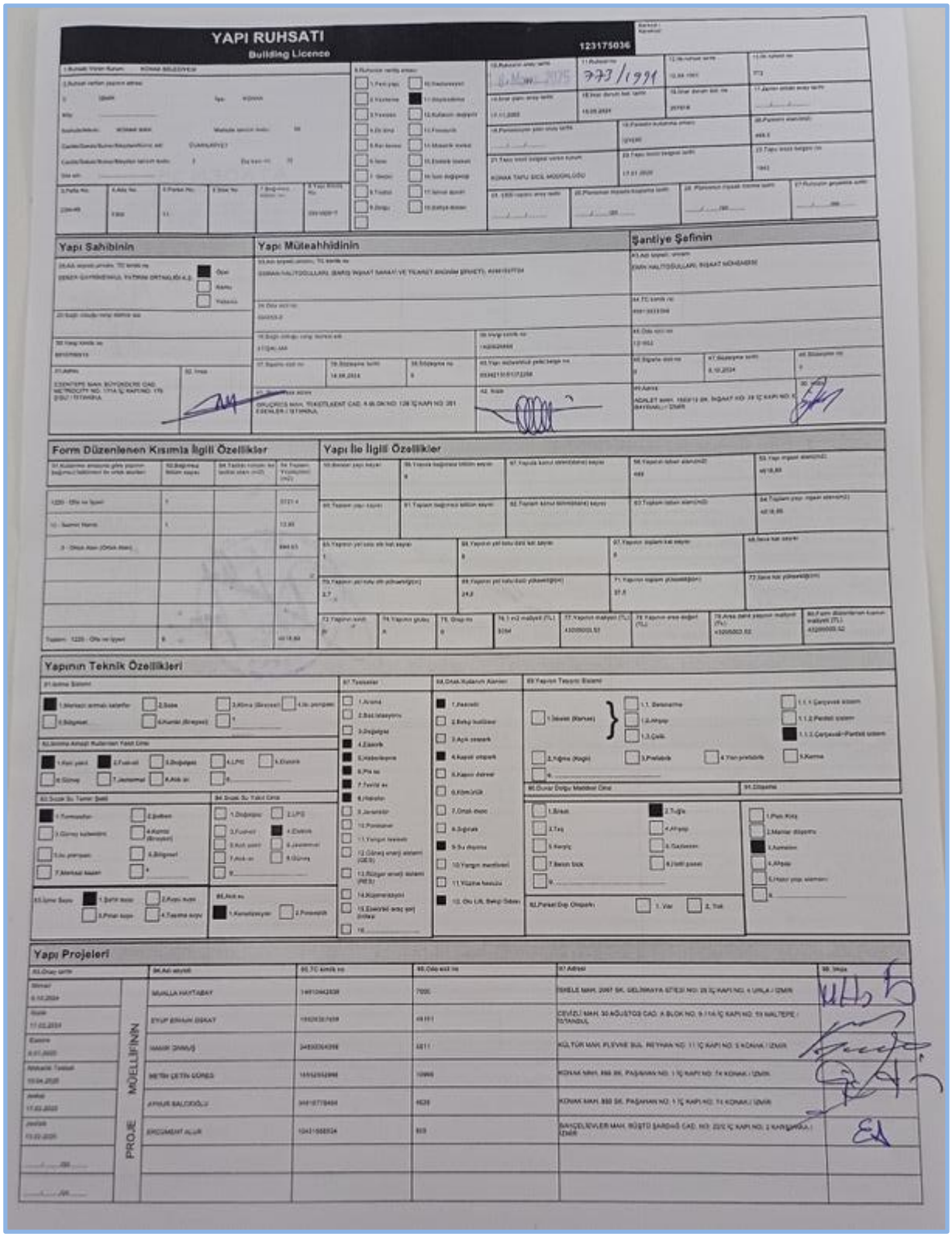
3194 Sayılı İmar Kanununun 21, 22, 23 ve 29uncu maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmiştir. Yirmi sekiz milyon sekiz yüz elli bin altı yüz +/-

61. Düzenleyenin Adı Soyadı, Unvanı, İmzası

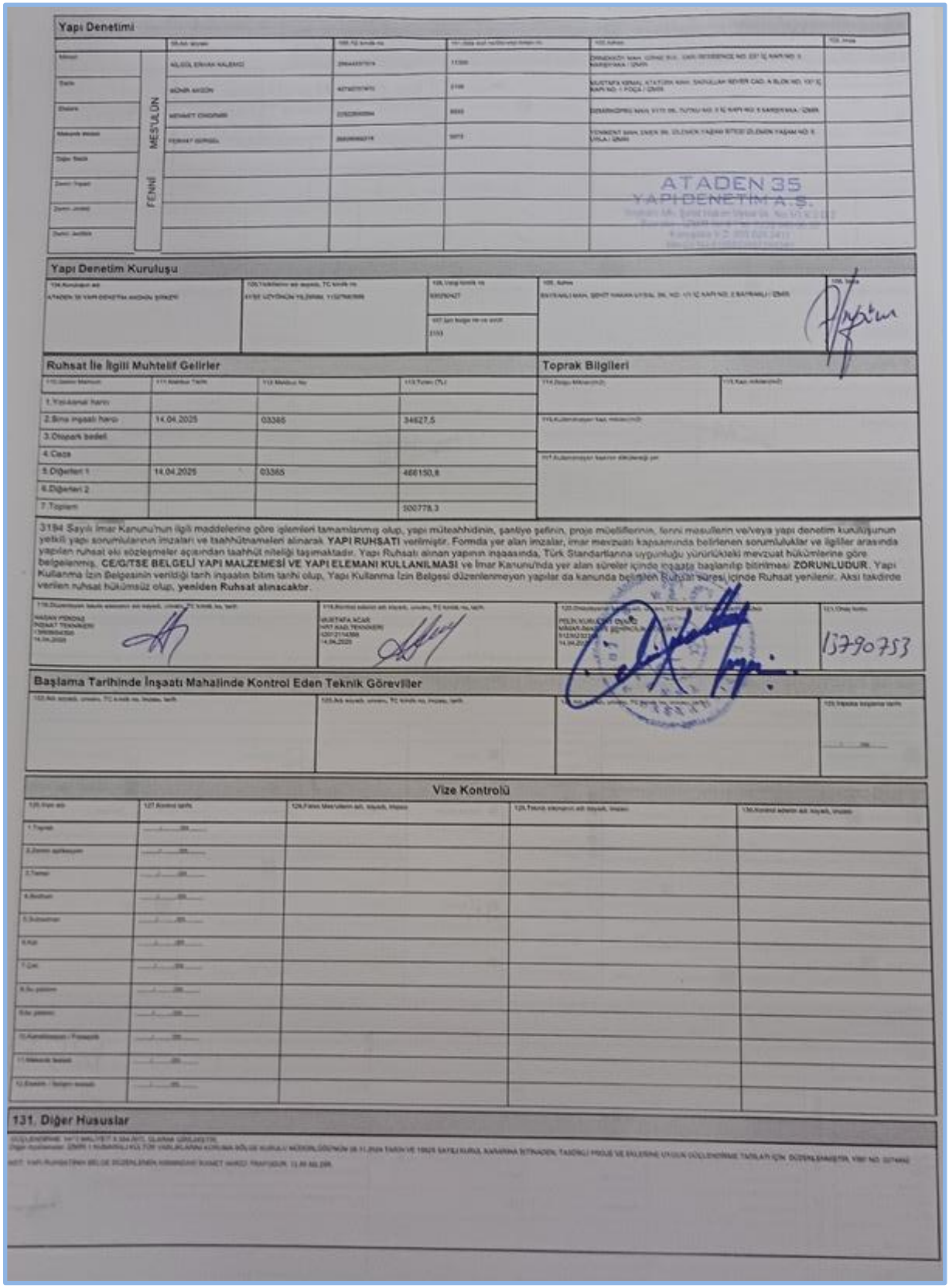
62. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Unvanı, İmzası: 28 MART 1994

63. Onaylayanın Adı Soyadı, Unvanı, İmzası, Mühür: 28 MART 1994

Tadilat Yapı Ruhsatı (17.03.1994 Tarihli)


YAPI RUHSATI
Building License
123175036
773/1991
Yapı Sahibinin
Yapı Müteahhidinin
Şantiye Şefinin
Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler
Yapı İle İlgili Özellikler
Yapının Teknik Özellikleri
Yapı Projeleri
PROJE MÜELLİFİNİN

18.05.2025 Tarih 773/1991 numaralı Güçlendirme Ruhsatı (Ön Sayfa)



Yapı Denetimi

FENNİ MESUL/UN

ATADEN 35 YAPI DENETİM A.Ş.

Yapı Denetim Kuruluşu

Ruhsat İle İlgili Muhtelif Gelirler

1.Yıkılacak hanı			
2.Bina inşaatı hanı	14.04.2025	03365	34627,5
3.Otopark bedeli			
4.Ceza			
5.Diğerleri 1	14.04.2025	03365	466150,8
6.Diğerleri 2			
7.Toplam			500778,3

Toprak Bilgileri

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesulleri ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları ve taahhütnameleri alınarak **YAPI RUHSATI** verilmiştir. Formda yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgiler arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhüt niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaasında, Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belgelenmiş, **CE/G/TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI** ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaata başlanılıp bitirilmesi **ZORUNLUDUR.** Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılar da kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, **yenilden Ruhsat alınacaktır.**

13790753

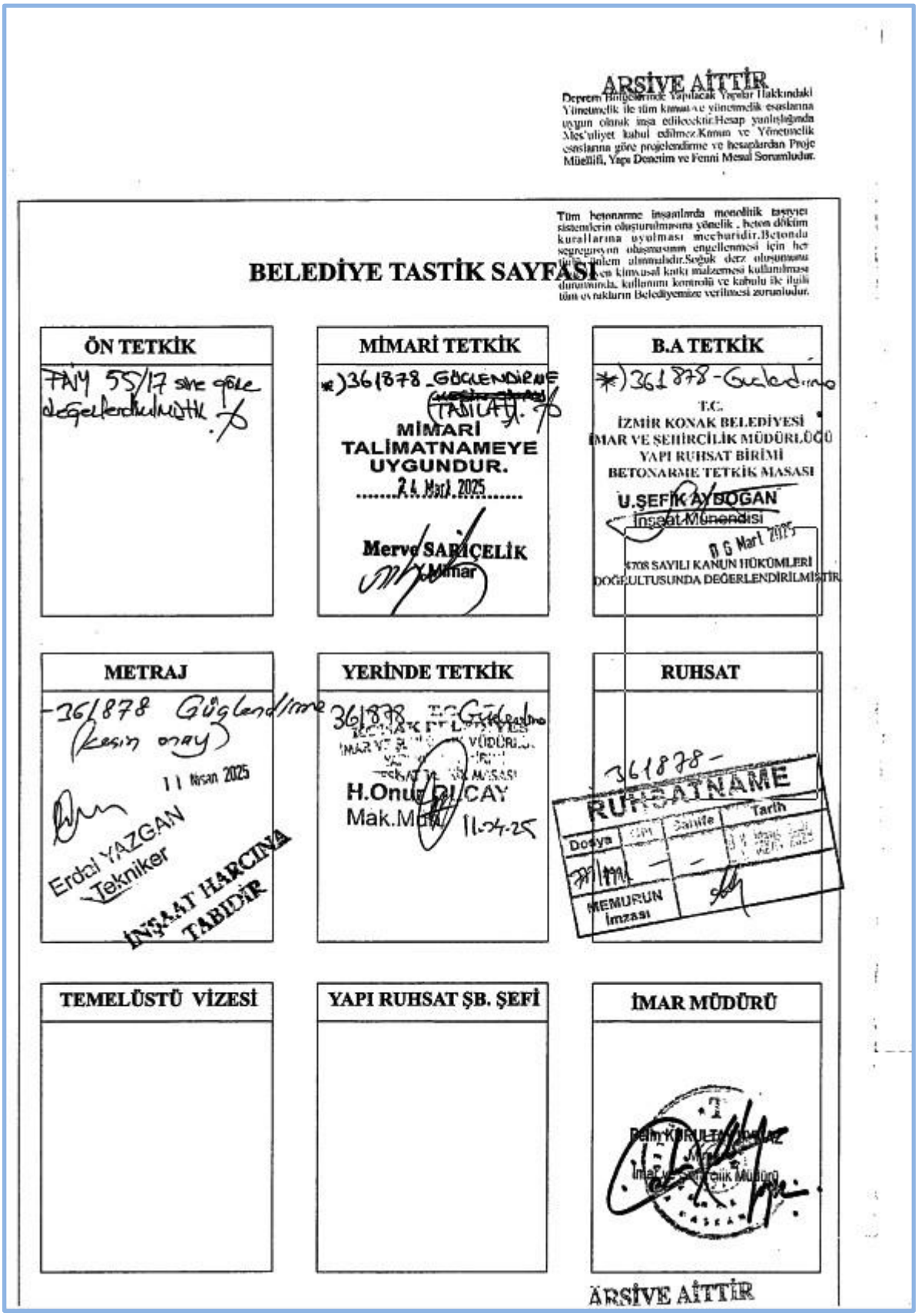
Başlama Tarihinde İnşaatı Mahallinde Kontrol Eden Teknik Görevliler

Vize Kontrolü

131. Diğer Hususlar

18.05.2025 Tarih 773/1991 numaralı Güçlendirme Ruhsatı (Arka Sayfa)

9. MİMARİ PROJE



ARŞİVE AİTTİR

Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik ile tüm kanun ve yönetmelik esaslarına uygun olarak inşa edilecektir.Hesap yanlışlığında Mes'uliyet kabul edilmez.Kanun ve Yönetmelik esaslarına göre projelendirme ve hesaplardan Proje Müellifi, Yapı Denetim ve Fenni Mesul Sorumludur.

Tüm betonarme inşaatlarda monolitik taşıyıcı sistemlerin oluşturulmasına yönelik , beton dökümkuralla rına uyulması mecburidir.Betonda segregasyon oluşmasının engellenmesi için her türlü önlem alınmalıdır.Soğuk derz oluşmasını önlemek için kimyasal katkı malzemesi kullanılması durumunda, kullanımı kontrolü ve kabulu ile ilgili tüm evrakların Belediyemize verilmesi zorunludur.

BELEDİYE TASTİK SAYFASI

ÖN TETKİK

FAY 55/17 sınıf göre değerlendirilmiştir. %

MİMARİ TETKİK

*)361878 _GÜÇLENDİRME TADİLATI %

MİMARİ TALİMATNAMEYE UYGUNDUR.

24 Mart 2025

Merve SARIÇELİK Mimar

B.A TETKİK

*)361878 -Güçlendirme

T.C.
İZMİR KONAK BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
YAPI RUHSAT BİRİMİ
BETONARME TETKİK MASASI

U.ŞEFİK AYBOGAN
İnşaat Mühendisi

06 Mart 2025

5708 SAYILI KANUN HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA DEĞERLENDİRİLMİŞTİR

METRAJ

361878 Güçlendirme
Kesin onay
11 Nisan 2025

Erdal YAZGAN
Tekniker

İNŞAAT HARCINA TABİDİR

YERİNDE TETKİK

361878 T.C. Güçlendirme

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

H.Onur DİNÇAY
Mak.Müh. 11.04.25

RUHSAT

361878-

RUHSATNAME

Dosya	Sahife	Tarih
	-	-

MEMURUN İmzası

TEMELÜSTÜ VİZESİ

YAPI RUHSAT ŞB. ŞEFİ

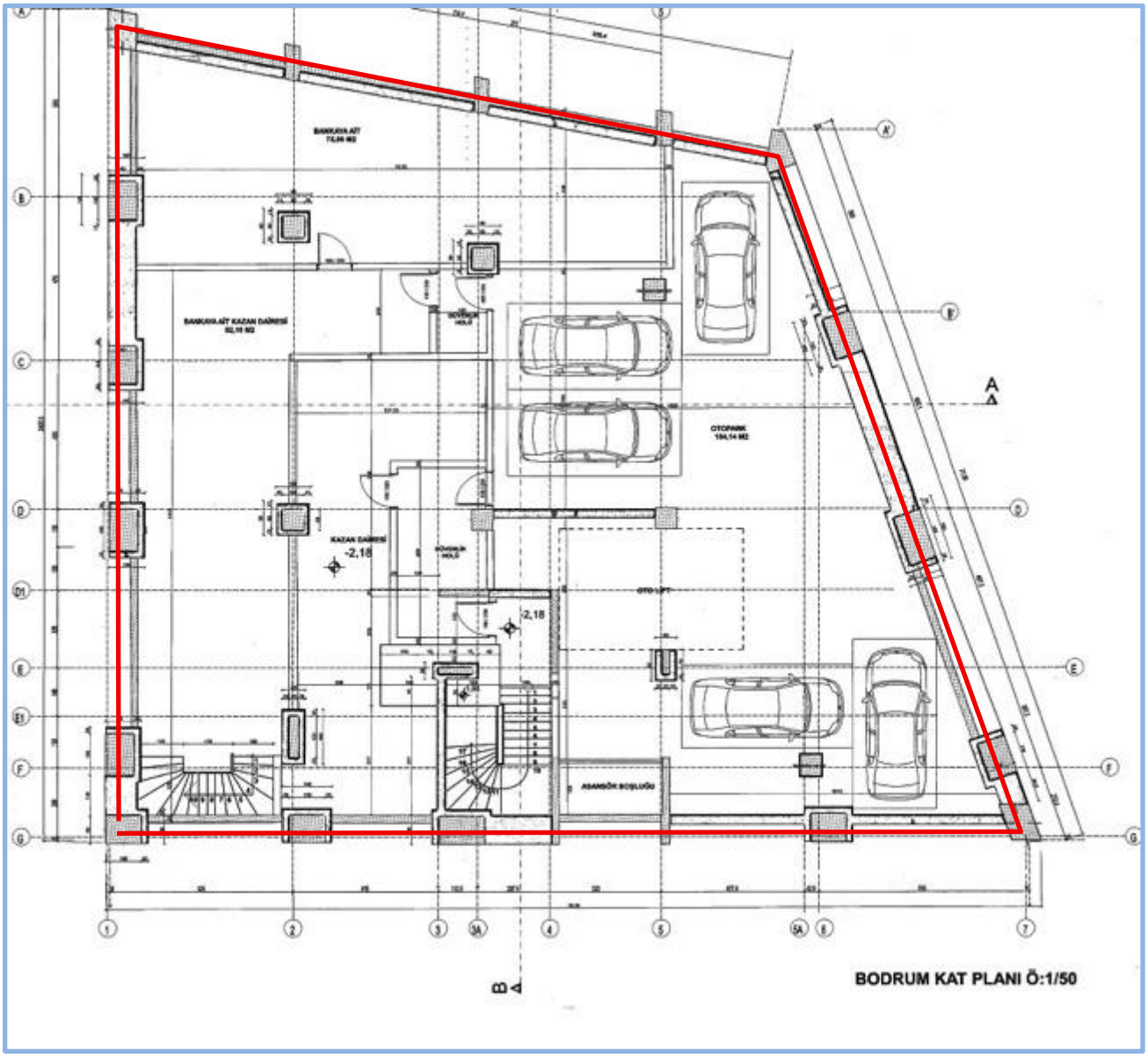
İMAR MÜDÜRÜ

Selim KURULTAY
İmar ve Şehircilik Müdürü

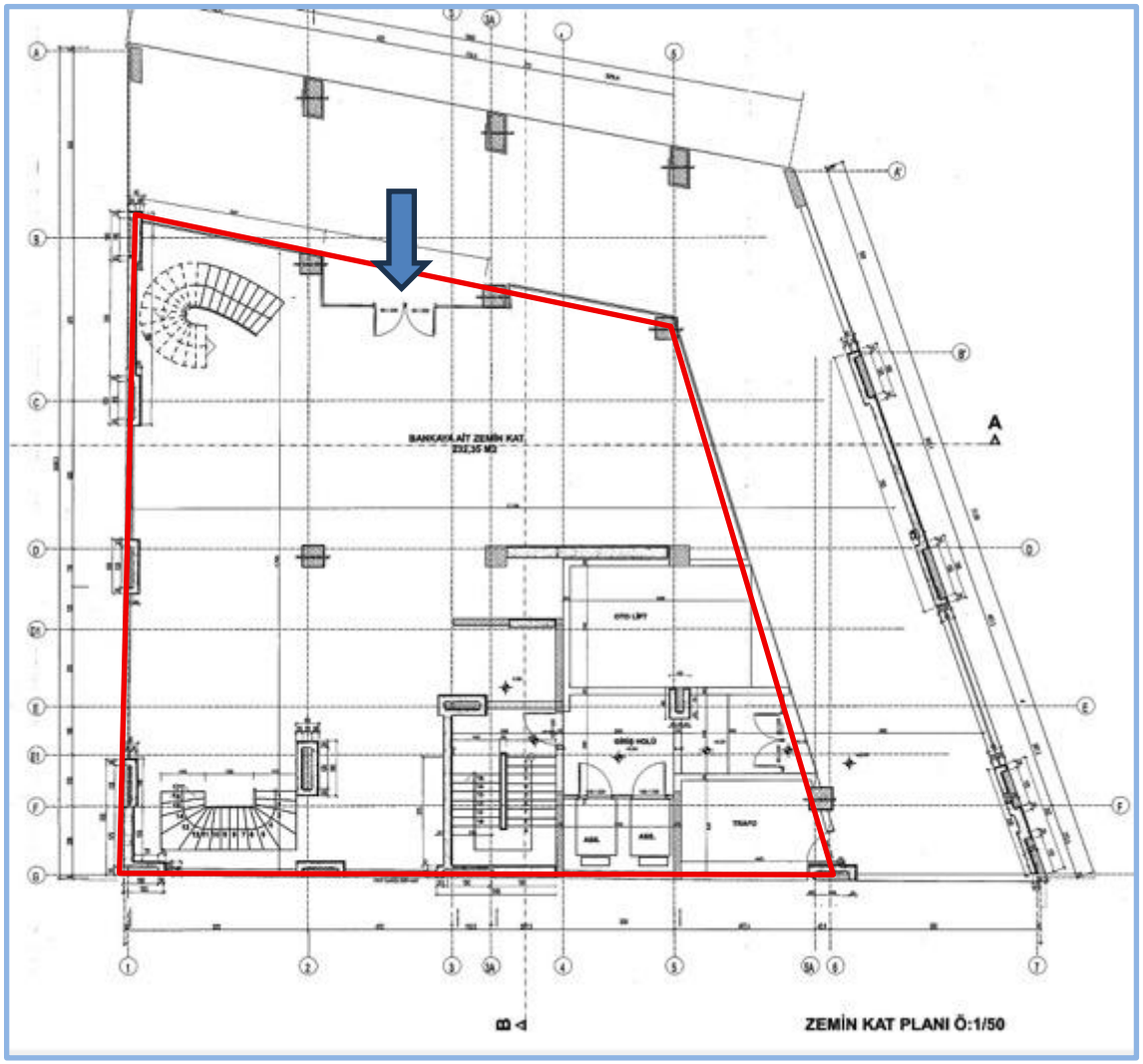
ARŞİVE AİTTİR

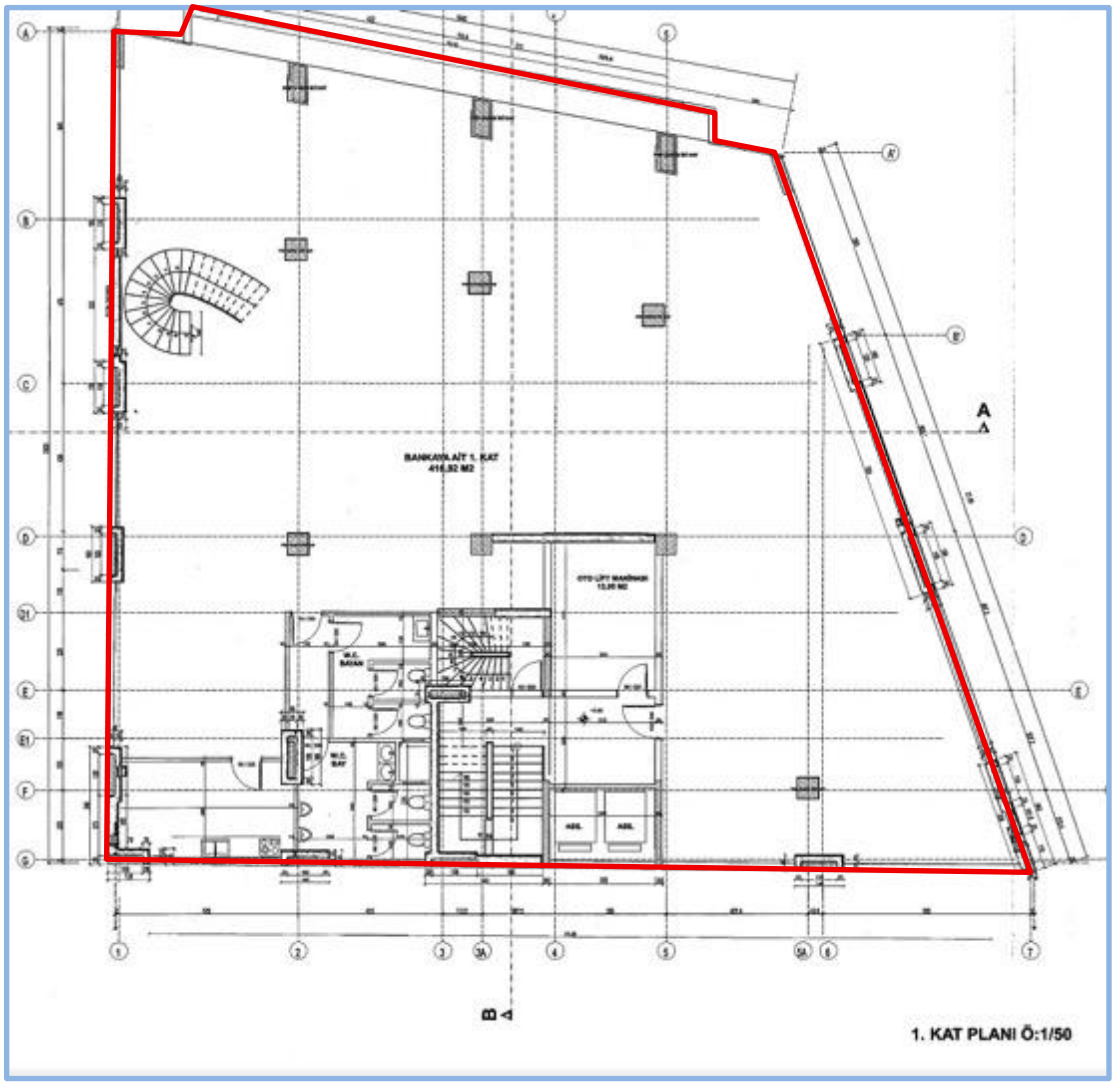
KAPAK

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

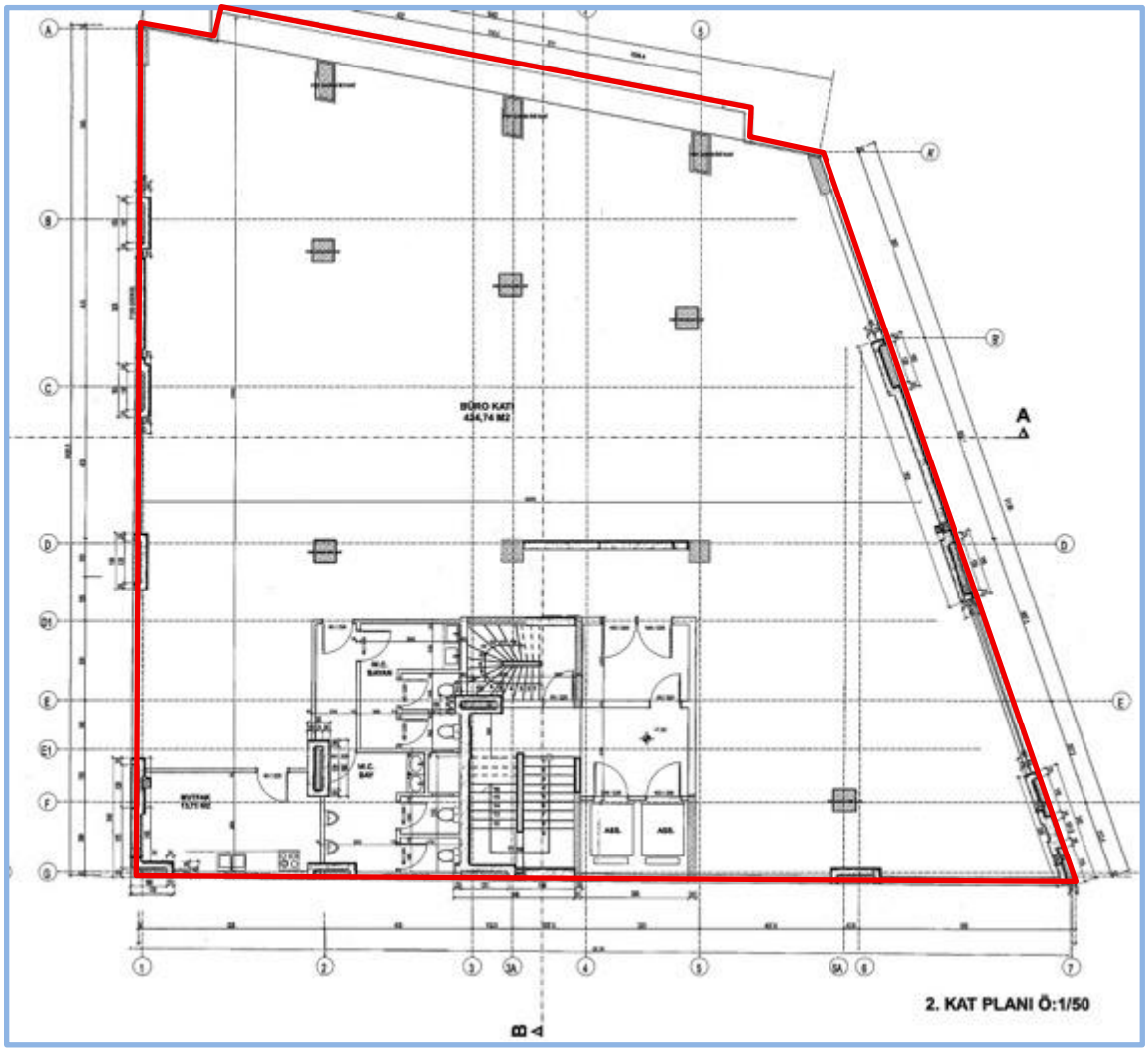


*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*



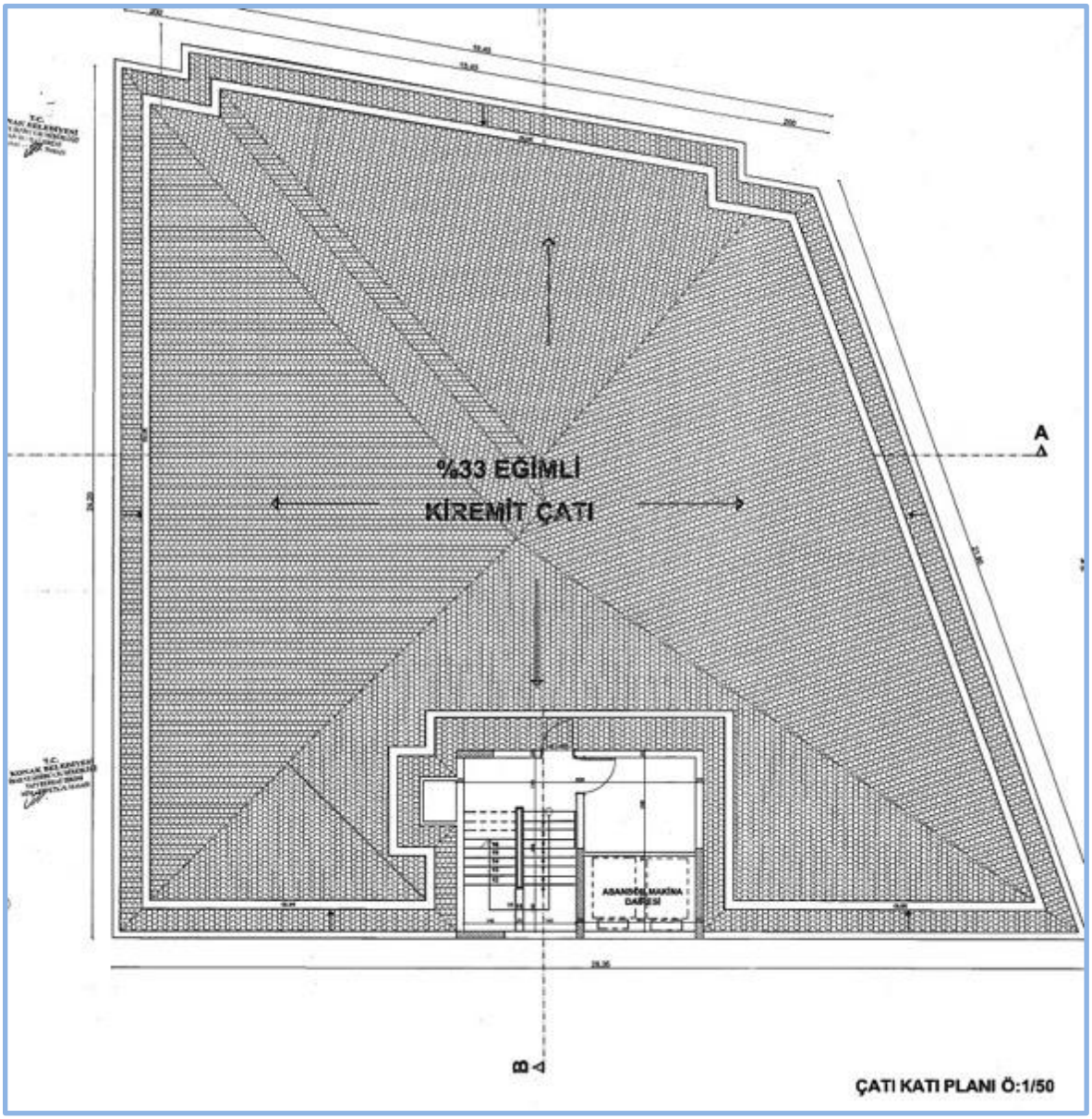


1. NORMAL KAT

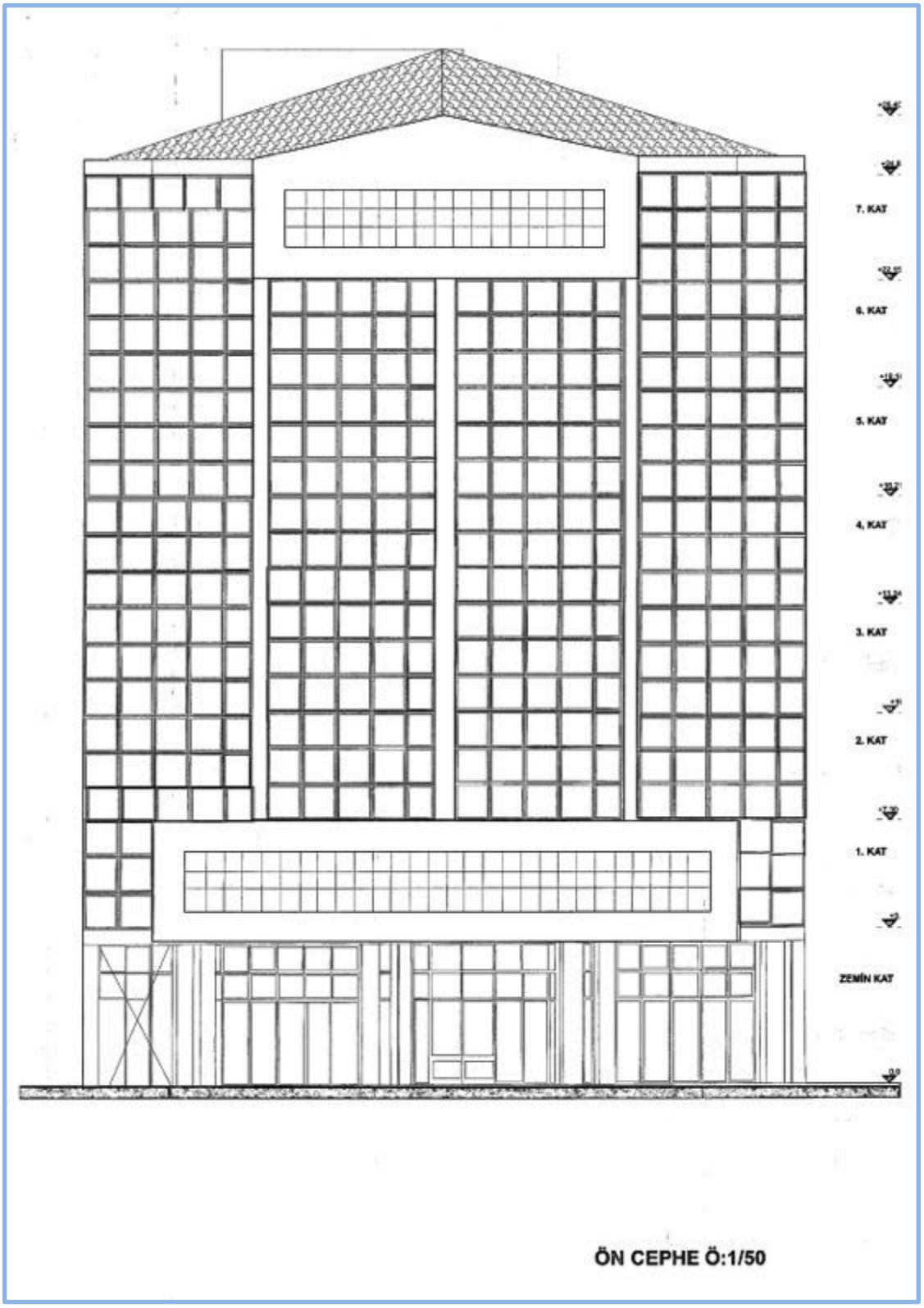


NORMAL KATLAR

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

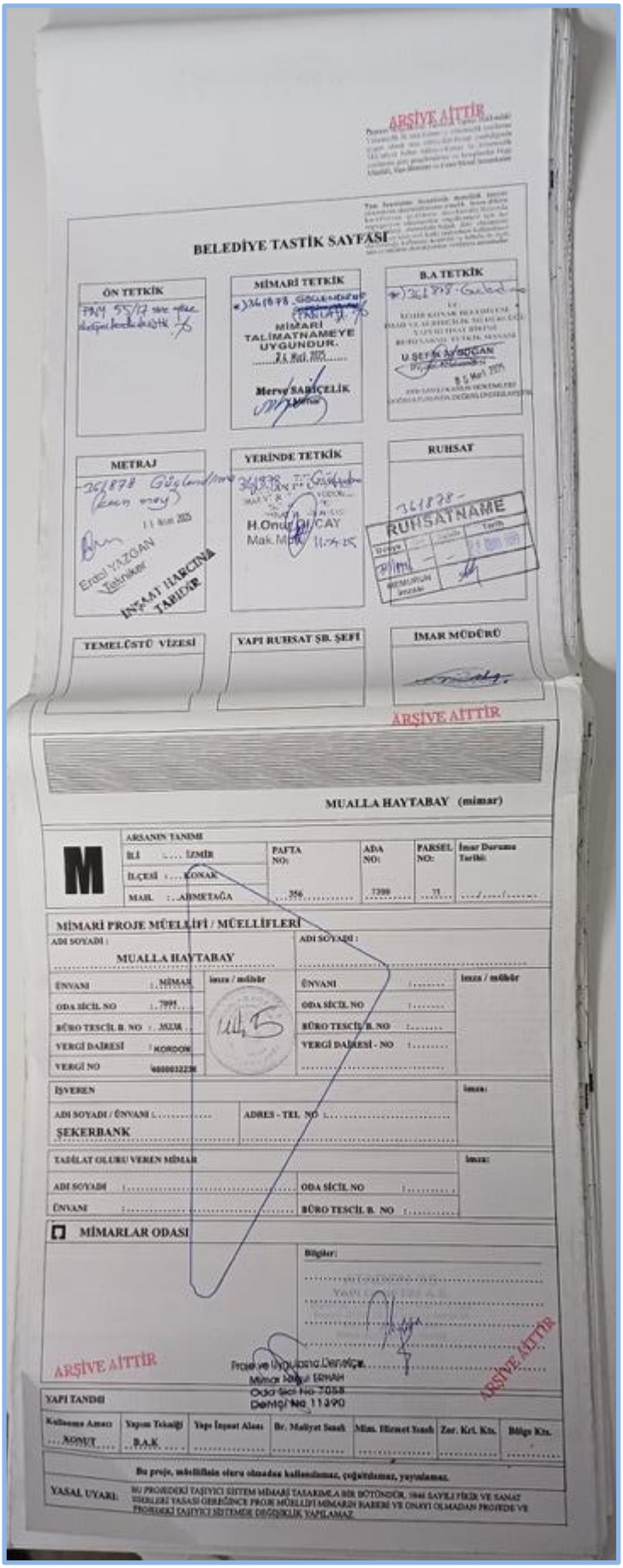


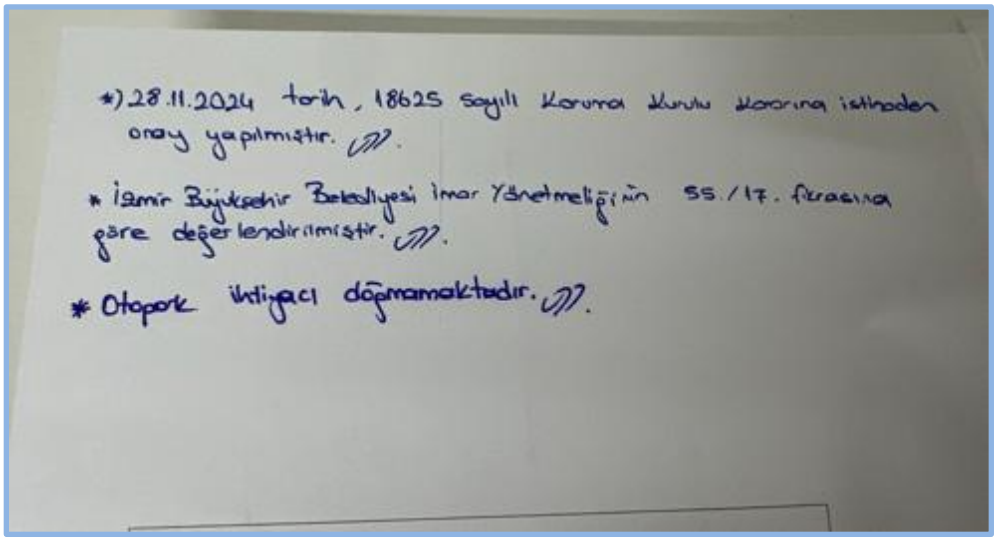
*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

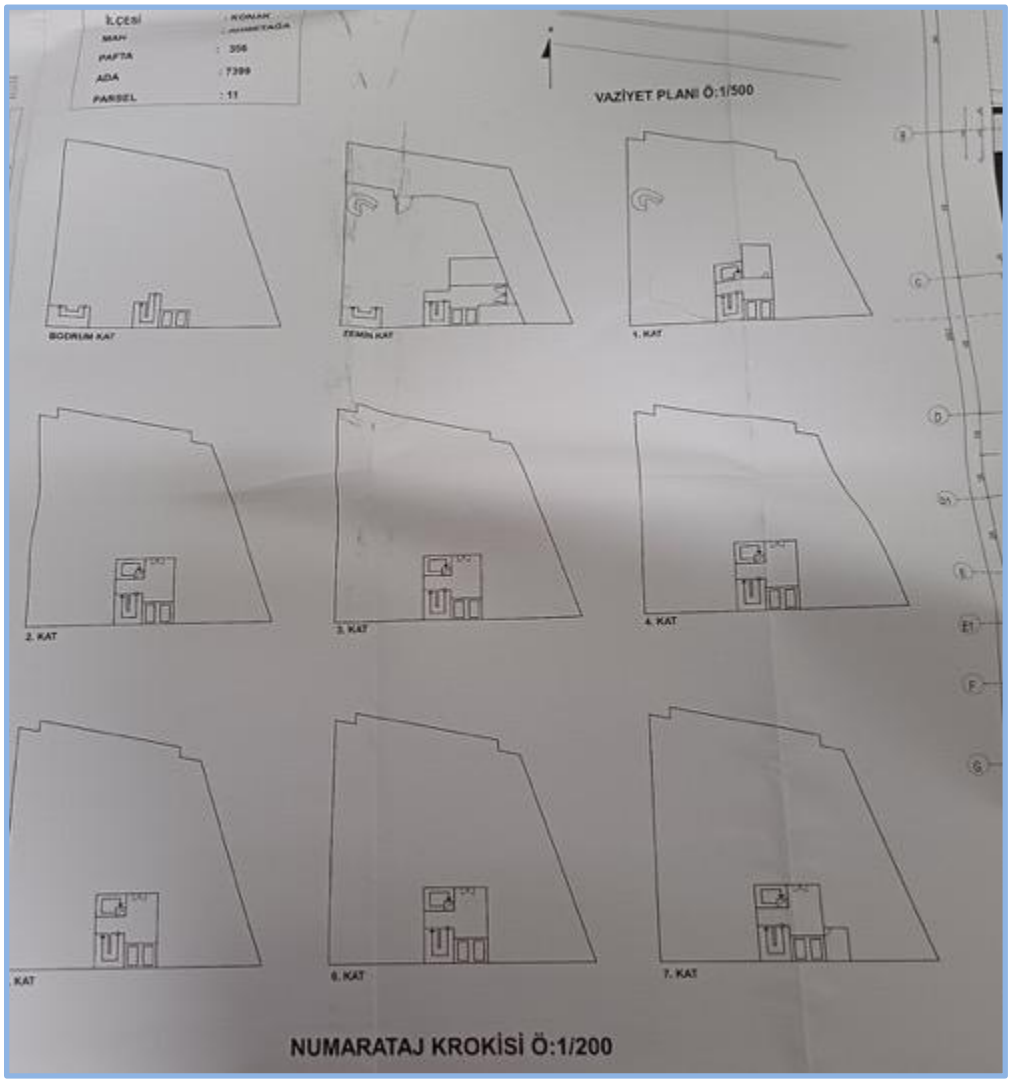


GÖRÜNÜŞ

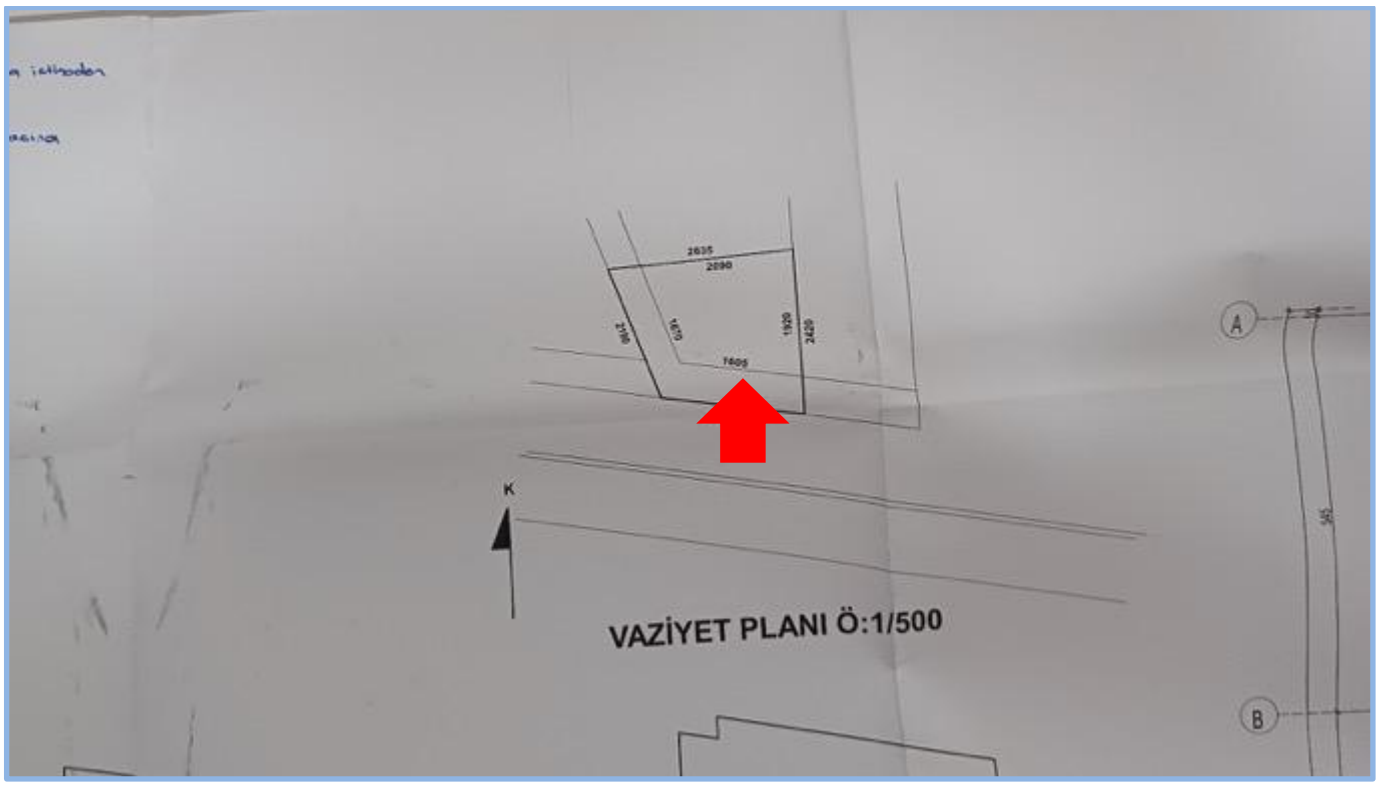
10. GÜÇLENDİRME PROJESİ

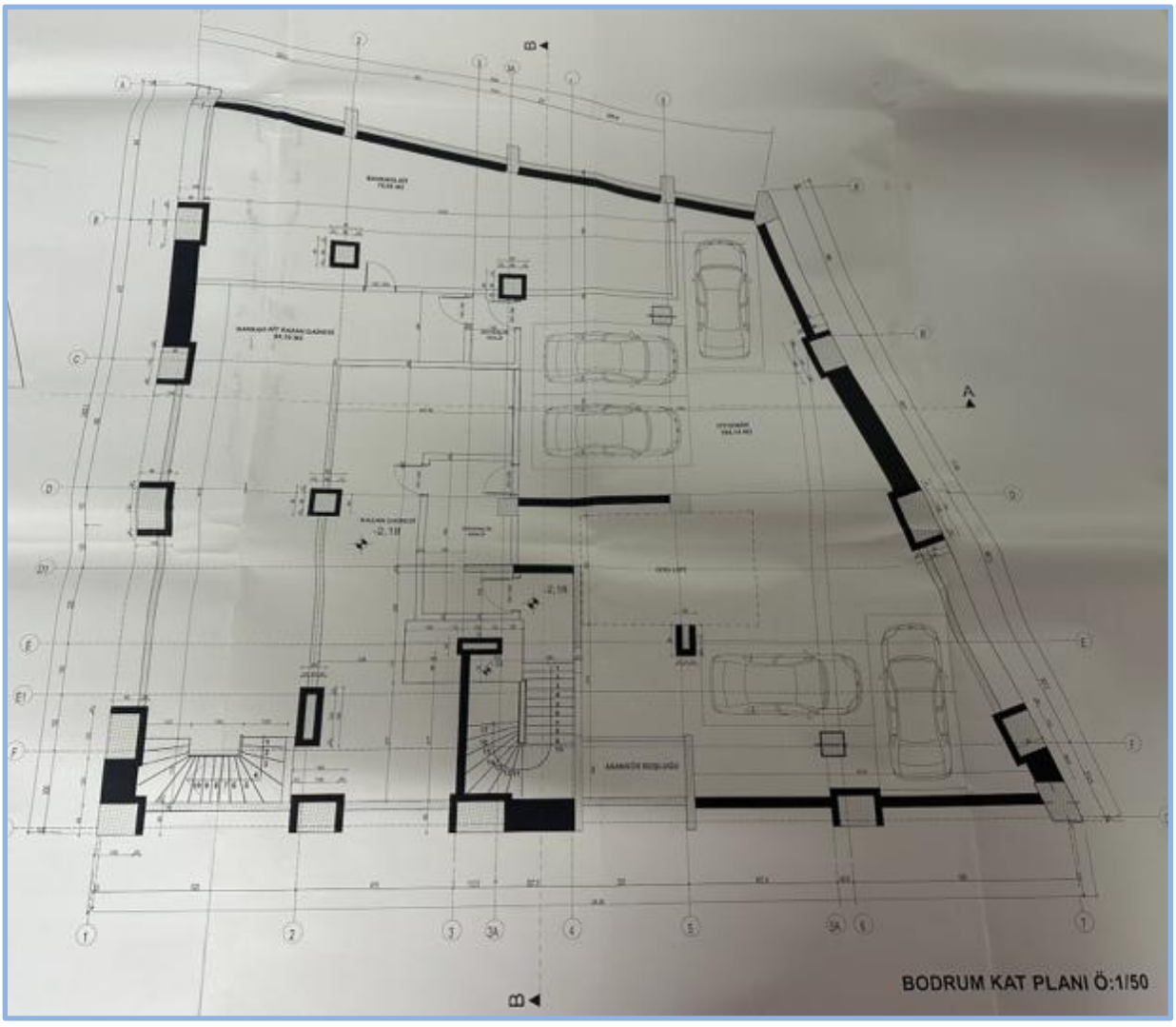



*) 28.11.2024 tarih, 18625 sayılı Korunma Kurulu kararına istinaden onay yapılmıştır.
* İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 55/17. fıkrasına göre değerlendirilmiştir.
* Otopark ihtiyacı doğmamaktadır.

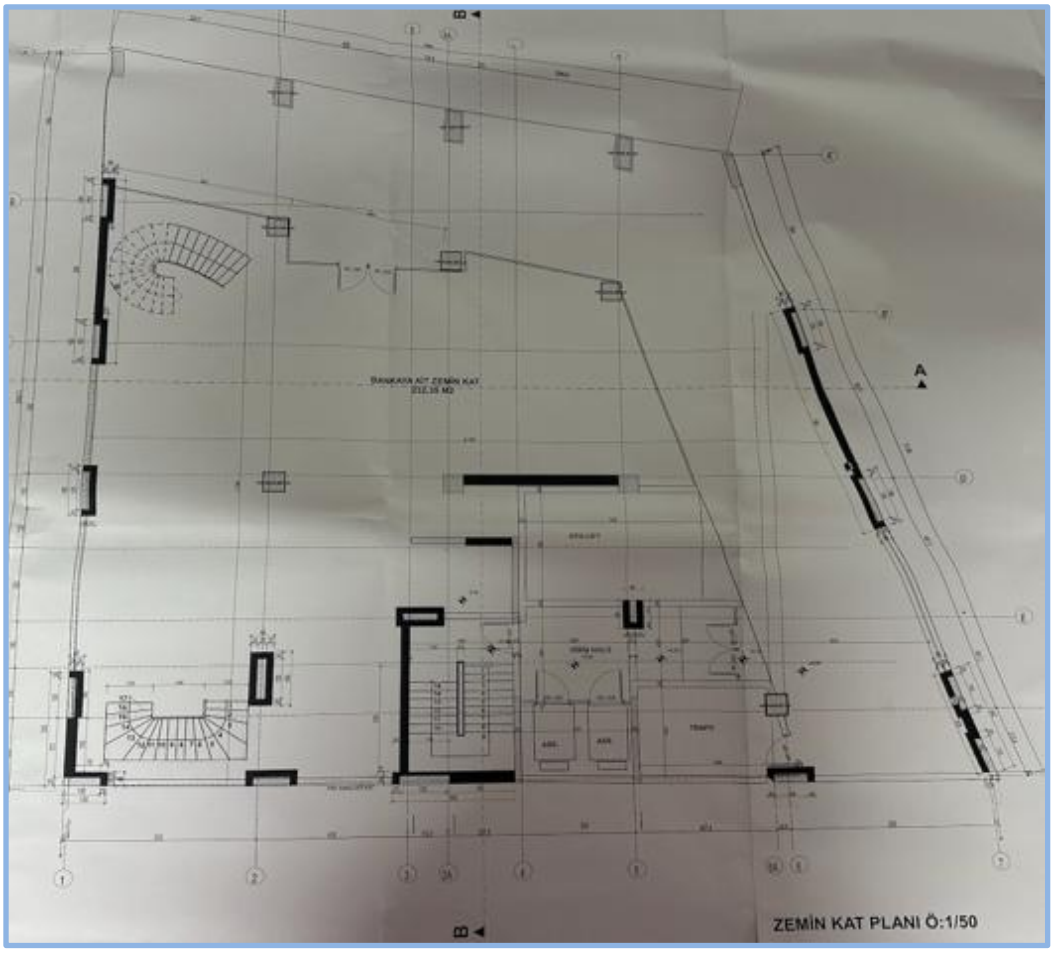

İLÇESİ : KONAK
MAH : 306
PAFTA : 7399
ADA : 11
PARSEL
VAZİYET PLANI Ö:1/500
BODRUM KAT
ZEMİN KAT
1. KAT
2. KAT
3. KAT
4. KAT
6. KAT
7. KAT
NUMARATAJ KROKİSİ Ö:1/200

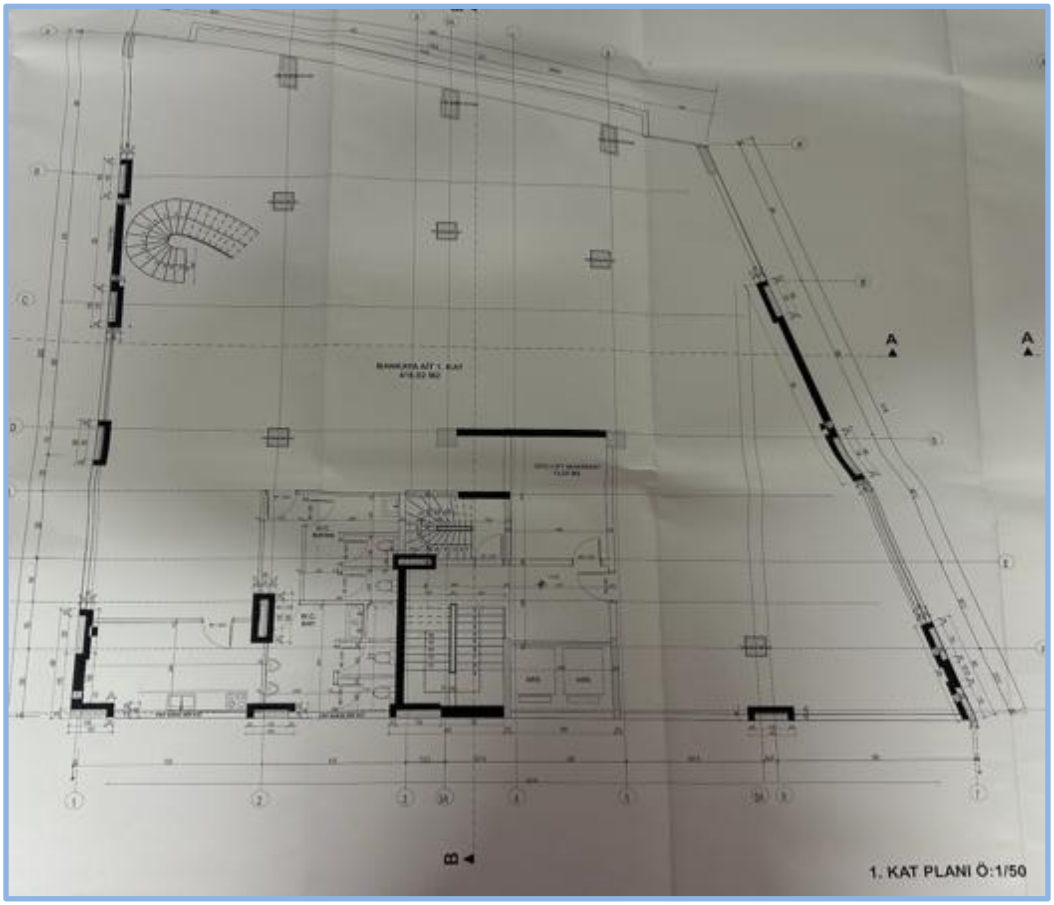
*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

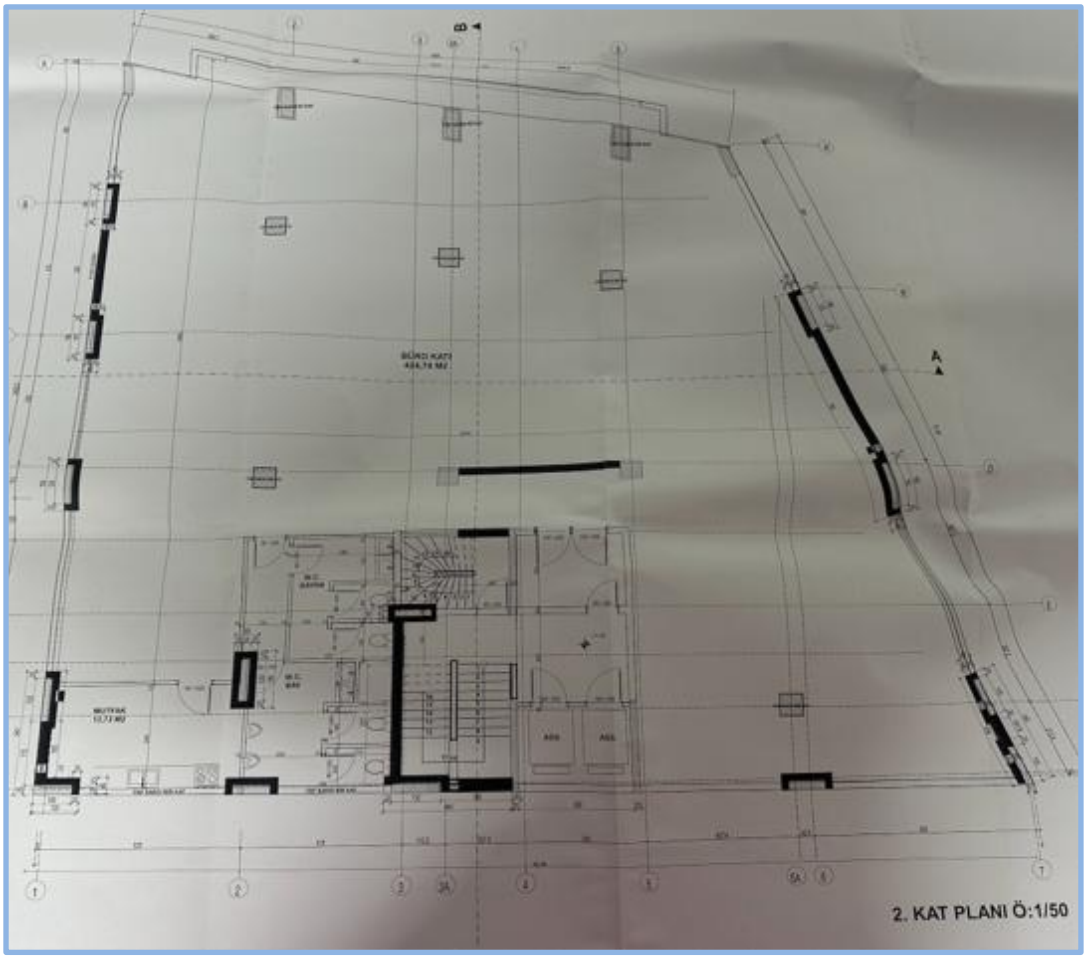


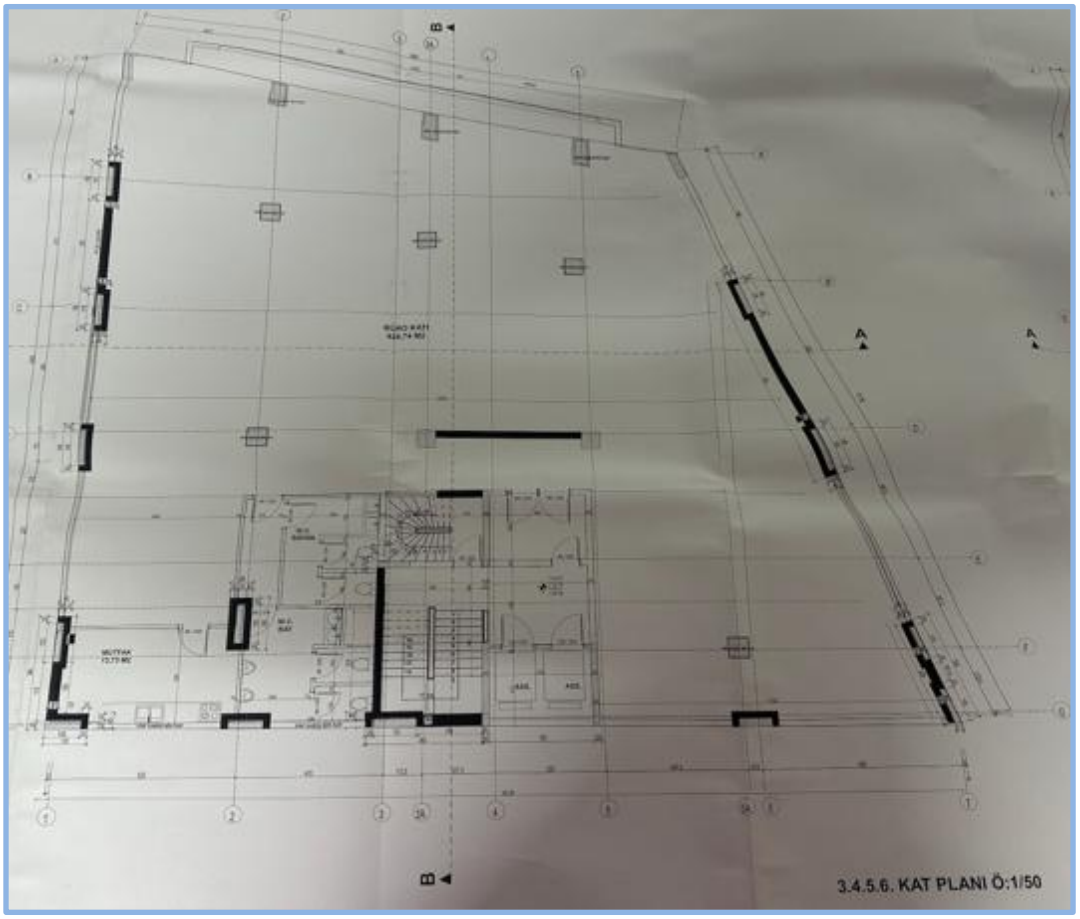


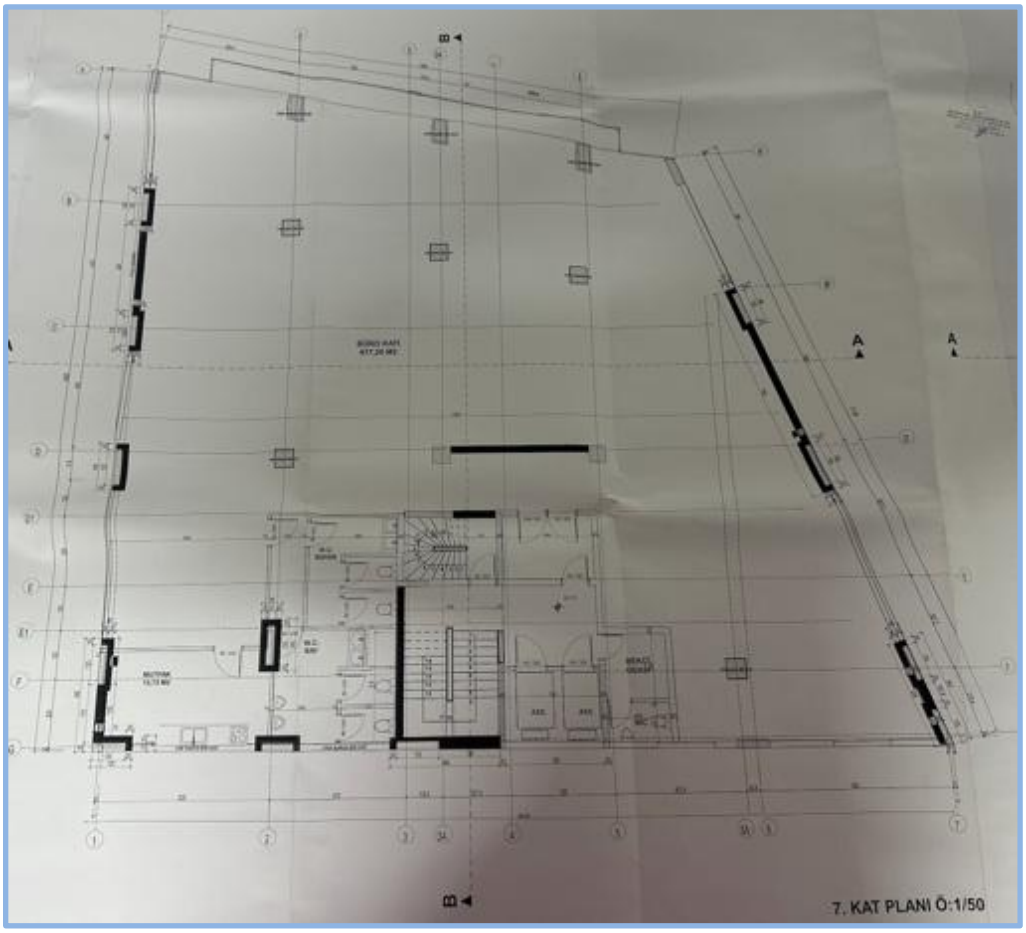
*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

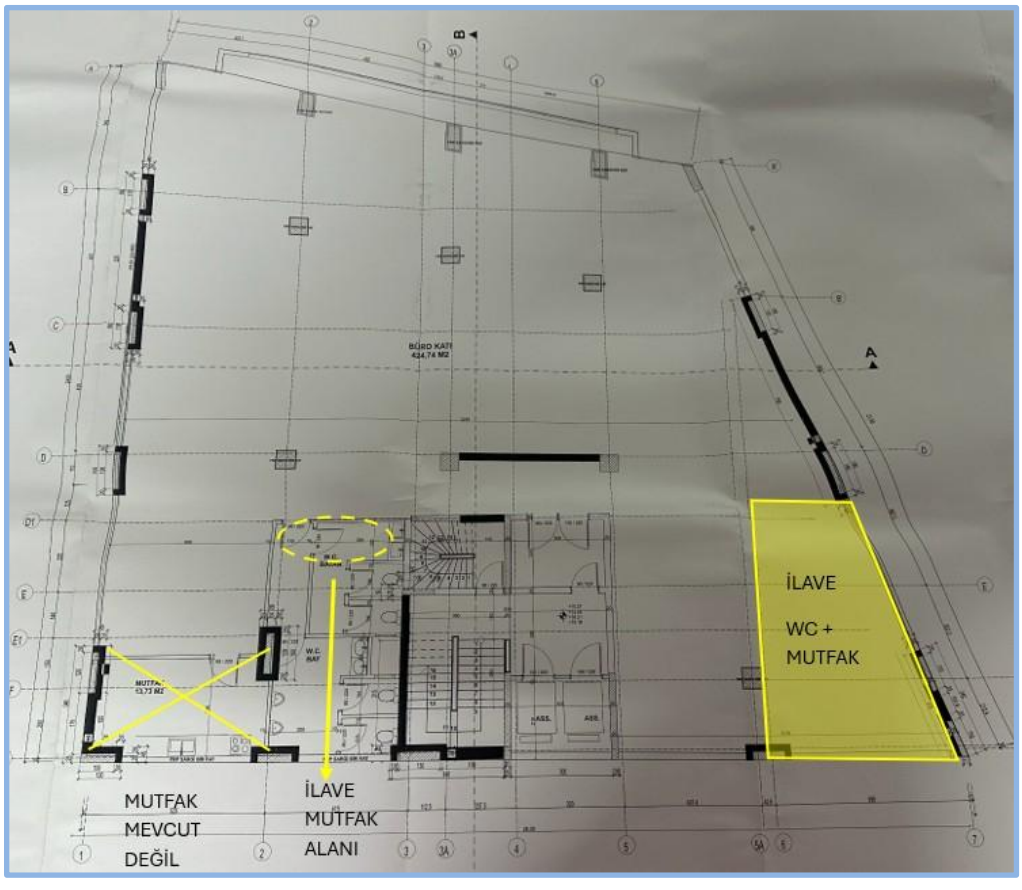




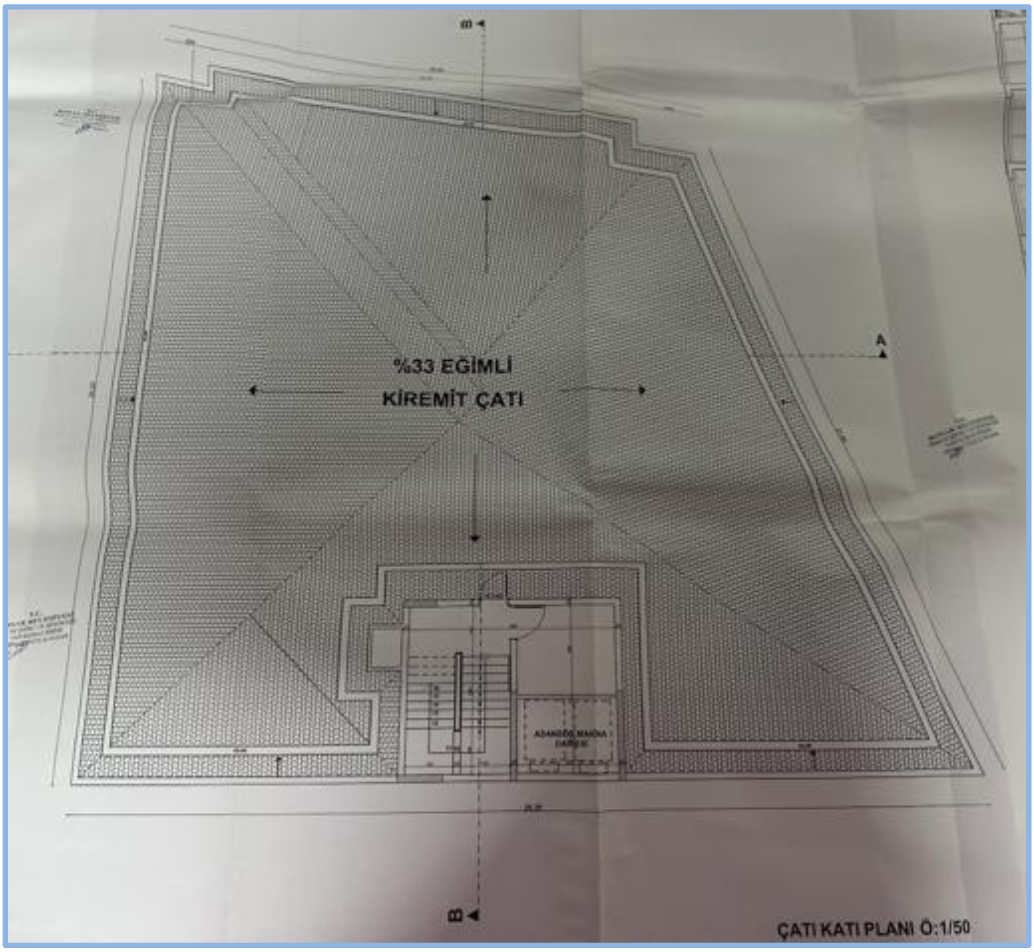

2. KAT PLANI Ö:1/50


3.4.5.6. KAT PLANI Ö:1/50

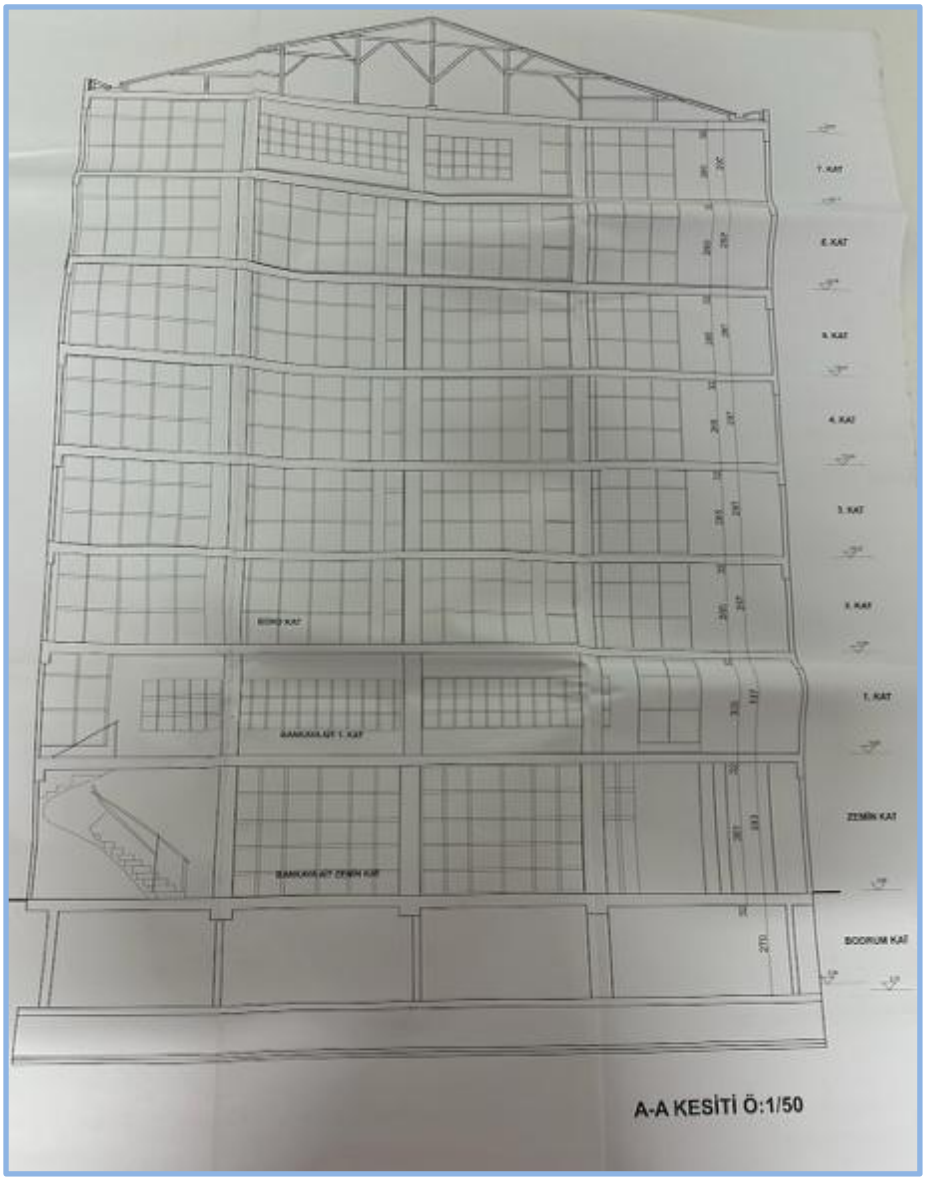

7. KAT PLANI Ö:1/50


İLAVE
WC +
MUTFAK
MUTFAK
MEVCUT
DEĞİL
İLAVE
MUTFAK
ALANI

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

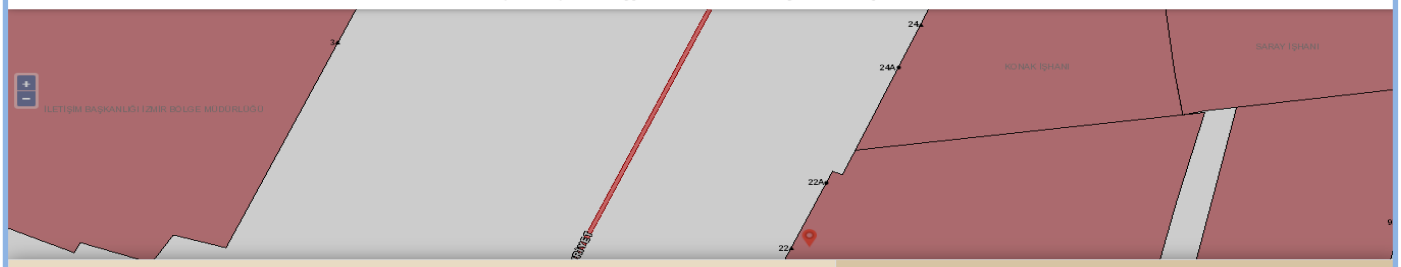


*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*



11. ADRES SORGU

İZMİR / KONAK / KONAK MAHALLESİ / CUMHURİYET (Bulvar) / 22 - İşyeri - Bina Ana Giriş - Bilinmeyen



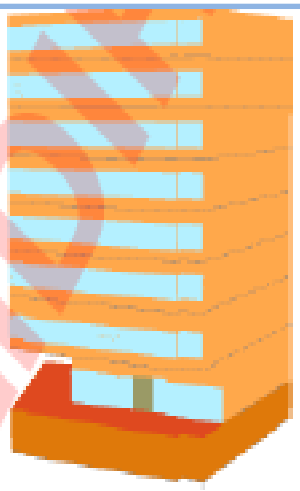
Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri						
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No	
318335676	7399	11	23M-4B	-	Bağımsız Ana Giriş	-	ŞEKERBANK İZMİR ŞUBESİ	22A	1709241473	-	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	-	Doğrula
299100917	7399	11	23M-4B	-	Bina Ana Giriş	-	ŞEKERBANK İZMİR ŞUBESİ	22	1768039511	-	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	-	Doğrula

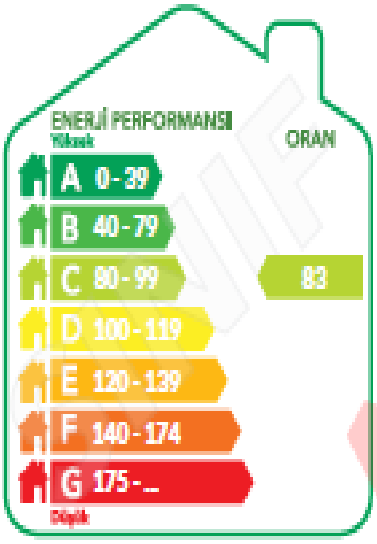
Bağımsız Bölüm Kimlik No : 1709241473

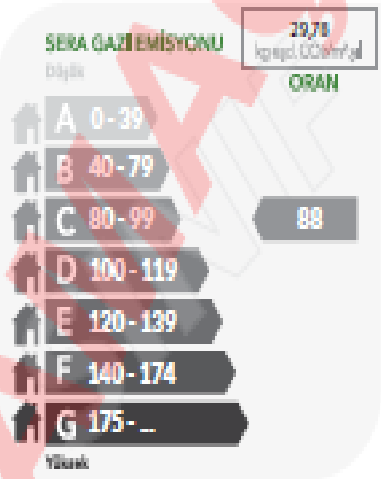
12. ENERJİ KİMLİK BELGESİ

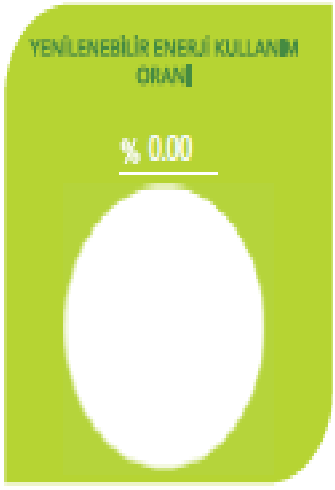
No		Tarihi	Tarihi	Tarihi						Alanı(m2)	Sınıf	Sınıf	Tarihi	
556285	18758885 / 299100917	04.03.1994		13.02.2020	Otomatik Onaylandı	Cumhuriyet Bulv No:22	İZMİR	KONAK	İşyeri Binası	3,433.01	C	C	13.02.2030	

Tipi:	İşyeri Binası		
İnşaat Ruhsat Tarihi:	4.03.1994	Veriliş Tarihi:	13.02.2020
Tadilat Tarihi:		Geçerlilik Tarihi:	13.02.2030
Toplam Alan:	4.483,65	Performans Sınıfı:	C
Ada/Parsel/Pafta:	7399 / 11 / 40/356	Emisyon Sınıfı:	C
UAVT Bina No:	299100917		
Adı:	Cumhuriyet Bulv No:22		
Adresi:	KONAK MAH. CUMHURİYET BULVARI NO: 22 KONAK/İZMİR		
Sahibinin Adı Soyadı:	Cumhuriyet Bulv No:22		









SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIF
	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m²-yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m²-yıl)	
Toplam	343.346,51	100,01	0,00	0,00	C
Isıtma	97.295,66	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

BİLGİ AMAÇLIDIR

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

bep TR
bina enerji performansı

BİNA BİLGİLERİ

Toplam Kat Adedi:	9	Duvar Ağırlıklı U Değeri:	1,56
Bodrum Kat Adedi:	1	Kolon Ağırlıklı U Değeri:	3,02
Ortalama Kat Yüksekliği(m):	3,09	Kiriş Ağırlıklı U Değeri:	3,02
Toplam Bina Alanı(m²):	4.483,65	Taban Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	1,93
İklimlendirilen Alan(m²):	3.433,01	Konsol Döşeme Ağırlıklı U Değeri:	0,00
Net Alan(m²):	3.275,18	Çatı Ağırlıklı U Değeri:	2,83
Toplam Zon Adedi:	18	Pencere Ağırlıklı U Değeri:	2,00
İklimlendirilen Zon Adedi:	8	Kapı Ağırlıklı U Değeri:	5,50

LEJANT: Bina dışı bölge | Bina içi bölge | Toprak
- Sıvalar, Şaplar ve Diğer Harç Tabakaları
- Beton Yapı Elemanı
- Kaplamalar
- Kagir Duvarlar (Harç fugaları-derzleri dahil)
- Doğal Zeminler (Doğal Nemlilikte)

BİNA DIŞ KABUĞUNDA EN FAZLA KULLANILAN YAPI BİLEŞENLERİ

Toplam Dış Duvar Alanı(m²): 1.873,23

Tipi: Dolgu Duvar
Alanı(m²): 1873,23
U Değeri: 1,56
Kalınlık(m): 0,02 / 0,19 / 0,02

Toplam Dış Betonarme Eleman Alanı(m²): 412,87

Tipi: Kolon/B.arme
Alanı(m²): 148,31
U Değeri: 3,02
Kalınlık(m): 0,02 / 0,25 / 0,02

Kiriş
264,56
3,02
0,02 / 0,25 / 0,02

Toplam Döşeme Alanı(m²): 521,00

Tipi: Temel
Alanı(m²): 521,00
U Değeri: 1,93
Kalınlık(m): 0,05 / 0,10 / 0,01 / 0,50 / 0,03

Toplam Çatı Alanı(m²): 726,32

Tipi: Kırma
Alanı(m²): 521,00
U Değeri: 2,74
Kalınlık(m): 0,03 / 0,15 / 0,01 / 0,03

Teras
205,32
3,07
0,03 / 0,15 / 0,01 / 0,03

Toplam Pencere Alanı(m²): 255,37

Tipi		Alanı(m²)
2007 Öncesi - Low E Kombinasyonlu Yalıtım Camı (4+9mmHava+4)	PVC Çerçeve	255,37

Belgenin		Belge Düzenleyenin		Kare Kod
Numarası:	M2435FF008B8D	Adı Soyadı:	HASAN ERDOĞAN	
Veriliş Tarihi:	13.02.2020	Firması:	HASAN ERDOĞAN	
Son Geçerlilik Tarihi:	13.02.2030			
İptal Edilen EKB No:		Sertifika No:	ATLASLT-06-0169	
		İmza:		

Sayfa 2/3

BİLGİ AMAÇLIDIR

bep TR
bina enerji performansı

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

MEKANİK SİSTEMLER

İklimlendirilen Zon Adedi: 8

Binanın Isıtma Sistemi

Bağlı Zon Adedi:	8
Sistemin Konumu:	Mahal
Sistemin Tipi:	Klima
Sistemin Gücü(kW):	10
Yakıt tipi:	Elektrik
Güneş Enerjisi Katkısı:	

Sıcak Su Sistemi

	8
	Mahal
	Elektrikli Kombi / Depolam
	2
	Elektrik

Binanın Soğutma Sistemi

Bağlı Zon Adedi:	8
Sistemin Konumu:	Merkezi
Sistemin Tipi:	Hava Soğutmalı
Sistemin Gücü(kW):	228

Havalandırma Sistemi

Bağlı Zon Adedi:	8
Sistemin Tipi:	Besleme ve Egzoz Havaland
Isı Eşanjörü:	Yok

Aydınlatma Sistemi

En Fazla Kullanılan Armatür Tipi ve Adedi	En Fazla Kullanılan Lamba Tipi ve Adedi	
A (Çıplak) - 18	LED20T-1900 (20 W) (1900 lümen)	475
Toplam Aydınlatma Gücü (W): 9.500,00		
Toplam Aydınlatma Lümeni: 902.500,00		

Kojen. Sistemi Üretilen Enerji

Isı Geri Kazanımı (kWh):	0,00
Elektrik Güç Çıktısı (kW):	0
Isıl Güç Çıktısı (kW):	0
Yakıt Tüketimi (kW):	0
Yakıt Tipi:	

Birincil Enerji Kazancı: % 0,00

Fotovoltaik Sistem Üretilen Enerji

Pik Güç (kW):	0
Alan (m²):	0

TAVSİYELER/AÇIKLAMALAR

Kırmızı renk ile gösterilen mekanik sistemler binada bulunmayıp referans binadan alınmıştır.

Belgenin		Belge Düzenleyenin		Kare Kod
Numarası:	M2435FF008B8D	Adı Soyadı:	HASAN ERDOĞAN	
Veriliş Tarihi:	13.02.2020	Firması:	HASAN ERDOĞAN	
Son Geçerlilik Tarihi:	13.02.2030			
İptal Edilen EKB No:		Sertifika No:	ATLASLT-06-0169	
		İmza:		

Sayfa 1 / 3

BİLGİ AMAÇLIDIR

13. GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSLARI ve TECRÜBE BELGELERİ

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 17.06.2014 No : 402826

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII. No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

Selda ULAŞIR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

TDUB016918147335

TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

30.07.2025

KİMLİK BİLGİLERİ

T.C. Kimlik No:	13397492716
Adı Soyadı:	SELDA AKSOY

LİSANS BİLGİLERİ

Lisans Adı:	Gayrimenkul Değerleme Lisansı
Lisans Numarası:	402826
Lisans Durumu:	Aktif

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ BİLGİLERİ

Belge Numarası:	2019-01.1809
Belge Tipi:	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Tecrübe Süresi:	5 Yıl
Belge Tarihi:	2019-10-07
Üyelik Durumu:	Onaylandı

İLGİLİ AÇIKLAMA

Tecrübe belgesi kayıtlarının Birliğimiz nezdinde tutulduğu Üye Yönetim Sistemi üzerinde yapılan sorgulama sonucunda; **SELDA AKSOY** isimli kişinin ilgili tecrübe belgesine ait bilgiler yukarıda verilmiştir. Sermaye piyasası mevzuatının ilgili hükümleri uyarınca işbu belge ile değerleme faaliyetinde bulunmak isteyen kişilerin lisans veya üyelik durumlarının askıya alınmış veya iptal edilmiş olmaması gerekir. Yukarıdaki yazılı bilgilere ilişkin tereddüt yaşanması halinde Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğine başvurulması gerekmektedir.

Bu belgenin doğruluğu https://www.turkiye.gov.tr/belge-dogrulama adresinde veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 15.09.2008 No : 400812

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Fatih TOSUN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:04.03.2020 **Belge No: 2019-01.3136**

Sayın Fatih TOSUN

(T.C. Kimlik No: 15803466496 - Lisans No: 400812)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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